

## Lehdistötiedote: KTI Markkinakatsaus / RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Julkaisuvapaa 6.11.

### Kiinteistökauppa vilkasta, toimitilojen vuokraaminen vaikeaa

*Kiinteistöjen kysyntä on kasvanut sijoitusmarkkinoilla, ja kiinteistökauppavolyymi on korkeimmillaan sitten vuoden 2008. Matalat korot ja rahoituksen parantunut saatavuus vahvistavat kiinteistöjen asemaa sijoitusmarkkinoilla. Heikko talustilanne puolestaan heijastuu toimitilojen vuokramarkkinoille. Tyhjän toimistotilan määrä ei osoita vähenemisen merkkejä, ja vähittäiskaupan haasteet ovat nyt kääntäneet myös liiketoimien vuokraamisen näkymät entistä heikommiksi.*

Kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi nousi lähes kolmeen miljardiin euroon, mikä oli reilusti yli kaksinkertainen määrä viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kiinteistökauppoja siivittää sekä ulkomaisten sijoittajien kasvava kiinnostus että kotimaisten sijoittajien kiinteistösalkkujen uudelleenjärjestelyt. Kiinteistökauppavolyymiä nostaa etenkin syyskuussa perustettu uusi logistiikka- ja teollisuuskiinteistöyhtiö Certeum Oy, joka osti 917 miljoonan euron arvosta kiinteistöjä Spondalta, Varmalta sekä kolmelta Spondan rahastolta. RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet kiinteistöalan ammattilaiset uskovat vahvasti kiinteistökauppojen määrän kasvuun myös lähitulevaisuudessa. Erityisesti ulkomaisen sijoittajakysynnän uskotaan säilyvän vahvana. Kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kaupoissa ulkomaisten sijoittajien osuus on noin 38 prosenttia.

### Matalat korot ja rahoituksen saatavuus tukevat kiinteistösijoittamista

Pankkirahoituksen saatavuus kiinteistösijoitukseen on parantunut huomattavasti viimeisen vuoden aikana. Matalana pysyttelevä korkotaso vahvistaa myös kiinteistöjen asemaa sijoitusmarkkinoilla esimerkiksi korkosijoitukseen verrattuna. Siksi myös kotitalouksien sijoitusvaroja virtaa nyt aikaisempaa enemmän kiinteistömarkkinoille kiinteistösijoitusrahastojen kautta. Myös instituutiosijoittajille on perustettu edelleen uusia rahastoja. Kiinteistörahastot ovat tämän vuoden aikana ostaneet kiinteistöjä reilun puolen miljardin euron arvosta.

### Helsingin keskustan ero muihin kaupunkeihin kasvaa

Vahva sijoittajakysyntä painaa parhaiden kohteiden tuottovaatimuksia alaspäin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan Helsingin keskustan toimistokiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus laski 5,3 prosenttiin, ja parhaiden kohteiden tuottovaateet liikkuvat jopa alle viidessä prosentissa. Muissa kaupungeissa tuottovaatimukset ovat sen sijaan nousseet viimeisen puolen vuoden aikana, ja esimerkiksi Espoossa, Vantaalla ja Tampereella liikutaan nyt 7,0–7,3 prosentin tuottovaatimuslukeissa. Oulussa ja Jyväskylässä sijoittajat vaativat toimistokiinteistösijoituksilleen yli kahdeksan prosentin nettotuottoa.

### Helsingin keskustan toimistovuokrat jatkaneet vielä nousuaan

KTI:n Helsingin keskustan uusien toimistovuokrien kuvaava indeksi on noussut 2,6 prosenttia viimeisen vuoden aikana. Parhaiden toimistojen neliövuokrataso on vakiintunut reilusti yli 30 euroon, ja keskiarvovuokrakin on uusissa vuokrasopimuksissa noussut 27 euroon. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa aiemmin positiivisena pysytellyt Helsingin keskustan toimistovuokraennusteiden saldoluku on nyt kuitenkin painunut negatiiviseksi, eli seuraavan puolen vuoden aikana useampi vastaaja ennustaa vuokrien laskua kuin nousua. Kaikissa muissa kaupungeissa näkymät ovat vielä tätäkin lasusuuntaisempia.

### **Tyhjän toimistotilan määrä edelleen kasvussa**

KTI:n toimitilavuokrakannan mukaan vain noin 83 prosenttia suurten sijoittajien omistamista pääkaupunkiseudun toimitiloista oli vuokrattuna syyskuun alun tilanteessa. Tyhjän tilan määrä on vähentynyt esimerkiksi Pasilassa ja Keilaniemessä, mutta vastaavasti kasvanut Sörnäisissä ja Aviapoliksen alueella. Selkeä enemmistö RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista odottaa toimistojen vajaakäytön kasvavan edelleen tulevan puolen vuoden aikana.

### **Liiketilojen vuokramarkkinoilla käänne huonompaan**

Liiketilojen vuokramarkkinoiden tilanne on pitkään ollut toimistoja parempi, mutta nyt RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Helsingin keskustan hyvän liiketilan käyvän neliövuokratason olevan keskimäärin 109 euroa, kun vielä vuosi sitten lukema oli 120 euroa. KTI:n vuokratietokantaan tilastoidut uudet vuokrasopimukset ovat alkaneet pääosin aivan parhaiden sijaintien tiloista. Näissä vuokratasot ovat edelleen nousseet. Myös liiketiloissa Helsingin keskustan vuokraennusteiden saldoluvut ovat nyt painuneet selvästi negatiiviseksi ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2009.

#### **Graafit:**

- *Kiinteistökauppojen volyyymi*
- *Toimistojen nettotuottovaatimukset*
- *Liiketilavuokrien kehitys, saldoluvut*
- *KTI Toimistovuokraindexi, Helsingin keskusta*

*Tiedote perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n 6.11.2014 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä KTI:n RAKLI:n toimeksiannosta lokakuussa toteuttamaan RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 60 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.*

#### **Lisätietoja:**

- KTI Kiinteistötieto Oy  
Hanna Kaleva, toimitusjohtaja, puh. 040 555 5269
- RAKLI ry  
Jyrki Laurikainen, toimitusjohtaja, puh. 040 844 2573