

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 9.5.2018

KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kiinteistökauppa jatkuu vilkkaana, Helsingin keskustan toimistovuokrat reippaassa nousussa

Kiinteistöt kiinnostavat sekä kotimaisia että ulkomaisia sijoittajia, ja tuottovaatimuksiin noteerataan uusia pohjalukemia. Asiantuntijoiden arviot antavat kuitenkin ymmärtää, että suhdannehuippu on jo käsillä: jo ennestään korkeissa kaupankäyntivolyyymeissä ei nähdä kasvunvaraa ja tuottovaatimuksissakin arvellaan pohjatason olevan jo saavutettu. Vahva taloustilanne on piristänyt toimitilavuokramarkkinoita, ja Helsingin keskustan toimistovuokrat ovat viimeisen vuoden aikana nousseet enemmän kuin kertaakaan sitten vuoden 2001. Piristystä kysyntä on viimein kääntänyt myös toimistojen vajaakäytön hienoiseen laskuun.

Ensimmäisen vuosineljänneksen kauppavolyymi 2 miljardia euroa

Kiinteistökauppojen volyyymi nousi kahteen miljardiin euroon kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, mikä on yksi korkeimmista kvartaalivolyyymeistä ikinä. Sijoittajia ovat kiinnostaneet niin toimisto-, liike-, hoiva- kuin asuntokiinteistötkin. Alkuvuoden suurimmasta kaupasta vastasi uusi ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Cibus Nordic Real Estate, joka osti Siriuksen rahastoilta suomalaisia liikekiinteistöjä 767 miljoonalla eurolla. Myös vuokra-asuntomarkkinoilla on tehty suuria salkkukauppoja sekä kotimaisin että ulkomaisin voimin: Morgan Stanleyn rahasto teki ensimmäisen pohjoismaisen sijoituksensa ja osti Kojamolta lähes 1600 vuokra-asuntoa, ja Kojamo puolestaan osti lähes 1000 asuntoa OP Ryhmän rahastoilta. Helsingin keskustassa on tehty suuria yksittäisten kiinteistöjen kauppoja: Ilmarinen myi KPMG:n pääkonttorikiinteistön Töölönlahdella lähes 190 miljoonalla eurolla saksalaiselle Deka Immobilienille ja Kluuvun kauppakeskus siirtyi CBRE Global Investorsin omistuksesta toisen globaalin rahastomanagerin, AXA Investment Managers – Real Assetsin rahaston omistukseen.

Tuottovaatimusten pohja jo saavutettu?

Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus laski jälleen uusiin pohjalukemiin, 4,06 prosenttiin. Parhaiden kohteiden kauppoja on tehty vielä tätä merkittävästi matalammilla tuottotasolla. Asiantuntijat eivät kuitenkaan odota tuottovaatimusten enää laskevan, vaan niiden arvioidaan vuoden kuluttua olevan joko hieman korkeampia tai samalla tasolla kuin nyt. Tuottovaatimusten lasku on vilkkaan sijoituskysynnän painamana levinnyt nyt myös pääkaupunkiseudun parhaiden alueiden ulkopuolelle, joskin tuottoerot eri alueiden ja kohteiden välillä säilyvät suurina.

Helsingin keskustan toimistovuokrien nousu kiihtyi

Helsingin keskustan asema Suomen toimistomarkkinoilla vahvistuu entisestään. Keskustan toimistokiinteistöjen markkina-arvot nousivat yli yhdeksän prosenttia vuonna 2017. Laskevien tuottovaatimusten ohella myös vahva vuokragehitys tukee keskustan arvonkehitystä. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava toimistovuokraindeksi nousi seitsemän prosenttia kevään 2017 ja 2018 välisenä aikana, mikä on korkein kasvulukema sitten vuoden 2001. KTI:n vuokratietokannan uusien toimistovuokrasopimusten neliövuokrien yläkvartiilitaso nousi nyt 35 euroon ja keskiarvo 30 euron tuntumaan. Vuokramarkkina on keskustassa ollut vilkas, ja uusia sopimuksia on alkanut monen tasoisista tiloista. Vuokratasojen hajonta on siksi ollut melko suurta.

Toimistojen käyttöaste kääntyi vihdoon nousuun

Vahva taloustilanne on piristänyt toimitilakysyntää, ja pääkaupunkiseutua jo vuosia vaivannut korkea vajaakäyttöaste on vihdoin kääntynyt hienoiseen laskuun. KTI:n seurannassa suurten kiinteistösijoittajien

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 9.5.2018

toimistotiloista oli maaliskuun tilanteessa vuokrattuna reilut 83 prosenttia, mikä on kolmisen prosenttiyksikköä korkeampi kuin matalimmillaan kolme vuotta sitten. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa selkeä enemmistö kiinteistömarkkinoiden asiantuntijoista odottaa vajaakäytön vähenevän edelleen myös tulevan vuoden aikana. Vilkas uudistuotanto aiheuttaa kuitenkin haasteita vajaakäytön merkittävälle vähenemiselle. Vuonna 2017 pääkaupunkiseudulle valmistui lähes 90 000, ja maaliskuun lopussa oli rakenteilla yli 170 000 uutta toimistoneeliötä.

Asuntojen vuokrien loiva nousu jatkuu suurimmissa kaupungeissa

Suurten vuokra-asuntosijoittajien omistamien asuntojen uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava KTI:n vuokraindexi nousi pääkaupunkiseudulla 2,0 prosenttia maaliskuun 2017 ja 2018 välillä. Vuokrat nousivat eniten Helsingissä, 2,6 prosenttia, kun Espoon ja Vantaan vuokranousu jäi yhden prosentin tuntumaan. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa uusien sopimusten vuokratasot nousivat Tampereella ja Turussa, mutta laskivat hienoisesti Jyväskylässä, Oulussa ja Lahdessa. Vuokrien nousua hillitsee runsas uudistuotanto ja vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu. Toisaalta kaupunkien väestönkasvu lisää asuntojen kysyntää ja vahva taloustilanne tukee vuokralaisten maksukykyä.

Graafit:

- *Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi*
- *Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset*
- *KTI Toimistovuokraindexi; Helsingin ydinkeskustan uudet vuokrasopimukset*
- *Toimitilarakentaminen pääkaupunkiseudulla*
- *KTI Asuntovuokraindexi; uudet vuokrasopimukset suurissa kaupungeissa*

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 9.5.2018 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä huhtikuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 45 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.