

Julkaisuvapaa heti

KTI Kiinteistöindeksi: Kiinteistösijoitukset tuottivat 6,0 prosenttia vuonna 2011

Suomalaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaistuotto oli 6,0 prosenttia vuonna 2011. Kokonaistuotto jäi kaikissa pääkiinteistötyypeissä edellistä vuotta matalammaksi. Kokonaistuottoa painoi alaspäin aavistuksen negatiiviseksi painunut markkina-arvojen muutos. Nettotuotto pysyi hyvällä tasolla 6,2 prosentissa. Asunnot olivat edelleen parhaiten tuottanut kiinteistötyyppi 9,2 prosentin kokonaistuotollaan. Toimistokiinteistöjen kokonaistuotot jäivät jälleen markkina-arvojen laskun painamina matalimmiksi, 3,5 prosenttiin.

Kiinteistösijoitusten markkina-arvot aavistuksen laskussa

KTI Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka koostuu kahdesta komponentista. Nettotuottoaste mittaa kiinteistöjen vuokratuoton suhdetta markkina-arvoon ja arvonmuutos kiinteistöjen vuosittaista arvojen kehitystä. Kiinteistösijoitusten vuoden 2011 nettotuottoaste oli aavistuksen edellistä vuotta matalampi ja päättyi 6,2 prosenttiin, joka on kuitenkin kansainvälisesti vertaillen sängen korkea taso. Kiinteistöjen sopimusvuokrat jatkoivat nousuaan, ja myös käyttöasteet parantuivat hieman vuoden aikana. Nettotuottoja rasittivat toisaalta edelleen nousseet ylläpitokustannukset.

Kiinteistöjen markkina-arvojen kehitystä leimasivat suuret erot eri kiinteistötyyppien ja alueiden, jopa yksittäisten kohteiden välillä arvoihin vaikuttavissa ajureissa. Myös vuoden sisällä tapahtui monensuuntaista kehitystä, kun kevään positiiviset markkinanäkymät synkkenivät vuoden loppua kohden velkakriisin kärjistymisen myötä. Koko vuoden tasolla kiinteistösijoitusten markkina-arvoihin kirjattiin keskimäärin hienoinen, 0,2 prosentin lasku. Arvonkehitykseen ei ole löydetävissä selkeitä vuokra-arvoihin tai tuottovaatimuksiin liittyviä markkinatason selityksiä, vaan talouden ja kiinteistömarkkinoiden yleinen epävarmuus sekä kiinteistöjen yksilölliset ominaisuudet, sijainti ja kehitysmahdollisuudet vaikuttavat vahvasti kiinteistöjen markkina-arvoon.

Helsingin ydinkeskustan toimistokiinteistöjen arvot nousivat – muualla laskusuuntaus jatkuu

Toimistokiinteistöt ovat perinteisesti suurin kiinteistösektori instituutiosijoittajien salkuissa, ja siksi toimistojen haastavat markkinanäkymät heijastuvat koko Kiinteistöindeksin tuloksiin. Toimistokiinteistöjen markkina-arvoihin kirjattiin koko maan tasolla 2,3 prosentin lasku. Alueelliset erot ovat kuitenkin suuria, ja etenkin turvalliseksi koetun Helsingin ydinkeskustan asema korostuu haastavissa olosuhteissa. 3,6 prosentin positiivinen arvonmuutos nosti Helsingin keskustan toimistojen kokonaistuoton 8,4 prosenttiin. Markkina-arvojen alamäen lisäksi toimistokiinteistöjen tuottoja painaa myös nettotuottoasteen jo kuudetta vuotta jatkunut lasku. Korkean vajaakäyttöasteen ja nousevien kustannusten painama nettotuottoaste jäi 5,9 prosenttiin vuonna 2011. Matalat käyttöasteet painoivat toimistojen tuottoja etenkin Helsingin ydinkeskustan ulkopuolisella pääkaupunkiseudulla.

Asuinkiinteistöt tuottivat parhaiten jo neljättä vuotta peräkkäin

Vuokra-asuntojen vahva kysyntä siivittää asuntosijoitusten menestystä edelleen. Korkea käyttöaste sekä asuntovuokrien jatkuva nousu pitivät nettotuottoasteen 5,4 prosentissa. Asuinkiinteistöjen markkina-arvot nousivat 3,6 prosenttia. Myös asuntosijoitusten kokonaistuotot jäivät kuitenkin selkeästi vuoden 2010 tasoa matalammiksi.

Julkaisuvapaa heti

Kauppakeskuskiinteistöt ylläpitivät liiketilatuottojen hyvää tasoa

Liiketilat olivat toiseksi parhaiten tuottanut kiinteistötyyppi 7,1 prosentin kokonaistuotollaan vuonna 2011. Etenkin kauppakeskusten 2,4 prosentin arvonmuutos nosti liiketilojen kokonaistuottotasoa. Markkina-arvot kehittyivät vahvimmin pääkaupunkiseudun kauppakeskuskiinteistöissä. Muiden liiketilojen markkina-arvoihin kirjattiin sen sijaan 0,8 prosentin lasku. Liiketilojen nettotuottoaste oli keskimäärin 6,4 prosenttia. Nettotuottotasossa on kuitenkin merkittäviä eroja eri alueiden ja erityyppisten liiketilakiinteistöjen välillä.

Tuotannollisten tilojen nettotuottoaste yhä vahva

Tuotannollisten tilojen kokonaistuotto jäi 5,8 prosenttiin vuonna 2011. Tuottotasoa ylläpitää korkea, 7,9 prosentin nettotuottoaste. Nettotuottoja tukivat nousevat vuokrat ja kohentuneet käyttöasteet. Tuotannollisista kiinteistöistä varastokiinteistöt tuottivat teollisuuskiinteistöjä paremmin: varastojen kokonaistuotto oli 6,1 prosenttia, kun teollisuuskiinteistöjen tuotto jäi 5,0 prosenttiin.

Pääkaupunkiseudulla vahva asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla

KTI Kiinteistöindeksin mittaamasta kiinteistökannasta 67 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun vahva asema kiinteistömarkkinoiden veturina korostuu epävarmassa markkinatilanteessa. Pääkaupunkiseudun kiinteistöjen kokonaistuotto nousi 6,2 prosenttiin vuonna 2011 aavistuksen plussalle päätyneen arvonmuutoksen ansiosta. Muualla maassa markkina-arvoihin kirjattiin negatiivinen etumerkki. Nettotuottoasteet ovat pääkaupunkiseudulla perinteisesti muuta maata matalampia korkeampien markkina-arvojen takia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisten suurten kaupunkien kokonaistuotto jäi 5,8 prosenttiin ja muualla Suomessa 5,4 prosenttiin.

Lisätietoja:

Hanna Kaleva: 040 5555 269, Pia Louekoski: 0400 959 634; Mikko Soutamo: 050 5480 480

Tiedote pohjautuu KTI Kiinteistöindeksin tuloksiin. KTI Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa. Kiinteistöindeksi pohjautuu 21 suuren kiinteistösijoittajan toteutuneisiin tuottotietoihin, ja sen taustalla on yhteensä 21,3 miljardin euron arvoiset sijoituskiinteistöt. Kiinteistöindeksi kattaa arviolta 46% koko maan kiinteistösijoitusmarkkinoista. KTI Kiinteistöindeksi on laskentamenetelmiltään vertailukelpoinen IPD:n (Investment Property Databankin) noin 20 eri maasta tuottamien indeksien kanssa.

KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaisille kiinteistömarkkinoille tutkimus-, asiantuntija- ja informaatiopalveluja tuottava asiantuntijayritys.

LIITTEENÄ SEURAAVAT GRAAFIT:

- Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot 2000-2011
- Kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin 2011
- Kokonaistuotot alueittain 2011