

## Toimitilamarkkinoiden haasteet jatkuvat – asuin- ja hoivakiinteistöt kiinnostavat sijoittajia

**Talouden epävarmuus hyydyttää kiinteistömarkkinoiden kaikkia osa-alueita. Kiinteistökauppojen määrä pysyttelee pohjalukemissa, toimitilojen vuokraaminen on vaikeaa ja rakentaminen hiipuu. Positiivisempia merkkejä on nähtävissä kiinteistörahastorintamalla. Uusia rahastoja on perustettu runsaasti, ja niitä tarjotaan yhä laajemmalle sijoittajajoukolle. Kiinteistöalan ammattilaiset uskovat myös kaupankäynnin hieman piristyvän nykytasotaan. Melko merkittäviäkin kauppvoja on valmisteilla, ja toteutuessaan ne nostaisivat tämän vuoden kokonaisvolyymiä mukavasti. Toimitilojen vuokrauskysynnän elpyminen sen sijaan edellyttäisi taloustilanteen selkeää piristymistä.**

Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi jäi 1,2 miljardiin euroon. Tämä on kutakuinkin sama taso kuin toistaiseksi hiljaisimpana kiinteistökauppuvuonna 2009. Vaikka lokakuun viimeisinä päivinä julkistettiin useampiakin kauppvoja, ollaan loka-kuun lopun tilanteessa vielä nelisensataa miljoonaa euroa vuoden 2009 tasosta jäljessä. Isojakin kiinteistökauppoja on asiantuntijoiden mukaan valmisteilla, mutta nähtäväksi jää, riittääkö loppukiri nostamaan volyyymiä edes viime vuosina nähdyille tasolle. Hiljaisten markkinoiden aktiivisimpia toimijoita ovat olleet uudet ja uudehkot kiinteistörahastot. Uusia rahastoja on kuluvana vuonna perustettu jo kymmenkunta. Yhä useampi pankki ja varainhoitaja on ottanut kiinteistörahastot sijoitus- tuotevalikoimiinsa, ja tätä kautta avautuu uusia kiinteistösijoitusmahdollisuuksia myös yksityishenkilöille.

### Asuin- ja hoivakiinteistöt sijoittajien suosiossa

Toimisto- ja liikekiinteistöt ovat perinteisesti olleet ammattimaisten kiinteistösijoittajien sijoitustoiminnan ytimessä. Tämän vuoden kiinteistökaupoissa tämä asetelma on kuitenkin muuttunut ratkaisevasti, kun asuin- ja hoivakiinteistöt ovat kasvattaneet suosiotaan sijoitusmarkkinoilla. Niiden yhteenlaskettu osuus nousi yli 40 prosenttiin kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kokonaiskauppavolyymistä. Asuin- ja hoivakiinteistöt ovat etenkin uusien kiinteistörahastojen kiinnostuksen kohteena.

### Helsingin keskustassa tuottovaateet vakaita, muualla nousussa

Kiinteistösijoittajien nettotuottovaatimus Helsingin keskustan toimistokiinteistöille on RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan nyt noin 5,4 prosenttia, mikä on jopa hieman alempi taso kuin viime keväänä. Kaikilla muilla alueilla tuottovaateet ovat hienoisessa nousussa, mikä kuvastaa sijoittajien huomion kohdistumista edelleen lähinnä vähäriskisiin ja vakaatuottoisiin kiinteistöihin. Helsingin keskustan ja muiden kaupunkien tuottovaade-ero on vuoden 2007 jälkeen kasvanut noin 0,5 prosenttiyksiköllä. Kaiken kaikkiaan riskillisempien kiinteistöjen heikko sijoituskysyntä hämärtää niiden markkinahintatasoa, ja kauppoihin päästään näissä vain, mikäli myyjätahon motivaatio on riittävällä tasolla kohtaamaan potentiaalisen ostajan näkemykset hintaneuvotteluissa. 2000-luvun puolivälin kiivaiden kaupankäyntivuosien aikana hankittujen kohteiden pikku hiljaa patoutuvat myyntipaineet avaavat tätä kautta hyviä mahdollisuuksia korkeampaa sijoitusriskiä ottaville sijoittajille.

### Tyhjän tilan määrä kasvaa kaikissa toimitilatyypeissä

Toimitilavuokramarkkinat heijastelevat talouden yleistä epävarmuutta ja yritysten ja kuluttajien heikkenevää luottamustasoa. Tyhjän tilan määrä on viimeisen puolen vuoden aikana kasvanut

kaikissa toimitilatyypeissä. Jo pitkään korkeana pysytellyt toimistotilojen vajaakäyttö on etenkin pääkaupunkiseudulla jatkanut kasvuaan. Surkein tilanne on Espoossa, jossa suurten sijoittajien omistamasta toimistokannasta vain noin 75 prosenttia on vuokrattuna. Uusien vuokrasopimusten vuokratasot ovat kuitenkin useimmilla alueilla pysyneet vakaina tai jopa nousseet hienoisesti. Helsingin keskustassa KTI:n toimistovuokraindexi nousi 1,4 prosentilla kuluneen puolen vuoden aikana. Keskustassa myös käyttöaste pysyttelee kohtuullisen korkeana, joskin tyhjän tilan määrä on myös aivan ydinkeskustassa lisääntynyt hienoisesti. Alan ammattilaisten mukaan vuokrien nousuvaraa ei enää ole juurikaan edes keskustassa, ja valtaosa toimitilabarometrin vastaajista ennakoivat toimistovuokrien pysyvän nykytasollaan. Kaikissa muissa kaupungeissa vuokrien ennustettu kehitys pysyttelee selkeästi negatiivisena.

Viime vuosien kehityksestä poiketen tyhjän tilan määrä on nyt kasvanut myös liiketilamarkkinoilla. Kuluttajien ostovoiman väheneminen ja heikentynyt luottamus vähentää etenkin kalliimpien tavaroitten kysyntää, mikä näkyy myös liiketilojen kysynnässä. Rakenteellisia haasteita liiketilamarkkinoille aiheuttaa nettikaupan nopea kasvu. Myös teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen käyttöaste on heikentynyt viime kuukausien aikana.

### **Toimitilarakentaminen hiljenee**

Vuokra- ja sijoituskysynnän hiipuminen on tyrehtyttänyt toimitilarakentamisen. Merkittäviä uusia toimistorakennushankkeita on pääkaupunkiseudulla aloitettu kuluvana vuonna vain kaksi: OP-Pohjolan ja Amer Sportsin pääkonttorihankkeet Vallilassa. Muut keskeneräiset toimistorakennukset löytyvät keskustasta Töölönlahdelta, Ison Omenan kupeesta Matinkylästä sekä Aviapoliksen alueelta. Uusia aloituksia ei näiden valmistuttua nähtäne ennen kuin kysyntä piristyy. Tyhjen toimistotalojen tuskaa pyritään helpottamaan kohteiden kehittämisen ja – mikäli mahdollista - käyttötarkoituksen muutosten avulla. Uuden elämän asuin- tai hotellikäytössä on kuitenkin vuoden 2007 jälkeen löytänyt vain reilut parisenkymmentä pääkaupunkiseudun toimistorakennusta, mikä on helpottanut vajaakäyttöongelmaa noin 130 000 neliöllä.

### **Graafit:**

- Kiinteistökaupat vuosineljänneksittäin
- Kiinteistökauppojen kehitysodotukset
- Prime-toimistojen tuottovaatimukset suurissa kaupungeissa
- Toimitilakiinteistöjen käyttöasteet, PKS
- Helsingin keskustan toimistovuokraindexi
- Toimistovuokrien ennakoitu kehitys, saldoluku
- Toimistojen kehittäminen muuhun käyttötarkoitukseen

*Tiedote perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n 7.11.2013 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä KTI:n RAKLI:n toimeksiannosta huhtikuussa toteuttamaan RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 68 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.*

### **Lisätietoja:**

KTI Kiinteistötieto Oy:

- Hanna Kaleva, toimitusjohtaja, puh. 040 555 5269

RAKLI ry:

- Helena Kinnunen, toimitusjohtaja, puh. 050 555 8177