

Epävarma taloustilanne heijastuu kiinteistömarkkinoille

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden alavireinen tunnelma jatkaa ja kiinteistökauppojen volyymi pysyttelee matalana jo viidettä vuotta peräkkäin. Sekä kiinteistösijoitus- että toimitilavuokramarkkinoilla kysyntää ja maksuhalua löytyy vain parhaisiin kohteisiin. Toimistojen vajaakäyttö nousee pääkaupunkiseudulla edelleen uusien rakennushankkeiden valmistumisen myötä. Toimitilarakentamisen volyymi on laskemassa, kun nyt käynnissä olevat hankkeet valmistuvat. Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä jatkaa vahvana ja vuokrat nousevat.

Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppojen volyymi oli noin 340 miljoonaa euroa. Vuoden alku on transaktiorintamalla tyypillisesti hiljaista aikaa, mutta tällä kertaa kauppoihin odotettiin pientä piikkiä maaliskuisen varainsiirtoveron noston takia. Vuoden alun kaupoista lukumääräisesti suuri osa osuikin helmikuun loppupuolelle, mutta niiden euromääräinen volyymi jäi silti vaatimattomaksi. Huhtikuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet kiinteistömarkkinoiden asiantuntijat eivät uskalla odottaa kaupankäyntiin suurta piristystä myöskään lähitulevaisuudessa. Vain alle 30 prosenttia vastaajista uskoo kotimaisen kysynnän lisääntyvän vuoden sisällä. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen lievään kasvuun uskoo hieman alle 40 prosenttia vastaajista.

Prime-kohteiden tuottovaatimuksissa pientä nousua

Vahvin sijoituskysyntä kohdistuu varman vuokratassavirran prime-kohteisiin, joita ei edelleenkään ole markkinoilla tarjolla. Pääkaupunkiseudulla näidenkin kohteiden tuottovaateet ovat nyt kääntyneet lievään nousuun. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien mukaan Helsingin keskustan prime-toimistojen nettotuottovaade on noussut viime syksyn reilusta 5,4 prosentista 5,6 prosenttiin. Pankkirahoituksen saatavuus, joka on viime aikoina estänyt kiinteistökauppojen toteutumista, näyttäisi hieman helpottuvan. Kauppojen syntymistä estää siis tällä hetkellä ennen kaikkea se, että tarjolla on lähinnä kohteita, joille ei löydy kysyntää.

Uusia kiinteistörahastoja tulee markkinoille

Hiljaisille markkinoille pientä piristystä ovat tarjonneet viime kuukausina perustetut uudet kiinteistörahastot. Ålandsbankenin ja OP-Rahastoyhtiön uudet tuotteet ovat pääasiassa piensijoittajille tarjottavia, kiinteistörahastolain mukaisia erikoissijoitusrahastoja. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito, Pohjola Kiinteistösijoitus sekä CapMan ovat tuoneet markkinoille uudet instituutiosijoittajille tarjottavat rahastotuotteet. Viidestä uudesta rahastosta kolme sijoittaa varansa kokonaan tai osittain asuinkiinteistöihin, mikä osaltaan kuvastaa asutussijoittamisen vahvaa asemaa nykypäivän kiinteistömarkkinoilla.

Helsingin keskustan toimistovuokrissa pientä nousua

Helsingin keskustan asema toimitilamarkkinoilla on edelleen varsin vahva. KTI:n toimistovuokraindeksi osoittaa Helsingin keskustan toimistovuokrille noin kahden prosentin vuosinousua samaan aikaan, kun useimmilla muilla alueilla vanhojen kohteiden vuokrat ovat polkeneet paikoillaan tai jopa laskeneet. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin prime-

toimistolle arvioitu käypä neliövuokrataso on vakiintunut 29 euron tietämille. Vahva vuokra- ja sijoituskysyntä siivitti Helsingin keskustan toimistojen markkina-arvot vuonna 2012 noin kuuden prosentin nousuun. Kaikilla muilla pääkaupunkiseudun alueilla toimistojen arvonmuutos oli negatiivinen.

Uusissa rakennuksissa suuria vuokrauksia

Pääkaupunkiseudulla vilkkaana jatkuva toimistorakentaminen näkyy vuokramarkkinoiden volyymeissä ja käyttöasteissa. Muutamat suuret, pääosin uusissa rakennuksissa alkaneet uudet vuokrasopimukset nostavat vuokrausten neliömääräistä volyymiä. Samaan aikaan tyhjen toimistotilojen määrä on heikon kysynnän ja uusien kohteiden valmistumisen myötä jatkanut nousuaan etenkin Espoossa. Espoolaistojen vuokrausaste on KTI:n vuokratietokannassa laskenut 73 prosenttiin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijat ennakoivat vajaakäytön kasvavan edelleen lähitulevaisuudessa. Kun nyt rakenteilla olevat reilut 130 000 uutta toimistoneliötä saadaan valmiiksi, löytynee uudisrakentamiselle tilaa merkittävässä määrin vasta, kun taloustilanne paranee ja vuokralaisten tulevaisuudenusko vahvistuu.

Kasvukeskusten vuokra-asuntomarkkinat jatkavat vahvaa kehitystään

Toimitilamarkkinoiden epävarmuuden jatkuessa asuntosijoittaminen vahvistaa asemiaan edelleen. KTI Kiinteistöindeksissä asunnot olivat parhaiten tuottanut kiinteistösektori jo viidettä vuotta peräkkäin positiivisen arvonkehityksensä ansiosta. Vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu vahvana kaikissa kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudun eri alueilla uusissa sopimuksissa asuntovuokrat ovat KTI:n asuntovuokraindexin mukaan nousseet 3-4 prosentin vuosivauhtia. Muissa kasvukeskuksissa nousu on hieman loivempaa.

Graafit:

- *Kiinteistökauppojen volyymi*
- *Pääkaupunkiseudun rakenteilla olevat toimitilahankkeet*
- *Toimistojen nettotuottovaatimukset*
- *Pääkaupunkiseudun asuntovuokraindexi*
- *Helsingin keskustan toimistovuokraindexi*
- *Toimistojen vuokraennusteet, saldoluvut*
- *Toimistojen käyttöasteet*
- *Toimistojen vajaakäytön kehitysennuste*

Tiedote perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n 10.5.2013 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä KTI:n RAKLI:n toimeksiannosta huhtikuussa toteuttamaan RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 57 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.

Lisätietoja:

- KTI Kiinteistötieto Oy: Hanna Kaleva, toimitusjohtaja, puh. 040 555 5269
- Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry: Helena Kinnunen, toimitusjohtaja, puh. 050 555 8177