KTI Markkinakatsaus
Kevät 2018

Kiinteistökauppamarkkinoilla vilske jatkuu
Tuottovaatimusten pohja saavutettu?
Tyhjän toimistotilan määrä vähenee – viimeinkin
Helsingin keskustan toimistovuokrien nousu kiihtyy
Suurimpien kaupunkien asuntovuokrien nousu jatkuu

KTI Markkinakatsaus
Kevät 2018

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden vilkas kaupankäynti on jatkunut myös kuluvan vuoden ensimmäisinä kuukausina. Ennätysmatalana pysyttelevä korkotaso, Suomen vahvistunut taloustilanne ja monia muita maita jäljessä kulkeva talous- ja kiinteistömarkkinasuhdanne ohjaavat pääomavirtoja suomalaisiin kiinteistöihin. Kuluvanakin vuonna Suomeen on tullut uusia kansainvälisiä sijoittajia muita maita korkeampien nettotuottotasojen perässä.

Sijoitusmarkkinoilla käydään nyt kauppaa monenlaisista kiinteistöistä, joskin tuottovaatimusten erot eri alueiden ja riskiluokkien välillä ovat pysyneet suurina. Sijoittajille kelpaavat niin toimisto-, liike-, asunto- kuin muutkin kiinteistöt, ja pääkaupunkiseudun lisäksi myös muihin suuriin kaupunkeihin riittää kysyntää. Kun parhaimpien kohteiden tuottovaateet ovat laskeneet monien mielestä jo pohjalukemiin, ohjautuu kysyntää nyt myös riskillisempiin ja korkeampituottoisiin kohteisiin.

Piristynyt taloustilanne on parantanut etenkin toimistovuokramarkkinoiden tilannetta ja näkymiä. Parhaiden tilojen vuokrissa lyödään ennätyksiä ja vajaakäyttö on viimeinkin kääntynyt laskuun. KTI:n vuokratietokannassa toimistojen käyttöaste koheni edellisten kuuden kuukauden aikana etenkin Vantaalla ja Espoossa. Markkinat ovat kuitenkin edelleen varsin eriytyneet, ja vuokralaisia kiinnostaa tilojen laatu ja tehokkuus. Liiketilamarkkinoilla sen sijaan kasvava tilatarjonta, verkkokauppa ja muut kulutustrendit herättävät lievää epävarmuutta, ja vuokramarkkinoiden tulevaisuudenodotukset ovat toimistomarkkinoita vähemmän positiivisia. Liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät kuitenkin edelleen suhteellisen korkeina.

Vuokra-asuntomarkkinoilla kaupungistuminen ja parantunut taloustilanne vahvistavat kysyntää, ja vuokratasot ovat suurimmissa kaupungeissa jatkaneet loivaa nousuaan tarjonnan vahvasta kasvusta huolimatta. Suomen asuntosijoitusmarkkinoilla on viimeinkin saatu pää auki myös kansainvälisille sijoittajille, ja ulkomaisia toimijoita odotellaan markkinoille lisääkin.

Talouden vahva imu tukee kiinteistömarkkinoita

Suomen talous kasvoi vahvasti, vajaalla kolmella prosentilla vuonna 2017. Kasvu oli selkeästi euroalueen keskiarvoa ja myös Ruotsia vahvempaa. BKT-kasvun ennustetaan pysyttelevän 2,5 prosentin tuntumassa myös kuluvana vuonna, ja bruttokansantuotteen odotetaan viimeinkin saavuttavan finanssikriisiä edeltävän tasonsa. Kasvua tukevat sekä vahva vienti että kasvavat investoinnit. Ensi vuonna talouskasvun odotetaan kuitenkin hiipuvan 1,5-2 prosentin tuntumaan. Piristyvä taloustilanne tukee myös kiinteistösijoitusmarkkinoita. Muihin maihin verrattuna hieman jälkijunassa kulkeva suhdanne ohjaa nyt kansainvälistä sijoittajakiinnostusta Suomeen: ulkomaiset sijoittajat tekivät Suomeen uusia kiinteistösijoituksia bruttomääräisesti 7,2 ja nettomääräisesti 5,1 miljardin euron arvosta vuonna 2017, ja kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalillakin ulkomaista pääomaa on virrannut Suomeen nettomääräisesti yli miljardi euroa.

Euroopan keskuspankin toimia odotellaan

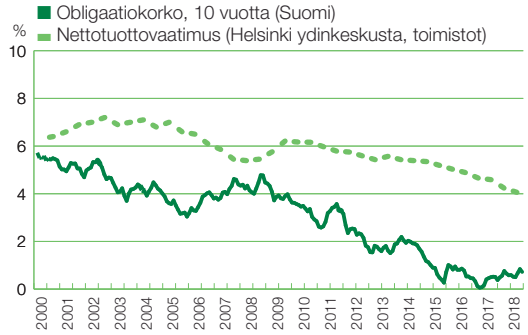
Jo vuosia pohjalukemissa pysytellyt korkotaso on kasvattanut kiinteistösijoittamisen suosiota huimasti viime vuosina. Finanssimarkkinoiden suurin mielenkiinto kohdistuu nykytilanteessa keskuspankkien toimenpiteisiin. Inflaatio on pysytellyt EKP:n asettaman kahden prosentin tavoiterajan alapuolella, mistä johtuen elvyttävää rahapolitiikkaa on jatkettu edelleen. Nyt keskuspankin odotetaan kuitenkin asteittain supistavan velkakirjojen osto-ohjelmaansa, ja siksi rahapolitiikka luo jonkinasteisia riskitekijöitä rahoitusmarkkinoille, velkaantuneiden maiden tilanteeseen ja myös reaalitalouteen. Korkoihin ei kuitenkaan näillä näkymin odoteta suuria muutoksia ainakaan vuoteen. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla korkojen nousu näkyisi välittömästi toistaiseksi ennätysmatalina pysyttelevien tuottovaatimustasojen nousuna.

Kansainvälisillä markkinoilla epävarmuustekijöitä

Maailmantalouden ennustetaan kasvavan tänä vuonna vajaan neljän ja ensi vuonna noin 3,5 prosentin vuosivauhtia. Maailmantalouden kehityksen taivaalla on kuitenkin rahapolitiikan muutosten lisäksi myös muita uhkakuvia. Lisääntyvä protektionismi voi muuttaa maailmankauppaa, millä on merkittävät vaikutuksensa myös viennistä riippuvaiseen Suomeen. Eri puolilla maailmaa vellovat geopoliittiset konfliktit horjuttavat jatkuessaan tai pahetessaan myös taloutta. Kuten vuosikymmenen takaisen finanssikriisin jälkimainingeissa nähtiin, Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat ovat alttiina globaalin politiikan ja rahoitusmarkkinoiden tuulille.

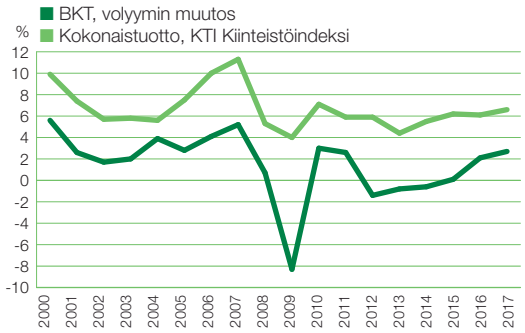
- Kiinteistösijoitusmarkkinoilla vahva kohtalonyhteys yleiseen talouskehitykseen
- Globaalin talouden uhkakuvat heijastuisivat myös Suomen kiinteistömarkkinoille
- Kansainvälisten sijoittajien pääomat vahvassa kasvussa

Helsingin keskustan toimistojen nettotuottovaatimus ja 10 vuoden korko



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri ja Suomen Pankki

Suorien kiinteistösijoitusten tuotot ja BKT



Lähde: KTI, Tilastokeskus

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kasvu kiihtyi vuonna 2017

Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko päätyi KTI:n laskelmien mukaan 63,7 miljardiin euroon vuonna 2017. Summa on 5,5 miljardia euroa eli noin yhdeksän prosenttia korkeampi kuin edellisen vuoden lopussa. Muutaman edellisen vuoden tapaan markkinoiden kasvu johtui pääosin uuden kiinteistökannan valmistumisesta suurten kiinteistösijoittajien salkkuihin. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot nousivat keskimäärin reilulla yhdellä prosentilla, joten arvonnousun merkitys markkinoiden kasvuun jäi melko pieneksi. Markkinoiden kasvun kolmannen mahdollisen lähteen: yritysten ja julkisen sektorin taseista sijoittajille myytyjen kiinteistöjen määrä jäi niin ikään vähäiseksi, noin puoleen miljardiin euroon vuonna 2017.

Kansainvälisistä sijoittajista tuli markkinoiden suurin toimijaryhmä vuonna 2017

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden rakenteessa tapahtui historiallinen muutos vuonna 2017, kun kansainvälisistä sijoittajista tuli markkinoiden suurin toimijaryhmä Blackstonen Polar Bidcon Sponda-kaupan ja muutamien muiden suurten transaktioiden siivittämänä. Kansainvälisten kiinteistösijoittajien omistusten määrä lisääntyi lähes 50 prosenttia 18,4 miljardiin euroon, ja osuus markkinoista kasvoi vuoden 2016 lopun 21 prosentista lähes 29 prosenttiin. Spondan pörssilistalta vetäytymisen seurauksena listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kiinteistöomistusten osuus sijoitusmarkkinoista putosi alle viiteen prosenttiin.

Instituutiot kasvattivat salkkujaan, mutta osuus markkinoista pieneni

Kotimaiset eläke- ja muut vakuutusyhtiöt ovat kautta aikain olleet Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin toimijaryhmä. Vuonna 2017 instituutiosijoittajien suorien suomalaisten kiinteistösijoitusten määrä kasvoi hienoisesti, noin puolella miljardilla eurolla, mutta osuus kokonaismarkkinoista pieneni 25 prosenttiin. Eläkeyhtiöt jatkoivat myös epäsuorien ja kansainvälisten kiinteistösijoitustensa kasvattamista, ja kaiken kaikkiaan instituutioiden kiinteistösijoitusten kokonaismäärä kasvoi edellisen vuoden lopun tilanteeseen verrattuna miljardilla eurolla yli 23 miljardiin euroon. Suorien kotimaisten sijoitusten osuus kaikista instituutioiden kiinteistösijoituksista on hiljalleen pudonnut viime vuosien aikana, mutta on edelleen 70 prosenttia. Ulkomaisten kiinteistösijoitusten osuus nousi parilla prosenttiyksiköllä vuonna 2017 ja oli vuoden lopussa 17 prosenttia.

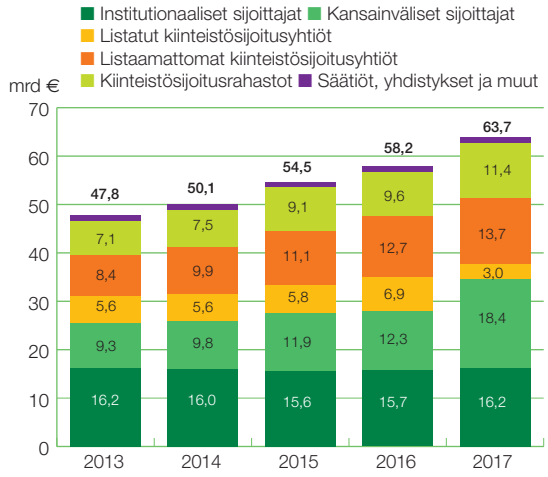
Asunnot suurin kiinteistösektori

Vuokra-asuntosijoittamisen suosion kasvun ansiosta asuinkiinteistöistä tuli pari vuotta sitten ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin sektori. Asunnot pitivät 29 prosentin osuudellaan asemansa suurimpana sektorina myös vuonna 2017. Toimistokiinteistöjen suhteellinen osuus kokonaismarkkinoista on laskenut viime vuosina heikon menestyksen sekä muiden sektorien suosion kasvun myötä. Vuoden 2017 lopussa toimistoja oli 27 prosenttia kaikista sijoituskiinteistöistä. Hoivakiinteistösijoitusten määrä on kasvanut vuosi vuodelta, ja

- Uudisrakennusinvestoinnit kasvattivat ammattimaista kiinteistösijoitusmarkkinaa usealla miljardilla eurolla vuonna 2017
- Kansainvälisten sijoittajien kiinteistöomistukset Suomessa lähentelevät 20 miljardin euron rajaa
- Suorien kotimaisten kiinteistösijoitusten paino vähenee vähitellen instituutiosijoittajien salkuissa

Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimijarakenne

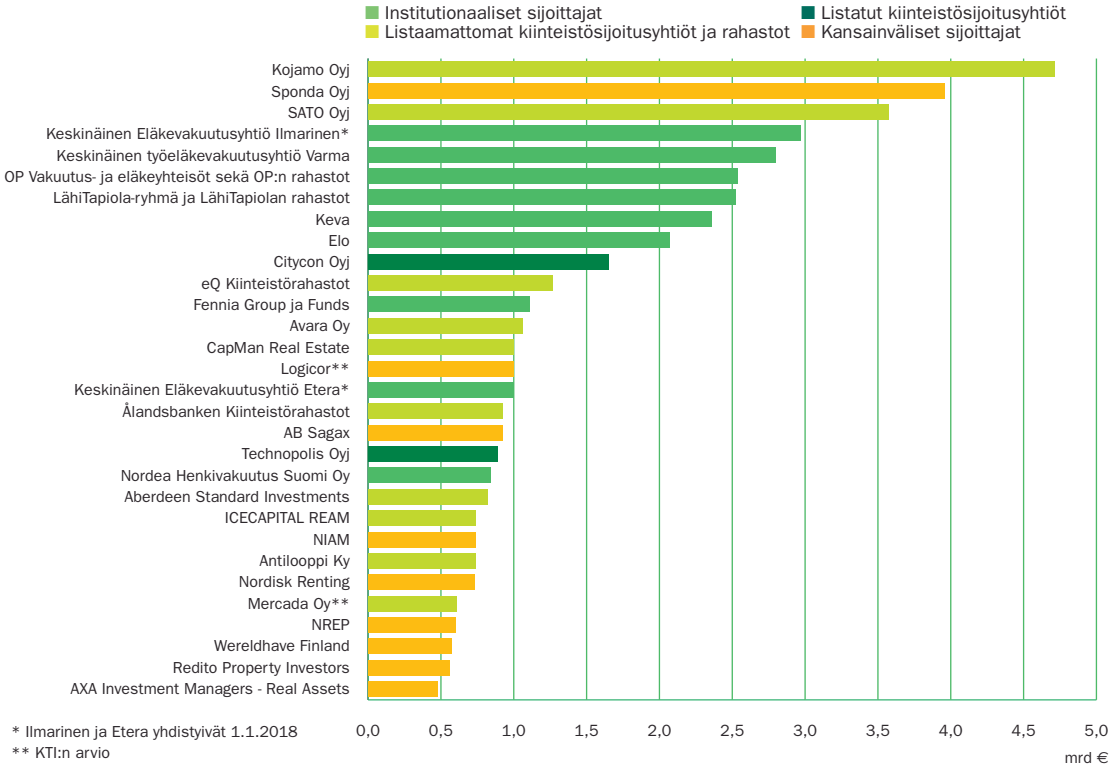
Suorat kiinteistösijoitukset Suomessa



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

Suurimmat kiinteistösijoittajat Suomessa, top 30

Suorien kiinteistösijoitusten markkina-arvo vuoden 2017 lopussa



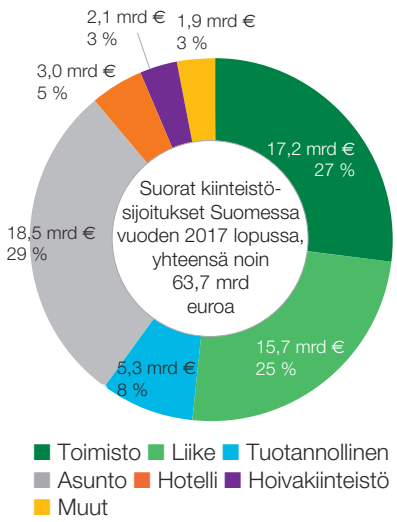
Lähde: KTI (kysely sijoittajille, lehdistötiedotteet, vuosikertomukset)

vuoden 2017 lopussa hoivakiinteistöjä oli sijoitusmarkkinoilla reilun kahden miljardin euron arvosta.

Suurimpien kiinteistösijoittajien lista elää, kun sijoittajat operoivat entistä ahkerammin

Vuokra-asuntosijoittaja Kojamo säilytti ja vahvisti asemaansa Suomen suurimpana kiinteistösijoittajana vuonna 2017. Kojamon 4,7 miljardin euron asuntokiinteistösalkku ylittää jo kooltaan Suomen suurimpana kiinteistöomistajana vuosikausia pysytelleen Senaattikiinteistöjen omistukset – Senaatti ei valtion sisäisenä toimitilaorganisaationa kuitenkaan sisälly KTI:n ammattimaisten kiinteistösijoittajien tilastoihin. Kojamon alapuolella tapahtui vuonna 2017 pientä liikehdintää, kun Ilmarisen kolmea miljardia lähennellyt kiinteistösalkku ohitti koossa Varman suorat suomalaiset sijoitukset. Vuoden vaihteessa tapahtunut Ilmarisen ja Eteran yhdistyminen nosti Ilmarisen suurimpien kiinteistösijoittajien listalla niukasti kakkospaikalle – joka on tosin uhattuna alkuvuodesta tehdyn suuren toimistokiinteistömyynnin jälkeen.

Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan jakautuminen tilatyypeittäin



Lähde: KTI

Kiinteistökauppa käy, tuottovaatimuksissa uusi pohjanoteeraus

Vuoden 2017 ennätystehtailun jälkeen myös vuosi 2018 on käynnistynyt ripeästi kiinteistökauppamarkkinoilla. Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi nousi kahteen miljardiin euroon. Tämä ylittää selkeästi viime vuoden ensimmäisen neljänneksen volyymin ja on yksi viimeisen vuosikymmenen korkeimmista kvartaalivolyymeistä. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan jatkuu vahvana, ja kansainvälisten sijoittajien osuus vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökaupoista oli lähes 70 prosenttia. Viime vuoden ennätyksellisen, yli 10 miljardin euron kauppavolyymin saavuttaminen edellyttäisi kuitenkin useiden suurten portfoliokauppojen toteutumista myös tänä vuonna. Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa kiinteistömarkkinoiden ammattilaiset uskovat kaupankäynnin jatkuvan vilkkaana, mutta uskoa kaupankäynnin vilkastumiseen nykyiseltä korkealta tasolta ei enää kuitenkaan löydy.

Suuret kaupat nostavat volyymiä

Alkuvuoden suurimmasta kaupasta vastasi uusi ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Cibus Nordic Real Estate, joka osti Siriuksen kahden liikekiinteistöihin sijoittavan rahaston kiinteistösalkut 767 miljoonalla eurolla. Yhtiö listattiin Tukholman pörssin First North -listalle maaliskuussa. Myydyistä 123 kohteesta yli 90 prosenttia on vuokrattu Keskolle, S-Ryhmälle tai Tokmannille. Myös vuokra-asuntomarkkinoilla on jälleen tehty suuria salkkukauppoja: Kojamo myi lähes 1600 asuntoa Morgan Stanleyn hallinnoimalle rahastolle ja puolestaan osti lähes tuhat asuntoa OP Ryhmän rahastoilta. Alkuvuoden toinen merkittävä kotimaisin voimin tehty salkkukauppa tehtiin hoivakiinteistömarkkinoilla, kun Evlin uusi Healthcare I -rahasto osti Northern Horizonin Healthcare II -rahaston 141 miljoonalla eurolla. Kuluvan vuoden toistaiseksi suurimmassa toimistosalkkukaupassa Niam myi neljä toimistokiinteistöä Helsingistä ja Espoosta.

Myös pari suurta yksittäisen kiinteistön kauppaa nostaa alkuvuoden volyymiä: Suomen kiinteistömarkkinoiden suurimmassa yksittäisen toimistokohteen kaupassa saksalainen Deka Immobilien osti Ilmariselta KPMG:n pääkonttorikiinteistön Töölönlahdelta lähes 190 miljoonan euron kauppahinnalla. AXA Investment Managers - Real Assets puolestaan osti Kluuvin kauppakeskuksen ja sen yhteydessä olevat toimistotilat CBRE Global Investorsilta.

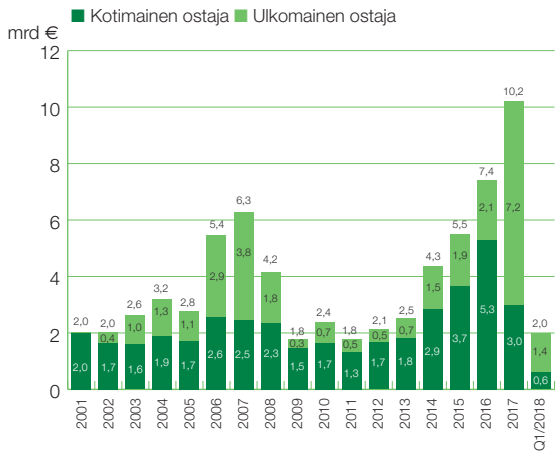
Tuottovaateissa taas uusia ennätyslukemia

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden hinnoittelun kestävyys herättää keskustelua kautta maailman, kun tuottovaatimukset ovat painuneet kaikkien aikojen matalimmalle tasolleen. Huhtikuussa tehdyssä RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyssä Helsingin keskustan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus arvioitiin keskimäärin 4,06 prosenttiin, mikä on yli puoli prosenttiyksikköä matalampi kuin vuotta aiemmin, ja vielä viime syksynkin tasosta on tultu lähes 0,2 prosenttiyksikköä alaspäin. Aivan parhaiden kohteiden kauppoja on jälleen tehty selkeästi keskimääräisen tason alapuolella, ja barometrissakin vastausten alakvartiilitaso oli 3,7 prosenttia. Helsinki on kansainvälisessä vertailussa vahvistanut asemiaan, ja esimerkiksi Tukholman ja Helsingin välinen perinteisesti vakiintunut 0,5-1 prosenttiyksikön tuottoero on nyt kutistunut lähes olemattomiin.

Tuottovaatimukset painuvat alaspäin myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella, mutta riskipreemiot pysyvät suurina. Kun Helsingin keskustan prime-toimiston

- Suuret salkkukaupat nostavat kokonaisvolyymiä
- Kauppaa käydään kaikilla sektoreilla ja alueilla
- Nettotuottovaatimukset painuivat edelleen

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



KTI laskee tilastoonsa mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat eivät sisälly lukuihin.

Lähde: KTI Transaktioseuranta

tuottovaade on vuoden 2009 finanssikriisin jälkeisestä huipustaan pudonnut 2,2 prosenttiyksikköä, on Tampereella laskua ollut tasan prosenttiyksikkö vähemmän. Korkeampi tuottotaso ohjaa sijoittajien kiinnostusta kalleimpien sijaintien ulkopuolelle.

Tuottovaatimusten pohja saavutettu?

Helsingin keskustan liikekiinteistön nettotuottovaatimus laski nyt noin 4,6 prosenttiin, kun taas hyväsijaintisen asuinkiinteistön tuottovaatimus pysytteli lähes ennallaan 3,7 prosentin tuntumassa. Kiinteistöalan ammattilaisten usko tuottovaatimusten jatkuvaan vajoamiseen on kuitenkin nyt hiipunut, ja Toimitilabarometrissa uskotaan parhaiden kohteiden tuottovaatimusten olevan vuoden päästä joko samalla tasolla tai hienoisesti nykytilannetta korkeampia.

Kiinteistösijoitusten tuotot vahvistuivat vuonna 2017

Painuvat tuottovaatimukset ja talouden piristyminen tukivat kiinteistösijoitusmarkkinoita vuonna 2017, ja KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotot nousivat korkeimmalle tasolleen sitten vuoden 2010, 6,6 prosenttiin. Kokonaistuottoja tuki 1,2 prosenttiin noussut arvonmuutos. Nettotuotot puolestaan painuivat matalammiksi kuin koskaan aiemmin Kiinteistöindeksin historiassa, 5,4 prosenttiin. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaisuus kätkee sisäänsä kuitenkin monenlaisia kehityssuuntia: eri kiinteistösektoreista heikoiten menestyivät liike- ja tuotannolliset kiinteistöt, ja pääkaupunkiseutu tuotti kaikilla toimitilasektoreilla merkittävästi korkeampia kokonaistuottoja kuin muu Suomi. Asuntomarkkinoilla pääkaupunkiseudun ulkopuolisten suurten kaupunkien korkeampi nettotuottotaso nosti kokonaistuoton pääkaupunkiseutua korkeammaksi.

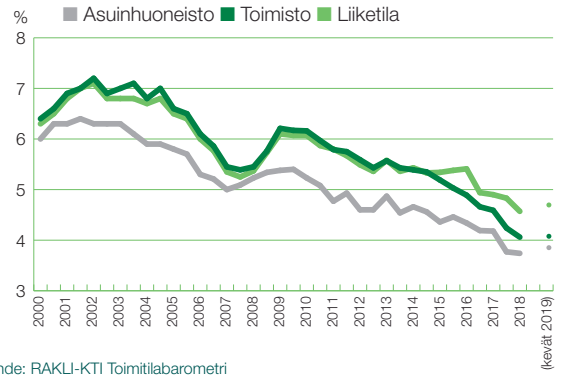
Rakentamisen volyymit pysyvät korkeina, mutta kasvu hidastuu

Rakentamisen kokonaisvolyymin kasvu ylsi viiden prosentin tietämille sekä vuonna 2016 että 2017. Rakennusteollisuus RT ennustaa kasvun hiipuvan parin prosentin tuntumaan kuluvana vuonna, ja jäävän lähes olemattomaksi vuonna 2019. Hiipuvatkin kasvuluvut tarkoittavat volyymien pysyttelemistä nykyisellä korkealla tasollaan. Asuntorakentaminen on vilkasta kaikissa kasvukeskuksissa, kun taas toimitilarakentaminen keskittyy pääkaupunkiseudulle. Vanheneva rakennuskanta ja vahva taloustilanne lisäävät myös korjausrakentamisen tarvetta ja mahdollisuuksia, mutta uudisrakentamisen vilkkaudesta johtuen korjausrakentamisen kokonaisvolyymi jäi vuonna 2017 hienoisesti uudisrakentamista pienemmäksi.

Kiinteistövero ja palvelujen kustannukset nostavat ylläpitokustannuksia

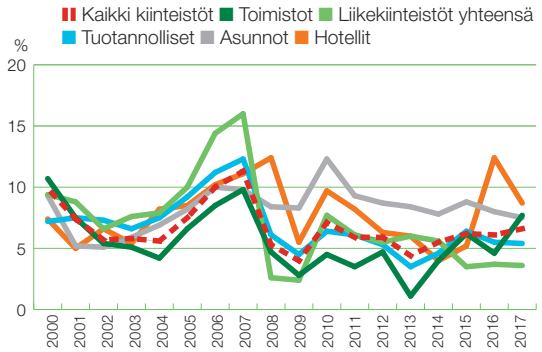
KTI Ylläpitokustannusindeksit osoittivat toimistorakennuksille 2,6 ja asuntorakennuksille 1,5 prosentin nousua vuonna 2017. Kustannuksia nosti etenkin kiinteistövero, joka nousi toimistorakennuksissa yhdeksän ja asuinrakennuksissa 5,1 prosenttia edellisestä vuodesta. Kiinteistöveron osuus kaikista ylläpitokustannuksista on toimistoissa jo lähes neljännes ja asuinkerrostaloissakin yhdeksän prosenttia. Kiinteistöveron nousu oli pääkaupunkiseudulla huomattavasti muuta maata jyrkempää. Myös kiinteistöpalvelujen ja korjausten kustannukset nousivat edellisestä vuodesta. Energiakustannukset sen sijaan laskivat sekä toimisto- että asuinrakennuksissa.

Nettotuottovaatimukset
Helsingin keskusta



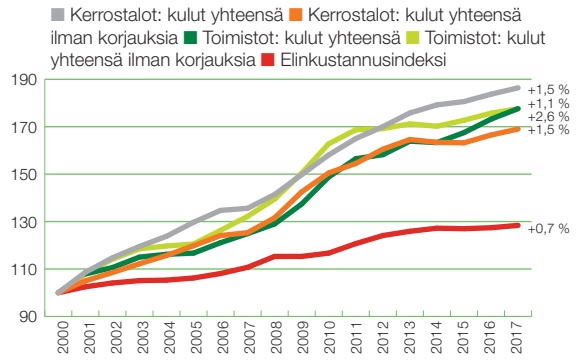
Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

Asuinkerrostalojen ja toimistojen ylläpitokustannusindeksit, koko Suomi



Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Toimistokiinteistöt kiinnostavat sijoittajia

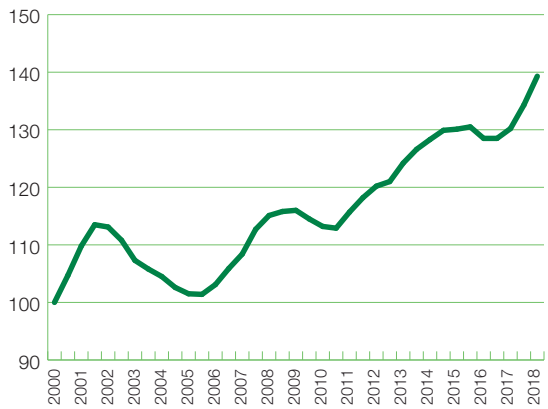
Toimistojen investointimarkkina on etenkin pääkaupunkiseudulla ollut todella aktiivinen. Kauppoja merkittävistä toimistokohteista on viimeisten 12 kuukauden aikana solmittu runsaasti, ja myös uudisrakentaminen on kiihtynyt. Positiivinen markkinatilanne on kasvattanut aktiviteettia myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Helsingin ydinkeskusta on toimistomarkkinoiden veturi

Helsingin ydinkeskustan merkitys Suomen toimistomarkkinoille korostuu vuosi vuodelta. Pääasiallinen kansainvälinen kiinnostus kohdistuu keskustan kalleimpiin kohteisiin, ja myös vuokrakysynnän vahvistuminen näkyy välittömimmin keskustassa. KTI Kiinteistöindeksissä ydinkeskusta on jo vuosia erottautunut muusta pääkaupunkiseudusta vahvemmalla arvonkehityksellään. Kehitys korostui vuonna 2017, kun ydinkeskustan toimistojen markkina-arvoihin kirjattiin yli yhdeksän prosentin arvonnousu.

Arvonmuutosta tuki etenkin tuottovaatimusten lasku, mutta myös vuokrat nousevat vauhdilla. Helsingin ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaavan KTI:n toimistovuokraindeksin vuosinousu oli maaliskuun 2017 ja maaliskuun 2018 välisenä aikana peräti 7,0 prosenttia. Kyseessä on indeksin voimakkain vuosinousu vuoden 2001 jälkeen. Viimeisimmällä puolivuotisjaksolla indeksi osoitti 3,7 prosentin nousua. Ydinkeskustan uusien toimistovuokrasopimusten mediaaneineliövuokra nousi 0,7 euroa viimeisten kuuden kuukauden aikana, ja ylsi nyt ensimmäistä kertaa 30 euron yläpuolelle. Kalleimpien vuokrasopimusten hinnat nousivat vielä tätäkin voimakkaammin, sillä uusien toimistovuokrasopimusten neliövuokrien yläkvartiili nousi viime syksystä lähes kahdella eurolla, ja oli nyt 35,4 €/m²/kk.

Toimistovuokraindeksi
Helsingin ydinkeskusta, uudet vuokrasopimukset, indeksi 2000=100



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

- Helsingin keskustan toimistovuokrat uusiin ennätyslukemiin
- Uutta toimistotilaa nousee pääkaupunkiseudulle
- Käyttöaste paranee vähitellen

Ydinkeskustan lähialueillakin positiivista kehitystä

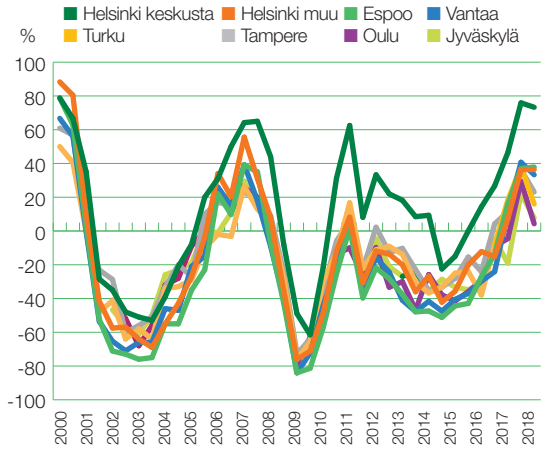
Myös ydinkeskustan ulkopuolisella Helsinginniemellä toimistomarkkinoiden kehitys on ollut positiivista. KTI Kiinteistöindeksin arvonmuutos oli tällä alueella +4,6 prosenttia ja vuokrat kehittyivät positiivisesti. Uusien toimistovuokrasopimusten mediaaneineliövuokra nousi 25,5 euroon, ja yläkvartiili 27,3 euroon. Myös nämä tunnusluvut nousivat yli kahdella eurolla viime syksyyn verrattuna.

Erot pääkaupunkiseudun toimistoalueiden välillä pysyvät kuitenkin suurina sekä arvonkehityksen että vuokratasojen näkökulmasta. Muualla Helsingissä, samoin kuin Espoossa ja Vantaalla, toimistojen markkina-arvot jatkoivat laskuaan vuonna 2017. Neliövuokrien erot jatkavat kasvuaan: esimerkiksi Pitäjänmäellä solmittujen uusien vuokrasopimuksien mediaaneineliövuokra pysyi ennallaan 12 euron tuntumassa, eli 60 prosenttia ydinkeskustaa matalammalla tasolla.

Toimistovuokrien uskotaan nousevan lähitulevaisuudessa kaikissa suurissa kaupungeissa

Myös huhtikuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet asiantuntijat arvioivat Helsingin keskustan prime-toimistovuokran nousseen jälleen uudelle huipputasolle. Vastaajien keskimääräinen arvio Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistotilan käyvästä neliövuokrasta on noussut nyt 33 euroon neliöltä, mikä on euron verran viime lokakuun kyselyä korkeampi taso. Espoon ja Vantaan prime-toimistoalueilla barometrivastaajien arvio vuokratasosta on puolestaan hieman laskenut, mutta Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä noussut. Barometrivastaajat odottavat toimistovuokrien jatkavat kasvuaan etenkin Helsingin ydinkeskustassa, jossa jopa 73 prosenttia vastaajista ennakoi vuokrien nousevan seuraavien kuuden kuukau-

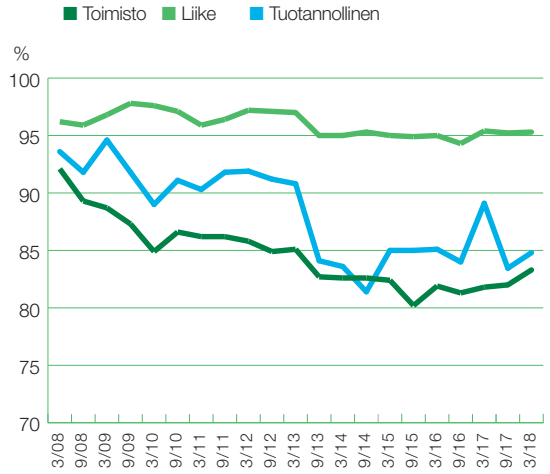
Toimistovuokraennusteiden saldoluvut
Seuraavat 6 kk



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoi vuokrien nousua.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimitilojen käyttöasteet pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

den aikana. Muissa kaupungeissa yli puolet vastaajista odottaa toimistovuokrien pysyvän ennallaan, ja odotukset ovat nyt hieman vähemmän positiivisia kuin viime syksynä. Vuokrien nousuun uskoo kuitenkin kaikissa suurissa kaupungeissa useampi vastaaja kuin vuokrien laskuun, joten saldoluvut ovat edelleen plussan puolella.

Pääkaupunkiseudun käyttöaste kääntynyt nousuun

Positiivista kehitystä on tapahtunut myös pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöasteessa. KTI:n vuokratietokannassa suurten kiinteistöomistajien toimistotilojen käyttöaste nousi 83,3 prosenttiin oltuaan pari edellistä vuotta 81-82 prosentin välillä. Käyttöaste parani etenkin Vantaalla, jossa se nousi viisi prosenttiyksikköä viime syksystä 86,3 prosenttiin. Espoossa nousujohteinen kehitys jatkui, ja käyttöaste nousi lähes Helsingin tasolle 83 prosentin tuntumaan. Helsingissä tyhjän tilan määrä pysyi kokonaisuudessaan melko ennallaan talven aikana. Tyhjän tilan määrä on nyt laskenut esimerkiksi Aviapoliksessa ja haasteellisilla Pitäjänmäen ja Kilo-Mankkaan alueilla, joiden käyttöasteet ovat olleet hyvin matalia. Toisaalta esimerkiksi Pasilassa, Sörnäisissä ja Ruoholahdessa toimistotilojen vajaakäyttö on jonkin verran kasvanut edellisten kuuden kuukauden aikana.

Tampereella toimistojen käyttöastehaasteet ovat jatkuneet, ja siellä käyttöaste on laskenut nyt pääkaupunkiseudun tasolle, noin 83 prosenttiin. Tyhjän tilan määrä on kasvanut muun muassa Tampereen keskusta-alueella. Koko Suomen käyttöaste nousi nyt syksystä 1,4 prosenttiyksiköllä 84,8 prosenttiin.

Toimistorakentaminen aktiivista pääkaupunkiseudulla, muualla hiljaista

Pääkaupunkiseudulla toimistojen käyttöasteille luo haastetta myös uudisrakentaminen, joka on voimistunut selvästi parin vuoden aikana. Maaliskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla KTI:n seurannan mukaan noin 178 000 uutta toimistoneliötä. Lukema kasvoi noin 50 000 neliöllä alkuvuoden aikana, kun uusia toimistohankkeita käynnistettiin esimerkiksi Kalasatamassa ja Vantaankoskella. Lisäksi lähes 120 000 pääkaupunkiseudun toimistoneliötä on merkittävän peruskorjauksen alla, joten uutta tai modernisoitua toimistotilaa on rakenteilla pääkaupunkiseudulla yhteensä noin 300 000 neliön verran. Vaikka samaan aikaan toimistoja jatkuvasti myös puretaan tai konvertoidaan muihin käyttötarkoituksiin 50 000-90 000 neliön vuositahdilla, on pääkaupunkiseudun toimistotilakannan määrä kuitenkin kasvussa.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimistorakentaminen on ollut melko vähäistä koko 2010-luvun ajan. Tampereen seudulla toimistojen uudisrakentaminen on ollut kasvukeskuksista vilkkainta. Sinne on KTI:n seurannan mukaan valmistunut yhteensä noin 110 000 neliötä uutta toimistokantaa 2010-luvun aikana. Kevättalvella Tampereen keskustan lähistöllä käynnistyi Technopoliksen Asemakeskuksen rakentaminen rautatieaseman pohjoispuolelle. Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa Skanska rakentaa kaksi toimistokiinteistöä, joihin tulee yli 13 000 neliömetriä vuokrattavaa toimistotilaa. Myös Kansi ja Areena -hankkeen yhteyteen aiotaan rakentaa runsaasti uutta toimistotilaa. Muissa kasvukeskuksissa ei ole juurikaan merkittäviä toimistohankkeita käynnissä. Parin viime vuoden aikana esimerkiksi Ouluun on valmistunut muutama uusi toimistorakennus, mutta kaiken kaikkiaan toimistokannan kasvu on kasvukeskuksissa ollut vähäistä.

Pääkaupunkiseudun kiivaasta uudisrakentamisesta huolimatta Toimitilabarometrin vastaajien näkemykset ovat optimistisia tyhjien tilojen määrän kehityksen suhteen. Yli 60 prosenttia barometrin vastaajista arvioi pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäytön vähentyneen viimeisen puolen vuoden aikana, ja selkeä enemmistö uskoo positiivisen kehityksen jatkuvan myös lähitulevaisuudessa. Muuallakin Suomessa näkemykset ovat positiivisimpia yli 10 vuoteen, sillä 49 prosenttia vastaajista ennakoi tyhjän toimistotilan määrän vähenevän.

Pääkaupunkiseudun liiketilakanta kasvaa voimakkaasti

- Liiketilojen käyttöasteet parantuneet kasvukeskuksissa
- Liiketilavuokrien nousuun uskotaan pääkaupunkiseudulla ja Tampereella
- Kauppakeskusten myynti ja tilatarjonta kasvaa

Pääkaupunkiseudun liiketilarakentaminen on selkeästi tämän vuosikymmenen korkeimmalla tasolla. Maaliskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla KTI:n seurannan mukaan noin 287 000 uutta liiketilaneliötä, joista Mall of Triplan ja REDIn osuus on noin puolet. Tämän vuoden puolella on käynnistynyt esimerkiksi Hertsin liikekeskuksen uudisosan rakentaminen Herttoniemessä ja Laajalahden retail park Espoossa.

Muissa kasvukeskuksissa on liikerakentamisessa pieni suvantovaihe. Viime vuosina uusia liikerakennuksia on valmistunut niin Oulun, Jyväskylän kuin ennen kaikkea Tampereen seuduille. Tampereellakin liikerakentaminen on kuitenkin nyt hiljentynyt huhtikuussa valmistuneiden kauppakeskus Ratinan ja liikekeskus Westerin myötä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolelle onkin tällä hetkellä rakenteilla lähinnä muutamia hypermarketeja ja pienempiä liikekeskuksia eri puolilla Suomea. Venäjän rajalle Virolahteen on pitkään suunniteltu useitakin hankkeita, ja näistä Zsar Outlet Villagen rakennustyöt ovat vihdoin päässeet vauhtiin. Useita kansainvälisiä ja kotimaisia brändejä sisältävä 12 000 neliön outlet-keskus avautunee tämän vuoden lopulla. Seinäjoelle suunnitellaan puolestaan jopa 70 000 neliön Ideaparkia.

Käyttöasteet ennallaan pääkaupunkiseudulla, nousussa kasvukeskuksissa

Pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöasteet ovat pysyneet KTI:n vuokratietokannassa ennallaan jo viiden vuoden ajan. Maaliskuussa 2018 pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste oli 95,3 prosenttia. Espoossa ja Helsingissä käyttöasteet paranivat vajaalla prosenttiyksiköllä viime syksystä, kun taas Vantaalla kehitys oli negatiivista, ja käyttöasteet naapurikaupunkeja matalampia.

Muissa kasvukeskuksissa liiketilojen käyttöasteiden kehitys on ollut pääosin positiivista. Etenkin Oulussa on keskustan liiketiloja täyttynyt talven aikana ja käyttöasteet kääntyneet noususuun. Koko Suomen liiketilojen käyttöaste nousi nyt 93 prosentin yläpuolelle.

Liiketilojen vuokrat nousussa etenkin Helsingin keskustassa

Helsingin ydinkeskustan vuokrat nousevat myös liiketiloissa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien arvio ydinkeskustan hyvän liiketilan käyvästä neliövuokrasta on viime syksystä noussut peräti 15 eurolla, 129 euroon, ja nousun arvioidaan myös jatkuvan tulevan vuoden aikana. KTI:n vuokratietokannassa uusien liiketilasopimusten lukumäärä oli sekä ydinkeskustassa että koko Helsingissä edellistä jaksoa pienempi, eikä uusia sopimuksia ole juurikaan solmittu kalleimmista tiloista.

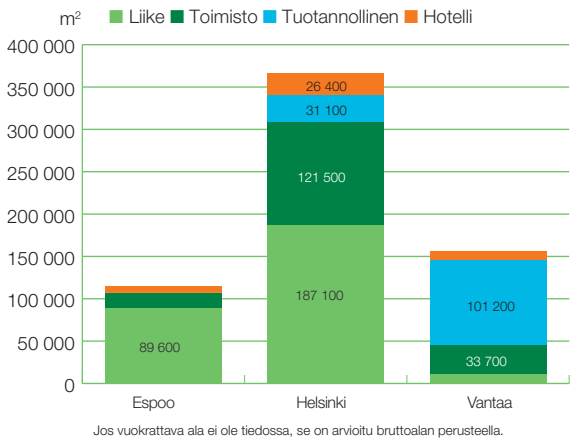
Toimitilabarometrin vastaajien odotukset liiketilavuokrien kehityksestä ovat kuitenkin hieman heikentyneet talven aikana. Liiketilavuokraennusteiden saldoluvut olivat nyt kaikissa suurissa kaupungeissa matalampia kuin puoli vuotta aiemmin, jolloin vuokraodotukset nousivat kaikissa suurissa kaupungeissa selvästi positiivisiksi. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa ja Tampereella saldoluvut olivat yhä selkeästi positiivisia, eli enemmistö vastaajista arvioi liiketilavuokrien nousevan, mutta esimerkiksi Turun, Oulun ja Jyväskylän liiketilavuokrien laskuun uskoo suunnilleen yhtä moni vastaaja kuin niiden nousuunkin. Muualla Suomessa liiketilavuokraennusteiden saldoluku on selkeästi negatiivinen.

Kauppakeskusten myynti kasvoi 2,3 prosenttia tammi-maaliskuussa

Suomalaisten kauppakeskusten myynnin kasvu jatkuu. KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle tuottamien indeksien mukaan kauppakeskusten kokonaismyynti kasvoi 2,3 prosenttia vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Myynti kasvoi nyt melko tasaisesti eri puolilla Suomea. Vertailukelpoisen kauppakeskuskannan kävijämäärä kuitenkin laski ja oli nyt 4,1 prosenttia matalampi kuin vuotta aiemmin. Jos otetaan kuitenkin huomioon vuoden aikana valmistunut uusi tilatarjonta, kauppakeskusten kokonaismyynti kasvoi 6,2 prosenttia ja kävijämäärätkin olivat kokonaisuutena 1,2 prosenttia korkeampia edelliseen vuoteen verrattuna.

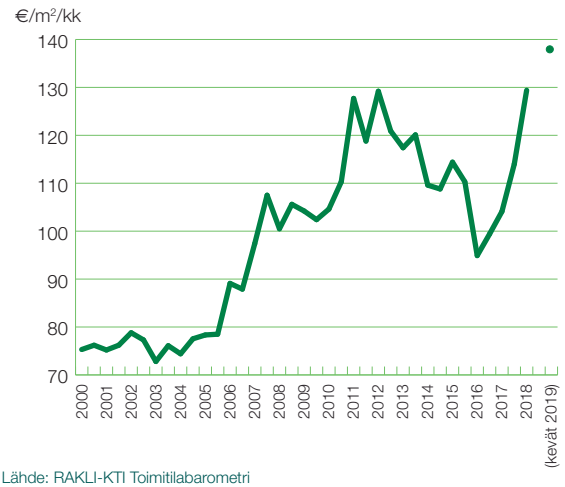
Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla, maaliskuu 2018

vuokrattava ala



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Barometri: Helsingin keskustan prime-liiketilojen bruttovuokrat



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kauppakeskusten eri toimialoista voimakkaimmin kasvoi kauneus ja terveys. Etenkin pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa myös päivittäistavaramyynti kasvoi ripeästi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Ainoana kaupan toimialana negatiivisesti kehittyi pukeutumisen myynti.

KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle tuottamissa luvuissa oli viimeisimmässä päivityksessä mukana 39 kauppakeskusta, mikä kattaa noin 80 prosenttia koko toimialan kokonaismyynneistä sekä liiketilaneliöistä.

Lisätietoja pääkaupunkiseudun viime aikojen toimitilakiinteistökaupoista löydät interaktiivisesta esityksestä osoitteesta www.kti.fi/markkinakatsauskevat2018

Vuokra-asuntosijoittamisen vahva veto jatkuu

Asuntokiinteistöt olivat vuosikausia KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuottorankingin keulilla. Asuntojen kokonaistuottoja on siivittänyt etenkin vahva arvonkehitys: Kiinteistöindeksin 20-vuotisessa historiassa asuntokiinteistöjen arvonmuutoksella ei ole toistaiseksi kertaakaan ollut negatiivista etumerkkiä. Positiivinen arvonkehitys jatkui myös vuonna 2017, ja asunnoille kirjattiin nyt 7,5 prosentin kokonaistuotto. Vaikka tällä ei nyt kärkipaikkaa saavutettukaan, kertovat kaikki pidemmän aikavälin kokonaistuottovertailut vahvaa tarinaa asuntokiinteistösijoittamisen menestyksestä: asuntosijoitusten vuotuiset keskimääräiset kokonaistuotot ovat sekä viiden että kymmenen vuoden tarkastelujaksoilla 3,5-4 prosenttiyksikköä korkeammat kuin toimisto- ja liikekiinteistöillä.

Asuntokiinteistöjen nettotuottoasteet ovat viimeisen vuosikymmenen aikana markkina-arvojen nousun painamana pudonneet vuoden 2008 5,9 prosentista 5,1 prosenttiin vuonna 2017. Nettotuottoaste on laskenut myös suurimpien sijoittajien keskittäessä sijoituksiaan enenevästi suurimpiin kaupunkeihin. Vuoden 2017 nettotuottoaste oli kuitenkin hivenen edellistä vuotta korkeampi, kun keskimääräiset vuokrat jatkoivat nousuaan, mutta kulut pysyivät edellisen vuoden tasolla.

Pääkaupunkiseutu ja muut suuret kaupungit houkuttelevat sijoittajia

Myös asuntosijoitusmarkkinoilla maantieteelliset erot korostuvat, joskaan ei aivan niin pääkaupunkiseutukeskeisesti kuin toimitilamarkkinoilla. Vuonna 2017 parhaita kokonaistuottoja tuottivat pääkaupunkiseudun ulkopuoliset kasvukeskukset, joissa sekä arvonmuutos että nettotuottoaste olivat pääkaupunkiseutua korkeampia. Sen sijaan suurten kaupunkien ulkopuolella myös asuntokiinteistöjen markkina-arvot laskivat, ja kokonaistuotto painui alle viiteen prosenttiin.

Vuokra-asuntomarkkinoiden omistusrakenne kehittyy

Suomen 854 000 vuokra-asunnosta jo 56 % on vapaarahoitteisia. Reilu 60 % vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on suomalaisten kotitalouksen tai yksityishenkilöiden omistuksessa. Suuret, ammattimaiset sijoittajat omistivat noin 179 000 vuokra-asuntoa vuoden 2017 lopussa. Omistusten määrä on kasvanut muutamilla tuhansilla asunnoilla vuosittain viime vuosina.

Suuret asuntosijoitusyhtiöt Kojamo ja SATO ovat omassa kokoluokassaan vuokra-asuntojen omistajina. Muista omistajaryhmistä niin instituutiosijoittajat kuin vuokra-asuntoihin sijoittavat rahastotkin ovat jatkaneet asuntosijoitustensa määrän kasvattamista viime vuosina – joskin rahastoille tyypilliseen tapaan isoja salkkuja on myös myyty houkuttelevan markkinatilanteen hyödyntämiseksi.

- Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen asuntomarkkinoita kohtaan kasvussa
- Suurten kaupunkien asuntovuokrat jatkoivat nousuaan

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomen asuntosijoitusmarkkinoihin kasvaa

Kansainväliset kiinteistösijoittajat rantautuivat asuntosijoitusmarkkinoille verraten myöhään, mutta kiinnostus on selkeässä kasvussa. AXA Investment Managers - Real Assets kasvatti suomalaisen asuntosijoitussalkkunsa muutamalla kaupalla reilun tuhannen asunnon kokoluokkaan vuonna 2017. Vuoden 2018 alussa Suomen asuntosijoitusmarkkinoille rantautui myös toinen globaali kiinteistösijoitusjätti, kun Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoima rahasto osti Kojamolta vajaat 1600 vuokra-asuntoa. Ulkomaisten sijoittajien markkinoille tuloa aiemmin hidastaneet management-haasteet ratkeavat nyt aiempaa helpommin, kun riskiä jakavia sijoittajakumppaneita ja managereita löytyy markkinoilta entistä useampia.

Asuntovuokrat nousivat 2 prosenttia pääkaupunkiseudulla

Kasvukeskusten kasvavan vuokra-asuntotarjonnan arveltiin vuosi kaksi sitten pysäyttävän asuntovuokrien nousun. Asuntovuokrien nousuvauhti onkin parina viime vuotena ollut aiempia vuosia hitaampaa, mutta kaupungistumisen kiihtyminen ja taloustilanteen piristyminen ovat pitäneet vuokrat vakaasti nousujohteisina etenkin pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi kevään 2017 ja kevään 2018 välisenä aikana pääkaupunkiseudulla keskimäärin kaksi prosenttia. Vuokrien nousu on viimeisen vuoden aikana ollut voimakkainta Helsin-

gissä, 2,6 prosenttia, kun taas Espoossa ja Vantaalla vuokrat nousivat noin yhdellä prosentilla.

Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku ottavat kaulaa muihin kaupunkeihin

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella Tampere ja Turku erottautuivat nyt Oulun, Lahden ja Jyväskylän kehityksestä. Keskimäärin näiden viiden kaupungin uusien asuntovuokrien vuokrataso laski hienoisesti, 0,2 prosentilla, kevään 2017 ja 2018 välisenä aikana. Vuokrakehityksen etumerkki oli edelleen positiivinen Tampereella ja Turussa, kun taas Oulun, Jyväskylän ja Lahden indeksit osoittivat noin yhden prosentin laskua. Maaliskuussa toteutetussa RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa vuokra-asuntomarkkinoiden ammattilaisten odotukset olivat samansuuntaisia: pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa pienten asuntojen vuokrien nousuun uskoi 70-90 prosenttia vastaajista, kun taas muissa suurissa kaupungeissa vuokrien ennakoi nousevan selkeästi alle puolet vastaajista.

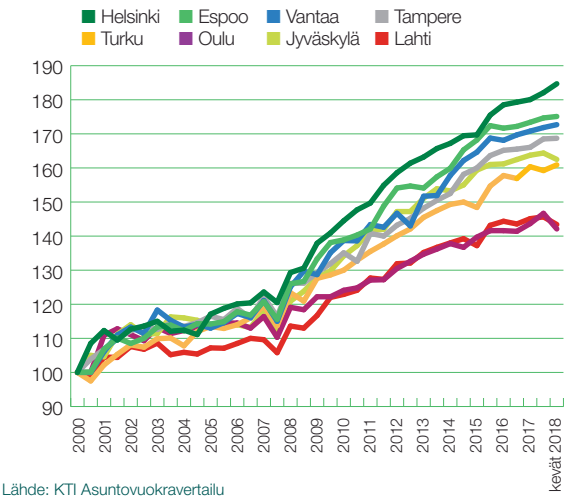
Asuntorakentaminen painottuu kerrostaloihin, pieniin asuntoihin ja suuriin kaupunkeihin

Kaupungistuminen, kotitalouksien koon pieneneminen ja asuntosijoittamisen suosion kasvu näkyvät vahvasti rakentamistilastoissa. Vuonna 2017 aloitetusta lähes 46 000 asunnosta 77 prosenttia oli kerrostaloissa. Reilu kolmannes asuntoaloituksista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, ja vajaa 30 prosenttia Tampereella, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä tai Lahdessa.

Rakentamisen kustannukset ja työvoimapula asuntorakentamisen pullonkauloja

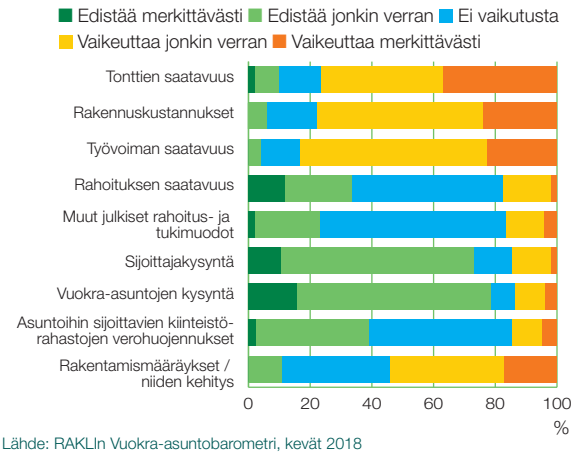
Vuokra-asuntojen vahva kysyntä ylläpitää asuntosijoittajien uudistuotantohaluja myös lähitulevaisuudessa. RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa 94 prosenttia vastaajista arvioi vuokra-asuntojen tarjonnan kasvavan tulevan vuoden aikana, ja valtaosa kasvusta johtuu uusien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamisesta. Kuumana käyvä rakennussuhdanne tuo kuitenkin pullonkauloja rakentamiseen: noin 80 prosenttia vastaajista arvioi rakennuskustannusten, työvoiman saatavuuden sekä tonttien saatavuuden vaikeuttavan uusien vuokra-asuntojen rakentamista. Etenkin työvoiman saatavuuden arvioidaan vaikeutuneen selkeästi viimeisen vuoden aikana.

KTI Asuntovuokraindeksit
uudet vuokrasopimukset, indeksi kevät 2000 = 100



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä
Kuinka seuraavat tekijät tulevat vaikuttamaan vuokra-asuntojen rakentamiseen seuraavan vuoden aikana?



Lähde: RAKLIn Vuokra-asuntobarometri, kevät 2018

Investoinnit muillekin kiinteistösektoreille kasvussa

Toimisto-, liike- ja asuntokiinteistöt muodostavat markkina-arvoilla mitattuna yhteensä 81 prosenttia Suomen ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta. Entistä useampi kiinteistösijoittaja on kuitenkin suuntaamassa katseensa myös muille kiinteistösektoreille.

Hotellikiinteistöjen arvot nousussa

Hotellikiinteistöjen suosio kiinteistösijoitusmarkkinoilla on ollut viime vuosina kasvussa. Hotellikiinteistöjen kaupankäynti oli 2010-luvun alkuvuosina varsin vähäistä, mutta vuonna 2016 kauppavolyymi nousi sataan ja viime vuonna jo 220 miljoonaan euroon. Lisäksi ”hotellikaupaksi” voidaan lukea esimerkiksi viime kesänä tehty VR:n pääkonttorin 55 miljoonan euron kauppa, jossa Exilionin rahasto osti kiinteistön kehittääkseen sen hotellikäyttöön. Tämä kauppa näkyy kuitenkin tilastoissa toimistokauppana, koska KTI tilastoi kaupat sen käyttötarkoituksen mukaan, jossa kiinteistö on kaupantekohetkellä.

Hotellikiinteistöjen arvonkehitys on ollut myös pari viime vuotta positiivista, ja KTI Kiinteistöindeksissä hotellikiinteistöt ovatkin tuottaneet kiinteistösektoreista parasta tuottoa vuosina 2016 ja 2017. Viime vuonna hotellikiinteistöjen kokonaistuotto oli 8,7 prosenttia kolmen prosentin arvonnousun siivittämänä.

Hotellikiinteistömarkkinan kasvua siivittävät tällä hetkellä sekä matkailun että erilaisten hotellikonseptien suosion kasvu. Lukuisia merkittäviä hotelli-investointeja on alkamassa tai suunnitteilla ympäri Suomea, ja useimmissa projekteissa sijoittajana on suomalaisia instituutioita tai näiden muodostamia rahastoja. Sijoittajia hotellikiinteistömarkkinoille houkuttelee etenkin vakaa ja pitkäaikainen kassavirta. Tarjonnan kasvu ja konseptien eriytyminen lisäävät kuitenkin kiinteistöomistamisen haasteita ja aktiivisuutta myös hotellikiinteistömarkkinoilla.

Tuotannollisia kiinteistöjä rakenteilla runsaasti Vantaalla

Tuotannollisilla kiinteistöillä tarkoitetaan teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistösijoittajia kiinnostavat etenkin modernit varasto- ja logistiikkakiinteistöt, mutta suursijoittajien salkuissa on jonkin verran myös pienteollisuustiloja. Suuret tuotantokiinteistöt ovat sen sijaan pääosin teollisuusyritysten omassa omistuksessa.

Tuotannollisten kiinteistöjen kokonaistuotot ovat jääneet viime vuosina mataliksi, sillä niiden arvot ovat KTI Kiinteistöindeksissä laskeneet nyt jo 10 vuotta peräkkäin. Hyväsijaintisten kohteiden vuokratasot ovat kuitenkin pitäneet pintansa. Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat modernin tuotannollisen kiinteistön neliövuokratason olevan pääkaupunkiseudulla 10-11 euron tuntumassa. Tuotannollisten tilojen vuokraennusteiden saldoluvut näyttävät nyt vakiintuneen maltillisen nousujohteisiksi pääkaupunkiseudulla, mutta muualla Suomessa selkeä enemmistö, 70-80 prosenttia barometrivastaajista uskoo tuotannollisten tilojen vuokrien pysyvän nykytasollaan.

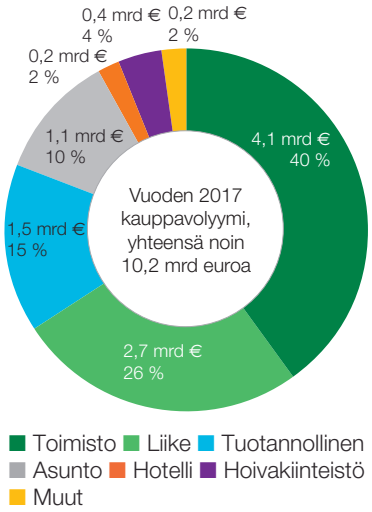
- Hotellikiinteistöjen suosio kasvussa
- Tuotannollisten kiinteistöjen markkinat eriytyvät
- Hoivakiinteistöjä sijoitusmarkkinoilla noin kahden miljardin euron arvosta

Viime vuonna tuotannollisten kiinteistöjen kaupankäyntivolyymi nousi 1,5 miljardiin euroon, etenkin Logicorin kaupan ansiosta. Tilakanta on kasvussa etenkin Vantaalla, jonne oli rakenteilla maaliskuun lopussa yli 100 000 neliötä uusia varasto-, terminaali- ja logistiikkatiloja.

Hoivakiinteistöjen määrä suursijoittajien salkuissa kasvaa nopeasti

Hoivakiinteistöt ovat viime vuosien ajan olleet suhteellisesti kaikkein nopeimmin kasvava kiinteistösektori ammattimaisten sijoittajien salkuissa. Vuoden 2017 lopussa ammattimaisten kiinteistösijoittajien salkuissa oli KTI:n arvion mukaan noin 2,1 miljardin euron verran suomalaisia hoivakiinteistöjä, sisältäen hoiva-asumista, vanhainkoteja, päiväkoteja, terveyspalveluita ja kuntoutusta tuottavia yksiköitä ja suuria sairaalakiinteistöitäkin. Määrä on kaksinkertaistunut edellisten kahden vuoden aikana. Vauhdikas kasvu jatkuu, kun hoivakiinteistösektorille erikoistuneet uudet kiinteistösijoitusyhtiöt ja -rahastot sekä ostavat että rakennuttavat uusia kohteita salkkuihinsa. Hoivakiinteistöjen vuosittainen kaupankäyntivolyymi on vaihdellut 300-500 miljoonan euron välillä vuosina 2015-2017.

Kiinteistökauppojen volyymi 2017 kiinteistötyypeittäin



Lähde: KTI

Ajankohtaista KTI:stä

KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN TIETO LIIKKEELLE -KOKEILUHANKE ETENEE TIEDONSIIRTORATKAISUN TESTAUKSEEN TOUKOKUUSSA

KIRA-digi -ohjelman ”Kiinteistösijoittamisen tieto liikkeelle” -kokeiluhankkeessa toteutetaan KIRA-alan digitalisaatiota käytännössä ja virtaviivaistetaan ja tehostetaan kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen liiketoimintaprosesseja tiedonharmonisoinnilla ja tietojen digitaalisella välittämisellä. Tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa tiedonsiirtoratkaisu, jonka avulla osallistujien kanssa määritellyt vuokraustoimintaan liittyvät kiinteistötiedot liikkuvat sujuvasti valtuutusten puitteissa lähettäjältä vastaanottajalle ja ne voidaan palauttaa jalostettuna takaisin lähettäjälle.

Kevättalven aikana hankkeessa on toteutettu tiedonsiirtoratkaisun, tietomallin ja osallistujien liittymien kehitystyötä. Osallistujat ovat liittäneet hankkeeseen tietojärjestelmätoimittajia, jotka ovat proaktiivisella otteella lähteneet mukaan kehitystyöhön. KTI on tukenut osallistujia kehitystyössä, johtanut kokeiluhanketta ja samalla kehittänyt tiedonsiirtoratkaisua tietojärjestelmäkumppaniensa kanssa sekä määritellyt vuokraustietojen uutta toiminnallisuutta KTI Onlineen.

Toukokuussa kokeiluhankkeessa siirrytään tiedonsiirtoratkaisun ja sen osien testaukseen, jossa tietomallin mukaiset kiinteistö- ja vuokraustiedot muodostetaan ja välitetään osallistujien tietojärjestelmistä tiedonsiirtoratkaisun rajapintaan ja sitä kautta ensi vaiheessa vastaanottavana tahona toimivalle KTI:lle. Vuokraustietojen sisällön ja kattavuuden rinnalla testataan kokonaisuuden toiminnallisuutta, suorituskykyä ja tietojen tietoturvallista välittämistä.

KIRA-digi on hallituksen kärkihanke ja se saa rahoitusta ympäristöministeriöltä. www.kiradigi.fi

Lisätietoja: Klaus Vesama, puh. 050 520 6338,
klaus.vesama@kti.fi ; www.kti.fi/kiradigi

KTI YLLÄPITOKUSTANNUSVERTAILUN TIETOSISÄLTÖ KATTAVASTI SAATAVILLE KTI ONLINEN KAUTTA

Julkaisemme KTI Online -tiedonjakeluportaaliin uutta toiminnallisuutta ja tietosisältöjä. KTI Vertailu -palvelussa asiakkaat näkevät jatkossa oman salkkunsa ja kohteidensa ylläpitokustannustunnusluvut ja vertailutiedot KTI Ylläpitokustannusvertailu -palvelun koko laajuudessa. Pyrimme ajoittamaan käyttöönoton siten, että keväällä julkaistavia ylläpitokustannustietoja päästäisiin hyödyntämään uudistetun palvelun kautta. Aikaisemmin vuodenvaihteessa teimme vastaavanlaisen toiminnallisuus- ja tietosisältöuudistuksen KTI Kiinteistöindeksi -palvelun osalta. Seuraavaksi siirrymme jatkokehittämään KTI Onlinen vuokra- ja asiakastyytyväisyysvertailu -osioita.

Lisätietoja: Matti Heiskanen, puh. 040 832 6698,
matti.heiskanen@kti.fi

KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaisiin tarpeisiin. KTI:n markkinatietokannat kattavat informaatiota mm. kiinteistösijoitusten tuotoista, toimitila- ja asuinkiinteistöjen vuokrista ja ylläpitokustannuksista sekä markkinoiden transaktioista. KTI:n asiakkaita ovat merkittävät kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät, julkisen sektorin kiinteistöorganisaatiot sekä kiinteistöalan management- ja asiantuntijapalveluyritykset. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI.

KTI Kiinteistötieto Oy
Eerikinkatu 28, 7. krs
00180 Helsinki
Puh. 020 7430 130
www.kti.fi