

2012

KTI Markkinakatsaus *kevät*



- Kiinteistömarkkinoiden näkymät kääntymässä hieman positiivisemmiksi
- Kiinteistökauppojen määrä edelleen vähäinen
- Toimistojen vajaakäyttö pääkaupunkiseudun suurin haaste
- Asuntojen asema kiinteistömarkkinoilla säilyy vahvana

KTI Markkinakatsaus – kevät 2012

Kiinteistömarkkinoiden tunnelmat ovat kääntymässä hienoisesti positiivisemmiksi talousnäkymien vähittäisen paranemisen myötä. Taloustilanteen tapaan kiinteistömarkkinoiden vahvistuminen on kuitenkin edelleen melko herkillä pohjalla.

Kiinteistökauppojen määrä pysyttelee edelleen vähäisenä. Vuoden 2011 volyymi jäi selkeästi alle kahden miljardin euron, ja ainakaan kuluva vuoden ensimmäinen kvartaali ei vielä tuonut merkittävää piristystä. Kiinteistökauppojen syntymistä ehkäisee edelleen tehokkaasti sijoituskysynnän ja –tarjonnan kohdistuminen erilaisiin kohteisiin. Myös rahoitus on kauppojen pullonkaulana. Patoutuneita kaupankäyntitarpeita alkanee kuitenkin vähitellen purkautua talousnäkymien vahvistuessa. Suomi on edelleen tiukasti myös monien kansainvälisten sijoittajien agendalla. Kaupankäyntivolyymin nousuodotukset ovat nyt jälleen vahvistumassa viime syksyisen notkahduksen jälkeen.

Tuottovaatimukset painuvat parhaissa kiinteistökohteissa hienoisesti alaspäin. Sijoittajien riskitietoisuus on kuitenkin korkealla tasolla, ja siksi riskipreemiot parhaiden ja riskillisempien kohteiden välillä ovat edelleen suuria.

Toimitilavuokramarkkinoiden piristyminen näkyy hienoisena uusien vuokrasopimusten volyymin kasvuna sekä parhaiden tilojen vuokratasojen vahvistumisena. Etenkin Helsingin keskustan asema säilyy vahvana. Pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinoita varjostaa edelleen vajaakäytön korkea taso. Tyhjän tilan määrä on jälleen kääntymässä kasvuun valmistuvan uudistuotannon myötä.

Asuntovuokrat jatkavat nousuaan kaikissa kasvukeskuksissa. Uusien vuokrasopimusten vuokrien nousuvauhti on pääkaupunkiseudulla jopa hieman kiihtynyt. Asuntorakentaminen kääntyy kuluva vuonna hienoiseen laskuun, mikä ylläpitää vuokratasojen nousupaineita.

Asuntojen suosio sijoitusmarkkinoilla jatkuu vahvana. Asuinkiinteistöt ovat olleet parhaiten tuottava kiinteistösektori sekä yhden, viiden että kymmenen vuoden tarkastelujaksoilla. Toimistokiinteistöt, jotka ovat kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin sektori, jäävät kokonaistuottovertailussa viimeiselle sijalle.

Taloustilanteen epävarmuus heijastuu kiinteistömarkkinoille

Kuluvan vuoden talouskasvu jää vähäiseksi

Ennustelaitosten arviot kuluvan vuoden BKT-kasvusta liikkuvat yhden prosentin molemmin puolin. Taantuman pahin uhka näyttäisi olevan väistymässä, mutta näkyvyyttä hämärtää osin se, että Suomen talouskehitys nojautuu pitkälti kansainväliseen kehitykseen. Suomen vientinäkymiä heikentävät keskeisimpien vientimaiden heikohkot talousnäkymät niin euroalueella, Ruotsissa kuin Iso-Britanniassakin. Hienoista vientivetoista piristymistä odotellaan kuluvan vuoden jälkipuoliskolle muun euroalueen vahvistumisen myötä. Tuonnin kasvu ylittää kuitenkin viennin kasvuvauhdin, eli vaihtotase säilynee alijäämäisenä. Kuluvan vuoden kasvu on pitkälti yksityisen kulutuksen varassa, mikä sekin hidastunee käytettävissä olevien tulojen erittäin maltillisen kehityksen vuoksi. Pohjoismaiden – myös Suomen – talousnäkymät ovat kuitenkin kansainvälisessä vertailussa suhteellisen vahvat, mikä ylläpitää myös kiinteistömarkkinoidemme kilpailukykyä.

- Rahoituksen saatavuus kiristää kiinteistömarkkinoita
- Talous kääntyy kasvuun vuoden loppupuolella
- Yksityinen kulutus ylläpitää vähäistä talouskasvua

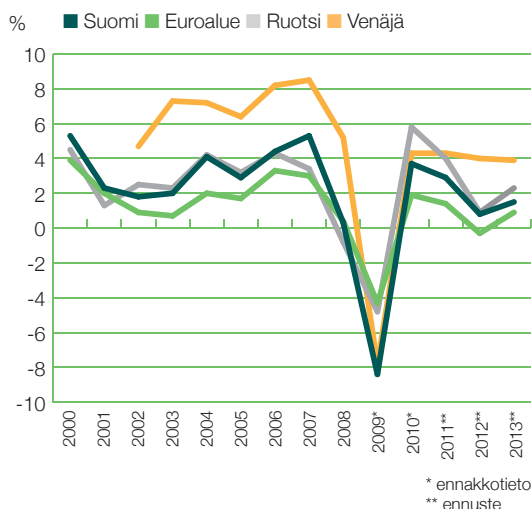
Eurokriisin varjo häilyy taloustaivaalla pitkään

Vaikka kaikkein akuuteimpiin valtioiden velkaongelmiin on pystytty löytämään ratkaisuja, tulee eurokriisi varjostamaan talouskehitystä vielä pitkään, ja eriasteisia markkinahäiriöitä oletetaan ilmaantuvan aika ajoin. EU:n ja EKP:n määrätietoiset toimet tilanteen vakauttamiseksi vahvistavat uskoa tulevaisuuteen, mutta tilanne on erittäin herkkä pienillekin negatiivisille signaaleille. Euroalueen osittaisen hajotamisenkin uhka on edelleen olemassa. Tämä ylläpitää epävarmuutta ja korostunutta riskitietoisuutta myös kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

Inflaatio pysyttelee parin-kolmen prosentin tienoilla

Talousasiantuntijoiden näkemykset nykyisen talouspolitiikan vaikutuksista inflaatioon poikkeavat toisistaan merkittävästi. Talouspoliittisilla toimenpiteillä tasapainoillaan elvyttävien ja kiristävien toimien välillä. Euromaiden väliset suuret erot sekä tulevaisuuden ennakkoinnin vaikeudet lisäävät EKP:n haasteita rahahanojen säätelyssä. Suomen inflaatiopaineita lisää talouden suhteellisen vahva tilanne sekä tuontihintojen nousu. Myös veronkiristykset kiihdyttävät osaltaan kuluttajahintojen nousua.

BKT, volyymin muutos

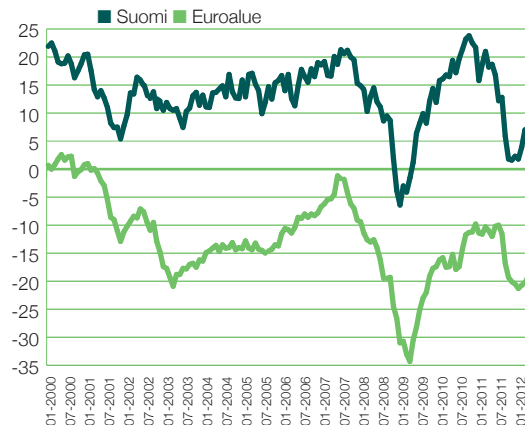


Lähde: Tilastokeskus, VM, OECD, IMF

Alhaiset korot tukevat velallisten maksukykyä

Hidas talouskasvu sekä Euroopan keskuspankin toimet ylläpitävät poikkeuksellisen matalaa korkotasoa ainakin lähitulevaisuudessa. Tämä vahvistaa muutoin melko vaisuja asuntomarkkinoita. Kiinteistörahoitusta kiristävät toisaalta sekä pankkien lisääntyvä sääntely että vaikeutunut jälleenrahoitus. Rahoituksen saatavuuden kiristyminen hillitsee investointihaluja ja –mahdollisuuksia ja kasvattaa kiinteistörahoituksen marginaaleja. Toisaalta alhaiset korot tukevat velallisten maksukykyä, mikä ehkäisee olemassa olevien rahoituspakettien ongelmien kärjistymistä. Keskipitkällä aikavälillä koroissa on kuitenkin selkeitä nousupaineita.

Kuluttajien luottamusindikaattori



Lähde: Euroopan komissio

Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012**	2013**
BKT (volymin muutos)	4,1	2,9	4,4	5,3	0,3	-8,4*	3,7*	2,9*	0,4	1,7
Vienti	8,2	7,0	12,2	8,2	5,8	-21,5*	7,8*	-0,8*	0,6	3,1
Inflaatio	0,2	0,9	1,6	2,5	4,1	0,0	1,2	3,4	2,7	2,2
Työttömyysaste	8,8	8,4	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	8,1	8,0
Korot 3kk	2,1	2,2	3,1	4,3	4,6	1,2	0,8	1,4	0,8	1,1
Korot 10 vuotta	4,1	3,4	3,8	4,3	4,3	3,7	3,0	3,0	2,4	2,8

* = ennakkotieto
** = ennuste

Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, VM, PT

Hiljaiselo jatkuu kiinteistösijoitusmarkkinoilla

Kolmas hiljainen vuosi kiinteistökauppamarkkinoilla

Suomen kiinteistömarkkinoiden kokonaistransaktiovolyymi jäi vuonna 2011 alle 1,8 miljardin euron. Kiinteistökauppamarkkinoiden hiljaiselo jatkui jo kolmatta vuotta peräkkäin. Kuluvan vuoden ensimmäisen kvartaalin alle puolen miljardin tasolle jäänyt volyyymi ei sekään osoita huimia piristymisen merkkejä. RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet kiinteistömarkkinoiden asiantuntijat uskovat kuitenkin tilanteen hienoiseen piristymiseen seuraavan vuoden kuluessa. Barometrin saldoluvut ovat kääntyneet selkeästi positiiviseksi sekä kiinteistökauppojen määrän kehitystä että kiinteistösijoitusmarkkinoiden yleistä tilannetta kartoittavissa kysymyksissä.

- Kiinteistökauppavolyymit kääntymässä kasvuun?
- Asunnot parhaiten, toimistot huonoiten tuottanut kiinteistösektori viime vuosina
- Prime-kohteita ei kaupan markkinoilla
- Toimistojen vajaakäyttö kääntyy taas kasvuun
- Ylläpitokustannusten nousu ylittää selkeästi inflaation

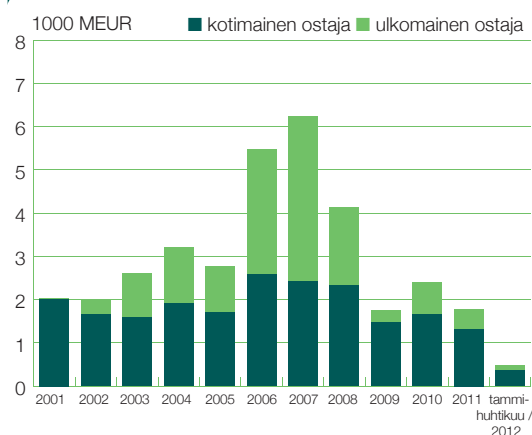
Prime-tuottovaateissa loivaa laskua

Kiinteistömarkkinoiden asiantuntijoiden arviot parhaiden kiinteistöjen käyvästä nettotuottovaatimustasosta ovat jatkaneet hienoista laskuaan. Helsingin keskustan prime-toimistosta haluttaisiin nyt tehdä kauppaa noin 5,6 prosentin nettotuottotasolla. Tuottovaatimus on nyt 0,15 prosenttiyksikköä alempi kuin puoli vuotta sitten tehdyssä kyselyssä. Tämä noteeraus säilyy edelleen näennäisenä, koska kiinteistökauppoja ei keskustassa ole juuri nähty sitten viime kevään Fennia-korttelin kaupan. Muiden kaupunkien parhaissa kohteissa tuottovaatimukset ovat nyt joko samalla tasolla tai hieman alempia kuin puoli vuotta sitten.

Kansainväliset sijoittajat edelleen kiinnostuneita Suomesta

Vaikka kiinteistökauppoja ei olekaan paljoakaan nähty, on Suomi edelleen vakaasti myös kansainvälisten sijoittajien agendalla. Vuonna 2011 kansainvälisten sijoittajien osuus kaikista kiinteistökaupoista jäi 25 prosenttiin. Ruotsalainen Sveafastigheter oli vuonna 2011 suurin yksittäinen sijoittaja, ja rahasto on jatkanut hankintojaan myös vuonna 2012. Myös saksalaiset rahastot tekivät useita uusia sijoituksia Suomeen. Kauppojen pienen keskimääräisen koon takia kokonaisvolyyymi jäi kuitenkin kovin alhaiseksi. Suomen markkinoilla nähdään kuitenkin edelleen kiinnostavia mahdollisuuksia. Riskiä karttavien core-sijoittajien päämielenkiinto kohdistuu riskittömiin prime-kohteisiin, kun taas aktiivisella hallinnoinnilla lisäarvoa hakevat rahastot näkevät kiinnostavia mahdollisuuksia myös riskillisemmissä kohteissa.

Kiinteistökauppojen volyyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Vuokramarkkinoilla Helsingin keskustan kaula säilyy

KTI:n Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi osoittaa vuositasolla vakaata reilun 4 prosentin nousua. Huhtikuun puolivälissä toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa noteerattiin huippulukemat sekä toimistojen että liikelilojen vuokratoisille. Prime-toimistojen käyväksi vuokratoisaksi arvioitiin nyt 28 euroa, ja liikelilavuokriin kirjattiin barometrissa 130 euroa lähentelevä huippunoteeraus. Vuokrien uskotaan Helsingin keskustassa jatkavan nousuaan myös tulevan puolivuotisjakson aikana. Keskustan ulkopuolella tilakysyntä jatkaa heikohkona, ja vuokratasot joustavat edelleen alaspäin. Muiden suurten kaupunkien toimistovuokrien ennakoitaan barometrisa joko pysyvän nykytasollaan tai laskevan hienoisesti.

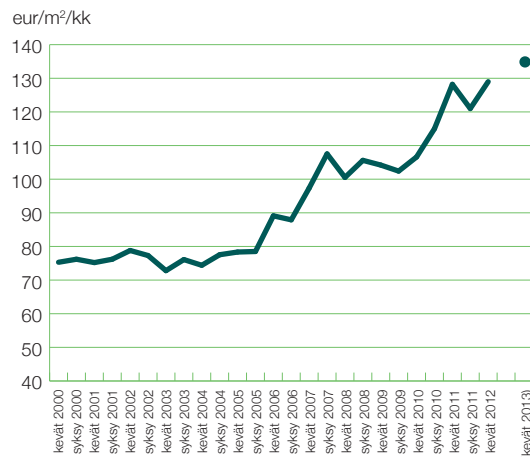
Toimistojen vajaakäyttö edelleen suuri ongelma

Tyhjien toimistotilojen määrä kääntyi pääkaupunkiseudulla lievään laskuun vuoden 2011 aikana. Nyt tyhjien tilojen määrä on jälleen kasvussa johtuen sekä markkinoille tulevista uusista tiloista että kysynnän pehmenemisestä. Tyhjän tilan määrä on pääkaupunkiseudulla lisääntynyt selkeästi monilla alueilla. Vuokramarkkinoiden paineet, korkea vajaakäyttö sekä kohoavat ylläpitokustannukset aiheuttavat paineita toimistosijoittajien nettotuottotasoihin.

Asuntorakentaminen hiipuu hieman, toimitiloja vielä runsaasti rakenteilla

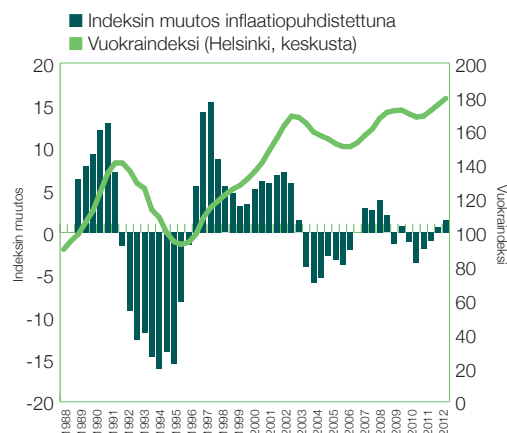
RT Rakennusteollisuus arvioi suhdannekatsauksessaan kuluvaan vuoden asunতোaloitusten asettuvan noin 28000 asunnon tasolle. Tämä on noin 4000 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2011. Valtion tukemien asuntojen tuotanto vähenee elvytystoimenpiteiden loppumisen myötä, ja vapaarahoitteisten asuntojen rakentamista hillitsee epävarma taloustilanne. Toimitilarakentaminen jatkaa toistaiseksi vilkkaana, ja esimerkiksi pääkaupunkiseudulle on rakenteilla yli 200 000 uutta toimistoneeliötä. Epävarma taloustilanne hillitsee kuitenkin uusien hankkeiden aloittamista. Vireillä on kuitenkin melko runsaasti uusia liikelilahankkeita, joiden myötä toimitilarakentamisen volyyymi voi säilyä ennallaan tai jopa kasvaa.

Bruttovuokratasot Liikelilat Helsingin keskustassa



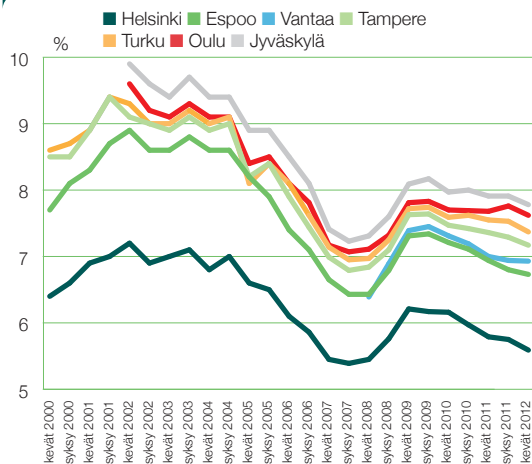
Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistovuokraindeksi Helsingin ydinkeskustan toimitilat, indeksi 1993=100



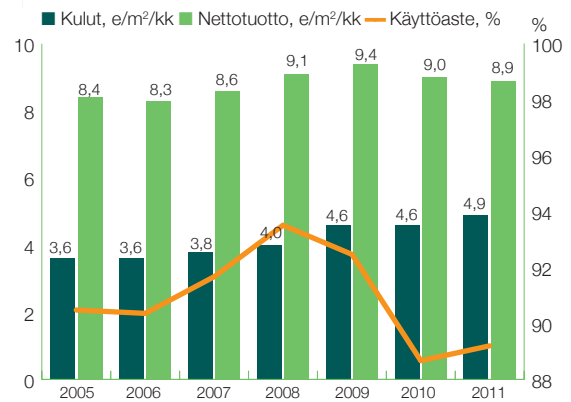
Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Toimistojen prime-nettotuottovaatimukset keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistojen tunnuslukuja Koko Suomi

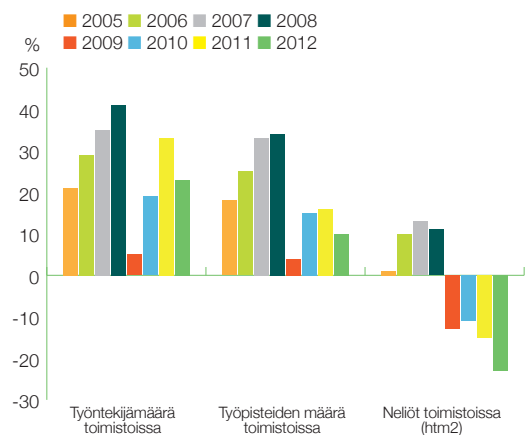


Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

Käyttäjien tilatehokkuusvaatimukset kovenevat

Toimistoja käyttävien yritysten tiukkenevat laadulliset vaatimukset ruokkivat osaltaan uusien toimistojen rakentamista vallitsevasta ylitarjontatilanteesta huolimatta. Muuttotilanteessa tiloille asetetaan korkeita vaatimuksia liittyen niin sijaintiin, tilatehokkuuteen kuin tilojen vastuullisuusnäkökulmiinkin. Vanhat toimistot eivät välttämättä kykene näihin vaatimuksiin vastaamaan. Skanskan ja KTI:n Tulevaisuuden Työympäristöbarometrissa yritykset ilmoittavat todennäköisesti lisäävänsä henkilöstön määrää, mutta samanaikaisesti käytössä olevien toimistoneliöiden määrä joko pienenee tai pysyy ennallaan. Trendi on vahvistunut selkeästi viime vuosien aikana.

Työntekijämäärän, työpisteiden ja neliöiden kehitys toimistoissa, saldoluvut



Lähde: Tulevaisuuden Työympäristö -barometri, Skanska ja KTI

Asuntojen asema sijoitusmarkkinoilla säilyy vahvana

Asunnot ovat pitäneet viime vuosina kärkipaikkaa suomalaisten kiinteistösijoittajien suosikkilistoilla. Suosioon ovat vaikuttaneet niin toimitilamarkkinoiden heikot näkymät, asuntorakentamiseen kohdistetut elvytystoimet kuin vuokra-asuntojen vahva kysyntäkin. Asuntoinvestointeja on tehty pääosin uudistuotantoon. Asuntosijoitusten osuus jäi hiljaisilla kiinteistökaupamarkkinoilla noin 15 prosenttiin vuonna 2011.

Asuntojen kokonaistuotto korkein kaikilla tarkastelujaksoilla

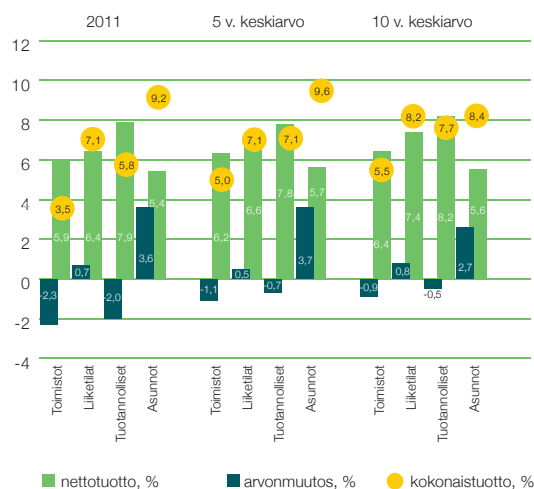
Asunnot ovat viime vuosina osoittautuneet hyvin tuottaviksi kiinteistösijoituskohteiksi. Asunnot ovat KTI Kiinteistöindeksissä olleet parhaiten tuottava kiinteistösektori sekä yhden, viiden että kymmenen vuoden tarkastelujaksoilla. Asunnoille kirjattiin 9,2 prosentin kokonaistuotto vuodelta 2011. Kokonaistuottoa ylläpitää selkeästi positiivisena jatkuva arvonkehitys. Vuonna 2011 asuntosijoitusten markkina-arvoihin kirjattiin keskimäärin 3,6 prosentin arvonmuutos. Arvot nousivat vahvimmin pääkaupunkiseudulla. Kymmenen vuoden tarkastelujaksolla asuntosijoitusten keskimääräinen vuotuinen kokonaistuotto asettuu 8,3 prosenttiin. Arvonkehitystä tukevat sekä nousujohteiset vuokrat että laskeva tuottovaatimustaso. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin kiinteistötyyppi, toimitistot, pitää kokonaistuottovertailussa perää kaikilla tarkastelujaksoilla.

Asuntovuokrien nousu jatkuu

Vahva vuokrauskysyntä ylläpitää asuntovuokrien nousupaineita. Pääkaupunkiseudun uusien vuokrasopimusten vuokratasot ovat viimeisen vuoden aikana nousseet reilulla viidellä prosentilla. Vahvinta nousu on ollut Helsingin parhailla alueilla sekä Espoossa, joissa nousuprosentit liikkuvat 7-8 prosentin tienoilla. Muissa suurissa kaupungeissa uusien asuntovuokrasopimusten nousu vaihteli parin-kolmen prosentin tienoilla. Kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla 3,7 prosenttia. Muissa suurissa kaupungeissa nousuprosentti jäi alle kolmen. Koko vuokrasopimuskannan vuokratasoa nostavat sekä uusiutuva vuokrasopimuskanta että sopimuksissa sovelletut indeksikorotukset. RAKL:n Vuokra-asuntobarometriin vastanneet asuntomarkkinoiden asiantuntijat ennakoivat vuokrien nousun jatkuvan kasvukeskuksissa etenkin pienissä asunnoissa.

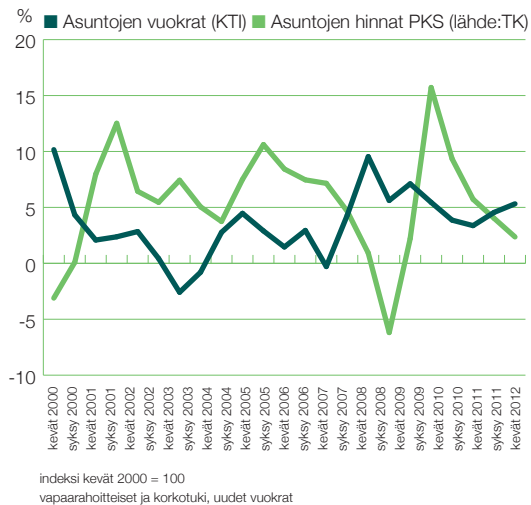
- Asuntovuokrien nousu jatkuu
- Positiivinen arvonkehitys siivittää asuinkiinteistöjen kokonaistuottoja
- Tonttien saatavuus ja korkeat kustannukset vähentävät asuntorakentamista

Kokonaistuotot kiinteistösektoreittain 2011, 5v. ja 10v. keskiarvot



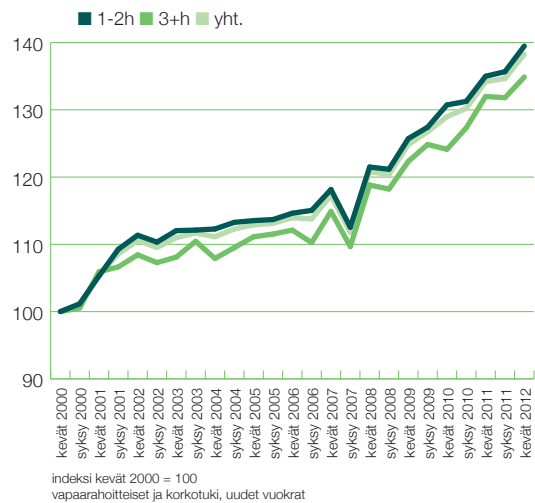
Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

KTI Asuntovuokraindexi ja asuntojen hinnat, vuosimuutos, %



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu, Tilastokeskus

KTI Asuntovuokraindexi Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä ja Lahti



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Ylläpitokustannusten nousu nakertaa nettotuottoja

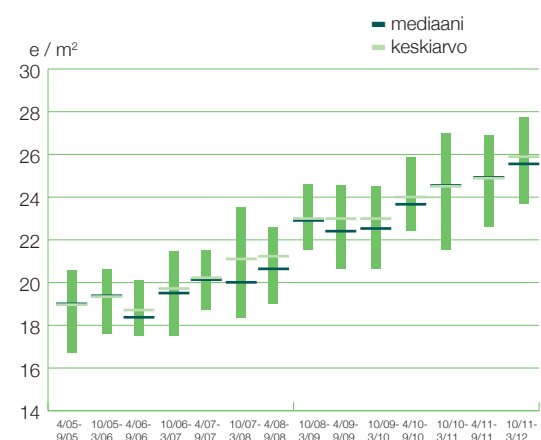
Ylläpitokustannusten voimakkaana jatkuva nousu nakertaa alhaisen marginaalin asuntovuokrauksen tuottoja. Asuinrakennusten ylläpitokustannukset nousivat noin neljä prosenttia vuonna 2011. Viimeisen kymmenen vuoden aikana nousu on pääkaupunkiseudulla ollut keskimäärin yli viisi prosenttia, kun vuokrien vuosinousu on samalla ajanjaksolla ollut keskimäärin noin 3,5 prosentin tasolla, ja inflaatio keskimäärin 1,6 prosenttia. Ylläpitokustannuksia rasittavat sekä nousevat energiahinnat että työvoimavaltaiten palvelujen kustannukset. Ikääntyvä asuntorakennuskanta edellyttää myös entistä suurempia korjaustoimenpiteitä. Vuosikorjauskustannukset ovat nousseet keskimäärin kuudella prosentilla vuodessa viimeisen vuosikymmenen aikana.

Hintakehityksestä erilaisia näkemyksiä

Talouden asiantuntijoiden näkemykset asuntohintojen ja kauppavoimien kehityksestä ovat erisuuntaisia. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat viimeisen vuoden aikana pääkaupunkiseudulla reilulla parilla prosentilla, kun vuokrat samanaikaisesti nousivat yli viisi prosenttia. Muualla Suomessa hinnat polkivat käytännössä lähes paikallaan. Kaupankäyntivoimien laskivat hieman vuonna 2011 edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntojen hintoja tukevat alaiset korot ja kuluttajien vahva luottamus omaan talouteensa. Toisaalta epävarmat talousnäkymät heijastuvat myös asuntomarkkinoille. Siksi asuntohintojen lyhyen aikavälin kehitykseen liittyy jonkinasteista epävarmuutta. Muutokset suuntaan tai toiseen ovat kuitenkin todennäköisimmin melko lieviä.

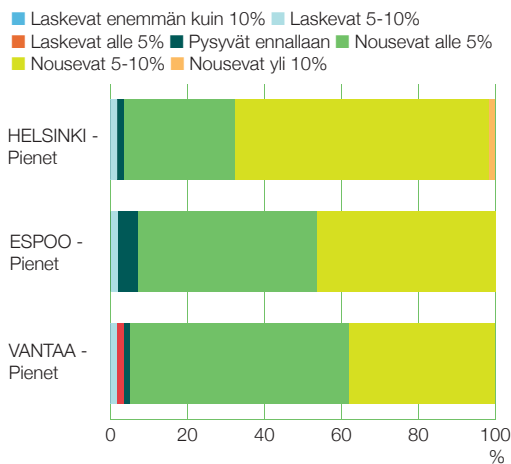
Asuntohintojen kehitys vaikuttaa myös vuokra-asumisen suosioon. Epävarmuuden kasvaessa vuokra-asuntojen kysyntä vahvistuu, ja asuntohintojen laskiessa vuokrat ovat usein nousseet.

Uusien asuntovuokrien kehitys Yksiöt, Helsinginniemi ja Töölö



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

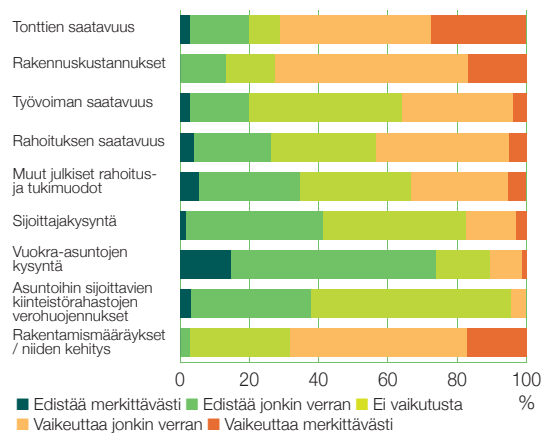
**Pienten asuntojen vuokrat
pääkaupunkiseudulla, Vuokratasojen
odotettu kehitys: Hki – Espoo – Vantaa, kevät 2012**



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, kevät 2012

Rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä

Kuinka seuraavat tekijät tulevat vaikuttamaan vuokra-asuntojen rakentamiseen seuraavan vuoden aikana?

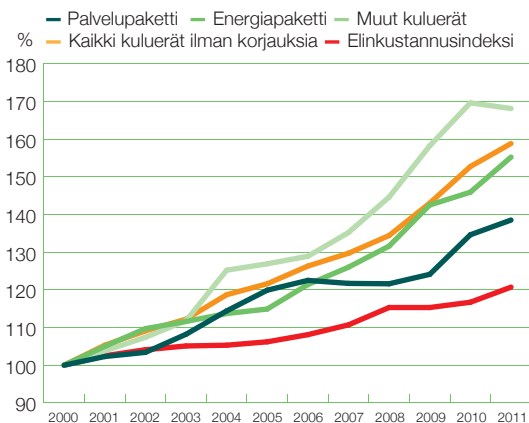


Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, kevät 2012

Tonttien saatavuus ja kustannusten nousu hidastavat asuntorakentamista

Vuokra-asuntojen rakentaminen vähenee kuluvana vuonna vahvasta kysyntätilanteesta huolimatta. Rakentamisen vähyyden syyt ovat pysyneet pääosin ennallaan. RAKL:n Vuokra-asuntobarometrin vastauksissa tonttien saatavuus sekä rakennuskustannusten taso katsotaan nyt vielä vuoden takaistakin pahemmiksi esteiksi uusien vuokra-asuntojen rakentamiselle. Myös rahoituksen saatavuus on asiantuntijoiden mukaan heikentynyt viime vuodesta.

Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten kehitys pääkaupunkiseudulla indeksi 2000=100



Lähde: KTI Kustannusvertailu

**Asuntojenvuokrat.fi –palvelu lisää läpinäkyvyyttä
asuntovuokramarkkinoilla**

Asuntojenvuokrat.fi on uusi portaali, jonka kautta yksityishenkilöt pääsevät tarkastelemaan pääkaupunkiseudun vapaa-rahoitteisten vuokra-asuntojen toteutuneita vuokrahintoja. Palvelu on lanseerattu 10.5.2012.

Palvelun tavoitteena on parantaa asuntovuokramarkkinoiden läpinäkyvyyttä, kun luotettavaa ja puolueetonta tietoa asuntovuokrista on helposti yksityishenkilöiden saatavilla. Tämän uskotaan vaikuttavan positiivisesti vuokra-asumisen arvostukseen ja houkuttelevuuteen.

Palvelu on toteutettu osana valtiovarainministeriön Sähköisen asiainnoin ja demokratian vauhdittamisohjelmaa (SADe). Ohjelman tavoitteena on edistää sähköistä asiointia siten, että kansalaisten ja yritysten sähköinen asiointi kattaa vuoteen 2013 mennessä kaikki keskeiset palvelut. Asuntojenvuokrat.fi -palvelun tarjoavat ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus-

ja kehittämiskeskus ARA. Palvelu on toteutettu yhteistyössä KTI Kiinteistötieto Oy:n ja KTI:lle vuokrasopimustietojen luovuttavien yritysten kanssa.

Palvelussa esitettävä aineisto perustuu KTI:n asuntovuokratietokantaan, joka kattaa ammattimaista vuokraustoimintaa harjoittavien yritysten markkinaehtoisien vuokra-asuntokannan. Aineisto päivitetään nykyisellään kaksi kertaa vuodessa, touko- ja lokakuussa. Palvelussa julkistetaan tietoja uusista, viimeisen vuoden aikana solmituista vuokrasopimuksista.

Palvelua on suunniteltu kehitettävän edelleen pilotointivaiheesta saatavien kokemusten pohjalta. Tavoitteena on kasvattaa palvelun tuottamaa lisäarvoa kaikkien asuntovuokramarkkinoilla toimivien osapuolten näkökulmasta. Tässä vaiheessa keskeisimmiksi kehityskohteiksi on tunnistettu palvelun maantieteellisen kattavuuden laajentaminen, aineistojen päivitystihyden lisääminen sekä tietokannan kattavuuden parantaminen. KTI Kiinteistötieto Oy osallistuu aktiivisesti palvelun jatkokehitykseen.

Toimitilamarkkinoiden kehityksessä alueellisia eroja

Helsingin keskustan vetovoima säilyy vahvana

Helsingin ydinkeskustan kehitys on jatkunut vahvana sekä liike- että toimitilamarkkinoilla. Toimistoissa uusien vuokrasopimusten mediaanivuokrataso on jo selvästi yli 25 euroa ja KTI:n ydinkeskustaa kuvaavan toimestovuokraindeksin pisteluku nousi puolessa vuodessa kahdella prosentilla. Myös uusien vuokrasopimusten lukumäärä on pysynyt melko korkealla tasolla. Tyhjän toimitilamäärä on tosin ydinkeskustassakin kasvanut viime syksystä. Töölönlahden uusien toimitalokojen valmistumisen myötä tilatarjonta kasvaa selkeästi, ja keskustan vuokramarkkinoilla tullaan näkemään totuttua suurempaa vuokralaiskiertoa.

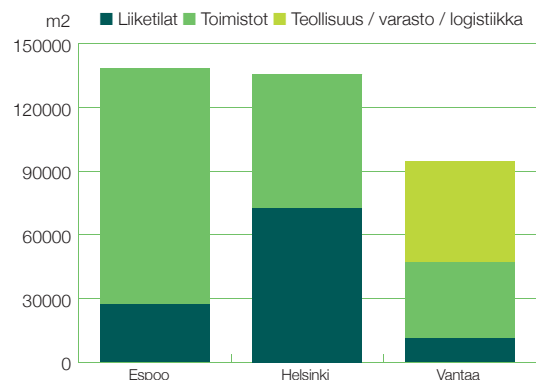
KTI Kiinteistöindeksin mukaan ydinkeskustan toimitokiinteistöjen markkina-arvot nousivat 3,6 prosenttia vuonna 2011, eli selvästi enemmän kuin millään muulla toimisto-osamarkkinalla koko Suomessa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan keskustan tuottovaatimukset painuvat edelleen alaspäin, joskaan kauppia ei vähäisestä tarjonnasta johtuen ole nähty. Huhtikuun lopulla julkistettiin pitkää aikaa toimitokauppa keskustan tuntumassa, kun Foyer Oy myi Uudenmaankadulla sijaitsevan toimitokiinteistön Henki-Fennialle. Tästäkään kaupasta ei kuitenkaan julkistettu tuottovaade- tai kaupahintatietoja.

Myös keskustan liiketilöiden vuokratasot pysyvät korkeina, ja uusien vuokrasopimusten yläkvartiili ylittää selvästi 100 euron rajan. Tyhjän tilan määrä on hivenen laskenut viime syksystä. Sekä toimisto- että liiketilavuokrien nousun ennakoita jatkuvan myös seuraavan vuoden aikana. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien näkemykset Helsingin keskustan kehityksestä ovat kaiken kaikkiaan selkeästi positiivisempia kuin muilla alueilla.

- Helsingin ydinkeskustan vuokrat ja arvot nousussa
- Tuleva metrolinja kasvattaa rakennusinvestointeja Espoossa
- Tampereen toimitilamarkkinoilla vahva vire
- Jyväskylään nousee uutta toimistoa, Kuopioon liiketilaa

Pääkaupunkiseudun rakenteilla olevat toimitilahankkeet, maaliskuu 2012

vuokrattava ala, m²



Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Käyttöasteongelmat jatkuvat monella pääkaupunkiseudun toimistoalueella

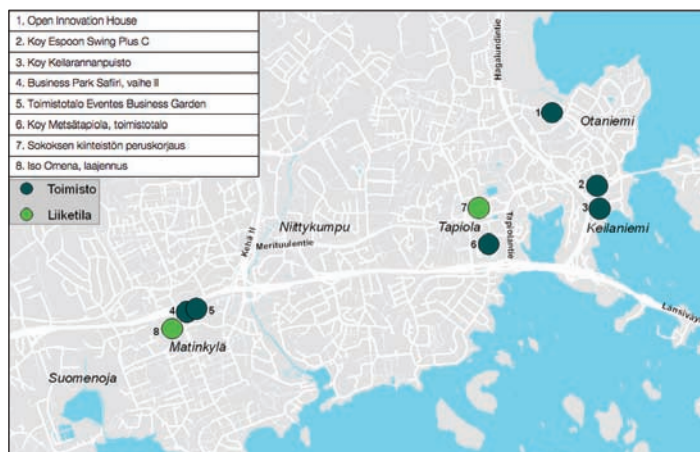
Helsingin ydinkeskustan ulkopuolella ei toimitilamarkkinoiden tilanne ole läheskään yhtä valoisa, vaikkakin osamarkkinoiden välillä on suuria eroja. Tyhjen tilojen määrä on edelleen suuri monilla alueilla, ja voimakkaana jatkuvan uudisrakentamisen johdosta tilanteen uskotaan lähitulevaisuudessa heikkenevän edelleen. Tyhjän tilan määrä on talven aikana lisääntynyt useilla tuhansilla neliöillä mm. Vallilassa, Sörnäsissä, Herttoniemessä ja Vantaan Aviapoliksen alueella, joskin muutamilla toimistoalueilla tilanne on hieman parantunutkin. Kaupunkitasolla tarkasteltuna toimistojen käyttöaste on hieman heikentynyt Vantaalla ja Helsingissä, mutta parantunut Espoossa, jossa käyttöaste on kuitenkin yhä vain hieman yli 80 prosenttia.

Uusien toimestovuokrasopimusten vuokratasot ovat eri alueilla kehittyneet eri suuntiin. Kantakaupungin reuna-alueella (Pasila, Sörnäinen, Lauttasaari ja Vallila) uusien toimestovuokrien mediaanineliövokra on laskenut hieman aiemmasta periodista, mutta esimerkiksi Pitäjänmäellä ja tietyillä Espoon alueilla uusien toimestovuokrasopimusten keskitaso on ollut edellistä puolivuotisjaksoa korkeampi. Toimitilabarometrin vastaajat odottavat toimestovuokrien kuitenkin laskevan tulevan puolivuotisjakson aikana etenkin Espoossa ja Vantaalla.

Rakentaminen kiihtyy Länsimetron vaikutusalueella

Tulevan Länsimetron vaikutus näkyy jo selvästi eteläisessä Espoossa, jossa on käynnissä tai käynnistymässä useita toimitilarakennushankkeita. Uusia toimistorakennuksia nousee mm. Keilaniemeen, Otaniemeen ja Matinkylään. Tapiolan keskustan massiivinen uudistaminen on käynnistynyt ns. Sokoksen kiinteistön peruskorjauksen ja uuden pysäköintilaitoksen rakentamisen myötä. Vuokramarkkinoilla tyhjän tilan määrä on vähentynyt selkeästi esimerkiksi Keilaniemessä, Olarissa ja Tapiolassa sekä lisäksi Kilo-Mankkaan alueilla. Tyhjää tilaa löytyy kuitenkin edelleen runsaasti esimerkiksi Otaniemessä. Myös markkina-arvojen kehitys on jatkunut Espoossa negatiivisena.

Käynnissä olevia toimitilarakennushankkeita Länsimetron vaikutusalueella



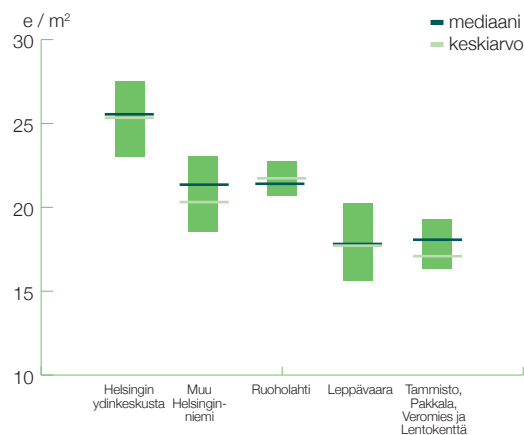
Lähde: KTI Rakennushankesuranta

Liiketilojen käyttöasteet pysyvät korkealla tasolla

Pääkaupunkiseudun liiketilamarkkinoilla tyhjän tilan määrä on laskenut yhteensä yli 10 000 neliöllä talven aikana, ja käyttöasteet ovat 97-98 prosentin tuntumassa kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat odottavat liiketilojen kysynnän säilyvän vahvana ja vajaakäyttöasteen jopa hivenen alenevan entisestään. Myös vuokratasojen odotetaan kehittyvän positiivisesti etenkin Helsingin keskustan parhailla liikepaikoilla. Kasvava kulutuskysyntä sekä liiketilojen laadullinen kehitys on houkuttellut myös uusia kansainvälisiä kauppaketjuja Suomeen etenkin pääkaupunkiseudun kauppakeskuksiin.

Uusien liiketilojen rakentaminen on ollut viime aikoina pääkaupunkiseudulla melkoisen vähäistä, mikä on osaltaan pitänyt käyttöasteet korkeina. Suuria uudishankkeita ei ole tälläkään hetkellä käynnissä, mutta viime vuosien tapaan rakentaminen painottuu olemassa olevien kohteiden peruskorjauksiin ja laajennuksiin, joita on nytkin joko käynnissä tai lähtemässä pian liikkeelle merkittävässä määrin eri puolilla pääkaupunkiseutua. Tapiolan lisäksi hankkeita on esimerkiksi Matinkylässä sekä Forumin ja Itäkeskuksen kauppakeskuksissa.

Toimistojen uudet vuokrat pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Tampereella tulevaisuudennäkymät positiivisia

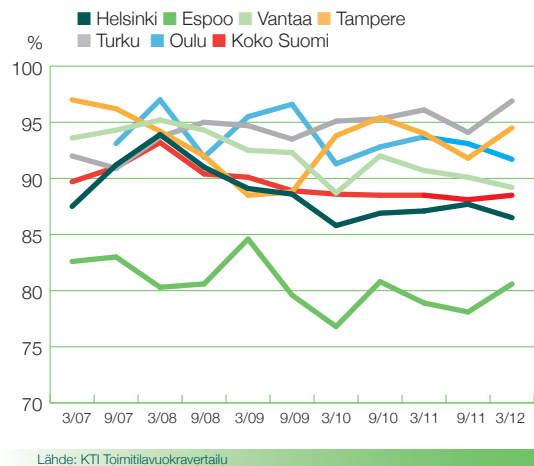
Tampere erottuu RAKLI-KTI Toimitilabarometrin tuloksissa positiivisesti muista kasvukeskuksista monilla mittareilla tarkasteltuna. Vuokraennusteiden saldoluvut ovat sekä toimisto- että liiketiloissa kääntyneet positiivisiksi, eli useampi vastaaja uskoo vuokrien nousevan kuin laskevan tulevan kuuden kuukauden aikana. Saldoluvut ovat Tamperetta positiivisempia vain Helsingin keskustassa. Tyhjän tilan määrä on vähentynyt niin toimisto-, liike- kuin tuotannollisissakin tiloissa runsaasti talven aikana. Sekä toimistoissa että liiketiloissa tyhjää tilaa on nyt noin kolmannes vähemmän kuin syksyllä, ja käyttöaste on kohonnut molemmissa tilatyypeissä yli 94 prosenttiin.

Kiinteistökauppakin on käynyt melko vilkkaasti Tampereella tänä vuonna, sillä tämän vuoden puolella on jo kolme merkittävää toimistokiinteistöä vaihtanut omistajaa Auratumin rahastojen ja Eläke-Tapiolan kasvatettua omistuksiaan Tampereella.

Turussa käyttöasteet korkealla tasolla

Uusia toimistovuokrasopimuksia on Turun keskustassa solmittu vain vähän, mutta keskustan ulkopuolella sopimuksia on alkanut enemmän. Keskustassa vuokrataso on pysynyt melko tasaisena. Turussa kaikkien toimitilatyyppejen käyttöasteet ovat korkealla, noin 97 prosentin tasolla. KTI Kiinteistöindeksin mukaan Turun toimitomarkkinoiden kokonaistuotto oli muita suuria kaupunkeja korkeampi. Tuottotasoa ylläpiti lähinnä korkeana pysytellyt käyttöaste. Toimistotilamarkkinoilla käyttöasteita nostaa hyvin vähäisenä pysyvä uudistuotanto. Toimitilarakentaminen on muutenkin hyvin vähäistä. Liiketiloiissa Turun keskustan aktiviteetti on kasvanut merkittävien peruskorjausten valmistumisen myötä, ja vuokratasot ovat hienoisessa nousussa.

Toimistotilojen käyttöasteet



Oulussa toimistovuokrien odotetaan pysyvän ennallaan

Oulun keskustassa on solmittu uusia toimistovuokrasopimuksia samaan tasoon kuin edeltävinä jaksoina, ja mediaanivuokrat ovat asettuneet vajaan 12 euron tasolle. Liiketilavuokrasopimuksia on kuitenkin tehty hyvistä kohteista, joissa neliövuokra kohosi samalle tasolle kuin Turussa ja Tampereella. Toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat Oulun prime-kohteiden neliövuokratasojen pysyvän ennallaan kaikissa tilatyypeissä. KTI:n tietokannasta lasketut käyttöasteet olivat maaliskuun alussa 91-92 prosentin välillä sekä toimisto- että liiketiloiissa. Oulun alueella ei ole parhaillaan käynnissä yhtään toimisto- tai liiketilarakennushanketta.

Jyväskylään lisää modernia toimistotilaa

Modernin toimistotilan tarjonta Jyväskylän keskustan kupeessa kasvaa entisestään, kun Technopolis rakennuttaa Lutakon alueelle Innova 4 -toimistotalon juuri valmistuneen Innova 2 -talon läheisyyteen. Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän parhaiden toimistojen vuokrien hieman nousseen ja tuottovaatimusten laskeneen viimeisten kuuden kuukauden aikana. Kaupankäyntivolyymit pysyttelevät Jyväskylässä matalalla tasolla. Alkuvuoden aikana on yksi liikekiinteistö vaihtanut omistajaa Jyväskylän keskustassa.

Kuopion liiketilamarkkinalla runsaasti aktiviteettia

Kuopion keskusta-alueen liiketiloiissa vuokrausaktiviteetti on pysynyt korkeana ja uusien sopimusten neliövuokrat ovat aiempaa korkeampia. Liiketilojen käyttöaste on pysynyt vielä korkeana, mutta tämän vuoden aikana Kuopioon valmistuu runsaasti uutta liiketilaa, mikä saattaa aiheuttaa tyhjän tilan määrän kasvua. Keskusta-alueen uusien toimistovuokrasopimusten mediaanineliövuokra on pysynyt jo parin vuoden ajan tasaisesti hieman yli 11 eurossa.

Lahden keskustassa tilat täyttyneet

Lahteen valmistui viime vuonna runsaasti uutta liiketilaa, ja uusiakin hankkeita on suunnitteilla. Juuri nyt rakentaminen on kuitenkin hyvin vähäistä. Keskusta-alueella on tyhjän tilan määrä laskenut talven aikana selkeästi sekä toimistoissa että liiketiloiissa.

Euroopan kiinteistömarkkinoiden tilanteissa suuria eroja

Euroalueen velkakiisin vaikutukset näkyvät jossain määrin koko Euroopan kiinteistömarkkinoilla. Vuonna 2010 kiinteistökauppamarkkinat piristyivät Euroopassa selvästi edellisen vuoden pohjalukemista, mutta viime vuonna nousu ei enää jatkunut, vaan transaktiivolyymi jäi vuoden 2010 tasolle. Noin 57 prosenttia kiinteistökaupoista oli cross-border transaktioita. Kaupankäyntivolyymien kehityksessä on tosin suuria eroja maiden välillä. Sijoittajien päämielenkiinto kohdistuu etupäässä Euroopan parhaisiin talouksiin. Saksa ja Pohjoismaat mainitaan yleisesti kiinnostavimpina sijoituskohdemaina. Toisaalta näiden maiden parhaissa kohteissa epäillään jo prime-kohteiden hinnoittelun vähentävän niiden houkuttelevuutta.

- Kiinteistösijoitusten tuotot pienessä laskussa monessa Euroopan maassa
- Ruotsin kiinteistömarkkina houkuttelee sijoittajia
- Ulkomaiset sijoittajat etsivät Suomesta etenkin prime-kohteita

Pohjoismaissa kilpailukykyiset tuotot vuonna 2011

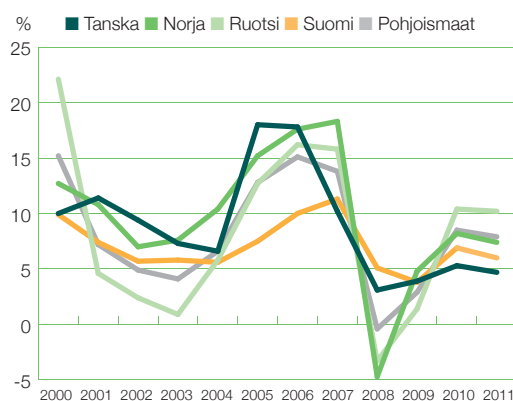
Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotot kääntyivät koko Euroopan tasolla pieneen laskuun kahden edellisen vuoden nousujoh- teisen kehityksen jälkeen. IPD:n Pan-European Property Indexin kokonaistuotto oli viime vuonna 6,6 prosenttia. Useimmissa Euroopan maissa kokonaistuotot jäivät vuotta 2010 matalammiksi.

Pohjoismaiset kiinteistösijoitukset tuottivat keskimäärin muuta Eurooppaa paremmin. IPD KTI Nordic Property Indexin mukaan vuoden 2011 keskimääräinen kokonaistuotto oli 7,9 prosenttia, mikä oli noin puoli prosenttiyksikköä edellisvuotta matalampi. Kokonaistuotot laskivat kaikissa Pohjoismaissa edelliseen vuoteen verrattuna, tosin vain vajaalla prosenttiyksiköllä. Korkeimmat kokonaistuotot mitattiin edelleen Ruotsissa, joka oli 10,2 prosentin kokonaistuotollaan koko Euroopan korkeatuottoisin maa vuonna 2011. Norjan kiinteistömarkkinoiden kokonaistuotto oli 7,4 ja Tanskan 4,7 prosenttia vuonna 2011.

Ruotsi oli sekä liike-, toimisto- että tuotannollisten tilojen kokonaistuotoissa parhaiten menestynyt Pohjoismaa. Asuinkiinteistöjen kokonaistuotot nousivat korkeimmiksi Suomessa. Liiketilojen ja tuotannollisten tilojen kokonaistuotot olivat Suomessa toiseksi korkeimpia, mutta toimistoissa puolestaan alimpia.

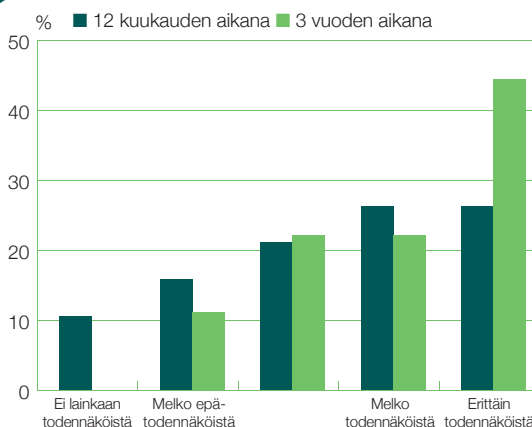
Ruotsin kiinteistömarkkinat olivat monella mittarilla tarkasteltuna varsin vilkkaat viime vuonna. Kaupankäyntivolyymit olivat moninkertaisia esimerkiksi Suomeen verrattuna ja markkina-arvoja kirjattiin selkeästi ylöspäin. PWC:n ja ULI:n tekemän "Emerging Trends in Real Estate Europe 2012" -tutkimuksen mukaan Tukholma oli viime vuonna Euroopan viidenneksi houkuttelevin markkina kiinteistösijoitusten näkökulmasta. Helsinki sijoittui vastaavassa tutkimuksessa 12. sijalle.

IPD ja KTI: Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot Pohjoismaissa



Lähde: IPD, KTI

Kuinka todennäköisesti investoitte Suomen kiinteistömarkkinoille seuraavan 12 kuukauden / 3 vuoden aikana?



Lähde: Finnish Property Barometer

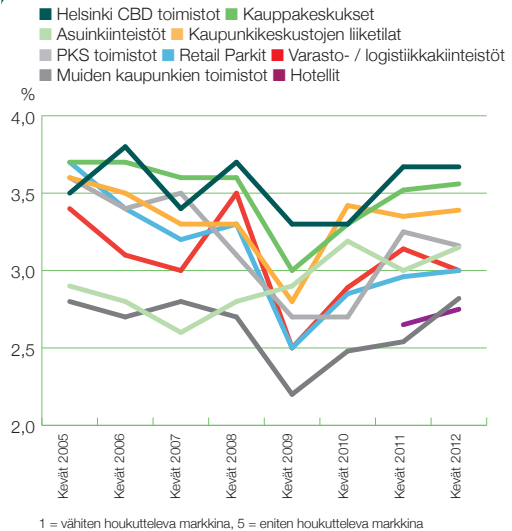
Suomen prime-kohteet kiinnostavat kansainvälisiä sijoittajia

Huhtikuussa tehdyn, ulkomaisille kiinteistösijoittajille suunnatun Finnish Property Barometer -kyselyn mukaan ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Suomea kohtaan on hivenen kasvanut viime vuodesta. Noin 53 prosenttia kyselyn vastaajista ilmoittaa joko todennäköisesti tai erittäin todennäköisesti tekevänsä investointeja Suomen kiinteistömarkkinoille tulevan vuoden aikana, mikä on hieman viime vuotta korkeampi osuus. Tosin viime vuonna erittäin todennäköisesti sijoituksia tekevien osuus oli suurempi. Ulkomaisia sijoittajia houkuttelevat edellisten vuosien tavoin edelleenkin lähinnä vähäriskiset prime-kohteet, sillä houkuttelevimpia sijoituskohteita ovat vastaajien mielestä Helsingin ydinkeskustan toimistot, kaupunkikeskustojen liiketilat ja kauppakeskukset. Vähiten kiinnostavia sijoituskohteita olivat puolestaan hotellit ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevat toimistot.

Suomen markkinoiden suurimpina vahvuuksina pidetään lainsäädännöllistä toimintaympäristöä, joka edesauttaa myös epäsuoria kiinteistösijoituksia. Myös suhteellisen vakaa talouskehitys nähdään Suomen vahvuutena. Kiinteistösijoitusmarkkinan pieni koko ja heikko likviditeetti ovat aiempien vuosien tavoin vastaajien mukaan Suomen suurimpia heikkouksia, ja niiden saamat arvosanat ovat heikentyneet entisestään verrattuna edellisiin barometreihin. Näkemykset euron vaikutuksesta Suomen asemaan vaihtelevat, sillä osa vastaajista pitää euroa Suomen vahvuutena, osa puolestaan heikkoutena.

Helsingin toimistokiinteistöjen prime-tuottovaatimus on barometrin mukaan noin 1,25 prosenttiyksikköä Pariisia ja Lontoota korkeampi. Tukholmassakin tuottovaatimus arvioidaan lähes prosenttiyksikön Helsingin tasoa matalammaksi. Osloon ja Kööpenhaminan toimistojen tuottovaatimukset ovat puolestaan vastaajien arvioiden mukaan lähellä Helsingin tasoa.

Eri osamarkkinoiden houkuttelevuus sijoituskohteina





KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaisiin tarpeisiin. KTI:n markkinatietokannat kattavat informaatiota mm. kiinteistösijoitusten tuotoista, toimitila- 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 Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

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

tel.+358 (0)20 7430 130
fax +358 (0)20 7430 131
www.kti.fi