

2015 KTI Markkinakatsaus *kevät*



- Kiinteistösiirtomarkkinoiden hyvä vire jatkuu
- Epävarma taloustilanne jäytää toimitilavuokramarkkinoita
- Suuret kauppakeskushankkeet kasvattavat tilatarjontaa
- Asuntorahastot jatkavat ripeää kasvuaan

KTI Markkinakatsaus – kevät 2015

Kiinteistömarkkinat vetävät puoleensa uusia pääomia kautta maailman. Tällä on vaikutuksensa myös Suomeen, jossa kaupankäynti jatkuu vireänä. Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kaupankäyntivolyymi jäi kuitenkin jonkun verran edellistä vuotta matalammaksi. Suurimpia operaatioita tekevät edelleen kotimaiset rahastot sekä ulkomaiset sijoittajat.

Kiinteistösijoitusmarkkinoita leimaa parhaillaan kaksi käynnissä olevaa rakenteellista kehitystrendiä. Suomalaisten instituutiosijoittajien kasvava kiinnostus ulkomaisia sijoituksia kohtaan muokkaa etenkin eläkeyhtiöiden roolia Suomen markkinoilla. Instituutioiden suorien kotimaisten kiinteistösijoitusten määrä on kääntynyt hienoiseen laskuun. Markkinoiden kokonaiskoko jatkaa kuitenkin kasvuaan, ja uusia pääomia on kanavoitunut markkinoille etenkin kotimaisten rahastojen sekä ulkomaisten sijoittajien kautta. Myös ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden sektorijakaumassa on nähty merkittäviä muutoksia, kun huonoja tuottoja poikineiden toimistokiinteistöjen osuus kokonaismarkkinasta on laskenut, ja asuntokiinteistöjen osuus noussut selkeästi. Myös hoiva- ja muiden palvelukiinteistöjen kiinnostavuus on noussut perinteisten toimitilakiinteistösektoreiden kustannuksella.

Tiukka taloustilanne puristaa edelleen toimitilavuokramarkkinoita. Toimistomarkkinoiden ahdinko jatkuu ja tyhjien tilojen määrä kasvaa, kun tilankäyttö tehostuu ja uusia tiloja valmistuu. Tilanne on heikentynyt nopeasti myös liiketilamarkkinoilla, jossa vajaakäyttö on kasvamassa nopeasti. Markkinoiden aktiviteetin odotetaan kuitenkin lisääntyvän vähitellen talouden kääntyessä kasvuun ja vuokralaisten kasvavien muuttohalujen ja -mahdollisuuksien myötä.

Hiljaisten rakennusmarkkinoiden aktiviteettia lisäävät etenkin uusiin vuokra-asuntoihin sijoittavat kiinteistörahastot. Vuoden alkupuolella on saatu käyntiin myös kaksi merkittävää pitkään suunnitella ollutta kauppakeskusrakennushanketta. Toimistomarkkinoillakaan vakava yllärintarjontatilanne ei ole pysäyttänyt toimistorakentamista kokonaan, vaan uusia käyttäjälähtöisiä hankkeita on edelleen käynnissä. Rakentamisen kokonaisvolyymit pysyttelevät kuitenkin edelleen alamaissa heikon taloustilanteen puristuksissa. Pientä viriämistä odotellaan ensi vuodelle.

Asuntokiinteistöjen voittokulku kiinteistösijoitusmarkkinoilla jatkuu. Asuinkiinteistöt ovat KTI Kiinteistöindeksissä olleet parhaiten tuottava kiinteistösektori jo seitsemänä vuonna peräkkäin. Vuokra-asuntojen vahva kysyntä, matalat korot sekä toimitilakiinteistöjen epävarmat tuottonäkymät ovat ohjanneet uusia pääomia asuntosijoittamiseen. Asuntoihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot ovat avanneet myös kotitalouksien sijoitusvaroilta uudenlaisen houkuttelevan väylän kiinteistösijoittamiseen.

Kääntyykö Suomen talous vihdoinkin kasvuun?

Suomen tämän vuoden BKT-kasvuennusteet ovat niukasti plussan puolella. Matala korkotaso, euron heikkeneminen ja halpa öljy tukevat talouden elpymistä. Toisaalta vientisektorin kilpailukykyongelmat sekä Venäjän talouden haasteet heikentävät Suomen talouskasvun edellytyksiä. Suomen BKT:n ennustetaan kasvavan tänä vuonna noin 0,5 prosenttia, ja ensi vuonna reilun prosentin. Uudelta hallitukselta odotetaan ripeitä ja tuntuvia toimenpiteitä julkisen talouden rakenteellisen alijäämän korjaamiseksi. Vaadituilla julkisen talouden sopeutustoimilla saattaa olla myös BKT-kasvua hidastavia vaikutuksia, joten julkisen velan BKT-suhde alenee hitaasti.

Heikko talouskasvu pitäänee työttömyyden kasvussa ainakin kuluvan vuoden, ja muutokset parempaan ovat pieniä vielä vuonna 2016. Hidas talous- ja työllisyyskehitys eivät lupaa hyvää toimistotilakysynnän kasvuille.

- Matalaa BKT-kasvua odotettavissa lähivuosille
- Inflaatio pysyttelee lähes nolalukemissa
- Kuluttajien heikko ostovoima painaa vähittäiskauppaa
- Asuntorakentaminen vähenee vielä, mutta kääntyy kasvuun ensi vuonna?
- Matala korkotaso siivittää kiinteistö-sijoittamisen suosiota

Yksityisen kulutuksen kehitys nihkeää – liiketilamarkkinoiden haasteet kasvavat

Yksityisen kulutuksen määrä on pienentynyt kaksi vuotta peräkkäin. Kuluttajien heikko luottamus, palkkojen hyvin pienet korotukset sekä työttömyyden kasvu nakertavat kulutuskysyntää edelleen. Yksityisen kulutuksen arvioidaan kasvavan noin puolella prosentilla vuonna 2015. Vähittäiskauppa supistui noin prosentilla vuonna 2014 johtuen myynnin määrän laskusta sekä hintojen pysymisestä paikallaan, ja supistuminen on jatkunut myös kuluvan vuoden alkukuukausina. Vähittäiskaupan ongelmat ja lisääntyvät konkurssit näkyvät entistä selkeämmin myös liiketilavuokramarkkinoilla.

Matalat korot ja öljyn hinnan lasku pitävät inflaation matalana, ja tälle vuodelle ennustetaan noin 0,3 prosentin nousua hintoihin. Vuonna 2016 inflaation odotetaan kiihtyvän hienoisesti maailmantalouden kasvun vahvistumisen tukemana. Sitä seuraavana vuonna myös korkotason nousun odotetaan kiihdyttävän inflaatiota.

Investoinnit supistuvat edelleen

Epävarmat talousnäkymät pitävät yksityisten investointien tason lievästi laskusuuntaisena kuluvana vuonna. Ensi vuonna investointien odotetaan kääntyvän hienoiseen nousuun. Äänekosken sellutehdashanke toi kaivattua piristystä investointiuutisiin. Rakennusinvestoinnit laskevat edelleen tänä vuonna. Asuntorakentamisen kokonaismäärä hiipuu edelleen taloustilanteen puristuksissa, vaikka asuntorahastot pitävätkin vapaarahoitteisen asuntokannan rakentamista yllä. Hiljaisilla volyyymeillä rakentamisen kehityksellä on vain yksi suunta, ja varovaista nousua uskalletaan odotella ensi vuodelle.

Alkuvuoden tilastot teollisuustuotannosta ja tilauksista eivät tue toiveita viennin kasvusta kevään aikana. Kuluvan vuoden vientiennusteet voivat siis osoittautua ylimitoitetuiksi. Vientiedellytysten parantaminen kaipaisi tuekseen myös kone- ja laiteinvestointeja, mutta näkymät ovat tässäkin suhteessa toistaiseksi alavireiset.

Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja, %

	2010	2011	2012	2013	2014	2015**	2016**
BKT (volymin muutos)	3,0	2,6	-1,4	-1,3*	-0,1*	0,5	1,4
Vienti	6,2	2,0	1,2	-0,7*	-0,4*	1,5	3,0
Inflaatio	1,2	3,4	2,8	1,5	1,0	0,3	1,4
Työttömyysaste	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7	8,8	8,6

*ennakkotieto **ennuste

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla käynnissä rakenteellisia muutoksia

Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan koko on noin 50 miljardia euroa. Markkinan kokonaiskoko kasvoi vuonna 2014 noin kahdella miljardilla eurolla. Koska sijoituskiinteistöjen markkina-arvot pysyivät lähes muuttumattomina, kasvu aiheutui pääosin uudiskohteiden – etenkin uusien vuokra-asuntojen – rakentamisesta sijoittajien salkkuihin. Myös käyttäjäyritysten sijoittajille myymät kiinteistöt ovat kasvattaneet sijoitusmarkkinoita viime vuosina.

Instituutioiden painoarvo pienenemässä

Suomalaisten instituutiosijoittajien suorien kiinteistösijoitusten osuus koko markkinasta on nykyisellään vajaa kolmannes. Tästä valtaosa on työeläkeyhtiöiden omistuksia. Eläkeyhtiöiden kasvava kiinnostus ulkomaisia ja epäsuoria kiinteistösijoituksia kohtaan on muuttamassa niiden roolia ja painoarvoa suomalaisilla sijoitusmarkkinoilla, ja niiden osuus kokonaismarkkinasta on pienentynyt usealla prosenttiyksiköllä muutamien vuosien aikana.

Epäsuorien sijoitusten määrä kasvaa

Instituutiosijoittajien suorien suomalaisten kiinteistösijoitusten määrä kääntyi hienoiseen laskuun vuonna 2014. Hienoisesti negatiivisen arvonmuutoksen ohella sijoitusten määrää pienensivät muutamat järjestelyt, joissa eläkeyhtiöt myivät aiempia suoria omistuksiaan kiinteistörahastoille tai -yhtiöille. Näistä järjestelyistä suurin oli Varman tuotanto- ja logistiikkakiinteistösalkun myynti uudelle Certeum Oy:lle. Tämän järjestelyn sekä WVO:n voimakkaan kasvun seurauksena Varma joutui luopumaan pitkään hallussaan pitämästä Suomen suurimman sijoittajan tittelistä.

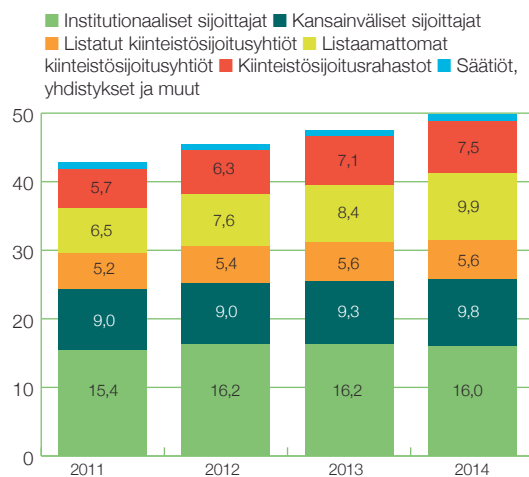
Suorien sijoitusten vähenemisen myötä instituutioiden epäsuorien kiinteistösijoitusten määrä on kasvussa. Viime vuodenvaihteessa epäsuorien sijoitusten osuus kaikista kiinteistösijoituksista oli reilut 20 prosenttia. Kotimaisista kiinteistösijoituksista noin 10 prosenttia on nykyisellään epäsuoria.

Kiinteistörahastojen ja -yhtiöiden osuudet kasvussa

Instituutioiden pienentäessä sijoituksiaan on uusia pääomia löytynyt ulkomaisilta sijoittajilta sekä kotimaisilta kiinteistörahastoilta ja -yhtiöiltä. Nopeasti kasvaneet erikoissijoitusrahastot ovat onnistuneesti pystyneet kanavoimaan myös kauan kaivattuja kotitalouksien sijoitusvaroja kiinteistömarkkinoille. Matala korkotaso on siivittänyt erikoissijoitusrahastojen suosiota, ja suurimpien rahastojen kiinteistösalkut ovat nousseet jo useampiin satoihin miljooniin euroihin. Listaamattomien kiinteistösijoitusyhtiöiden osuus kokonaismarkkinoista nousi viime vuonna lähes 20 prosenttiin. Certeumin perustamisen ohella yhtiöiden osuutta kasvatti muun muassa WVO:n ja SATOn asuntosalukujen kasvu.

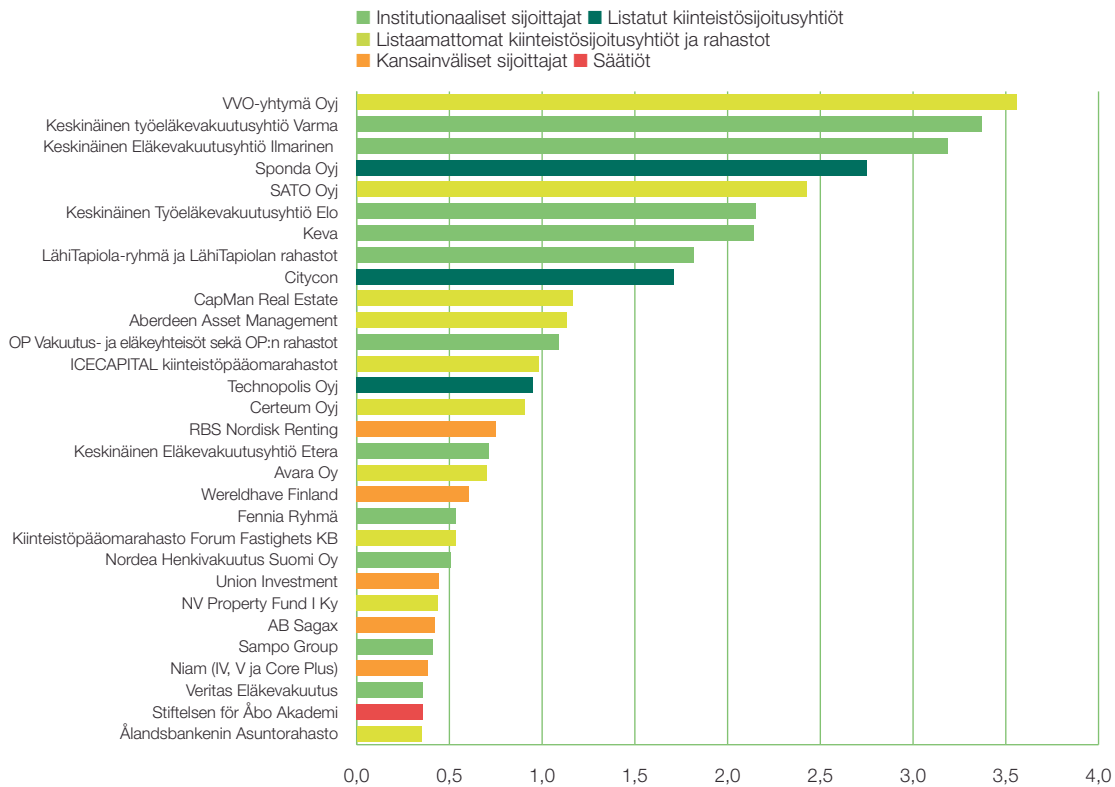
- Instituutiot kasvattavat epäsuoria ja ulkomaisia kiinteistösijoituksiaan
- Kiinteistörahastot kasvattavat salkkunaan nopeasti
- Kiinteistösijoitusmarkkinoiden koko kasvaa
- Perinteisten toimitilasektoreiden heikko menestys vahvistaa asuinkiinteistöjen asemaa

Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toimijarakenteen kehitys 2011-2014 suorat kiinteistösijoitukset Suomessa, mrd euroa



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

Suurimmat kiinteistösijoittajat Suomessa, top 30 (suorien kiinteistösijoitusten markkina-arvo vuoden 2014 lopussa, mrd euroa)



Lähde: KTI (kysely sijoittajille)

Ulkomaiset sijoittajat vakiinnuttaneet paikkansa

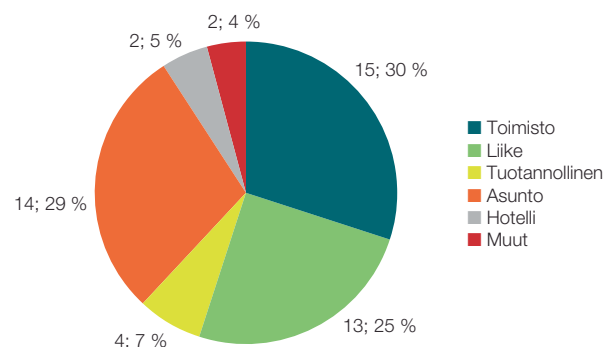
Suomalaisista sijoituskiinteistöistä noin 20 prosenttia on nykyisellään ulkomaisten sijoittajien omistuksessa. Osuus on pysytellyt melko vakaana viime vuosina, eli ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet Suomi-sijoituksiaan samassa tahdissa markkinoiden kokonaisuuden kasvun kanssa. Ulkomaisia sijoittajia on nähty transaktiomarkkinoilla ahkerasti sekä myyjän että ostajan roolissa. Nettomääräisesti ulkomaisten sijoittajien suomalaisten sijoitusten määrä on vuoden 2012 hienoista laskua lukuun ottamatta kasvanut joka vuosi vuodesta 2005 lähtien.

Myös markkinoiden kiinteistösektorijakauma muuttuu

Toimijarakenteen ohella myös kiinteistösijoitusmarkkinoiden sektorirakenne on muuttunut merkittävästi viime vuosina. Perinteisten toimitilakiinteistösektoreiden heikko menestys sekä vuokra-asuntojen vahva kysyntä ovat kääntäneet sijoittamisen painopistettä asuinkiinteistöjen hyväksi. KTI Kiinteistöindeksin markkinatietokannassa toimistokiinteistöjen osuus oli reilusti yli puolet vielä kymmenen vuotta sitten. Vuonna 2014 niiden osuus oli pudonnut alle kolmannekseen. Samana aikajaksona asuinkiinteistöjen suhteellinen osuus kaksinkertaistui 26 prosenttiin. Koko kiinteistösijoitusmarkkinasta asuntojen osuus lähentelee jo 30 prosenttia. Viime vuosina sijoittajien agendalle on ilmaantunut myös kokonaan uusia kiinteistösektoreita, joista hoivakiinteistöt nauttivat vahvinta suosiota nykymarkkinoilla.

Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan sektorijakauma, mrd €; %

suorat kiinteistösijoitukset Suomessa, arvio vuoden 2014 lopussa



Lähde: KTI

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden imu jatkuu, toimitilavuokramarkkinat edelleen alamaissa

Vuosi 2014 jäi historiaan Suomen kiinteistömarkkinoiden kolmanneksi vilkkaimpana kaupankäyntivuotena. Kaupankäynnin kokonaisvolyymi nousi yli 4,3 miljardiin euroon, mikä oli noin 70 prosenttia edellisestä vuotta enemmän. Vaikka kokonaisvolyymistä puhdistettaisiin Certeum-kaupan yli 900 miljoonan euron vaikutus, päädytään silti kymmeniä prosentteja edellisinä vuosina totuttujen parin miljardin euron tasojen yläpuolelle.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan säilyi vahvana

Ulkomaiset sijoittajat tekivät uusia hankintoja Suomessa noin puolentoista miljardin euron arvosta vuonna 2014, ja vastasivat noin kolmanneksesta koko kaupankäynnin määrästä. Euromääräisesti tämä on enemmän kuin kertaakaan sitten vuoden 2008. Ruotsalaisten Hemsön ja Rediton kaltaiset erikoistuneet toimijat tekivät salkkukauppoja omilla sektoreillaan. Muilta osin ulkomaisia sijoittajia kiinnostivat lähinnä hyvä sijaintiset ja -kuntoiset yksittäiset suurehkot toimistokiinteistöt. Vuoden aikana Suomeen rantautui myös useita kokonaan uusia ulkomaisia toimijoita. Suomi sai täten osansa maailmanlaajuisesta kiinteistökaupan kasvusta.

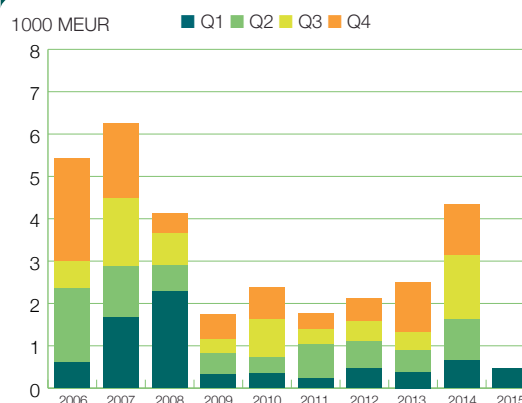
- Kiinteistökauppa käy vilkkaasti
- Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus vahvaa
- Uusia toimitiloja rakennetaan, vaikka vanhaa on runsaasti tyhjillään
- Toimistojen vajaakäyttö ennätyslukemissa
- Vuokramarkkinoilla nähdään orastavaa valoa tunnelin päässä

Vuosi 2015 lähtenyt liikkeelle kohtuullisen vireissä tunnelmissa

Kuluvan vuoden ensimmäinen neljännes on sujunut kiinteistökauppamarkkinoilla kohtuullisen vireissä tunnelmissa. Kauppaa on kuitenkin käyty hieman pienemmistä kohteista ja portfolioista kuin viime vuonna, mistä johtuen ensimmäisen neljänneksen kokonaisvolyymi jäi noin 30 prosenttia vuoden 2014 alkua matalammaksi, noin 460 miljoonaan euroon. Kuluvan vuoden toistaiseksi suurimmasta kaupasta vastaa norjalainen Ness, Risan & Partners, joka osti huhtikuussa Posti Groupilta viiden kohteen portfolion 120 miljoonalla eurolla. Portfolio sisältää kolme postikeskusta, yhden varastokiinteistön ja yhden kehitteillä olevan rahtiterminaalin. Suurimmasta yksittäisen kohteen kaupasta on vastannut viime vuosina salkkuaan ahkerasti kasvattanut Union Investment, joka osti jo toisen Töölönlahden uusista toimistokiinteistöistä. Nyt myyjänä oli Etera, joka kuittasi kohteesta yli 93 miljoonan euron kauppahinnan.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa kaupankäynnin odotetaan jatkuvan aktiivisena kuluvana vuonna. Ulkomaista sijoittajakysyntää kuvaava saldoluku nousi lähelle kymmenen vuoden takaisia huippulukemia. Viime vuoden volyymien saavuttaminen edellyttäisi kuitenkin isompia salkkukauppoja ja järjestelyjen toteutumista. Yksi markkinoiden odottelema uutinen on Keskon pitkään valmistelema järjestely, joka on tavoitteena saada maaliin ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Keskon ja muiden sijoittajien yhteisyritykselle myytäisiin ennakkotietojen mukaan 670 miljoonan arvosta kauppapaikkoja Suomesta ja Ruotsista.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa kvartaaleittain



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Suurimmat ulkomaiset ostajat Suomessa vuosina 2014-2015

TOIMIJA	TOIMIJAN KOTIMAA	HANKINNAT 2014-2015
AXA Real Estate	Ranska	Kolme toimistokiinteistöä, joista suurin Microsoftin FG-talo Keilaniemestä 65 meurolla
Deka Immobilien	Saksa	Sanomatalo, 176 meuroa, 03/2014
Ness, Risan & Partners	Norja	Postin logistiikkaportfolio, 120 meuroa, 04/2015
Partners Group	Sveitsi	Liike- ja toimistokiinteistöportfoliot, noin 240 meuroa, 06-07/2014
Redito / Trophi Fastighets	Ruotsi	Kolme liiketilaportfoliota, joista suurin 68 kohteen vähittäiskauppaportfolio 124 meurolla
Sagax	Ruotsi	Kymmenkunta kauppaa, joista suurin Sanomalan tuotanto- ja toimistokiinteistö 65 meurolla
Union Investment Real Estate	Saksa	EY Suomen pääkonttori Töölönlahdelta, 93,3 meuroa, 03/2015 & Alberga Business Park, C-talo, Leppävaarasta, 21,6 meuroa, 01/2014

Lähde: KTI Transaktioseuranta

Listan toimijat on esitetty aakkosjärjestyksessä, koska kaikki kauppahinnat eivät ole julkisia.

Toimistojen tuottokehitys jatkuu alavireisenä

Toimistotilojen yltärinta ja käyttäjien kasvava valikoivuus korostavat haluttujen ja huonompien toimistokiinteistöjen eroja. KTI Kiinteistöindeksissä toimistojen markkina-arvot ovat laskeneet jo seitsemänä peräkkäisenä vuotena. Keskimäärin suomalaisten toimistokiinteistöjen markkina-arvo on pudonnut vuoden 2007 huipputasostaan yli 15 prosenttia. Vuonna 2014 arvoja kirjattiin alas kahdella prosentilla, eli selkeästi vähemmän kuin edellisellä vuonna.

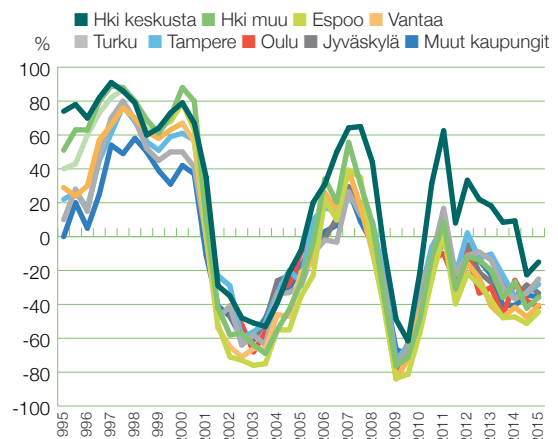
Tuottovaatimusten erot korostuvat edelleen

Samaan aikaan kun toimistokiinteistöjen keskimääräiset arvot vajoavat, vahvistuu halutuimpien kohteiden asema vahvan sijoittajakysynnän siivittämänä. Helsingin keskustassa toimistojen markkina-arvot ovat nousseet vuoden 2013 pientä notkahdusta lukuun ottamatta joka vuosi. Vuodelle 2014 kirjattiin reilun kahden prosentin arvonnousu. Keskustan halutuista toimistoista – muun muassa Sanomatalosta, Brondankulmasta ja Töölönlahden kohteista – on viimeaikaisissa kaupoissa kirjattu huippuhintoja. Vahva kiinnostus prime-kohteita kohtaan näkyy selkeästi myös RAKLI-KTI Toimitilabarometrin nettotuottovaatimuksissa. Helsingin keskustan tuottovaatimukset painuvat edelleen alaspäin, ja nyt keväällä tuottovaade kirjattiin 5,2 prosenttiin. Ero kaikkiin muihin alueisiin pysyy 2-3 prosenttiyksikössä.

Toimistovuokrat nousevat keskustassa, muualla vajaa-käyttö painaa

KTI:n Helsingin keskustaa kuvaava uusien toimistovuokrien indeksi osoittaa 2,2 prosentin nousua viimeisen vuoden aikana. Uusien vuokrasopimusten tunnusluvut ovat jatkaneet nousuaan, ja neljövuoerien yläkvartili on jo ylittänyt 30 euroa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa toimistojen tulevaa vuokrakehitystä kuvaavat saldoluut pysyvät kaikilla alueilla tiukasti negatiivisena, joskin tulokset osoittavat hienoista käännettä parempaan viime syksyyn verrattuna, ja jopa puolet barometrin vastaajista ennakoivat toimitilavuokramarkkinoiden tilanteen paranevan seuraavan vuoden aikana. Aktiiviteetin odotetaan kasvavan sekä viriävän talouskasvun että vuokralaisten patoutuneiden muuttotarpeiden myötä. Vuokralaisten muuttohalut kohdistuvat kuitenkin melko usein entistä pienempiin ja halvempiin tiloihin.

Toimistojen vuokraannusteiden saldoluut

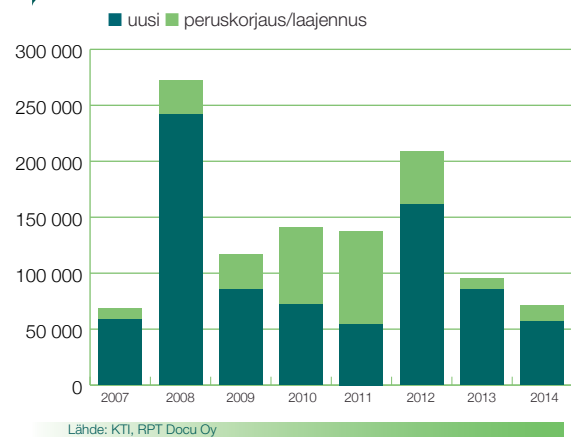


Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Vajaakäyttö huippulukemissa

KTI:n vuokratietokannassa tyhjen toimistotilojen määrä on noussut ennätyslukemiin, ja pääkaupunkiseudun toimistotilojen vuokrausaste painunut 82,0 prosenttiin. Helsingissä vajaakäyttö on kasvanut useimmilla merkittävillä toimistoalueilla – myös kaupungin keskustassa. Espoossa tyhjän tilan määrä on lisääntynyt eniten Kilossa, mutta vastaavasti vähentynyt Leppävaarassa, ja koko kaupungin tasolla päädyttiin jopa hieman pienempään tyhjen tilojen määrään kuin puoli vuotta sitten. Vantaalla tyhjän toimistotilan määrä pysyi KTI:n seurannassa ennallaan. Vajaakäytön odotetaan kasvavan edelleen heikon taloustilanteen, tiivistyvän tilankäytön ja uudistuotannon myötä kasvavan tarjonnan seurauksena.

Valmistuneet toimistojen rakennusprojektit pääkaupunkiseudulla 2007-2014



Vähittäiskaupan ongelmat haastavat liiketilamarkkinat

KTI Kiinteistöindeksissä myös vähittäiskaupan kiinteistöjen arvonmuutos on pysytellyt negatiivisena jo vuosia, joskin selkeästi vähemmän kuin toimistokiinteistöjen. Vuodelle 2014 kirjattiin vajaan prosentin lasku markkina-arvoihin. Vuokramarkkinoilla liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät edelleen melko vahvoina, mutta vuokralaisten vaikeudet ja vuokraamisen kasvavat haasteet näkyvät enenevästi niin painuvina vuokratasoina, nousevina kuluina kuin tiloihin vaadittuina parannuksinakin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa liiketilojen vajaakäytön odotetaan kehittyvän vielä toimistojakin negatiivisemmin lähitulevaisuudessa. Myös liiketilavuokrien kehityksen saldoluvut painuivat entistäkin negatiivisemmiksi useimmilla alueilla. Helsingin keskustan hyvän liiketilan euromääräisen nelivuokran arvioidaan pienen notkahduksen jälkeen palanneen nyt noin 115 euron tasolle. Tyhjiä liiketiloja on – synkkeneivistä tunnelmista huolimatta – KTI:n seurannassa nyt vain hieman enemmän kuin puoli vuotta sitten.

Rakentaminen supistuu jo neljättä vuotta peräkkäin

Alavireinen taloustilanne pitää rakentamisen kehityksen tiukasti negatiivisena. RT Rakennusteollisuus arvioi talonrakentamisen aloitusten kääntyvän hienoiseen kasvuun, mutta infrarakentamisen jatkavan laskuaan kuluvana vuonna. Tilakysynnän ongelmista huolimatta isoja rakennushankkeita on käynnissä niin toimisto- kuin liiketilamarkkinoillakin. KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulle valmistui vuonna 2014 noin 57 000 uutta toimistoneliötä, ja tänä keväänä käynnissä oli noin 94 000 neliön rakennustyöt. Myös vähittäiskaupalle suunnitellaan ja rakennetaan runsaasti uutta tilaa niin kauppakeskuksiin kuin market-kiinteistöihin.

Tyhjien toimistojen ongelma ei ratkea käyttötarkoitusten muutoksilla

Omistajat etsivät kiihkeästi ratkaisuja tyhjiillään olevien toimistorakennusten ongelmaan. Käyttötarkoituksen muutokset ovat usein ensimmäinen tutkittu ratkaisujen lähde. Hitaat – ja usein mahdottomiksi osoittautuvat – kaavoitus- ja lupaprosessit sekä rakennusten sijainti ja tekniset ominaisuudet tekevät muutoksista kuitenkin usein mahdottomia. KTI:n seurannan mukaan vain noin 30 toimistorakennusta eli yhteensä reilut 150 000 neliötä on löytänyt uuden elämän joko asunto- tai hotellikäytössä pääkaupunkiseudulla viimeisen kahdeksan vuoden aikana.

Tulevaisuuden työympäristö -barometri: Omien työpisteiden määrä vähenee

Toimistotilojen käytön tehokkuutta painotetaan entistä enemmän, ja yhä useampi yritys vähentää työpisteiden määrää. KTI toteutti huhtikuussa Skanskan Tulevaisuuden työympäristö -barometrin jo yhdeksättöistä kertaa. Kyselyyn vastasi noin 70 toimistotilaa käyttävää yritystä pääkaupunkiseudulla.

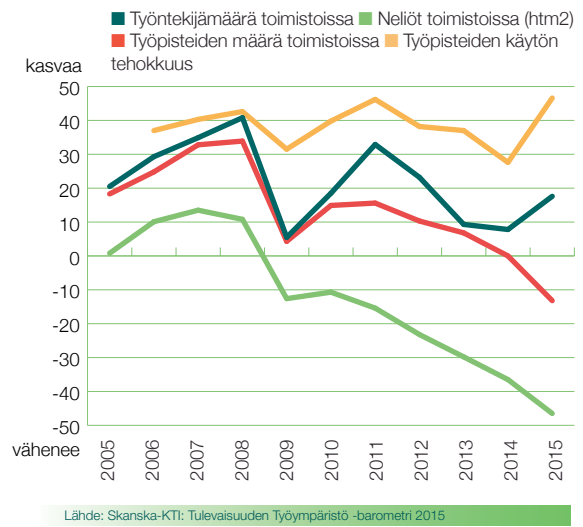
Barometriin vastanneet yritykset näkevät työntekijämääränsä kehityksen viime vuotta positiivisempänä, ja kolmannes vastaajista ennakoii työntekijöidensä määrän lisääntyvän tulevan kolmen vuoden aikana. Puolet arvioi työntekijämäärän pysyvän ennallaan. Työntekijämäärän lisääntymisestä huolimatta lisätilaa ei ennakoita tarvittavan, mikä kertoo sekä tilankäytön tehostamispyrkimyksistä että nykyisistä tiloista löytyvistä puskureista.

Jaetuista työpisteistä näyttää barometrin mukaan viimein tulevan arkipäivää: kolmannes vastaajista arvioi työpisteiden määrän vähenevän, ja 60 prosenttia ilmoittaa nimeämättömien työpisteiden kasvavan. Työpisteiden määrän kehitystä kuvaava saldoluku painui nyt ensimmäistä kertaa negatiiviseksi barometrin historian aikana, eli työpisteiden määrän vähentämiseen uskoi useampi vastaaja kuin niiden kasvuun. Työpisteiden käytön tehokkuuteen kiinnitetään myös entistä enemmän huomiota: jaettujen työpisteiden määrän kasvaessa lähes 60 prosenttia vastaajista arvioi työpisteiden käytön tehokkuuden kasvavan.

Perinteiset huonetoimistot ovat jäämässä historiaan, ja 60 prosenttia vastaajista ennakoii niiden määrän vähenevän tulevan kolmen vuoden aikana. Huonetoimistojen määrää korvataan moderneilla monitilaympäristöillä, joiden lisääntymiseen uskoo yli puolet vastaajista. Monitilaympäristö peittoaa suosiossa selkeästi puhtaata avotoimistot, ja tiloista tulee löytyä paikkoja erityyppisiin tarpeisiin: esimerkiksi hiljaisten huoneiden ja puhelinloppien tarpeen kasvuun uskoo lähes kaksi kolmesta vastaajasta.

Sijaintikriteereissä saavutettavuus juna- tai raideliikenteellä on kasvatannut merkitystään jatkuvasti. Itse tilojen valintakriteereissä muunneltavuus, tehokkuus ja hyvät sisäolosuhteet nousevat käyttäjäyritysten valintalistan kärkikolmikoon.

Miten seuraavat toimistotilan käyttöön liittyvät asiat kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana? Saldoluvut



Kauppakeskustarjonta riipeässä kasvussa

Korkealuokkaisten kauppakeskusten tarjonta on selkeässä kasvussa nihkeistä talousnäkyimistä ja kaupan rakenteellisista muutoksista huolimatta. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen mukaan Suomessa oli vuoden 2014 lopussa 93 kauppakeskusta. Niiden yhteenlaskettu vuokrattava liikepinta-ala oli reilut 2 miljoonaa neliötä, mikä oli yli 12 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Vuoden 2014 suurimpia kauppakeskusuutisia olivat Porin Puuvillan ja Hämeenlinnassa sijaitsevan Goodmanin avajaiset loppusyksystä. Myös Itkessä ja Forumissa on tehty viime vuosina merkittäviä uudistus- ja laajennusprojekteja.

- Valtavia kauppakeskushankkeita käynnistetään taloustilanteesta huolimatta
- Kauppakeskusiinteistöt tuottaneet muita liiketiloja paremmin

Merkittäviä ajankohtaisia kauppakeskushankkeita Suomessa

KOHDE	SIJAINTI	VUOKRATTAVA PINTA-ALA (M2)	(ARVIOITU) VALMISTUMINEN
Tripla	HELSINKI, PASILA	pinta-ala avoin	2018-2021
Redi	HELSINKI, KALASATAMA	64 000	2018
Ratina	TAMPERE, KESKUSTA	53 000	2018
Keskon Itäkeskus-hanke, vaihe I	HELSINKI, ITÄKESKUS	Vaihe I: 27 000 Koko hanke: 62 000	2017 / Q4
Ainoa, vaihe II	ESPOO, TAPIOLA	Vaihe II: 20 000 Koko hanke: yli 50 000	2017 / Q2
Iso Omena, uudistus & laajennus	ESPOO, MATINKYLÄ	Uutta liiketilaa 25 000 Koko keskus noin 75 000	2016 / Q3
Valkea	OULU, KESKUSTA	20 000	2016 / Q2
IsoKristiina, laajennus	LAPPEENRANTA, KESKUSTA	Uutta liiketilaa 14 000 Koko keskus 34 000	2015 / Q4
Mylly, laajennus	RAISIO, HAUNINEN	Uutta liiketilaa 17 000 Koko keskus yli 60 000	2015 / Q4
Forum, uudistus & laajennus	HELSINKI, KESKUSTA	Uutta liiketilaa 8 000 Koko keskus 34 000	2015 / Q2
Itis, uudistus & laajennus	HELSINKI, ITÄKESKUS	Uutta liiketilaa 11 000 Koko keskus 106 000	2014 / Q4
Puuvilla	PORI, ISOSANTA	43 000	2014 / Q4
Goodman	HÄMEENLINNA, KESKUSTA	26 400	2014 / Q4

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Valtavia hankkeita käynnissä ja käynnistymässä

Kuluvan vuoden alkupuolella on saatu eteenpäin useampia jo vuosia odoteltuja satojen miljoonien eurojen mittaluokan kauppakeskushankkeita. Kalasatamassa yli 60 000 vuokrattavan neliön Redin rakennustyöt ovat juuri käynnistymässä, kun hankkeen sijoittajapohjaan saatiin lopulta mukaan useampikin instituutiosijoittaja. Pasilan Tripla-hanketta käynnistellään silta- ja tiehankkeilla. Keskuksen liiketilojen määrä tulee liikkumaan samassa mittakaavassa Redin kanssa. Maaliskuussa Sponda julkisti aloittavansa kevään aikana jo pitkään valmistellun, noin 50 000 neliön Ratinan kauppakeskushankkeensa Tampereella. Kesko käynnistelee niin ikään merkittävän keskuksen rakennustöitä Itäkeskuksessa. Olemassa olevien keskusten käynnissä olevista laajennuksista merkittävimpiä ovat Ison Omenan ja Ainoan mittavat uudet vaiheet Espoossa sekä Myllyn laajennus Raisiossa.

Kauppakeskuskiinteistöjen menestys peittoaa muut liiketilat

Kauppakeskuskiinteistöt ovat pääsääntöisesti pitäneet pintansa sijoitusmielessä muita vähittäiskaupan kiinteistöjä paremmin. KTI Kiinteistöindeksissä kauppakeskusten keskimääräinen viiden vuoden arvonmuutos oli lievästi positiivinen, kun muiden liikekiinteistöjen vuotuinen arvonmuutos oli 1,5 prosenttia pakkasella. Viime vuonna muiden liikekiinteistöjen arvonmuutos oli tosin hieman kauppakeskuksia positiivisempi. Kauppakeskusten nettotuotto on selkeästi muita liikekiinteistöjä matalampi, mutta vakaa arvonkehitys nostaa viiden vuoden keskimääräisen kokonaistuoton lähes prosenttiyksikön muita liikekiinteistöjä korkeammaksi, 6,6 prosenttiin.

Myynnit ja kävijämäärät laskussa – mutta vähemmän kuin kaupan alalla keskimäärin

KTI ja Suomen Kauppakeskusyhdistys seuraavat suurten kauppakeskusten kävijä- ja toimialakohtaisia myyntitietoja. Tietojen valossa kauppakeskukset menestyvät vaikeissa markkinaolosuhteissa paremmin kuin vähittäiskauppa keskimäärin. Kauppakeskusten kävijämäärät nousivat hieman, ja kokonaismyynnit laskivat aavistuksen vuonna 2014 verrattuna edelliseen vuoteen. Kaupan eri toimialojen välillä on kuitenkin suuria eroja myyntien kehityksessä.

Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit 2014

Kävijämäärät ja kokonaismyynti kvartaaleittain 2014:

Kävijät	Q1: +1,1 %	Q2: -0,2 %	Q3: +1,5 %	Q4: -0,7 %
Myynti	Q1: -0,3 %	Q2: -1,3 %	Q3: -1,0 %	Q4: 0,0 %

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys, KTI

Asuntosijoittamisen voittokulku jatkuu

Asunnot ovat KTI Kiinteistöindeksissä peitonneet muut kiinteistösektorit jokaisena vuonna vuodesta 2008 lähtien. Asuinkiinteistöjen arvonmuutokset eivät ole kertaakaan painuneet miinukselle KTI Kiinteistöindeksin vuodesta 1998 alkavassa historiassa. Kumulatiivisesti asuinkiinteistöjen markkina-arvot ovat 2000-luvun aikana nousseet lähes 50 prosenttia. Sekä viiden että kymmenen vuoden tarkastelujaksolla asuinkiinteistöjen keskimääräiset vuotuiset kokonaistuotot nousevat yli yhdeksään prosenttiin.

- Vahva kysyntä siivittää asuntovuokrien nousua
- Asuntoihin sijoittavat rahastot kasvaneet nopeasti
- Suomalaiset asuntomarkkinat kiinnostavat ulkomaisiakin sijoittajia

Asuinkiinteistösijoitusten suosio kasvaa sijoitusmarkkinoilla koko Euroopassa

Asuinkiinteistöjen vahva menestys on siivittänyt niiden menestystä sijoitusmarkkinoilla. Asuinkiinteistöjen osuus KTI Kiinteistöindeksin tietokannasta on noussut jo yli neljännekseen, mikä on kansainvälisesti vertaillutna varsin suuri määrä. Vuokra-asuntojen vahva kysyntä kasvattaa asuinkiinteistöjen suosiota koko Euroopassa, ja asuntosijoittaminen alkaa kiinnostaa yhä useampaa instituutiosijoittajaa ja rahastomanageria – myös sellaisissa maissa, joissa asunnot eivät tyypillisesti ole kuuluneet ammattimaisten sijoittajien sektorivalikoimaan.

Asuntosijoittaminenkin kansainvälistyy vähitellen

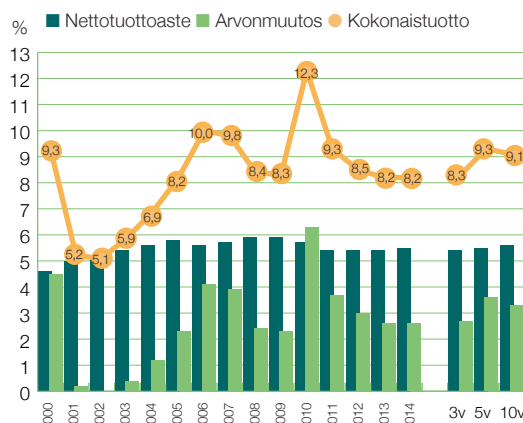
Suomalaiset vuokra-asunnot ovat edelleen pääsääntöisesti kotimaisten sijoittajien käsissä. Kansainvälisten sijoittajien markkinoille tuloa estää hyvistä kohteista käytävä kilpailu sekä asuntojen manageerauksen järjestämisen vaikeudet. Viimeisen vuoden aikana kuitenkin jo kaksi parinkymmenen prosentin osuutta asuntosijoitusyhtiö SATOsta on siirtynyt ulkomaiseen omistukseen: viime keväänä Varma myi puolet omasta omistuksestaan hollantilaiselle eläkeyhtiölle APG:lle, ja tämän vuoden maaliskuussa ruotsalainen Fastighets AB Balder ilmoitti ostaneensa Ilmariselta ja Suomi-yhtiöltä yhteensä 21 prosenttia yhtiöstä. Sekä Varma että Ilmarinen ovat myös hiljattain laajentaneet asuntosijoittamistaan ulkomaille: Varma viime vuonna Ruotsiin ja Ilmarinen nyt alkuvuodesta USA:han.

Asuntorahastot ylläpitävät rakentamista

Asuntojen rakentaminen painottuu edelleen vapaarahoitteiseen asuntokantaan. Valtion tukemia vuokra-asuntoja rakentavat vain kaupunkien vuokratyöyhtiöt, ja nekin melko niukalti. Rakennusteollisuus RT arvioi asuntoaloitusten määrän putoavan tänä vuonna 23 500 asuntoon. Tunnelin päässä on nähtävissä varovaista kajausta, ja rakennusliikkeiden myymättömien asuntojen varastot ovat pienentyneet, mikä mahdollistaa uusien hankkeiden aloitukset.

Kuluttajakysynnän pysytellessä matalana rakentamista ylläpitävät etenkin ripeästi kasvavat asuntorahastot. Rakennusliikkeet ovat myyneet ahkerasti asuntosalkkuja esimerkiksi Ålandsbankenin, ICECAPITALin sekä OP- ja LähiTapiola -ryhmien rahastoille. Asuntojen osuus viime vuoden kokonaiskaupankäyntivolyymistä nousi

Asuntojen tuottoasteet 2000–2014



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

noin 17 prosenttiin, ja tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä jopa 39 prosenttiin. Valtaosa kaupoista tehtiin rakenteilla olevista asunnoista. Lisäksi vuokra-asuntokantaa kasvattavat monien yhtiöiden ja rahastojen omat merkittävät asuntokehityshankkeet, jotka keskittyvät etenkin pääkaupunkiseudun hyvillä sijainneilla. RAKLIn Vuokra-asuntobarometrin mukaan vuokra-asuntoinvestointien määrän uskotaan jatkavan kasvuaan myös lähitulevaisuudessa.

Vuokrien nousu jatkuu kasvukeskuksissa

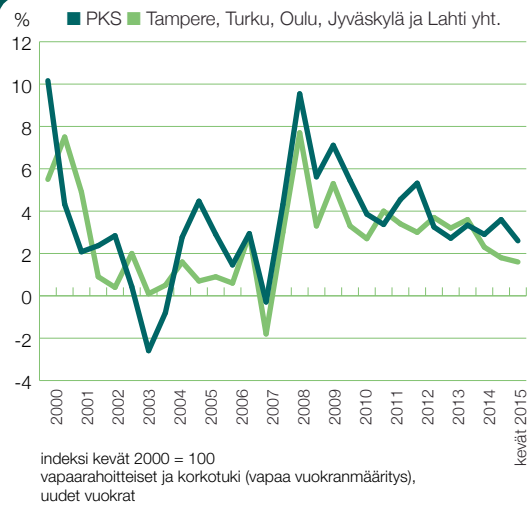
Vuokra-asuntojen vahva kysyntä ylläpitää vuokrien kehitystä kasvukeskuksissa. KTI:n asuntovuokraindeksien mukaan uusien sopimusten vuokrataso nousi pääkaupunkiseudun asunnoissa 2,6 prosenttia viimeisen vuoden aikana. Nousu oli voimakkainta Helsingin parhailla alueilla sekä Espoossa ja Vantaalla, joissa uudet kohteet nostivat vuokratasoa. RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa alan asiantuntijat uskovat pienten asuntojen vuokrien jatkavan selvää nousuaan etenkin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Muissa kasvukeskuksissa vuokrien nousuedellytykset ovat vähäisempiä. Isojen asuntojen vuokratasojen odotetaan jopa laskevan lähes kaikissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa.

Asuinrakennuskannan ikääntyminen kasvattaa korjaustarvetta ja sen taloudellisia haasteita

Suomalaisten kerrostalojen rakennusbuumi ajoittui kaupungistumisen huippuvuosiin 1970-luvulle. Tuolloin valmistuneet rakennukset alkavat olla teknisen elinkaarensa päässä, ja vaativat mittavia peruskorjausinvestointeja. VTT:n tuoreen arvion mukaan suomalainen asuinrakennuskanta edellyttää teknisesti noin 3,5 miljardin vuotuisia peruskorjausinvestointeja seuraavan kymmenen vuoden aikana. Pellervon taloustutkimuksen tuoreen tutkimuksen mukaan noin 90 prosenttia peruskorjauksia edellyttävästä rakennuskannasta sijaitsee alueilla, joilla asunnoille on nähtävissä pitkän tähtäimen kysyntää.

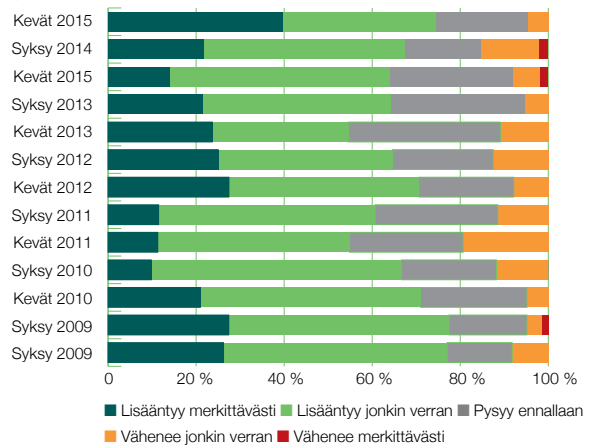
Vuokra-asuntojen omistajien näkökulmasta lisääntyvät korjaustarpeet merkitsevät kasvavia taloudellisia haasteita. Asuinrakennusten korjaaminen on taloudellisesta näkökulmasta järkevää etenkin pääkaupunkiseudulla ja muiden suurten kaupunkien keskusta-alueilla, joissa vuokrataso mahdollistaa investoinnit. Sen sijaan pienemmissä kaupungeissa vuokra- ja hintatasot eivät välttämättä mahdollista mittavia korjausinvestointeja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Ammattimaiset omistajat painottavatkin korjaustoiminnan suunnitelmallisuutta sekä korjauksiin varautumista keinoina varmistaa teknisen kunnon säilyminen. Kasvava osa tiensä päähän tulleesta asuntorakennuskannasta tullaan myös purkamaan lähivuosina. Pääkaupunkiseudullakin purkaminen yleistyneenä tapauksissa, joissa purettavan rakennuksen tilalle voidaan rakentaa enemmän tai paremmin kysyntää vastaavia asuntoja poistuvien neliöiden tilalle.

KTI Asuntovuokraindeksi Vuosi muutos, PKS ja muut suuret kaupungit



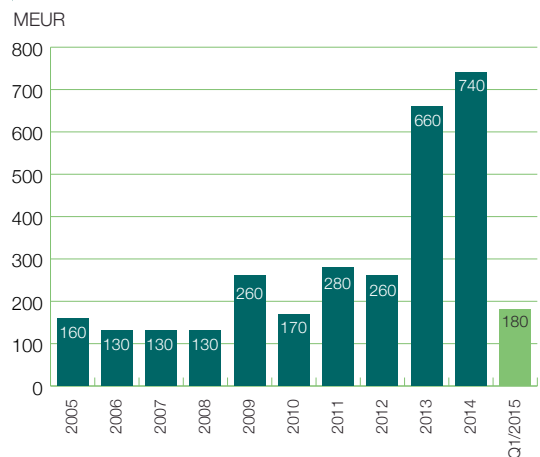
Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Vuokra-asuntoinvestointien määrän kehitys Kuinka ennakoitte oman organisaationne vuokra-asuntoinvestointien määrän kehittyvän seuraavien 12 kuukauden kuluessa?



Lähde: RAKLIn Vuokra-asuntobarometri, kevät 2015

Merkittävien asuntoportfolio-kauppojen volyyymi



Lähde: KTI Transaktio seuranta

Kasvukeskusten toimitilamarkkinat

Tampereella tyhjän toimistotilan määrä kasvaa

Tampereen liiketilatarjonta on kasvanut selvästi tällä vuosikymmenellä ja kasvu jatkuu. Kevään merkittävin uutinen Tampereen toimitilamarkkinoilla oli Spondan päätös käynnistää pitkään suunnitteilla olleen yli 50 000 neliömetrin Ratinan kauppakeskuksen rakentaminen. Kauppakeskus valmistunee keväällä 2018. Uutta liiketilaa on valmistumassa myös Lahdesjärvelle, jossa aukeaa lähiaikoina 15 000 neliömetrin kokoinen K-Rauta.

Tampereenkin sijoitusmarkkinoilla on käyty kauppaa etenkin asuntoportfolioista. Skanska on myynyt useita uudisasuntohankkeita kehittämältään Härmälänrannan alueelta, joka kasvaa vauhdilla. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Tampereen keskustassa sijaitsevan prime-toimiston nettotuottovaatimukseksi keskimäärin 7,2 prosenttia, joka on hieman matalampi taso kuin viime syksynä.

KTI:n seurannassa tyhjen toimistotilojen määrä on Tampereella kasvanut merkittävästi viimeisen puolen vuoden aikana, ja vajaakäyttö ylittää jo 15 prosentin rajan. Tyhjää tilaa löytyy nyt entistä enemmän muun muassa Hatanpään, Kalevan ja keskustan alueilta. Toimitilabarometrin vastaajat odottavat toimitilavuokrien pysyvän ennallaan tai hieman laskevan kaikissa tilatyypeissä. Odotukset ovat kuitenkin vähemmän negatiivisia kuin viime syksynä.

- Tyhjän toimistotilan määrä kasvanut ympäri Suomea
- Kiinteistökauppamarkkina vilkastunut monessa kasvukeskuksessa

Turun keskustassa liiketiloja tyhjentynyt

Kauppakeskus Myllyn laajennus ja Skanssin XXL-projekti ovat merkittävimmät Turun seudulla käynnissä olevat toimitilarakennushankkeet. Toimistotilakanta puolestaan kasvaa 4000 neliömetrillä keskustan kupeessa Logomon uuden osan Logomo Konttorin valmistuessa keväällä. Turun TeknologiaKiinteistöt laajensi kiinteistösalkkuaan Kupittaaan alueen ulkopuolelle ostettuaan vuodenvaihteessa yhdeksän kiinteistöä Turun kaupungilta. Certuum myi huhtikuussa 19 000 neliön tuotanto- ja toimistokiinteistön Kärsämäen alueelta kiinteistön vuokralaiselle Kiilto Clean Oy:lle.

Turussakin tyhjän toimistotilan määrä KTI:n tietokannassa kasvoi talven aikana noin 5000 neliömetrillä. Käyttöaste pysyttelee silti edelleen 90 prosentin tietämissä. Uusia toimistovuokrasopimuksia on alkanut keskustassa lukumääräisesti melko paljon. Sopimuksia on tehty pääsääntöisesti hieman heikompileatuisista tiloista, ja neliövuokratasot ovat liikkuneet keskimäärin 10 euron tuntumassa. Liiketiloissa tiloja on tyhjentynyt etenkin keskusta-alueelta ja yli 40 prosenttia Toimitilabarometrin vastaajista uskoo Turun liiketilavuokrien laskevan. Toimisto- ja tuotannollisten vuokrien kehitysnäkymät ovat puolestaan vähemmän negatiiviset kuin viime syksynä.

Oulun keskustassa isoja hankkeita

Oulun keskustassa isot rakennusprojektit jatkuvat. Kolmesta käynnissä olevasta uudishankkeesta ensimmäisenä valmistuu Ilmarisen omistama toimisto- ja liikerakennus tänä kesänä. Kauppakeskukset Valkea ja Cube tuovat valmistuttuaan aikanaan lisää liiketilaa ydinkeskustaan, mutta Stockmannin suunnitelma Oulun tavaratalon lopettamisesta tuo epävarmuutta keskustan liiketilamarkkinoille. Lähes puolet Toimitilabarometrin vastaajista odottaa liiketilavuokrien laskevan Oulussa. Myös toimistovuokrien kehitysodotukset ovat Oulussa hieman muita kasvukeskuksia negatiivisempia. Merkittävin alkuvuoden toimitilakauppa oli Oulun postikeskuksen omistajanvaihdos osana Posti Groupin myymää portfoliota.

Jyväskylän seudulla monia uudishankkeita vireillä

Metsä Groupin huhtikuinen päätös ryhtyä välittömästi rakentamaan Äänekoskelle uutta biotuotetehdasta oli positiivinen uutinen koko Keski-Suomen elinkeinoelämälle. Kyseessä on Suomen metsäteollisuuden historian suurin hanke, joka työllistää rakentamisvaiheessa noin 6 000 henkilöä. Lisää liiketilaa on puolestaan tulossa Seppälän alueelle uuden Prisman valmistuessa kesällä 2016. Skanska suunnittelee Seppälään myös yli 20 000 neliön kauppakeskusta, ja yksityissijoittajien muodostama Finanssineliö Oy on kehittämässä 15 000 neliön kauppakeskusta Jyväskylän eteläpuolella sijaitsevaan Muurameen. Tyhjän liiketilan määrä on Jyväskylässä hieman laskenut, mutta tyhjien toimistojen määrä kasvanut viimeisen puolen vuoden aikana.

Jyväskylän keskustassa on tehty pitkästä aikaa pari toimitilakauppaa. Jykes Kiinteistöt osti Keski-Suomen Osuuspankilta ja Finnveralta noin 2400 neliötä toimistotilaa ja Keski-Suomen Osuuspankki myi lisäksi lähes 3000 neliötä liike- ja toimistotiloja Finanssineliö Oy:lle. Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustassa sijaitsevan prime-toimiston nettotuottovaatimuksen olevan hieman yli kahdeksan prosenttia. Vilkastuneet sijoitusmarkkinat eivät ole ulottaneet vaikutustaan Oulun ja Jyväskylän tuottovaatimuksiin, jotka ovat pysyneet ennallaan viimeisen puolen vuoden aikana.

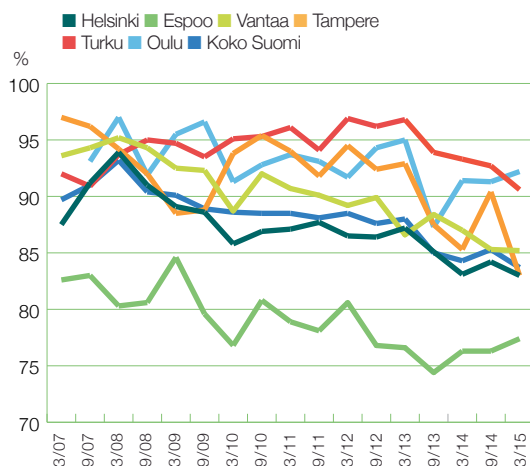
Muut kaupungit

Lahdessa keskusta-alueella on käynnissä useita rakennushankkeita. Näistä ehkä merkittävin on maanalainen pysäköintilaitos, joka valmistuu lähiaikoina torin alle. Syksyllä valmistuva BW Tower kasvattaa puolestaan toimistotilarjontaa Lahden rautatieaseman läheisyydessä noin 7700 neliömetrillä. Investointimarkkinallakin on ollut edellisvuosia vilkkaampaa. Suurimmasta kaupasta vastasi Fennian, Aktia Henkivakuutus- ja Metallityöväen liiton muodostama konsortio, joka hankki maaliskuussa juuri BW Towerin 22 miljoonalla eurolla. Pari muutakin toimitilakiinteistöä on vaihtanut omistajaa Lahden keskusta-alueella tämän vuoden puolella. Uusia toimistovuokrasopimuksia on tehty keskustassa aiempia puolivuotisjaksoja enemmän.

Kuopiossakin postikeskus vaihtoi omistajaa osana Ness, Risan & Partnersin ostamaa portfoliota. Technopolis järjesteli liiketoimintaansa myymällä alueen liiketoimintansa uudelle Technopolis Kuopio Oy holding-yhtiölle 125 miljoonan euron hintaan. Perustetusta yhtiöstä Technopolis Oyj omistaa 60 prosenttia ja KPY Sijoitus Oy 40 prosenttia. Muutoin Kuopion toimitilamarkkinoilla on ollut melkoisen hiljaista.

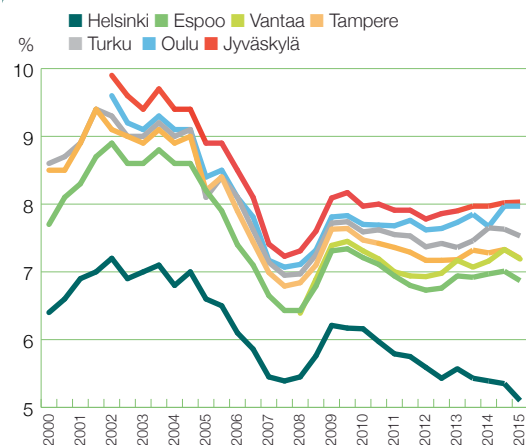
Pienemmissä kaupungeissa on tehty alkuvuonna lähinnä muutamia liike-, asuin- ja hoivakiinteistöjen portfolioiden kauppooja. Suuria rakennusprojekteja on käynnissä muun muassa Lappeenrannassa, jossa uudistetaan IsoKristiinan kauppakeskusta ja kehitetään muutenkin keskusta-aluetta. Myös naapurikaupungissa Imatralla liiketilarjonta kasvaa uuden Prismakeskuksen valmistuessa syksyllä.

Toimitilojen käyttöasteet



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Toimistojen prime-nettotuotto-vaatimukset keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Euroopan kiinteistösijoitus- markkinoilla vilkas vuosi

Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinoilla oli vilkasta vuonna 2014, mistä osa siis heijastui Suomenkin markkinoille. JLL:n mukaan Euroopan kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi vuonna 2014 oli noin 200 miljardia euroa, mikä merkitsi lähes 40 prosentin kasvua edellisvuoteen verrattuna. Kaupankäyntiä on kiihdyttänyt etenkin matala korkotaso ja kiinteistösijoitusten houkuttelevuus muihin sijoitusmuotoihin verrattuna. Kaupankäntävolyymi kasvoi vahvasti sekä suurimmilla markkinoilla, kuten Ranskassa ja Saksassa, että reuna-alueilla ympäri Eurooppaa. Painopisteen odotetaan vuonna

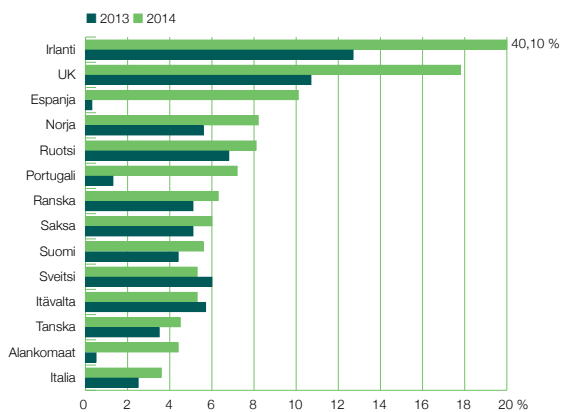
2015 siirtyvän entistä enemmän kohti reuna-alueita ja toisaalta myös core-kohteista kohti riskillisempiä kiinteistöjä. Tämä kehitys vaikuttaa positiivisesti myös Suomen kaupankäntävolyymiin. Pohjoismaissa Suomen lisäksi kaupankäynti kasvoi selkeästi myös Ruotsissa, jossa vuonna 2014 kirjattu noin 17 miljardin euron volyyymi oli samalla tasolla kuin vuoden 2008 aiempi ennätysvolyyymi.

Positiivinen markkinakehitys ilmeni myös suorien kiinteistösijoitusten tuotoissa, jotka nousivat vuonna 2014 lähes kaikkialla Euroopassa. Korkeimmat tuotot mitattiin edellisvuoden tavoin vahvassa nousussa olevassa Irlannissa ja Irossa-Britanniassa. Suomi pärjäsi perinteisesti hyvin nettotuottovertailussa, mutta oli Italian, Alankomaiden ja Tanskan ohella ainoa Euroopan maa, jossa arvonmuutos oli edelleen negatiivinen.

Pohjoismaat jakautuivat viime vuoden tuottovertailussa kahteen kategoriaan: Norjassa ja Ruotsissa arvonmuutokset olivat positiivisia, ja kokonaistuotot nousivat yli kahdeksaan prosenttiin, kun taas Suomessa ja Tanskassa tuotot jäivät matalammiksi markkina-arvojen pienen laskun myötä. Etenkin toimistoissa ja tuotannollisissa kiinteistöissä maiden väliset tuottoerot olivat selkeitä. Liikekiinteistöissä kaikkien Pohjoismaiden vuoden 2014 kokonaistuotot olivat puolestaan tasaisesti kuuden prosentin paikkeilla. Asuinkiinteistöt olivat sekä Suomessa että Tanskassa parhaiten tuottanut kiinteistötyyppi, ja Ruotsissakin asuntojen tuotot ylsivät lähes samalle tasolle toimistojen kanssa. Norjassa ei IPD:n tietokannassa asuntoja ole.

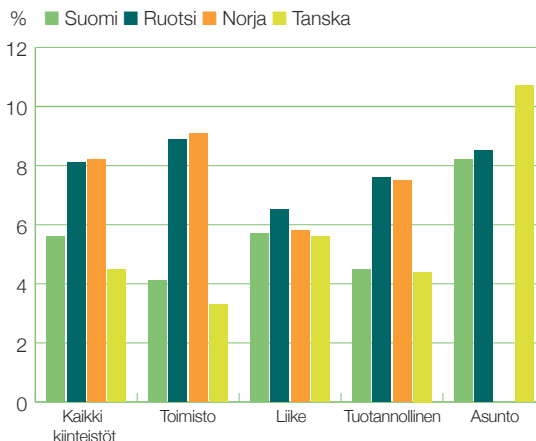
- Kiinteistövolyymit ja kiinteistösijoitusten tuotot nousussa ympäri Eurooppaa
- Norja ja Ruotsi kärjessä Pohjoismaiden välisessä tuottovertailussa

Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotot Euroopassa 2013 & 2014



Lähde: IPD, KTI

Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotot Pohjoismaissa kiinteistötyypeittäin 2014



Lähde: IPD, KTI



KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaiisiin tarpeisiin. KTI:n markkinatietokannat kattavat informaatiota mm. kiinteistösijoitusten tuotoista, toimittila- ja asuinkiinteistöjen vuokrista ja ylläpitokustannuksista sekä markkinoiden transaktioista. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät, julkisen sektorin kiinteistöorganisaatiot sekä kiinteistöalan management- ja asiantuntijapalveluyritykset. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI.

KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland
Eerikinkatu 28, 7.krs.
00180 Helsinki FINLAND

tel. +358 (0)20 7430 130
www.kti.fi