



Lehdistötiedote
Julkaisuvapaa 10.5.2012

KTI ja RAKLI: Kiinteistömarkkinoilla varovaisia odotuksia vilkastumisesta

Kiinteistömarkkinoiden tunnelmat ovat kääntymässä hienoisesti positiivisemmiksi talousnäkömyien vähittäisen paranemisen myötä. Taloustilanteen tapaan kiinteistömarkkinoiden vahvistuminen on kuitenkin edelleen herkillä pohjalla. Kiinteistökauppojen määrä pysyttelee toistaiseksi vähäisenä, mutta kiinteistömarkkinoiden ammattilaiset ennakoivat volyymien kasvavan vuoden loppua kohden. Toimitilavuokrienkin arvioidaan nousevan parhailla alueilla. Vakavat vakaakäyttöongelmat vaivaavat kuitenkin edelleen pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoita, mikä ehkäisee vuokratasojen yleistä nousua.

Kaupankäyntiin viimein piristystä?

Kiinteistökauppojen volyymi on pysytellyt alamaissa jo kohta neljän vuoden ajan. Vuoden 2011 kokonaiskaupankäyntivolyymi jäi eurokriisin varjossa 1,8 miljardiin euroon. Kuluvan vuoden ensimmäinen neljännes antoi hienoista toivoa piristymisestä vajaan puoleen miljardiin nousseella kokonaisvolyymillään. Huhtikuussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa kiinteistösijoituskysynnän kehitysodotukset ovat selkeästi positiivisempia kuin puolen vuoden takaisessa kyselyssä: 43 prosenttia vastaajista odottaa kasvua kotimaiseen sijoituskysyntään, ja ulkomaisen sijoituskysynnän kasvuun uskoo 47 prosenttia vastaajista.

Sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääosin parhaisiin kiinteistökohteisiin

Epävarma markkinatilanne korostaa sijoittajien riskitietoisuutta ja päämielenkiinto painottuu turvallisiksi koettuihin vakaan vuokratasavirran kiinteistöihin. Näitä on toisaalta kovin vähän tarjolla myytäväksi. Tämä kasvattaa parhaiden ja riskillisempien kiinteistöjen välisiä eroja. Helsingin keskustassa sijaitsevan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus asettuu kevään toimitilabarometrissa 5,6 prosenttiin. Tämä on 0,15 prosenttiyksikköä alhaisempi noteeraus kuin viime syksynä. Hiljaisilla markkinoilla aitoja hintanoteerauksia on kuitenkin varsin vähän. Kiinteistökauppojen syntymistä ehkäisee tehokkaasti myös velkapääoman saatavuuden kiristyminen.

Suomella melko vahva asema kansainvälisessä vertailussa

Euroalueen velkakriisi on heiluttanut koko Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinoita viime aikoina. Vuosina 2005-2008 Suomeenkin etabloituneet kansainväliset kiinteistösijoittajat ovat pysytelleet varsin hiljaisina. Suomella on kuitenkin oma vakiintunut asemansa kansainvälisten sijoittajien suunnitelmissa. KTI:n huhtikuun Finnish Property Barometerin mukaan Suomeen ulkomaisia pääomia houkuttelee ennen kaikkea vakaa kansantalous sekä kiinteistömarkkinoilta löytyvät yksittäiset, omiin strategioihin istuvat mahdollisuudet. Toisaalta eniten markkinoissamme arveluttaa alhainen likviditeetti.

Helsingin keskustalla edelleen selkeä kaula muihin alueisiin nähden

Helsingin keskustan erityinen asema sekä kiinteistösijoitus- että vuokramarkkinoilla korostuu epävarmassa markkinatilanteessa. KTI:n Helsingin keskustaa kuvaava



toimistovuokraindexi osoittaa reilun neljän prosentin nousua uusien vuokrasopimusten neliövuokrissa, ja aivan parhaiden toimistojen neliövuokrataso on asettunut yli 30 euroon. Samaan aikaan monilla vajaakäyttöongelmien kanssa kamppailevilla alueilla toimistovuokrat joustavat alaspäin. Helsingin keskustan liiketilavuokriinkin kirjattiin kevään toimitilabarometrissa kaikkien aikojen huippulukemat, ja käypä vuokrataso arvioitiin keskimäärin 130 euron tienoille.

Toimistojen vajaakäyttö kasvaa edelleen

Vaikka parhaiden tilojen vuokrakysyntä säilyykin vahvana, kalvavat käyttöasteongelmat edelleenkin pääkaupunkiseudun toimitusmarkkinoita. KTI:n seurannan mukaan reilusti alle 90 prosenttia suurten kiinteistösjoitajien omistamista pääkaupunkiseudun toimitusaloista oli maaliskuun alun tilanteessa vuokrattuna. Vaisu kysyntä ja vilkas uudistuotanto kääntänevät toimistovajaakäytön jälleen kasvuun viime vuoden pienen paranemisen jälkeen. Pääkaupunkiseudulla on parhaillaan rakenteilla yli 200 000 uutta toimitusneliötä. Uusia toimistoja nousee mm. länsimetron vaikutusalueelle Espoossa, lentokentän alueelle Vantaalla sekä Ruskeasuolle ja Töölönlahdelle Helsingissä. Uusien tilojen rakentamista siivittävät käyttäjien tiloilleen asettamat kovenevat vaatimukset.

Tiedote perustuu tänään julkistettavaan KTI Markkinakatsaukseen sekä huhtikuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometriin.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy, puh: 040 5555 269

Johtava asiantuntija Mikko Soutamo, KTI Kiinteistötieto Oy, puh: 050 5480 480

Toimitusjohtaja Helena Kinnunen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, puh: 050 5558 177