

KTI ja RAKLI: Kiinteistökaupparamarkkinoilla vilkas alkuvuosi

Kiinteistökauppoja tehdään nyt vilkkaasti: vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi oli 460 miljoonaa euroa. Toimitilakiinteistöt kiinnostavat etenkin ulkomaisia sijoittajia. Kotimaiset sijoittajat puolestaan lisäävät vuokra-asunto-omistuksiaan. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat toimitiloiden vuokramarkkinoiden kehityksen hieman positiivisemmaksi kuin syksyllä, mutta liiketiloiden kysynnän ennakoitua vähentyvän vähittäiskaupan heikon tilanteen vuoksi. Asunnoille riittää kasvukeskuksissa tarvitsijoita, ja niiden vuokrat jatkavat nousuaan.

Vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi oli hieman viime vuotta alhaisempi, mutta vilkas huhtikuu nosti kokonaismäärän jo 700 miljoonaan euroon. Merkittävin kauppa oli norjalaisen Ness, Risan & Partnersin Postin logistiikkakiinteistöjen hankinta, jonka arvo oli 120 miljoonaa euroa. Myös kiinteistörahastot julkistivat huhtikuussa useita vuokra-asuntohankkeita.

Kiinteistösijoituksille on kysyntää

Pääomia kiinteistösijoituksiin on nyt maailmalla paljon saatavilla, mikä laskee sijoittajien nettotuottovaatimuksia. Tuoreen RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan Helsingin keskustassa sijaitsevan toimitilakiinteistön nettotuottovaatimus laski 5,2 prosenttiin, mikä on 0,2 prosenttiyksikköä alhaisempi taso kuin vuosi sitten. Myös muissa kaupungeissa on nyt nähty lievää tuottovaatimusten laskua, mikä osaltaan kuvastaa sijoittajien kiinnostuksen voimistumista. Vuoden tähän mennessä suurimman toimitilakiinteistökaupan teki saksalainen Union Investment, joka hankki omistukseensa jo toisen kiinteistön Helsingin Töölönlahdelta. Eteralta ostetun toimitilatalon hinta oli 93 miljoonaa euroa. Kolme neljästä RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneesta kiinteistömarkkinoiden asiantuntijasta uskoo ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan myös tulevan vuoden aikana.

Toimitiloiden vuokramarkkinoilla pohjakosketus

Suurten kiinteistösijoittajien omistamien pääkaupunkiseudun toimitiloiden vuokrausaste on KTI:n vuokratietokannan mukaan nyt alhaisempi kuin koskaan aikaisemmin: 82 prosenttia. Eniten tyhjän tilan määrä kasvoi Helsingissä, jossa toimitiloja on nyt esimerkiksi keskustassa ja Pasilassa tyhjillään enemmän kuin viime syksynä. Myös Vantaalla tyhjän toimitilatalon määrä lisääntyi, mutta Espoossa kehitys kääntyi toiseen suuntaan. Kun tarjonta on ylittänyt kysynnän, ovat toimitiloiden vuokrat monin paikoin laskeneet. Helsingin keskusta on kuitenkin poikkeus tästä – siellä uusia toimitilavuokrasopimuksia kuvaava KTI:n vuokraindexi osoittaa edelleen 2,2 prosentin vuosinousua. Puolessa viimeisten kuuden kuukauden aikana Helsingin keskustassa alkaneista toimitilavuokrasopimuksista neliöhinta on 25-30 euroa, mistä voidaan päätellä sopimuksia solmitun hyvälaatuisista tiloista. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista puolet ennakoivat vuokramarkkinoiden tilanteen olevan vuoden päästä nykyistä parempi.

Liiketiloiden vuokrakehitys on sekä menneen että odotettavissa olevan kehityksen valossa selvästi toimitilamarkkinoita heikompaa. Vähittäiskaupan haasteiden jatkuessa myös vajaakäyttö on RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien mukaan kasvanut ja kasvamassa liiketiloissa toimitiloja voimakkaammin. Vajaakäyttö on kuitenkin liiketiloissa edelleen huomattavasti toimitiloja vähäisempää.

Vuokra-asuntokauppojen osuus ennätyskorkea

Vuokra-asuntohankkeista tehtiin vuoden ensimmäisen kolmanneksen aikana kauppaa 250 miljoonalla eurolla, ja asuin-kiinteistöjen osuus kokonaiskauppavolyymistä oli suurempi kuin koskaan. Ostajana näissä kaupoissa on useimmiten kotimainen kiinteistörahasto ja myyjänä rakennusliike. Myös isot asuntosijoitusyhtiöt ja eläkevakuutusyhtiöt investoivat runsaasti omiin asuntokehityshankkeisiinsa.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu kasvukeskuksissa vahvana muun muassa kaupungistumiseen liittyvän muuttoliikkeen sekä väestörakenteen muutosten seurauksena. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaavat asuntovuokraindexit osoittavat pääkaupunkiseudulla 2,6 prosentin ja muissa suurissa kaupungeissa keskimäärin 1,6 prosentin vuosinousua, mikä on hieman edellisvuosien nousua hitaampaa. Pääkaupunkiseudulla asuntovuokrien nousutahdissa oli kuitenkin merkittäviä alueellisia eroja: halutuimmilla alueilla nousua oli 4-5 prosenttia, kun taas joillakin alueilla vuokrat pysyivät ennallaan. Pääkaupunkiseudun ohella vuokrat nousivat nopeimmin Tampereella, jossa vuosinousua oli 4,9 prosenttia.

Lisätietoja:

Hanna Kaleva, toimitusjohtaja, KTI Kiinteistötieto Oy, puh. 040 555 5269

Mikko Östring, johtaja, RAKLI ry, puh. 050 301 8933

Graafit:

- Kiinteistökauppojen volyymi vuosineljänneksittäin
- Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluvut
- Toimistojen nettotuottovaatimukset
- Toimistotilojen käyttöasteet
- Liiketilavuokramarkkinoiden vuokraodotusten saldoluvut
- KTI Asuntovuokraindexit: PKS ja muut suuret kaupungit

Tiedote perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n 7.5.2015 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä KTI:n RAKLI ry:n toimeksiantosta huhtikuussa toteuttamaan RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 56 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.