

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 3.11.2016

KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Tulossa kiinteistökauppojen ennätysvuosi?

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla lyödään tänä vuonna ennätyksiä. Kiinteistökauppojen määrässä lähestytään kaikkien aikojen korkeinta volyymiä. Vilkas sijoituskysyntä on painanut tuottovaatimukset ennätysmataliksi. Eniten sijoituskysyntää kohdistuu asuntokiinteistöihin, joiden kaupankäyntivolyymit ovat kasvaneet vuosi vuodelta. Asuntojen vuokrat jatkavat nousuaan, vaikkakin selkeästi hidastuen. Toimitilavuokramarkkinoillakin näkyy pieniä piristymisen merkkejä, mutta tyhjän toimistotilan määrä pysyy yhä korkeana.

Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppojen volyymi nousi KTI:n seurannan mukaan 5,3 miljardiin euroon. Tämä on korkein tammi-syyskuun kokonaisvolyymi, joka Suomessa on koskaan saavutettu. Viime vuoden kokonaisvolyymi, 5,5 miljardia euroa, ylitettiin lokakuun loppuun mennessä. Alan asiantuntijat ennakoivat, että vuoden 2007 ennätyslukema, 6,3 miljardia euroa, ylitetään tänä vuonna kirkkaasti.

Tuottovaatimukset painuvat alaspäin

Lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin 4,7 prosenttiin, mikä on lähes puoli prosenttiyksikköä matalampi kuin vuosi sitten. Hyväsijaintisen vuokra-asuntokiinteistön nettotuottovaatimus on Helsingissä pudonnut nyt 4,2 prosenttiin. Vilkas sijoituskysyntä painaa tuottovaatimuksia myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella, ja kaikkien kasvukeskusten tuottovaatimukset ovat pudonneet vuodessa 0,6–0,7 prosenttiyksikköä.

Asuntokiinteistöt sijoittajien suosiossa

Vuokra-asuntokiinteistöjen kaupankäyntivolyymit on tänä vuonna kohonnut muutamien suurten salkkukauppojen siivittämänä jälleen uusiin ennätyslukemiin. Syyskuun loppuun mennessä vuokra-asuntosalkkukauppoja oli tehty 2,1 miljardilla eurolla. Vielä muutama vuosi sitten asuntokauppojen tyyppillinen vuosivolyymit liikkui 200–300 miljoonan euron lukemissa. Suuria kauppia ovat tehneet esimerkiksi VVO ja SATO, jotka kumpikin ovat ostaneet yli 2000 uutta vuokra-asuntoa kuluvana vuonna. Suomen asuntomarkkinoille on tänä vuonna tullut myös uusia ulkomaisia sijoittajia. Saksalainen vakuutusjätti BVK teki ensimmäisen sijoituksensa Suomeen keväällä, ja pohjoismainen rahastomanageri NREP on ostanut yhteensä yli 700 rakenteilla olevaa asuntoa. Ulkomaisten sijoittajien uskotaan lisäävän sijoituksiaan Suomen asuntomarkkinoille.

Tarjonnan kasvu hidastaa vuokrien nousua

Vuokra-asuntojen vahva kysyntä ja sijoituspääomien runsas tarjonta houkuttelevat lisää sijoituksia asuntomarkkinoille. Kuluva vuosi nousee yhdeksi asuntorakentamisen huippuvuodeksi osittain vapaarahoitteisen vuokra-asuntorakentamisen siivittämänä. Kasvava tarjonta näkyy nyt vuokramarkkinoilla hintojen nousun hidastumisena. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi osoittaa pääkaupunkiseudulle 1,5 prosentin vuosinousua. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa nousu oli tätäkin hitaampaa, 0,7 prosenttia, ja erot kaupunkien välillä ovat merkittäviä. Tampereella, Turussa ja Jyväskylässä vuokrat jatkoivat nousuaan, kun taas Oulussa ja Lahdessa indeksi laski hienoisesti.

Toimitilavuokramarkkinoilla piristymisen merkkejä

KTI:n Helsingin keskustan toimistotilojen uusia vuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi vuositasolla 1,1 prosenttia. Parhaiden tilojen neliövuokrat ovat vakiintuneet selkeästi yli 30 euron tasolle. Myös muilla pääkaupunkiseudun

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 3.11.2016

moderneilla toimistoalueilla uusia vuokrasopimuksia on tehty nousevaan vuokratasoon. Tyhjää toimistotilaa on kuitenkin yhä paljon, ja KTI:n vuokratietokannassa suurten kiinteistösijoittajien pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste on vain 81,2 prosenttia. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa alan asiantuntijat uskovat tyhjän toimistotilan määrän jatkavan kasvuaan sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa seuraavankin vuoden aikana, joskin hieman hidastuen.

Kasvava liiketilatarjonta lisää kilpailua asiakkaista

Pääkaupunkiseudun liiketilamarkkinoita leimaa kiivas uudisrakentaminen. Uutta vähittäiskaupan tilaa on rakenteilla yli 150 000 neliötä, ja suurella todennäköisyydellä lähiaikoina on käynnistymässä vielä tätäkin suurempi määrä hankkeita. Liiketilojen käyttöasteet ovat toistaiseksi pysytelleet melko korkeina, KTI:n seurannassa keskimäärin 94 prosentin tuntumassa, ja kauppakeskuksissa tätäkin korkeampana. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa liiketilavuokrien ennakoidaan pääkaupunkiseudulla pysyvän nykytasollaan ja muualla Suomessa laskevan hieman. Myös käyttöastenäkö on tarjonnan kasvusta huolimatta pääkaupunkiseudulla muuta Suomea positiivisempi.

Graafit:

- Transaktiovolyymi kiinteistösektoreittain
- Helsingin keskustan tuottovaatimukset: toimistot, liikekiinteistöt, asunnot
- Helsingin keskustan toimistovuokraindexi ja käyttöaste
- Pääkaupunkiseudulla rakenteilla olevat toimitilakiinteistöt
- KTI:n Asuntovuokraindexit

Lisätietoja:

Hanna Kaleva, toimitusjohtaja, KTI Kiinteistötieto Oy, puh. 040 555 5269

Mikko Östring, johtaja, RAKLI ry, puh. 050 301 8933

Tiedote perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n 3.11.2016 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä KTI:n RAKLI ry:n toimeksiannosta lokakuussa toteuttamaan RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 51 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.