

Lehdistötiedote: KTI Markkinakatsaus / RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Julkaisuvapaa heti

Kiinteistökauppojen määrä kasvussa, toimitilojen vuokraaminen edelleen haastavaa

Kiinteistökauppamarkkinat vilkastuivat viime vuoden lopulla pitkään jatkuneen hiljaiselon jälkeen. Myös kuluva vuosi on lähtenyt liikkeelle positiivisissa merkeissä etenkin ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen siivittämänä. Toimitilojen vuokraamisen haasteet sen sijaan kasvavat edelleen ja tyhjen toimistotilojen määrä jatkaa kasvuaan pääkaupunkiseudulla. Taloustilanteen epävarmuus heijastuu nyt entistä enemmän myös liike- ja logistiikkatilojen vuokramarkkinoille.

Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi nousi 630 miljoonaan euroon. Tämä oli vilkkain ensimmäisen kvartaalin volyymi sitten vuoden 2008. Ulkomaisten sijoittajien osuus alkuvuoden kaupoista oli noin 60 prosenttia. RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet kiinteistöalan ammattilaiset uskovat vahvasti ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvuun myös lähitulevaisuudessa.

Kotimaiset instituutiot tähyävät ulkomaille

Monet suomalaiset eläkeyhtiöt painottavat uusissa kiinteistösijoituksissaan kansainvälisiä markkinoita. Viimeaikaisia merkkejä tästä ovat muun muassa Ilmarisen Osloon tekemä yhteissijoitus Technopoliksen kanssa sekä Varman huhtikuun lopulla julkistama sijoitus ruotsalaiseen asuntokehitysyritykseen. Varma on jatkanut aktiivisesti myös kotimaisen kiinteistösijoitussalkkunsu uudelleenjärjestelyjä. Spondan kanssa huhtikuun lopussa julkistettu 920 miljoonan euron logistiikka- ja teollisuuskiinteistöyhtiön perustaminen on kuluvan vuoden toistaiseksi suurin kiinteistöjärjestely.

Hyväsijaintiset ja tehokkaat toimistorakennukset kiinnostavat sijoittajia ja käyttäjiä

Toimistokiinteistöt nousivat vuoden lopun kirin ansiosta vuoden 2013 vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi kiinteistökauppamarkkinoilla. Toimistojen osuus on suuri, peräti 37 prosenttia, myös tämän vuoden alun kaupoista. Sijoittajien kiinnostus painottuu edelleen etenkin uusiin ja hyväsijaintisiin kohteisiin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan prime-toimistokiinteistön nettotuotovaatimus noteerattiin nyt 5,4 prosenttiin, eli samalle tasolle kuin vuoden 2007 huippuaikoina. Suurilla vuokra-asuntokiinteistösalkuilla käytiin viime vuonna kauppaa lähes 600 miljoonan euron arvosta, ja tämän vuoden ensimmäisellä neljännekselläkin jo lähes 140 miljoonalla eurolla. Vuokra-asuntomarkkinoilla etenkin uudet kotimaiset rahastot ovat kasvattaneet aktiivisesti sijoituksiaan.

Tyhjen toimistotilojen määrä jatkaa kasvuaan

Pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste on suurten kiinteistösijoittajien kiinteistöjä seuraavassa KTI:n vuokratietokannassa pudonnut 83 prosenttiin. Toimistotiloja on nyt entistä enemmän tarjolla myös Helsingin keskustassa. Ruoholahdessa ja Keilaniemessä tyhjää tilaa on nyt sen sijaan vähemmän kuin viime syksynä. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa lähes puolet vastaajista odottaa tyhjen toimistotilojen määrän jatkavan edelleen kasvuaan tulevan puolen vuoden aikana. Pientä muutosta parempaan suuntaan on kuitenkin jo barometrin perusteella odotettavissa, sillä vajaakäytön vähenemistä ennakoi lähes neljännes vastaajista, mikä on selkeästi suurempi osuus kuin vielä viime syksynä.

Helsingin keskustan toimistovuokrien nousu ohi?

Helsingin keskustassa viimeisen vuoden aikana alkaneissa toimistovuokrasopimuksissa vuokrat ovat KTI:n toimistovuokraindeksin mukaan nousseet kolmella prosentilla. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden vuokratasonäkemyksissä on tapahtunut pieni käänne alaspäin viimeisen puolen vuoden aikana. Arvio käyvästä euromääräisestä neliövuokrasta on parisen prosenttia matalampi kuin viime syksynä. Lähes kaksi kolmesta vastaajasta arvioi vuokrien pysyvän ennallaan tulevan puolen vuoden aikana, ja noin 15 prosenttia vastaajista odottaa vuokratason laskevan hieman myös tällä prime-alueella. Kaikilla muilla alueilla vuokratason laskuun uskovia on huomattavasti enemmän kuin Helsingin keskustassa.

Liiketilojen vuokraamisen haasteet kasvussa

Tyhjien liiketilojen määrä on KTI:n vuokratietokannassa kääntynyt kasvuun, ja näkymät ovat heikentyneet myös RAKLI-KTI Toimitilabarometrin tulosten valossa selkeästi viimeisen vuoden aikana. Toimistotilojen tapaan odotetun liiketilavuokrakehityksen saldoluku pysyttelee positiivisena vain Helsingin keskustassa, ja kaikilla muilla alueilla laskuun uskojia on enemmän kuin nousua odottavia.

Graafit:

- *Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi kvartaaleittain*
- *Ulkomaisen ja kotimaisen sijoittajakysynnän saldoluvut*
- *Nettotuottovaatimukset, toimistot keskusta-alueilla*
- *Toimisto-, liike- ja tuotannollisten tilojen käyttöasteet*
- *Liiketilavuokrien kehityksen saldoluvut*

Tiedote perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n 13.5.2014 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä KTI:n RAKLI:n toimeksiannosta huhtikuussa toteuttamaan RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 56 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.

Lisätietoja:

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