

2013 KTI Markkinakatsaus *syksy*

20
KTI | KIINTEISTÖTIETOA
VUODESTA 1993

- Transaktiovolyymi pohjalukemissa
- Runsaasti uusia kiinteistörahastoja eri sijoittajaryhmille
- Toimitilavuokramarkkinat haasteelliset
- Rakentaminen hiipuu

KTI Markkinakatsaus – syksy 2013

Talouden epävarmuus hyödyttää kiinteistömarkkinoita

Talousoikeuden epävarmuus näkyy kiinteistömarkkinoiden kaikilla rintamilla. Kaupankäynti on hiljaista, toimitilojen vuokraaminen haasteellista ja rakentaminen hiipuu. Vuoden viimeisten viikkojen loppukiri saa yltyä kiivaaksi, jotta kiinteistökauppojen volyymi saavuttaisi edes vuoden 2009 pohjanoteeraustason. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden asiantuntijoiden tulevaisuudenodotuksissa on kuitenkin aavistuksen positiivisempi yleistunnelma kuin vielä viime keväänä.

Sijoituskysyntä kohdistuu edelleenkin lähinnä parhaisiin prime-kohteisiin, mutta näiden harvalukuinen tarjonta sekä matalat tuottotasot alkanevat vähitellen ohjata sijoittajien huomiota myös riskillisempiin kohteisiin. Aivan parhaiden toimistokiinteistöjen tuottovaatimustaso on melko vakaa, kun taas riskillisemmissä kohteissa kyse on siitä, millä tasolla myyjä ja potentiaalinen ostaja löytävät neuvotteluissaan yhteisymmärryksen.

Toimistotilojen vuokraaminen edellyttää nykymarkkinoilla kiinteistönomistajilta paljon töitä ja uudenlaista luovuutta. Ylitarjontatilanne jatkuu ja pahenee, ja vuokramarkkinoiden aktiivisuutta ylläpitää lähinnä pienehköjen vuokrasopimusten luontainen kierto. Toimistovuokrien taso on Helsingin keskustassa vakaa tai jopa lievästi nouseva, kun taas muilla alueilla kirjo on suurta ja vuokrataso sidoksissa kohteen ominaisuuksiin ja sopimuksen muihin ehtoihin. Myös liikelavuokramarkkinoiden taivaalle kerääntyä nyt lisää pilviä. Käyttöasteet ovat laskeneet kaikissa toimitalatyypeissä ympäri Suomen.

Hiljaisten markkinoiden positiivisimmat uutiset liittyvät uusiin kiinteistörahastoihin, joita on kuluvaan vuoteen aikana ilmaantunut runsaasti markkinoille; myös täysin uusien rahastomanagerien toimesta. Rahastoja tarjotaan nyt enenevässä määrin myös yksityishenkilöille, ja muutamiin rahastoihin on saatu kerättyä merkittäviäkin määriä pienempien sijoittajien pääomia. Asuin- ja hoivakiinteistöt ovat olleet uusien rahastojen strategioiden ytimessä.

Pankkirahoituksen huonoa saatavuutta on jo useamman vuoden ajan pidetty yhtenä kaupankäynnin keskeisimmistä hidasteista. Rahoituksen saatavuus on kuitenkin kuluvaan vuoteen aikana helpottunut hieman samalla kun marginaalit ovat kohtuullistuneet. Rahoitusrintamalla nihkeys johtuukin tällä hetkellä yhtä lailla rahoituksen kysynnän vähyydestä kuin saatavuuskapeikoista. Kiinteistörahoitusmarkkinoita piristää myös nopeasti kasvava instrumenttivalikoima, joka tarjoaa erilaisille toimijoille entistä monipuolisempia vaihtoehtoja kiinteistösijoitusten rahoittamiseen ja kiinteistösijoittamiseen.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu vahvana kasvukeskuksissa. Kaikkein kalleimpien asuntojen vuokrien nousuvauhti osoittaa pieniä laantumisen merkkejä, mutta yleisesti ottaen uusien asuntovuokrasopimusten vuokrat jatkavat vakaata nousuaan.

Taloudellinen toimintaympäristö luo tiukat viitekehykset kiinteistömarkkinoille

BKT:n muutos maltilliselle kasvu-uralle vuonna 2014?

Kuluvan vuoden BKT-muutokselle kirjattaneen jälleen negatiivinen etumerkki. Maailmantalouden piristyvät näkymät vahvistavat kuitenkin uskoa lievästi paremmasta tulevaisuudesta. Vuodelle 2014 ennustetaan prosentin tai kahden talouskasvua, ja vuodelle 2015 hieman tätä korkeampaa tasoa. Nämäkään luvut eivät kuitenkaan riittäisi nostamaan kansantuotetta edes takaisin vuoden 2007 tasolle.

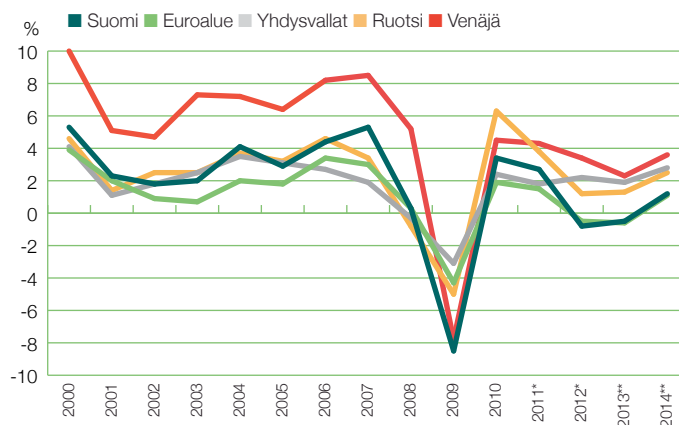
- Maailmantalous heiluttaa Suomea
- Yksityinen kulutus ei kasva
- Viennin kilpailukyky tärkeä
- Talouden piristymisen vaikutukset kiinteistömarkkinoihin näkyvät viiveellä

Viennin kilpailukyky ratkaisee

Suomen talouden kehitys ei edelleenkään ole omilla käsissämme. Maailmantalouden ja euroalueen näkymät ovat edelleen hataralla pohjalla, ja tulevaisuutemme vaikuttavat niin USA:n taloudelliset ja poliittiset kärhämät kuin Euroopan kriisimaiden rahoituskysymyksetkin.

Mikäli maailmantalouden kasvu odotetusti piristyy, vahvistuu myös kysyntä Suomen viennille tärkeille investointitavaroille vähitellen. Viennin kilpailukykyä tukevat syksyn palkkaratkaisu sekä tulossa oleva yritysverouudistus. Aikanaan piristyvää kasvua tultaneen ruokimaan ainakin ensi alkun lähinnä tuottavuutta tehostamalla ja kapasiteetin käyttöastetta nostamalla; etenkin rakentamisen ja kaupan investointinäkymät ovat edelleen varsin nihkeät.

BKT, volyymin muutos



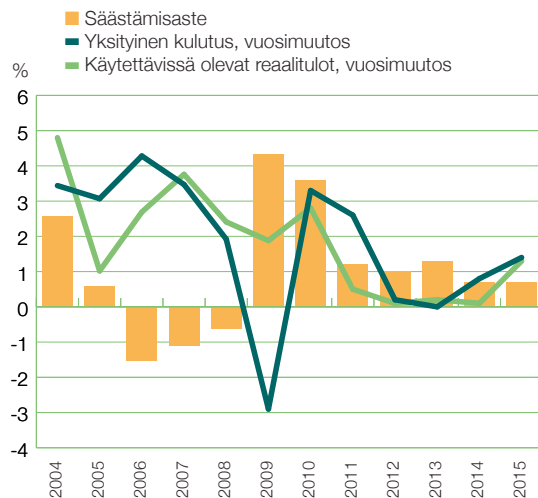
* = ennakkotieto
** = ennuste

Lähde: Tilastokeskus, OECD, VM

Yksityinen kulutus ei kasva

Maltillinen palkkaratkaisu, kiristynvä verotus ja kasvava työttömyys hillitsevät kuluttajien ostovoiman kehitystä. Heikohkot talousnäkyvät ja olematon ostovoiman kehitys lisäävät myös kuluttajien varovaisuutta ja vähentävät lainanottohaluja matalista koroista huolimatta. Varovaisuus hillitsee etenkin kalliimpien tavaroiden kysyntää, mikä näkyy myös liikelilamarkkinoiden kehityksessä. Suhdannenäkymien lisäksi liikelilamarkkinoille haasteita aiheuttaa kuluttajien ostokäyttäytymisen muutos sekä nopeasti kasvava nettikauppa. Kuluttajien epävarmuus vaikuttaa myös asuntomarkkinoihin, jossa kauppajien määrän alamäki ei näytä taittumisen merkkejä. Asuntohintojen taso ja siihen mahdollisesti liittyvät riskit herättävät asian tuntijoissa edelleenkin eriäviä mielipiteitä. Vakainta hintakehitystä ovat edelleenkin osoittaneet pääkaupunkiseudun pienet asunnot.

Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitytulot, kulutus ja säästäminen



Lähde: Tilastokeskus, VM

Pitkän tähtäimen sopeutustoimet edelleen täsmentymättä

Piristyväkään talouskasvu ei riitä korjaamaan Suomen julkisen talouden kestävyysvajetta. Hallituksen kesän lopulla julkistamien rakenteellisten uudistusten edellyttämät konkreettiset toimet ovat edelleen täsmentymättä. Julkisen talouden vaatimat välttämättömät sopeutustoimet asettavat tiukat reunaehdot niin julkisille investoinneille kuin verotuksen pelivarallekin.

Ympäriöivän talouden kiinteistömarkkinoille aiheuttamat haasteet ovat siis monetasoisia, ja vaikuttavat kiinteistömarkkinoiden eri osaluille eri tavoin. Toimistotilojen kysynnän piristyminen edellyttäisi yrityksiltä selkeästi positiivisempaa tulevaisuudenuskkoa, minkä jälkeenkin kulunee aikaa ennen kuin piristyminen näkyisi kasvavana työntekijämääränä saati tilatarpeen kasvuna. Liikelilamarkkinoiden haasteet ovat toimistomarkkinoiden tapaan muuttumassa osin rakenteellisiksi. Kulutuslaskennan ja liikelilamarkkinoiden murroksesta kertovat myös suuret logistiikkainvestoinnit. Kasvukeskusten vuokra-asuntomarkkinoilla kysynnän ja tarjonnan välinen epätasapaino jatkuu, joskin kuluttajien maksukyky ja -halu alkaa asettaa jonkin verran rajoja kaikkein kalleimpien asuntojen vuokratasojen kehitykselle.

Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja, %

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013**	2014**
BKT (volyymin muutos)	2,9	4,4	5,3	0,3	-8,5	3,4	2,7*	-0,8*	-0,5	1,2
Vienti	7,0	12,2	8,2	5,8	-21,3	7,9	2,7*	-0,2*	-0,5	3,7
Inflaatio	0,9	1,6	2,5	4,1	0,0	1,2	3,4	2,8	1,6	2,1
Työttömyysaste	8,4	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,3	8,2
Korot										
3kk euribor	2,2	3,1	4,3	4,6	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2	0,3
10 v obligaatiokorko	3,4	3,8	4,3	4,3	3,7	3,0	3,0	1,9	1,6	1,9

* = ennakkotieto
** = ennuste

Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki (korokoennusteet), VM (muut ennusteet)

Kiinteistökauppojen volyymi selkeästi jäljessä viime vuosien tasoa

Kiinteistökaupparakenninoiden kituuttelu jatkuu jo viidettä vuotta peräkkäin. Kuluva vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kokonaisvolyymi asetui kutakuinkin tähänastisen pohjanoteerausvuoden 2009 vastaavan ajanjakson tasolle. Vuonna 2009 viimeisen neljänneksen 600 miljoonan euron kaupat nostivat kokonaisvolyymien vajaaseen 1,8 miljardiin euroon. Tänä vuonna ollaan lokakuun lopun tilanteessa noin 1,3 miljardin euron volyymissä.

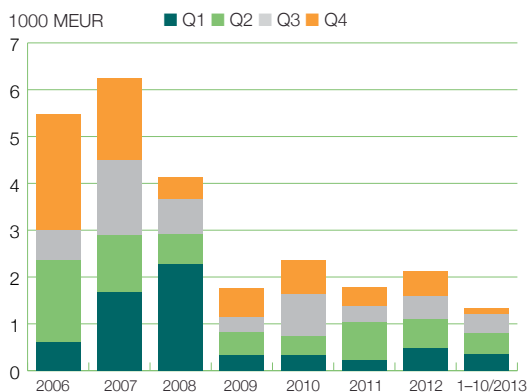
Riittääkö loppuvuoden kiri nostamaan volyymiä?

Nähtäväksi jää, riittääkö vuoden viimeisten viikkojen loppukiri nostamaan kiinteistökauppavolyymejä edes viime vuosina nähdyille tasolle. Merkittäviäkin kiinteistökauppoja on asiantuntijoiden mukaan melko runsaasti valmisteilla, mutta prosessit ovat edelleen varsin pitkiä, ja kauppojen syntyminen on epävarmaa aina lopulliseen allekirjoitushetkeen saakka. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin asiantuntijat arvioivat kaupankäyntivolyymien kehitysnäkymät nyt aavistuksen verran positiivisemmiksi kuin puoli vuotta sitten. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen uskotaan kuitenkin pysyvän nykyisellä varsin matalalla tasolla.

Kiinteistökauppavolyymien kasvua hillitsee edelleen kauppojen pienehkö keskimääräinen koko. Tänä vuonna KTI on toistaiseksi tilastoinut yli 90 merkittävää (yli miljoonan euron arvoista) kiinteistökauppaa, ja näiden keskimääräinen kauppahinta on ollut noin 13 miljoonaa euroa. Tämä luku on pari miljoonaa viime vuotta matalampi, ja vain puolet huippuvuoden 2007 keskimääräisestä kauppojen koosta. Kuluva vuoden selkeästi suurimman kaupan sijaa pitää hallussaan Trevian Asset Managementin uusi hoivakiinteistörahasto, joka hankki perustamisvaiheessa noin 100 miljoonan euron kiinteistöt Varmalta ja Eteralta. Top 10 -transaktiostalle pääsee tänä vuonna jo parinkymmenen miljoonan euron kaupalla.

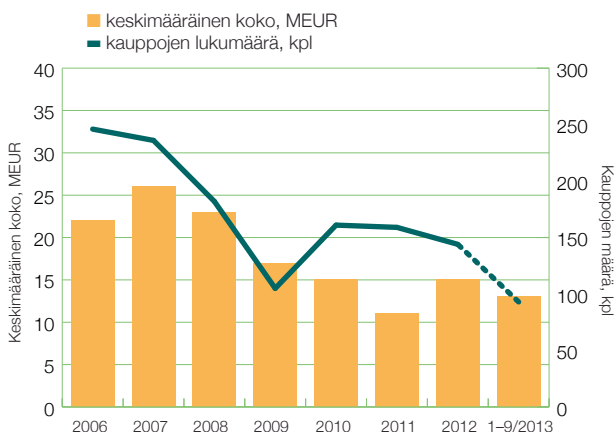
- Tulossa kaikkein hiljaisin kiinteistökauppavuosi?
- Prime-kohteiden matala tuottotaso ohjaa kiinnostusta riskillisempiin kohteisiin
- Kiinteistörahoitus- ja sijoitusinstrumenttien valikoima kasvaa

Kiinteistökauppojen volyymi kvartaaleittain



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Merkittävien kiinteistökauppojen lukumäärän ja keskimääräisen koon kehitys



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Riskejä hinnoitellaan edelleen herkästi

Kiinteistösjointusmarkkinoilla sijoittajien päämielenkiinto kohdistuu edelleen riskittömiin prime-kohteisiin. Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimiston tuottovaade hinnoiteltiin syksyn RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa noin 5,4 prosenttiin, mikä on jopa hieman matalampi taso kuin viime keväänä. Varsinaiset hintanoteeraukset Helsingin keskustasta ovat kuitenkin edelleen harvassa – kuluvana vuonna Sanoman Bulevardilta myymät kohteet ovat ainoa keskustassa toistaiseksi julkistettu kauppa, josta siitäkään ei julkaistu hinta- tai tuototietoja. Muiden suurten kaupunkien toimistojen tuottovaatimukset ovat pääsääntöisesti aavistuksen korkeampia kuin viime keväänä.

Kaikkien prime-luokan ulkopuolelle luokiteltavien kohteiden riskit hinnoitellaan edelleen korostetusti tarjouksiin. Tätä kautta avautuu toisaalta houkuttelevia mahdollisuuksia sijoittajille, jotka arvostavat secondary-kohteiden korkeampaa tuottopotentiaalia. Kauppojen syntyminen edellyttää toki myös myyjältä riittävää motivaatiotasoa, jotta yksimielisyys hinnasta saavutetaan. Viime kuukausina on nähty muutamia mielenkiintoisia esimerkkejä secondary-kohteiden kaupoista. Tällaisia investointeja ovat kuluvana vuonna tehneet mm. Saka Hallikiinteistöt, Fennia ja Niam.

Distressed-kohteiden tulevaisuus?

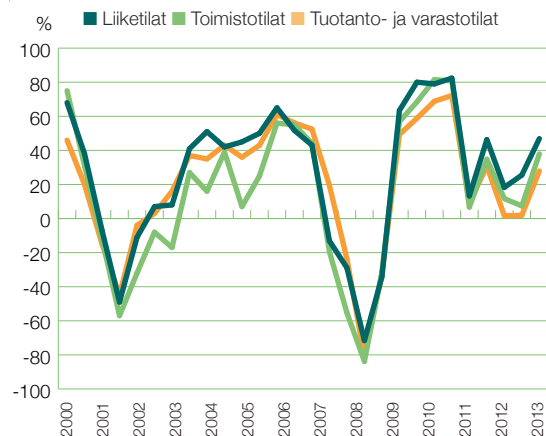
Omaa väriään markkinoista käytävään keskusteluun tuo myös kiinteistökauppojen kiivaimpina vuosina hankittujen, korkeasti lainoitettujen kiinteistöjen ja kiinteistösalkkujen tulevaisuus. Tähän saakka sijoittajat ja rahoittajat ovat osoittaneet suurta kärsivällisyyttä, ja vain muutamia merkittäviä ”distressed” –sarjaan luokiteltavia kauppia on julkistettu viimeisen parin vuoden aikana. Ongelmia ei kuitenkaan voida lykätä loputtomiin eteenpäin, ja joissakin tapauksissa joko pankit ja / tai päättymistään lähestyvien rahastojen taustalla olevat sijoittajat alkavat olla kypsiä kohtaamaan todellisuuden – mahdollisesti realisoituvista tappioista huolimatta. Joskus myös sijoittajien strategiamuutokset ohjaavat toimintaa taloudellista performanssiakin vahvemmin. Räikein esimerkki tällä rintamalla on syyskuussa julkistettu Pitäjänmäen Moveres Business Parkin kauppa, jossa Saka Hallikiinteistöt hankki uudehkon Leed-sertifioitun toimistorakennuksen vain murto-osalla siitä hinnasta, minkä sijoittaja oli kohteeseen investoinut vuonna 2007 ennen sen valmistumista. Tämänkaltaisia järjestelyjä odotetaan nähtävän lähitulevaisuudessa lisää, olettaen että sijoittajien kyky ottaa riskejä ja hinnoitella niitä kohtaa myyjien halun saada kauppia oikeasti tapahtumaan. Näistä kaupoista ei kuitenkaan edelleenkään odoteta muodostuvan volyyminimeissä kovin merkittävää ilmiötä markkinoille.

Rahoitus- ja sijoitusinstrumentit monipuolistuvat

Pitkään nihkeäksi moitittu pankkirahoituksen saatavuus on kireimmistä ajoista helpottanut hiukan. Vaikka marginaalittin ovat korkeimmilta tasoiltaan laskeneet, ovat myös muut rahoituskanavat nykytilanteessa nostaneet kilpailukykyään ja houkuttelevuuttaan. Tämä monipuolistaa kiinteistösjointajien vaihtoehtoisia tapoja rahoittaa investointejaan. Instituutiosijoittajien kiinnostus vieraan pääoman ehtoiseen kiinteistörahoitukseen on viriämässä. Mielenkiintoisia avauksia ovat myös muutamat instituutiosijoittajien joint venture –tyyppiset sijoitukset, joista viimeisin esimerkki on Ilmarisen investointi Lappeenrannan IsoKristiinan kauppakeskukseen yhdessä Cityconin kanssa.

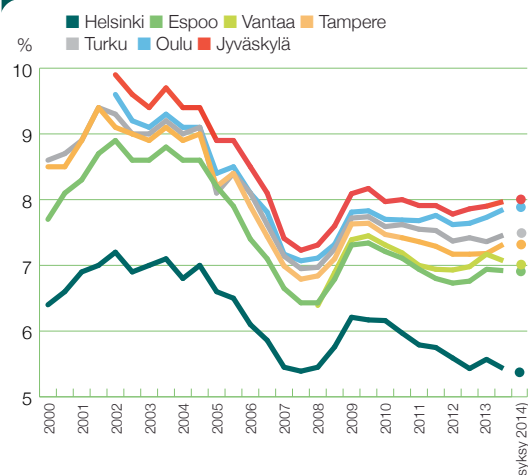
Joukkovelkakirjamarkkinoilta ovat viime kesän ja kuluvan syksyn aikana hakeneet menestyksekkäästi rahoitusta niin Sponda, Citycon, WO kuin SATO:kin. Osakeannin vetovoimaa testasi ensin syyslokakuun vaihteessa uusi Orava Asuntorahasto – odotettua suuremmalla menestyksellä. Myös Technopolis valmistelelee osakeantia.

Toimitilakauppojen kokonaisvolyymin kasvu – saldoluviut



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistojen prime-nettotuottovaatimukset keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Runsaasti uusia kiinteistörahastoja

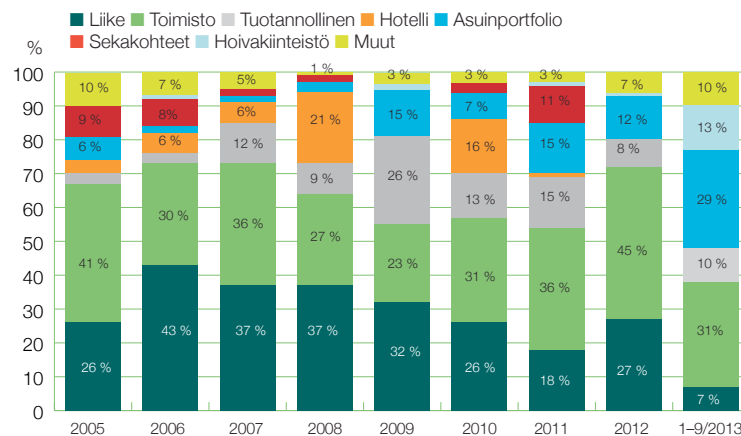
Hiljaisten markkinoiden mielenkiintoisimmat uutiset ovat viime aikoina liittyneet uusien kiinteistörahastojen perustamiseen. Uusia rahastoja on kuluvana vuonna tullut markkinoille jo kymmenkunta, ja monissa näistä on taustalla uusi, kiinteistösijoittamista vasta aloitteleva manageri. Rahastoja tarjotaan enenevässä määrin myös piensijoittajille. Lentävän lähdön uusille, yksityissijoittajille tarjottaville rahastoille ovat saaneet mm. Ålandsbanken ja OP-Pohjola-ryhmä, jotka hyödyntävät pankkien laajoja jakelukanavia. Myös yhä useampi varakkaiden yksityishenkilöiden varoja hoitava varainhoitotalo on kuluvana vuonna lisännyt kiinteistörahastoja sijoitustuotevalikoimaansa. Tähän ryhmään kuuluvat mm. FIM, Titanium ja Elite Pankkiiriliike. Orava Asuntorahasto lähti lokakuussa uraaurtavaksi pilotiksi pörssiin ensimmäisenä kiinteistörahastolainsäädännön mukaisena, osakeyhtiömuotoisena ja verotuksellisesti läpinäkyvässä sijoitusyhtiönä.

- Asuin- ja hoivakiinteistöjen osuus kaupoista lähes puolet
- Tyhjän toimistotilan määrä jatkaa kasvuaan
- Liiketilakysyntä pehmenee
- Rakentaminen painottuu peruskorjauksiin ja laajennuksiin

Asuin- ja hoivakiinteistöt sijoittajien suosiossa

Toimitilamarkkinoiden epävarmuuden jatkuessa pääomia ohjautuu turvallisemmiksi koettuihin asuin- ja hoivakiinteistöihin. Nämä sektorit ovat pääosassa myös uusien kiinteistörahastojen strategioissa. Tämä näkyy selkeänä rakennemuutoksena kiinteistökauppojen sektorijakaumassa. Perinteisten toimitilasektoreiden, toimisto- ja liikekiinteistöjen, osuus kaikista kiinteistökaupoista on viimeisen vuosikymmenen aikana ollut joka vuosi reilusti yli puolet, parhaimmillaan lähes kolme neljäsosaa. Tänä vuonna niiden yhteenlaskettu osuus ylsi kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana vain noin kolmannekseen. Asuntojen osuus kaikista kaupoista nousi lähes kolmannekseen, ja hoivakiinteistöjen noin 13 prosenttiin. Uudet tai uudehkot kiinteistörahastot ovat yhteensä hankkineet yli 300 miljoonan euron arvosta asuin- ja hoivakiinteistöjä kuluvana vuonna.

Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistötyypeittäin



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Toimitilavuokramarkkinoiden epävarmuus jatkuu

Talouden yleisen kehityksen epävarmuus jäytää edelleen etenkin toimistomarkkinoita. Tyhjän toimitilan määrä on pääkaupunkiseudulla jatkanut kasvuaan. Syksyllä pääkaupunkiseudulla oli KTI:n tietokannan mukaan lähes 35 000 neliötä enemmän tyhjää toimistoa kuin puoli vuotta aiemmin. Vuokramarkkinoiden aktiiviteettia ylläpitävät lähinnä pienehköt sopimukset, joita tehdään koko ajan synkeistä talousnäkymistä huolimatta. Toimistojen bruttokäyttöön otto pääkaupunkiseudulla kasvoikin jopa hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Uusista sopimuksista ei kuitenkaan kertynyt absoluuttista kasvua tilankäyttöön, vaan valmistuva uudistuotanto on nostanut tyhjän tilan määrää.

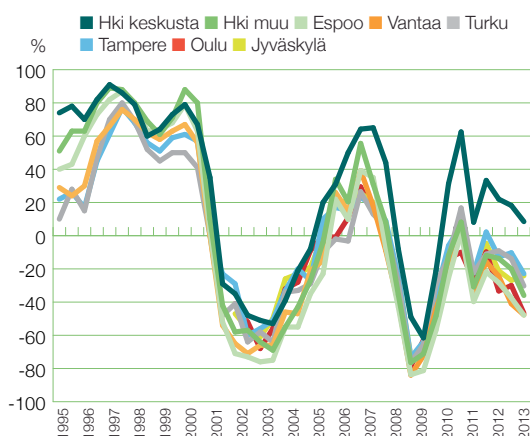
Toimistovuokramarkkinoilla poikkeuksen muodostaa edelleenkin Helsingin keskusta, jossa suuremmatkin tilat kiinnostavat vuokralaisia, ja vuokrataso pitää pintansa haasteellisemmissäkin olosuhteissa, joskin tyhjän tilan määrä on myös keskustassa hieman noussut. KTI:n Helsingin keskustan uusien vuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi viimeisimmällä puolivuotisjaksolla 1,4 prosenttia. Uusien vuokrasopimusten vuokratasot jatkavat hidasta, mutta tasaista nousuaan, ja neliövuokrien keskiarvo ja mediaani liikkuvat 26 euron tasolla. Kluuvin alueella uusien vuokrasopimusten yläkvartiilitaso alkaa hätyytellä jo 30 euron rajaa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan vuokrien nousuvara alkaa jo Helsingin keskustassakin lähettää rajojaan. Enemmistö barometrin vastaajista ennakoivat vuokrien pysyttelevän nykytasollaan lähitulevaisuudessa. Kaikilla muilla alueilla odotukset ovat edelleen negatiivisia.

Parhaat liiketilat pitävät pintansa – muualla haasteet kasvussa

Taloustilanne nakertaa nyt myös kuluttajien ansioita ja luottamusta, mikä näkyy kasvavina haasteina myös liiketilamarkkinoilla. Tyhjän tilan määrä on kääntynyt loivaan nousuun, ja etenkin isompien, keskusta-alueiden ulkopuolisten liiketilojen vuokraaminen on entistä haasteellisempää. Liiketilat markkinoilla parhaiten pintansa pitävät toisaalta hyvälaatuiset kauppakeskukset ja keskusta-alueet, toisaalta päivittäistavaraan keskittyvät tilat. Pidemmän tähtäimen haasteena liiketilamarkkinoilla on etenkin kuluvan vuoden aikana keskusteluun nousut nettikaupan yleistymisen ja kuluttajakäyttäytymisen muutos, jotka tulevat muuttamaan vähittäiskaupan rakennetta ja toimintaa merkittävästi jo lähivuosina.

Aivan Helsingin keskustassa on viime kuukausina alkanut melko runsaasti uusia liiketilavuokrasopimuksia myös suuremmista tiloista. Tilojen suurehko keskikoko näkyy myös uusien sopimusten keskimääräisessä neliövuokratasossa, joka liikkuu 80 euron tietämillä. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan liiketilan neliövuokra noteerattiin nyt keskimäärin 120 euroon, mikä on hieman viime kevään tasoa korkeampi.

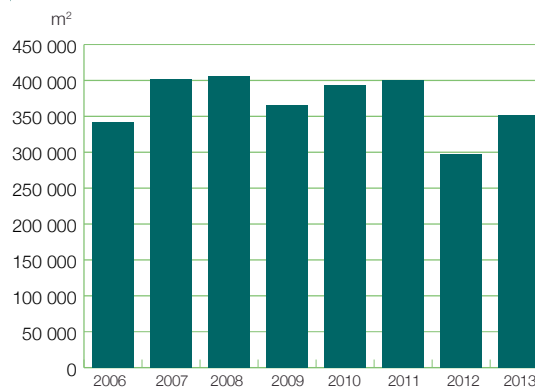
Vuokraennusteiden saldoluvi, toimitot



Saldoluku = vuokrien nousuun ja laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat toimistovuokrien nousua.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistojen bruttokäyttöön otto
Pääkaupunkiseutu



Luvut laskettu edeltävän vuoden syyskuun ja kyseisen vuoden elokuun väliseltä 12 kuukauden ajanjaksolta.

Lähde: KTI

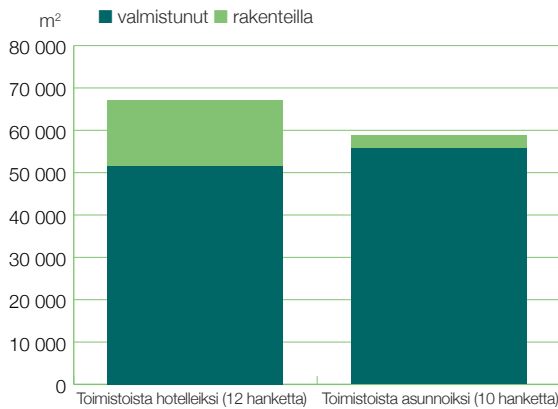
Toimistorakentaminen hiljenee

Pääkaupunkiseudulle on vuosien 2007-2013 aikana valmistunut reilut 750 000 neliötä uutta toimistotilaa. Eniten uusia toimistoja valmistui vuosina 2008 ja 2012. Syyskuun lopun tilanteessa rakenteilla oli vielä noin 100 000 neliötä uutta toimistotilaa. Suurimmat käynnissä olevat hankkeet olivat Töölönlahden uudet toimistot sekä OP-Pohjolan suuri projekti Vallilassa, joiden yhteenlaskettu osuus kaikista käynnissä olevista toimistohankkeista – suuret peruskorjaukset mukaan lukien - oli neliöillä mitattuna noin 55 prosenttia. Kuluvana vuonna on OP-Pohjolan projektin lisäksi aloitettu vain yksi uusi toimistohanke, YIT:n Avia Work & Trade, joka sekkin koostuu pääosin muusta kuin toimistotilasta. Nihkeästä vuokratilaiskysynnästä johtuen lähitulevaisuudenkin käynnistyksien näyttävät epätodennäköisiltä. Muualla Suomessa toimistoja on rakenteilla kaksi Turussa, ja Tampereella ja Jyväskylässä kumpaisessakin yksi.

Liiketilöiden puolella on etenkin pääkaupunkiseudulla käynnissä useita peruskorjaushankkeita, mutta muilta osin toimitilarakentaminen on varsin hiljaista etenkin uudishankerintamalla. Espoossa on käynnissä pari täysin uuttakin liiketilähanketta, ja Vantaalla muutama pienenkö logistiikka-/tuotantotilaprojekti. Koko maassa suurimpia uudisrakennushankkeita ovat Kevan Hämeenlinnakeskus sekä Siipoon Bastukärriin nouseva SOK:n uusi logistiikkakeskus. Merkittävimpiä käynnissä olevia muita kehityshankkeita pääkaupunkiseudun ulkopuolella ovat Porin Puuvillan kauppakeskushanke sekä Lappeenrannan IsoKristiinan laajennus ja peruskorjaus.

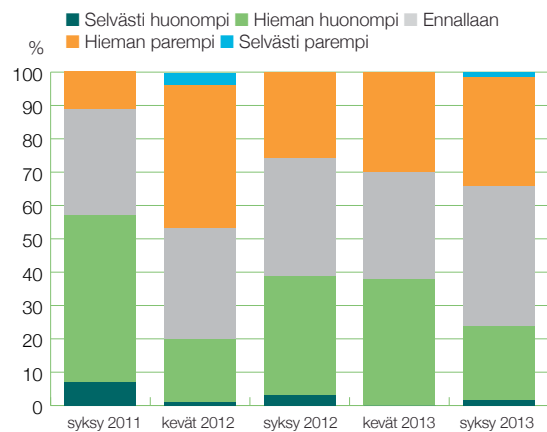
Tyhjiillään olevien toimistojen ongelmia yritetään hoitaa paitsi entistäkin aktiivisemmän vuokraustoiminnan, myös kohteiden kehittämisen kautta. Onnellisimmissa tapauksissa tyhjä toimistotalo löytää uuden elämän vaikkapa asuin-, hoiva- tai hotellikäytössä. Volyymi-mielessä tämä on kuitenkin toistaiseksi ollut melko rajoittua: pääkaupunkiseudulla on vuosina 2007-2012 käynnistetty parisenkymmentä käyttötarkoituksen muutosprojektiä, joiden kautta noin 130 000 neliötä toimistotilaa on poistunut markkinoilta.

Toimistorakennusten käyttötarkoitusten muutokset vuosina 2007-2013 pääkaupunkiseudulla. Vuokrattava ala, m²



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Millaisen arvioitte vuokramarkkinoiden tilanteen olevan 12 kk:n kuluttua nykyhetken verrattuna? Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: RAKL-KTI Toimitilabarometri

Vuokra-asuntojen kysyntä vahvaa, asuntokauppa hiipuu

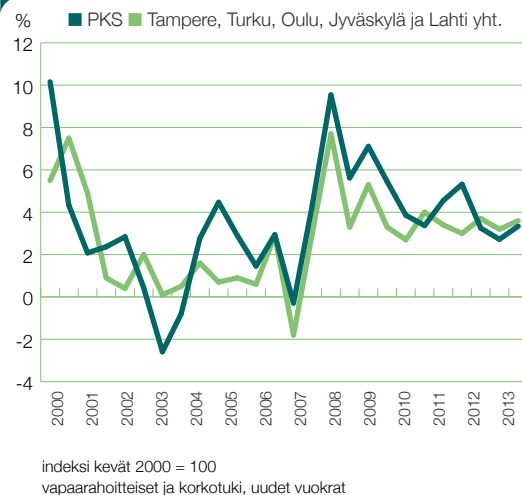
Ekonomistit jatkavat kiivasta keskusteluaan siitä, onko Suomen asuntomarkkinoiden hintataso kestäväällä pohjalla. Suurempaa kuplaa ei kuitenkaan ainakaan tähänastisen kehityksen valossa näyttäisi olevan. Etenkin pienten asuntojen hinnat ovat pitäneet hyvin pintansa, ja pääkaupunkiseudulla on kirjattu lievää nousua, ja muualla hienoista laskua asuntojen hintoihin. Hintoja selkeämmin markkinatilanteen epävarmuus kuvastuukin asuntokaupan volyy-meissä, joissa kiinteistönvälittäjät ovat syksyn aikana uutisoineet selkeitä laskuja. Kauppojen määrä lähti laskuun keväällä voimaan tulleen varainsiirtoveron nousun myötä. Asunnonostohaluja vähentää myös kuluttajien epävarmuus sekä pankkien kiristyneet luottoehdot. Etenkin isompien asuntojen ketjukauppoja on nykytilanteessa vaikea saada onnistumaan. Toisaalta alhainen korkotaso tukee edelleenkin asuntovelallisten maksukykyä.

Kysyntä painottuu pieniin asuntoihin

Taloustilanne, muuttoliike ja kotitalouksien koon kehitys painottavat asuntokysyntää pieniin asuntoihin sekä kauppa- että vuokramarkkinoilla. Siksi suurten asuntojen hintatasoon kohdistuu suurempia haasteita niin hinta- kuin vuokratasoissakin. SRV:n lokakuinen ilmoitus Töölön uudiskohteensa suurten asuntojen hintojen laskusta saikin osakseen suurta julkisuutta. Vuokramarkkinoilla pienten asuntojen suosiota kuvastaa mm. se, että muutamat asuntosijoittajat ovat viime aikoina ostaneet uudiskohteista vain pieniä asuntoja vuokrauskäyttöön, kun taas suuremmat pyritään myymään omistusasunnoiksi.

- Kova kysyntä pitää asuntovuokrat nousujohteisina
- Kalleimpien asuntojen vuokrat katto saavutettu?
- Asuntotuotanto pysyy melko matalissa lukemissa

KTI Asuntovuokraindeksi
Vuosi muutos, PKS ja muut suuret kaupungit



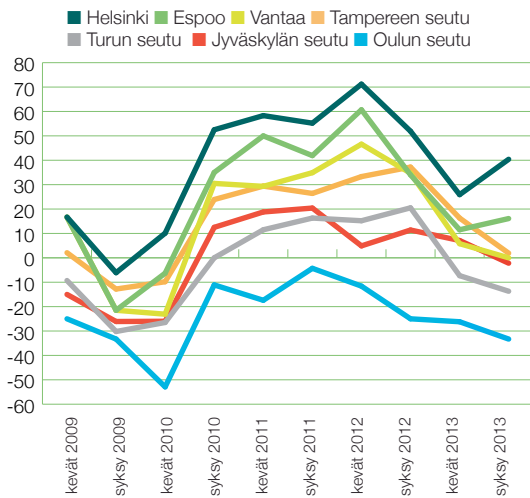
Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Kasvukeskusten uusien vuokrien nousu hidastunut hienoisesti

Vaikka pienten asuntojen kysyntä jatkuu vahvana, asettaa taloustilanne reunaehdoja myös vuokrien nousuvaralle. Uusien vuokrasopimusten vuokratason vuosinousu on useimmilla alueilla tasaantunut 2,5-3,5 prosentin tasolle. KTI:n asuntovuokraindeksit osoittivat pääkaupunkiseudulle 3,3 ja muihin suuriin kaupunkeihin 3,6 prosentin keskimääräistä vuosinousua. Pientä tasaantumista osoittaa myös Helsingin kaikkien parhaiden alueiden vuokratason kehitys. Vaikka vuokrat ovat jatkaneet tasaista nousuaan, on viimeisen vuoden nousuvauhti hiipunut noin puoleen viimeisen vuosikymmenen keskimääräisestä tasostaan. KTI:n Helsingin ykkösalueen asuntovuokraindeksi osoittaa nyt 2,3 prosentin vuosinousua.

Suurten asuntojen vuokraaminen on edelleen selkeästi pieniä asuntoja haasteellisempää. RAKLIn Vuokra-asuntobarometrin vastaajat uskovat edelleen suurten asuntojen vuokrakehityksen jatkuvan selkeästi pieniä asuntoja maltillisempina. Monilla alueilla suurten asuntojen vuokriin ennakoidaan jopa laskua.

Vuokraennusteiden saldoluvut, suuret asunnot



Saldoluku = vuokrien nousuun ja laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousua.

Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syksy 2013

Asuntosijoitukset kiinnostavat

Vuokra-asuntojen vahva kysyntä ja vakaana jatkuva arvonkehitys tukevat asuntojen vahvaa asemaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Niiden suosio uusien rahastojen strategioissa perustuu osin myös niiden ymmärrettävyyteen ja perusteltavuuteen myös pienempien sijoittajien sijoitusagendalla. Uusien toimijoiden mukaantulo on monipuolistanut myös asuntosijoittamisen toimintatapoja. Erialaistumista ja omia kilpailuetuja haetaan niin sijoitustuotteiden kuin itse asuntosijoitusten ja niiden manageerauskenkin kautta. Toiset sijoittajat keskittyvät uudiskohteisiin, kun taas toiset hakevat korkeampia nettotuottoja halvempien kohteiden kautta. Yhä useampi rahasto ilmoittaa myös hakevansa korkeampia tuottoja myös yksittäisten asuntojen myyntivoittoja tavoittelemalla.

Asuntorakentaminen ei vauhditu

Julkiselta vallalta peräänkuulutetut asuntotuotannon tukitoimet eivät ainakaan toistaiseksi ole saaneet puhallettua vauhtia asuntorakentamiseen. Syksyllä esitellyt 20 vuoden korkotuen ehdot eivät niin ikään tulle innostamaan ainakaan yksityisen sektorin toimijoita uusiin ARA-hankkeisiin. RT Rakennusteollisuuden elokuun ennusteen mukaan vuoden 2013 asuntotuotanto jäisi noin 27 000 asuntoon. Uusia ARA-hankkeita aloitettaisiin vain 7000 asunnon verran. Ilman uusia, nopeasti vaikuttavia tukitoimia RT Rakennusteollisuus arvioi asuntotuotannon pienenevän jopa tästä tasostaan vuonna 2014. Vuokra-asuntotuotannon edellytyksiä tukevat toisaalta rakennuskustannusten nousupaineiden hellittäminen sekä pääkaupunkiseudun käynnistysavustukset.

Toimitilojen käyttöasteet heikentyneet kaikissa suurissa kaupungeissa

Pääkaupunkiseudun toimistojen ongelmien odotetaan jatkuvan

Pääkaupunkiseudun toimitusmarkkinoiden ylitarjontatilanne näkyy monilla osamarkkinoilla. Ongelmallisimmat alueet löytyvät edelleen Pitäjänmäeltä ja Kilo-Mankkaan seudulta. Myös Ruoholahden, Vallilan ja Leppävaaran alueen vajaakäyttöluvut ovat kuluneen puolivuotisjakson aikana synkenneet entisestään. Ylitarjontatilanne näkyy kuitenkin yllättävänkin vähän uusien toimitusvuokrasopimusten vuokratasoissa. Tämä kertonee siitä, että omistajat eivät ainakaan parhailla alueilla halua lähteä polkemaan hintoja, vaan odottavat parempia aikoja. Pahiten vajaakäytöstä kärsivillä alueilla uusien sopimusten neliövuokratasoissa on kuitenkin joustettu alaspäin. Tilastoissa näkyy myös, että 2000-luvulla valmistuneiden rakennusten vuokratasoissa on jouduttu jonkun verran tinkimään, kun niiden sopimuksia on neuvoteltu uudelleen. Koko toimituskannasta laskettu vallitseva vuokrataso on kuitenkin ollut lievässä nousussa indeksikorotusten ansiosta.

Hiljentyneestä uudisrakentamisesta huolimatta lähitulevaisuuden näkymät eivät näytä kovin valoisilta, sillä esimerkiksi RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat odottavat toimitusvuokrien laskevan talven aikana muualla paitsi ydinkeskustassa. Vajaakäytönkin odotetaan nousevan pääkaupunkiseudulla. Toimituskauppoja on nähty pääkaupunkiseudulla edellisiä vuosia vähemmän, mutta kuitenkin enemmän kuin muualla Suomessa yhteensä.

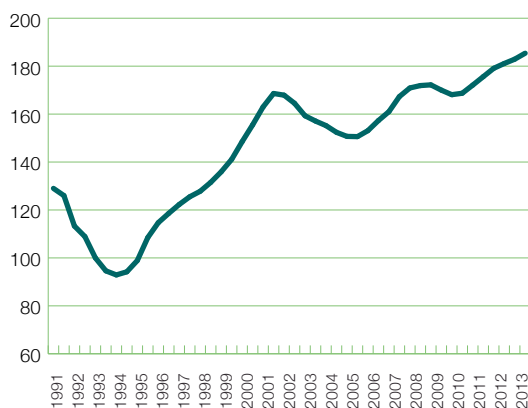
Pääkaupunkiseudun liiketilatarjonta kasvussa

Myös liiketiloissa käyttöasteet ovat laskeneet, ja tyhjää tilaa on pääkaupunkiseudulla nyt yli 15 000 neliötä enemmän kuin keväällä. Kiinteistökaupparakina on ollut varsin hiljainen, sillä vain muutama pääkaupunkiseudulla sijaitseva liikekiinteistö on vaihtanut tämän vuoden aikana omistajaa. Investoinnit ovat kohdistuneet enemmänkin rakentamiseen, ja pääkaupunkiseudulle onkin tulossa pitkästä aikaa runsaasti modernia, korkeatasoista liiketilaa useiden kauppakeskusten uudistushankkeiden valmistumisen myötä. Ydinkeskustassa valmistuneen CityCenterin uudistusprojektin lisäksi kauppakeskus Kaaren laajennus valmistui Kannelmässä lokakuussa, ja vain viikkoa myöhemmin ovensa avasi Tapiolassa entiseen Sokoksen kiinteistöön kehitetty kauppakeskus Ainoa. Suomenojalla Genestan omistaman kauppakeskuksen peruskorjaus on valmistumassa, ja keskuksen nimi muuttuu samalla Martinsillasta Lilaksi. Käynnissä ovat myös Forumin, Itiksen ja Ison Omenan kauppakeskusten peruskorjaus-/ laajennusprojektit.

- Uusien toimitusvuokrasopimusten neliövuokrat laskussa vajaakäytöstä kärsivillä alueilla ja 2000-luvun rakennuksissa
- Pääkaupunkiseudulla käynnissä useita kauppakeskusten uudistushankkeita
- Toimituskauppoja hyvin vähän PKS:n ja Tampereen ulkopuolella

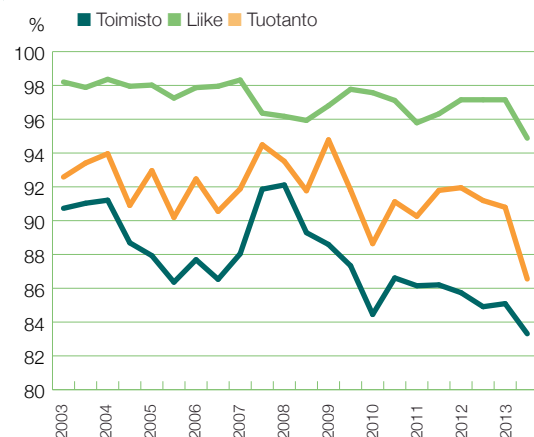
Toimitusvuokraindeksi

Helsingin ydinkeskustan toimitus, indeksi 1993=100



Lähde: KTI Toimitusvuokravertailu

Käyttöasteet, koko PKS



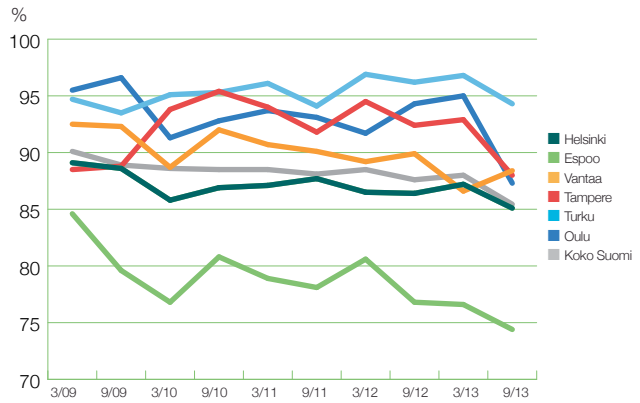
Lähde: KTI Toimitusvuokravertailu

Tampereella kaupankäynti melko pirteää

Tampere on onnistunut pysymään kiinteistösijoittajien suosiossa, sillä viimeisten 12 kuukauden aikana on Tampereella tehty merkittäviä kiinteistökauppoja noin 200 miljoonan euron edestä. Kesäkuussa W. P. Carey hankki Cargotecin modernin teknologiakeskuksen 38,5 miljoonalla eurolla. Kyseinen kauppa oli selkeästi suurin ulkomaisen sijoittajan tekemä investointi pääkaupunkiseudun ulkopuolella tänä vuonna.

Tampereen keskustassa on solmittu suhteellisen vähän uusia toimistovuokrasopimuksia. Uusien sopimusten mediaanineliövuokrataso on pysynyt melko ennallaan reilussa 14 eurossa. KTI:n lokakuussa tekemän alueellisen toimitilabarometrin vastaajat odottavat Tampereen seudulla toimistovuokrien pysyvän melko ennallaan, kun taas liiketilavuokriin odotetaan pientä nousua etenkin ydinkeskustassa. Tilakysynnän kehitysnäkymät ovat negatiiviset kaikissa tilatyypeissä. Toimistoissa tyhjän tilan määrä onkin noussut keväästä yli 20 000 neliöllä, ja käyttöaste tätä myötä laskenut 88 prosenttiin.

Toimistotilojen käyttöasteet



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Turussa käyttöasteet pysyneet suhteellisen korkeina

Turun liike- ja toimistotiloissa tyhjän tilan määrä on lisääntynyt kuluneen puolen vuoden aikana, mutta molempien käyttöasteet ovat yhä hyvällä 94-95 prosentin tasolla. Turun keskustassa on solmittu edellisiä puolivuotisjaksoja enemmän uusia toimistovuokrasopimuksia, keskimääräisen neliövuokratason ollessa noin 13,50 euroa. Keskustaa vahvempi toimistoalue on kuitenkin Kupittaa, jossa uusien sopimusten neliövuokratasot lähentelevät jo 15 euroa. Turun alueellisen toimitilabarometrin vastaajista kolmannes uskoo toimistovuokrien nousun Kupittaalla jatkuvan. Turun toimistojen tilakysynnän odotetaan jopa hienoisesti paranevan tulevan vuoden aikana.

Investointimarkkina on ollut Turussa hiljainen. Vuoden toistaiseksi merkittävin kauppa nähtiin lokakuussa juuri Kupittaaan toimistomarkkinalla. Turun Teknologia kiinteistöt vahvisti entisestään asemaansa tällä osamarkkinalla ostamalla Yhtymä Niemiseltä noin 7000 neliometriä toimisto-, laboratorio- ja varastotiloja Turku Science Parkissa sijaitsevasta Koy ElectroCitystä.

Oulun liiketilamarkkinoilla positiivinen tunnelma

Oulussa liiketilojen käyttöasteet ovat pysyneet korkeina, yltäen lähes 97 prosenttiin syyskuun alussa. Liiketilojen vuokratasot ovat kehittyneet nousujohteisesti etenkin ydinkeskustassa. Myös liiketilojen tulevaisuudennäkymät näyttävät hyviltä, sillä alueellisten barometrikyselyjen vastauksissa tilakysynnän kehitys arvioitiin Oulun liiketiloissa muuta kasvukeskuksia positiivisemmaksi.

Toimistoissa ja tuotannollisissa tiloissa näkymät ovat kuitenkin varsin erisuuntaisia, sillä molemmissa tilatyypeissä on tyhjän tilan määrä lisääntynyt kesän aikana, ja käyttöasteet laskeneet selkeästi alle 90 prosenttiin. Tilakysynnän tulevaisuudennäkymät ovat näissä tilatyypeissä synkähköt.

Jyväskylässä tasaista kehitystä

Jyväskylässäkin investointimarkkina on ollut hiljainen. Jyväskylän kaupunki on myynyt muutaman pienehkön kiinteistön ja Ålandsbankenin asuntorahasto on hankkinut salkkuunsa asuntoja täältäkin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat keskusta-alueen toimistojen nettotuottovaatimuksen nousseen keskimäärin kahdeksaan prosenttiin, mikä ylittää Oulun, Tampereen ja Turun vastaavat luvut.

Vuokramarkkinoiden kehitys on ollut melko tasaista. Keskustan toimistojen mediaaninelivuokrat ovat pysytelleet hieman alle 15 eurossa. Kaikkien tilatyyppejen käyttöasteet ovat hieman heikentyneet, pysyen kuitenkin 91-95 prosentin välillä.

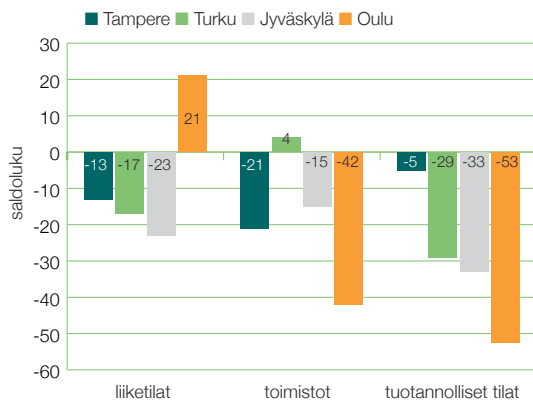
Muissakin suurissa kaupungeissa tyhjän tilan määrä noussut

Myös Lahdessa ja Kuopiossa tyhjän tilan määrä on viimeisen puolivuotisjakson aikana kasvanut kaikissa tilatyypeissä. Vuokramarkkinoiden aktiiviteetti on näissä kaupungeissa pysynyt melko matalana. Myöskään suuria toimitilakauppoja ei ole kirjattu. Tälle vuodelle hyvin tyypillisesti Lahdessaikin tämän vuoden merkittävimmät kiinteistökaupat ovat olleet asuinportfolioita ja hoivakiinteistöjä.

Käyttöasteiden negatiivinen kehitys on ollut yleistä myös muissa kasvukeskuksissa. Esimerkiksi Kouvolassa, Porissa, Hämeenlinnassa ja Seinäjoella on KTI:n tietokannan mukaan tyhjän tilan määrä kasvanut kaikissa tilatyypeissä.

Odotukset tilakysynnän kasvusta tulevan vuoden aikana

Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Oulun seudut, saldoluku

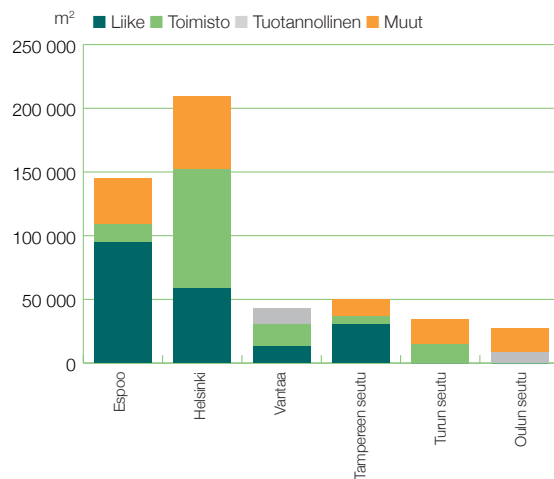


Saldoluku = tilakysynnän kasvuun ja tilakysynnän pienenemiseen oskoviin vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tilakysynnän kasvavan.

Lähde: Alueelliset barometrikyselyt, syyskuu 2013

Rakenteilla olevat toimitilahankkeet, syyskuu 2013

vuokrattava ala, m²



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Ajankohtaista KTI:stä

Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014 – KTI:n uusi ajankohtaiskatsaus

Mitä kiinteistöalalla tehdään yhteiskuntavastuullisuuden edistämiseksi? Millaisia ovat alan edelläkävijäyritysten vastuullisuuden painopisteet? Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014 on KTI:n uusi, vuosittain julkaistava ajankohtaiskatsaus kiinteistöalan toimijoiden yhteiskuntavastuullisuudesta ja sen kehityksestä. Raportin tavoitteena on lisätä tietoa kiinteistöjen yhteiskunnallisesta merkityksestä sekä ympäristövaikutuksista ja tähän kohdistetuista toimenpiteistä sekä nostaa esille erilaisia näkökulmia vastuullisuuden nykytilasta ja kehityssuunnista. Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014 -katsaus koostaa yhteen vastuullisuuden markkinaindikaattoreita ja alan toimijoiden asiantuntijanäkemyksiä sekä syvennyy tarkastelemaan toimenpiteitä vastuullisuuden edistämiseksi. Lähde mukaan vastuullisten edelläkävijäyritysten joukkoon! Lisätietoja katsauksen sponsorointimahdollisuuksista Heidi Lohilahdelta, p. 040 727 2265.

Kiinteistösijoittamisen riskit ja niiden hallinta

KTI selvittää parhaillaan kiinteistösijoittamisen riskejä sekä kiinteistösijoittajien riskienhallinnassa käyttämiä työkaluja. Selvityksen taustalla ovat sekä instituutiosijoittajien uudistuva vakavaraisuussääntely että sijoittajien kasvava tarve riskien analysointiin ja hallintaan. Hankkeessa pyritään jatkamaan KTI Kiinteistöindeksin aikasarjaa taaksepäin sekä selvittämään sijoittajien näkemyksiä ja käytäntöjä kiinteistösijoittamisen riskien analysoinnin ja hallinnan keinoista sekä niiden kehittämistarpeista. Hankkeessa pureudutaan sekä perinteisten tuotto-riski -analyysimallien sovellettavuuteen kiinteistösijoittamisessa että kartoitetaan merkittävien sijoittajien riskienhallinnan toimintatapoja ja siinä käytettyjä työkaluja. Lisätietoja Susanna Vartiaisalta, p. 040 869 7762.

KTI Online -kehitystyö jatkuu

KTI Online -palvelut laajenivat uudella *KTI Vertailu* -palvelulla syyskuussa. Tässä vaiheessa palvelu kattaa KTI Kiinteistöindeksin, jonka asiakkaat pääsevät nyt entistä joustavammin hakemaan oman salkkunsaa ja kohteidensa vertailutietoja online-palvelumme kautta. Vuokra-, ylläpitokustannus- ja asiakastytyväisyysbenchmarking-palvelumme laajenevat online-maailmaan alkuvuodesta 2014, minkä jälkeen jatkamme kehitystyötä asiakkailta saamamme palautteen pohjalta. Jo aiemmin julkaistun *Markkinatietojen haku* -palvelun kautta KTI:n asiakkaiden on mahdollista hakea laajasti markkinatason vuokra-, tuotto-, ylläpitokustannus- ja transaktiotietoja. Lisätietoja Matti Heiskaselta, p. 040 832 6698.



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, toimitala- 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
fax +358 (0)20 7430 131
www.kti.fi