

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 9.11.2017

KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri

PIRISTYNYT TALOUSTILANNE NÄKYY KIINTEISTÖMARKKINOILLA LAAJA-ALAISESTI

Vakaatuottoiset kiinteistöt houkuttelevat sijoittajia edelleen. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla lyödään ennätyksiä sekä kaupankäyntivolyymissä että parhaiden kohteiden tuottovaatimuksissa. Pirstynyt taloustilanne näkyy toimistovuokramarkkinoilla, joilla parhaiden sijaintien ja tilojen vuokratasot ovat nousseet ennätyslukemiin. Sekä sijoittajat että vuokralaiset ovat kuitenkin edelleen valikoivia, ja heikompikuntoisten ja -sijaintisten kiinteistöjen tilanne on parhaita kohteita selkeästi huonompi sekä sijoitus- että vuokramarkkinoilla.

Kiinteistökauppamarkkinoilla jälleen uusi volyyymiennätys

Viime vuonna tehty kaupankäyntivolyyymiennätys lyödään taas tänä vuonna. Jo lokakuun loppuun mennessä kokonaiskauppavolyymi nousi 7,8 miljardiin euroon. Ison osansa volyymikasvuun tuo Suomen kiinteistömarkkinoiden kaikkien aikojen suurin kauppa, jossa amerikkalaisen sijoitusjätti Blackstonen hallinnoima yhtiö osti kiinteistösijoitusyhtiö Spondan. Kesäkuun välitilinpäätöksen mukaan Spondalla oli Suomessa 3,7 miljardin euron kiinteistövarallisuus. Kuluvalle vuodelle mahtuu myös useita suurten kauppakeskuskiinteistöjen kauppvoja, joissa näissäkin on useimmiten ostajana ollut ulkomainen sijoittaja.

Helsingin keskustan hyvän toimiston nettotuottovaatimukselle taas uusi pohjanoteeraus

Vilkas sijoituskysyntä painaa kiinteistöjen nettotuottovaatimuksia. Lokakuussa tehdyssä RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin laadukkaan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin nyt 4,2 prosenttiin, mikä on 0,3 prosenttiyksikköä matalampi taso kuin viime keväänä. Nykyinen nettotuottotaso on lähes 1,5 prosenttiyksikköä matalampi kuin edellisessä huipussa ennen finanssikriisiä. Voimakkain sijoituskysyntä kohdistuu pääkaupunkiseudun parhaisiin kohteisiin. Tuottoero Helsingin ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kaupunkien välillä on nyt 2,5-3 prosenttiyksikköä, kun se kymmenen vuotta sitten oli prosenttiyksikön pienempi. Sijoittajia kiinnostavat nyt etenkin hyväkuntoiset ja -sijaintiset kohteet, joissa on vakaa kassavirta ja turvattu likviditeetti. Heikompikuntoisten, vajaakäyttöisten tai syrjäisemmän sijainnin kohteiden potentiaalisten ostajien määrä on edelleen melko pieni, mikä toisaalta avaa niistä kiinnostuneille sijoittajille mielenkiintoisia mahdollisuuksia.

Uusia toimijoita tulee Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoille

Suomen markkinoiden nettotuottotaso on kuitenkin edelleen useimpia muita läntisen Euroopan pääkaupunkeja korkeampi, mikä houkuttelee maahan kansainvälistä pääomaa. Ulkomaisten sijoittajien osuus kuluvaan vuoden kaupoista on KTI:n seurannassa noin 70 prosenttia. Uusia ulkomaisia sijoittajia on jälleen tullut kymmenkunta, ja alkuperältään nämä ovat entistä monipuolisempia: uusia toimijoita on tullut Suomeen esimerkiksi Ruotsista, USA:sta, Hollannista ja jopa Etelä-Koreasta. Myös useita uusia kotimaisia kiinteistörahastoja ja -yhtiöitä on perustettu tänä vuonna eri sijoittajakohderyhmille.

Toimistovuokramarkkinat pirstyneet, mutta tyhjää toimitilaa edelleen runsaasti

Sijoitusmarkkinoiden imu on ollut vahvaa jo useamman vuoden, mutta toimitilavuokramarkkinoilla kehitys on ollut nihkeämpää. Nyt pirstyvä taloustilanne näkyy selkeästi myös vuokramarkkinoilla, joilla aktiviteetti on noussut viimeisen vuoden aikana. KTI:n Helsingin ydinkeskustan uusien toimistovuokrasopimusten vuokratasoja kuvaava indeksi nousi 3,5 prosenttia kuluvaan vuoden aikana, ja uusien sopimusten mediaaninelivuokra lähentelee jo 30 euron tasoa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden odotukset toimisto- ja liiketilavuokrien kehityksestä

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 9.11.2017

olivat nyt selkeästi positiivisempia kuin vielä viime keväänä. Asiantuntijoiden näkemykset myös toimistomarkkinoita pitkään vaivanneesta vajaakäyttöongelmasta ovat vuoden aikana muuttuneet selkeästi positiivisemmiksi. Tilastoissa tyhjän tilan määrä pysyttelee kuitenkin edelleen korkeana, ja KTI:n vuokratietokannassa suurten sijoittajien pääkaupunkiseudun toimistotiloista oli syyskuun tilanteessa vuokrattuna vain 82 prosenttia.

Pääkaupunkiseudulle nousee runsaasti uusia toimistoja

Vaikka tyhjää toimistotilaa on markkinoilla runsaasti, on uutta tilaa rakenteilla enemmän kuin pitkiin aikoihin. KTI:n seurannassa pääkaupunkiseudulle oli kolmannen vuosineljänneksen lopussa tekeillä lähes 200 000 uutta toimistoneliötä. Uudet kohteet ovat keskeisillä sijainneilla ja hyvien liikenneyhteyksien saavutettavissa. Uudet, modernit ja tehokkaat tilat houkuttelevat myös maksukykyisiä ja -haluisia vuokralaisia, kun taas vanhempien ja syrjäisempien tilojen vuokraaminen on edelleen hankalaa. Rivakasta uudistuotannosta johtuen ei vajaakäytön nopealle helpottumiselle ole edelleenkään näköpiirissä edellytyksiä. KTI:n laskema nettokäyttöönotto, eli käytössä olevan toimistotilan kokonaismäärän nettomuutos oli noin 40 000 neliötä viimeisen vuoden aikana, mikä ei merkittävästi vähennä tyhjien tilojen suurta määrää.

Liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät korkeina

Myös liiketilarakentaminen on vilkasta. Pääkaupunkiseudun suurista projekteista esimerkiksi Iso Omena ja Easton on jo saatu valmiiksi, ja Redin, Triplan ja Lippulaivan projektit valmistuvat aikanaan. Liiketilojen käyttöaste pysyttelee edelleen korkeana, noin 95 prosentissa, ja pääkaupunkiseudun ripeä kasvu turvannee melko pitkälle uusienkin tilojen tulevaisuuden. Kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten usko etenkin pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten tulevaisuuteen on vahva, ja niissä odotetaan sekä vuokrien että käyttöasteiden nousevan.

Graafit:

- *Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi*
- *Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset*
- *Toimistovuokraindeksi; Helsingin ydinkeskustan uudet vuokrasopimukset*
- *Toimistovuokraennusteiden saldoluvut*
- *Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla*

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 9.11.2017 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä lokakuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 49 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.