



Vain parhaat kohteet kiinnostavat kiinteistösijoittajia ja vuokralaisia

Taloudellisen tilanteen ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus näkyy kiinteistömarkkinoiden kaikilla osa-alueilla. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi pysyttelee alhaisella tasolla, kun kysyntä ja tarjonta eivät kohta toisiaan. Epävarma tilanne pitää pääomien mielenkiinnon tiukasti riskittömissä prime-kohteissa. Yritysten heikkenevät näkymät ja lisääntyvät irtisanomiset vähentävät tilatarvetta ja hillitsevät päätöksentekoa toimitilavuokramarkkinoilla. Myös asuntovuokrien pitkään jatkunut nousu näyttäisi olevan hidastumassa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla tarjonta ei kohta kysyntää

Epävarma taloustilanne saa sijoittajat karttamaan riskiä kaikilla rahoitusmarkkinoiden osa-alueilla. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla tämä tarkoittaa vakaan vuokrakassavirran ja hyvän sijainnin merkityksen korostumista. Näiden kohteiden nykyisillä omistajilla on pääsääntöisesti suuri intressi pitää kiinni kiinteistösalkkujensa kruununjalokivistä. Kaupan olisi lähinnä riskillisempiä kohteita, joille taas on nykymarkkinoilla haasteellista löytää ostajia. Myös pankkirahoituksen saatavuus riskillisempiin kohteisiin on nykytilanteessa erittäin rajattua, mikä vähentää potentiaalisten ostajien määrää entisestään.

KTI:n seurannan mukaan syyskuun loppuun mennessä oli tehty kiinteistökauppoja noin 1,6 miljardin euron arvosta. Vuoden suurimmasta yksittäisestä kaupasta vastaa ruotsalainen kiinteistörahastoyhtiö NIAM, joka hankki kesällä 17 konkurssiin mennyttä toimisto- ja liikerakennusta pääkaupunkiseudulta. Vielä viime keväänä vallinneet nousujohteiset kiinteistökaupan kehitysodotukset ovat vuoden edetessä osoittautuneet epärealistisiksi, ja etenkin syyskuukaudet ovat olleet erittäin hiljaisia. RAKLI-KTI-toimitilabarometriin vastanneet kiinteistömarkkinoiden asiantuntijat eivät elättele suuria toiveita volyymin kasvusta myöskään lähitulevaisuudessa. Yli puolet vastaajista odottaa toimistokiinteistöjen kaupan pysyttelevän hiljaisella nykytasollaan, ja noin joka neljäs odottaa volyymin jopa hiljenevän nykytasostaan seuraavan vuoden kuluessa.

Helsingin keskustan omaleimainen asema korostuu epävarmassa tilanteessa

Toimitilabarometrin mukaan Helsingin keskustan hyvästä toimistokiinteistöistä voitaisiin nykytilanteessa tehdä kauppaa 5,4 prosentin nettotuottovaatimustasolla. Tämä on viime kevääseen verrattuna jopa hieman alhaisempi lukema. Kaikilla muilla alueilla nettotuottovaatimukset ovat nousseet, eli sijoittajat vaativat aiempaa suurempaa korvausta korkeammasta riskitasosta. Esimerkiksi Vantaan Aviapoliksen alueen ja Helsingin ydinkeskustan toimistokiinteistöjen nettotuottovaatimusten ero on puolessa vuodessa kasvanut 1,3 prosenttiyksiköstä 1,6:een.

Myös vuokramarkkinoilla Helsingin keskustan houkuttelevuus korostuu. KTI:n toimistovuokraindexi osoittaa 3,1 prosentin vuosinousua Helsingin keskustassa alkaneiden uusien vuokrasopimusten vuokratasoissa. Useimmilla muilla alueilla vuokratasot ovat kysynnän hiljetessä pysyneet ennallaan tai joustaneet alaspäin. Toimitilabarometrin vastaajat odottavat keskustan toimisto- ja liiketilavuokrien jatkavan nousuaan myös tulevaisuudessa, kun taas kaikilla muilla alueilla näkymät ovat tässäkin suhteessa selkeästi negatiivisemmat.



Toimistojen vajaakäyttö kääntymässä nousuun

Pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinoilla vallitseva ylitarjonta on suhdanteiden heikkenemisen ja runsaan uudistuotannon seurauksena kääntymässä jälleen nousuun lyhyen positiivisen kehitysjakson jälkeen. Uutta toimistotilaa on nousemassa esimerkiksi Töölönlahden, Länsimetron aseman ja lentokentän alueille, yhteensä reilusti yli 200 000 neliötä. Tyhjää tilaa löytyy heikommilta alueilta ja vanhemmista kohteista runsaasti, ja esimerkiksi suurten kiinteistösijoittajien omistamista espoolaistoimistoista on tälläkin hetkellä vuokrattuna vain 77 prosenttia.

Asuntovuokrien nousu jatkuu, mutta hidastuen

Kasvukeskusten asuntovuokrat ovat viimeisen viiden vuoden aikana nousseet vahvan kysynnän siivittämänä tasaisesti 4-6 prosentin vuosivauhtia. Kuluttajien heikkenevä luottamus sekä ansiokohityksen hiipuminen näyttää nyt asettaneen vuokralaisten maksukyvyille ja -halulle rajan useimmilla alueilla. KTI:n asuntovuokraindeksien mukaan Helsingin parhaiden alueiden asuntovuokrat ovat viimeisen vuodenkin aikana nousseet yli kuudella prosentilla, joskin nousu on viimeisen puolen vuoden aikana hidastunut selkeästi.

Useimpien muiden alueiden asuntovuokrien vuosinousu on 3-4 prosentin tasolla niin pääkaupunkiseudulla kuin muissakin kasvukeskuksissa. Viimeisellä puolivuotisjaksolla vuokrien nousu on lähes pysähtynyt, ja Vantaalla ja Jyväskylässä uusien sopimusten vuokratasot ovat jopa kääntyneet hienoiseen laskuun. Samaan aikaan ylläpitokustannukset ovat jatkaneet nousuaan siten, että lähes kaikilla alueilla niiden nousuvauhti on ylittänyt vuokrien nousun.

Graafit erillisessä tiedostossa:

- *Transaktiovolyymi*
- *Toimitilabarometri: toimistojen nettotuottovaatimukset*
- *Toimitilabarometri: Prime- /secondary –kohteen myynnin helppous*
- *Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi (nimellinen ja reaalin)*
- *Pääkaupunkiseudun asuntovuokraindeksi*

Tiedote perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n 8.11.2012 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä KTI:n RAKLI:n toimeksiannosta lokakuussa toteuttamaan RAKLI-KTI-toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 62 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.

Lisätietoja:

KTI Kiinteistötieto Oy:

- Hanna Kaleva, toimitusjohtaja, 040 555 5269
- Mikko Soutamo, johtava asiantuntija, 050 5480 480

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:

- Helena Kinnunen, toimitusjohtaja, 050 555 8177

