

25
KTI | KIINTEISTÖTIETOA
VUODESTA 1993

KTI Markkinakatsaus

Syksy 2018

Kiinteistökaupoissa jälleen huippuvuosi

Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimuksissa pohja ohitettu?

Helsingin keskustan toimistovuokrien nousu jatkuu

Asuntovuokrat jatkavat nousuaan tarjonnan kasvusta huolimatta



KTI Markkinakatsaus

Syksy 2018

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tunnelmat ovat edelleen vireät, mutta tulevaisuudenodotuksissa on nähtävissä jo markkinakäänteen enteitä. Epävarmuutta nostavat sekä talouden hidastuvat kasvunäkymät että rahoitusmarkkinoiden muutokset, kun osakekurssien kehitys ja korkojen odotettu nousu heiluttavat kiinteistöjen houkuttelevuutta sijoitusmarkkinoilla. Toimitilakiinteistöjen ennätysmataliksi painuneet tuottovaatimukset näyttävät viimein sivuuttaneen pohjalukemansa. Kaupankäynnin odotetaan kuitenkin jatkuvan vilkkaana vielä lähitulevaisuudessakin.

Suuret kaupat nostavat kiinteistökauppavolyymiä, ja kuluvasta vuodesta on tulossa yksi kaikkien aikojen vilkkaimmista. Suurimmista kaupoista ovat pääosin vastanneet ulkomaiset sijoittajat: tänäkin vuonna Suomeen on tullut kymmenkunta uutta ulkomaista kiinteistösijoittajaa, ja monet täällä pidempään toimineet ovat kasvattaneet sijoituksiaan. Nettomääräisesti Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoille on jälleen virrannut useita miljardeja euroja uutta pääomaa.

Vahva taloustilanne tukee vuokramarkkinoita, ja etenkin Helsingin keskustan toimitilavuokratasot ovat nousseet uusiin ennätyslukemiin. Toimistotilojen käyttöaste on pääkaupunkiseudulla jatkanut nousuaan jo toista vuotta, joskin tyhjää tilaa on edelleen runsaasti. Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella suurten kaupunkien toimistotilakäyttöasteet ja parhaiden sijaintien vuokrat ovat pääosin nousussa. Uutta toimistotilaa nousee vilkkaasti eri puolille pääkaupunkiseutua. Odotukset vuokrien ja käyttöasteiden kehityksestä ovat tarjonnan kasvusta huolimatta nousujohteisia.

Liikekiinteistömarkkinoilla kauppakeskustarjonnan kasvu ja vähittäiskaupan murros nakertavat ammattilaisten uskoa kauppakeskuskiinteistöjen tulevaisuuteen. Kauppakeskusten eriytyminen korostuu, ja vahvimmin luotetaan pääkaupunkiseudun suurten keskusten vetovoimaan. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kauppakeskusten käyttöastehaasteet ovat kasvussa.

Vuokra-asuntokysyntä säilyy vahvana, ja vuokrat jatkavat nousuaan suurimmissa kaupungeissa. Ennätyslukemiin noussut asuntorakentaminen kasvattaa vuokra-asuntojen tarjontaa merkittävästi vielä tänä ja ensi vuonna. Kasvava tarjonta ja korkeat rakennuskustannukset ovat lisänneet toimijoiden varovaisuutta, ja rakennuslupien määrä on kääntynyt laskuun. Ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet merkitystään Suomen asuntosijoitusmarkkinoilla kuluvana vuonna, ja kiinnostuksen uskotaan olevan suurta myös lähitulevaisuudessa. Vuokra-asuntojen vahva kysyntä pitää ammattilaisten vuokraodotukset nousujohteisina myös lähitulevaisuudessa. Kysyntää kohdistuu nyt myös suurempiin asuntoihin, joiden vuokrat ovat viime kuukausina nousseet jopa yksioit ja kaksioita nopeammin.

Kiinteistösijoittamisen markkinaympäristössä muutoksia näköpiirissä

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimintaympäristön tunnelmat ovat edelleen positiiviset, joskin pientä epävarmuutta viriää useammalla rintamalla. Maailmantalouden vire jatkuu toistaiseksi hyvänä, mutta kauppakiistat ja odotetut rahapolitiiset toimenpiteet lisäävät epävarmuutta. Lokakuussa globaaleilla osakemarkkinoilla näkyi hermoilun merkkejä, kun jo pitkään nousseisiin arvostuksiin ennakoitiin korjausliikkeitä. Samalla EKP on ilmoittanut ryhtyvänsä kiristämään markkinoiden likviditeettiä osto-ohjelmaansa pienentämällä. Ohjauskorkoon vuoden 2019 loppupuolella odotettu nosto näkyy markkinoilla jo nyt korkojen nousuodotuksina. Euroopassa huolta herättää myös Italian tilanne, joka painaa osaltaan euroa. Taloustilanteen ja rahoitusmarkkinoiden käänneet heijastuvat myös globaaleille kiinteistösijoitusmarkkinoille, kun likviditeetti vähitellen vähenee ja vaihtoehtoisten varallisuuslajien näkymät muuttuvat.

Suomen BKT-kasvuodotus hidastuu

Suomen talous luo vähintäänkin kohtuullisen pohjan kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoille. Talouskasvu jatkuu verrattain hyvänä, ja kuluvalle vuodelle ennustetaan suurin piirtein samantasoista BKT-kasvua kuin 2017. Viennin kiivain kasvuvaihe näyttäisi kuitenkin olevan ohi, ja kauppapoliittiset kiistat lisäävät vientiin liittyvää epävarmuutta. Investointienkin kasvu hidastunee selkeästi. Hyvä työllisyyskehitys, nousevat ansiot ja kuluttajien vahva luottamus omaan talouteensa pitävät yksityisen kulutuksen ja vähittäiskaupan kasvuodotukset melko positiivisina. Vuodelle 2019 ennustetaan kuitenkin tätä vuotta hitaampaa, alle kahden prosentin BKT-kasvua, ja vuonna 2020 kasvun odotetaan hiipuvan tätäkin matalammaksi.

Rakentamisen vahvin kasvukiito ohi

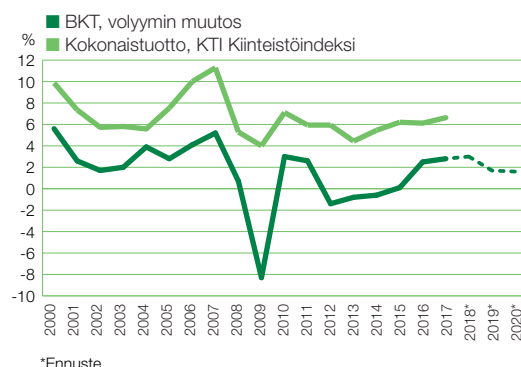
Rakentamisen volyymin uskotaan kasvavan tänä vuonna 3-4 prosenttia viime vuoden tasoon verrattuna, eli rakentaminen säilyy yhtenä talouden keskeisistä vetureista. Asuntoaloitusten määrän odotetaan tänä vuonna yltävän viime vuoden huippulukemiin, noin 44 000 asuntoon. Myös toimitila- ja julkinen rakentaminen säilyy noin viime vuoden tasollaan. Rakennuslupien määrä kuitenkin laski kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla noin kymmenen prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna, ja vuodelle 2019 rakennusinvestointien kokonaisvolyyymiin ennakoidaan nollakasvu.

Jäähtyykö kiinteistösijoitusmarkkinoiden kuumien vire?

Vahva talous, markkinoiden runsas likviditeetti, matalat korot ja osakkeiden korkeat arvostukset ovat viime vuosina ohjanneet runsaasti pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille. Kun näihin ajureihin odotetaan hidastumista kautta

- Taloustilanne luo vahvan pohjan kiinteistömarkkinoille
- Rahoitusmarkkinoiden kehitys vaikuttaa kiinteistömarkkinoiden likviditeettiin
- Rakentaminen jatkuu vilkkaana, mutta lupien määrä laskussa

Suorien kiinteistösijoitusten tuotot ja BKT



Lähde: KTI, Tilastokeskus (ennusteet VM)

Helsingin keskustan toimistojen nettotuottovaatimus ja 10 vuoden korko

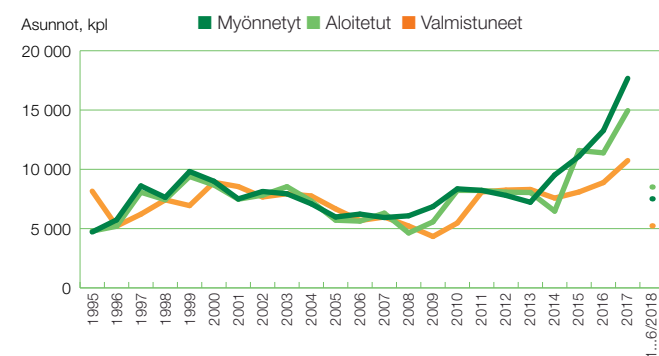


Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri ja Suomen Pankki

linjan, on syytä olettaa myös kiinteistösijoitusmarkkinoiden vilkkaimpien aikojen olevan hiipumassa. Korkojen odotettu nousu tulee näkymään tuottovaateiden kehityksessä jo lähiaikoina. Kiinteistötuottojen vahvat yhteydet BKT-kehitykseen ennakoivat myös kokonaistuottojen painuvan yleisen talouskehityksen mukana. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden viimeaikaisen laajenemisen ja uusi-

en toimijoiden markkinoille tulon myötä voidaan odottaa markkinoiden likviditeetin säilyvän kuitenkin vähintään kohtuullisella tasolla. Ja mikäli talouden ja rahoitusmarkkinoiden käänneet tapahtuvat odotetusti loivina ja maltillisina, ei myöskään kiinteistösijoitusmarkkinoille ole syytä odottaa jyrkkiä käännteitä.

Asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Kiinteistösijoitusmarkkinat edelleen vilkkaat

Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi ylsi 5,6 miljardiin euroon, ja lokakuussa tehdyt suurkaupat nostivat koko vuoden volyymin jo lähelle toista sijaa kaikkien aikojen tilastossa. Rullaava neljän vuosineljänneksen volyyymi aikavälillä Q4/2017–Q3/2018 on peräti 8,4 miljardia euroa, vaikka viime vuoden Sponda-kauppa on jo pudonnut tästä tilastosta. Vielä edellisellä jaksolla rullaava vuosivolyymi oli huikeat 11,6 miljardia euroa.

Uusia toimijoita tulee

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan jatkuu vahvana: kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kaupoista 58 prosenttia on ollut kansainvälisten sijoittajien tekemiä. Myyntilaidalla ulkomaiset sijoittajat ovat olleet osapuolina vain 1,4 miljardin euron kaupoissa, eli nettomääräisesti pääomat kulkevat edelleen vahvasti Suomen suuntaan. Uusia ulkomaisia sijoittajia on tänäkin vuonna nähty kymmenkunta, ja tulokkaita on ollut niin muista Pohjoismaista, UK:sta, USA:sta kuin Aasiastakin. Maailmanluokassa merkittävin uusi toimija Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla on Morgan Stanley Real Estate Investing, joka osti keväällä lähes 1600 asuntoa Koja-molta ja kasvatti Suomi-salkkuaan lokakuussa jättimäisellä kauppakeskus Itiksen kaupalla. Uusia kotimaisia toimijoita on ilmaantunut etenkin rahastomarkkinoille,

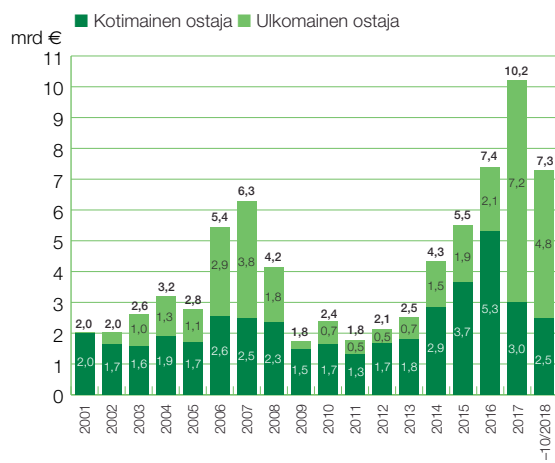
- Yksi vilkkaimmista kiinteistökauppavuosista ikinä
- Uusia sijoittajia tulee ja markkinoiden rakenne muuttuu
- Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimuksissa käänne ylöspäin
- Kaikki kiinteistösektorit kiinnostavat, mutta varovaisuus liikekiinteistöjä kohtaan kasvaa

jossa esimerkiksi Evli, Trevian ja Aktia ovat laajentaneet toimintaansa.

Sijoittajien kiinnostus laaja-alaista

Kauppaa käydään tasaisesti kaikilla eri kiinteistösektoreilla. Toimisto- ja liikekiinteistöjen kauppavolyymit ovat suurimpia 31 ja 24 prosentin osuuksillaan kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kokonaisvolyymistä, ja niiden osuudet kasvanevat neljänneksen vuosineljänneksen suurkauppojen myötä. Asuntosalkuillakin on käyty kauppaa

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



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

Lähde: KTI Transaktioseuranta

1,2 miljardilla eurolla, mikä vastaa 22 prosenttia kaikista kaupoista ja enteilee kaikkien aikojen toiseksi korkeinta vuosivolyymiä. Hoivakiinteistöissä historian korkein vuosivolyymi on jo saavutettu, kun kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kauppia tehtiin noin puolella miljardilla eurolla. Kappalemääräisesti muu Suomi ylittää kaupankäyntivolyymissä pääkaupunkiseudun reilusti, mutta kauppojen suurempi keskikoko nostaa pääkaupunkiseudun euromääräisen osuuden 55 prosenttiin.

Suuret kaupat nostavat kokonaisvolyymiä

Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kauppojen keskimääräinen koko on ollut noin 25 miljoonaa euroa, mikä on yksi korkeimmista lukemista kautta aikojen. Keskikokoa nostavat muutamat suuret salkku-kaupat, kuten Siriuksen rahastojen myynti ruotsalaiselle Cibukselle, Northern Horizon Capitalin ja Evli Healthcaren välinen hoivakiinteistökauppa sekä Dekan ja Union Investmentin historiallisen suuret yksittäisten toimistokiinteistöjen kaupat. Myös muutamat suuret asuntosalkkukaupat nostavat kauppojen keskimääräistä kokoa.

Lokakuussa julkistettu kauppakeskus Itiksen 516 miljoonan euron kauppa on kaikkien aikojen suurin yksittäisen kiinteistön kauppa Suomessa, ellei Forumin kuuden kiinteistön kokonaisuutta muutaman vuoden takaa oteta huomioon. Viimeiselle vuosineljännekselle kirjautuu myös Kildaren Technopolis-kauppa, jossa Suomen kiinteistöjen markkina-arvo on yli 900 miljoonaa euroa, joten kauppojen keskimääräinen koko nousee vielä reilusti.

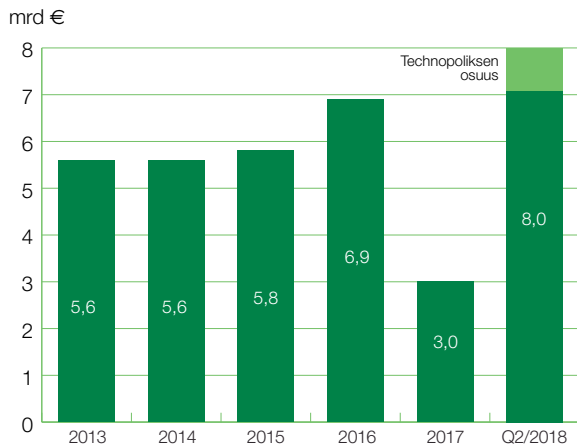
Suurimmat kiinteistökaupat tammi-lokakuussa 2018

KIINTEISTÖ / PORTFOLIO	AJAN-KOHTA	HINTA (M€)	OSTAJA	MYYJÄ
Technopolis Oyj	2018Q4	noin 950	Kildare Partners	Technopolis Oyj:n osakkeenomistajat
123 liikekiinteistöä	2018Q1	767	Cibus Nordic Real Estate AB	Sirius Fund I Grocery, Sirius Fund II
Kauppakeskus Itis	2018Q4	516	Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoima rahasto	Wereldhave
Toimistokiinteistö (Töölölahdenkatu 3)	2018Q1	189	Deka Immobilien Investment GmbH	Ilmarinen
Toimistokiinteistö (Kaupunkiympäristötalo)	2018Q3	165	Union Investment Real Estate GmbH	Helsingin kaupunki
30 hoivakiinteistöä	2018Q1	141	Evli Healthcare I Ky	Northern Horizon
Toimisto- ja liikekiinteistö (Kirjatalo)	2018Q2	109	AEW Europe City Retail Fund	Stockmann Oyj
24 toimistokiinteistöä, PKS	2018Q2	109	Goldman Sachs, Cromwell Property Group	IVG Polar Oyj
1594 vuokra-asuntoa	2018Q1	97	Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoima rahasto	Kojamo Oyj
Muita merkittäviä kauppia, joiden kauppahintaa ei ole julkaistu (aikajärjestyksessä)				
981 vuokra-asuntoa	2018Q1	n/a	Kojamo Oyj	OP Ryhmän kiinteistörahostot
3263 vuokra-asuntoa	2018Q2	n/a	Round Hill Capital	Avant Capital Partners & yhdysvaltalainen sijoittajakumppani
824 vuokra-asuntoa	2018Q3	n/a	Aberdeen Standard Pan-European Residential Property	LähiTapiola
Kolme toimistokiinteistöä, PKS, 53 000 m²	2018Q3	n/a	Kielo AB	Niam

Lähde: KTI Transaktioseuranta

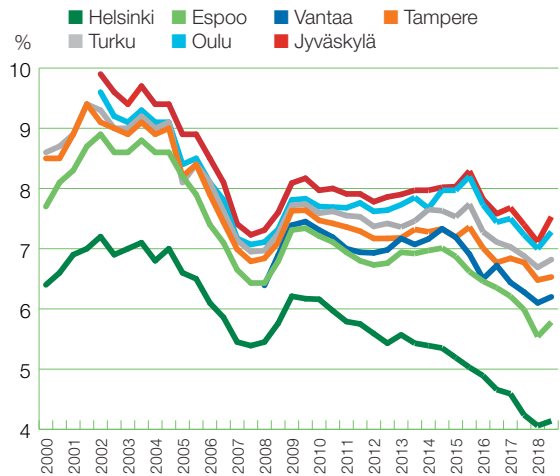
Listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden Suomen kiinteistösijoitussalkkujen kehitys

Suorat kiinteistösijoitukset Suomessa



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset)

Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toinenkin suuri yhtiö poistuu pörssilistalta Technopolis-kaupan myötä

Vuoden 2016 lopussa listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osuus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden omistuksista lähenteli vielä 12 prosenttia. Spondan poistuminen pörssilistalta pudotti osuuden alle viiteen prosenttiin ja samalla ulkomaisista sijoittajista tuli markkinoiden suurin sijoittajaryhmä. Kojamon onnistuneen listautumisen myötä pörssiin saatiin kesällä reilusti lisää kiinteistöjä, mutta syksyllä ilmoitettiin jälleen uudesta lähtijästä, kun Kildare Nordic Acquisitions S.a.r.l teki julkisen ostotarjouksen kaikista Technopoliksen osakkeista. Sekä Spondan että Technopoliksen tapauksessa ostajaa houkuttelee yhtiön nettovarallisuutta huokeampi osakkeen hinta, minkä ansiosta kiinteistöt ovat laskennallisesti arvokkaampia listaamattomina kuin pörssissä. Suomen kiinteistömarkkinoiden kannalta seuraus on entistä pienempi ja harvemmille hartioille keskittyvä listattu kiinteistösijoitusmarkkina, eli entistä vähemmän kiinteistösijoitusvaihtoehtoja sijoittajien ulottuville.

Tuottovaatimusten pohjanoteeraus ohitettu?

Lokakuaisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan prime-toimiston nettotuottovaatimus asettui 4,1 prosenttiin, mikä on 0,1 prosenttiyksikköä korkeampi lukema kuin viime keväänä. Toimistojen tuottovaatimet nousivat hienoisesti myös kaikissa muissa kaupungeissa: näkemykset esimerkiksi Helsingin ja Tampereen prime-toimistojen nettotuottovaatimusten erosta pysyivät ennallaan 2,4 prosenttiyksikössä. Myös liikekiinteistöjen nettotuottovaatimus nousi hieman, mutta hyväksijaintisen helsinkiläisen asuntokiinteistön tuottovaade puolestaan laski viime kevääseen verrattuna, ja oli nyt alle 3,7 prosenttia.

Sijoituskysyntä jatkuu vahvana

Kiinteistösijoituskysynnän odotetaan säilyvän melko vahvana, joskin odotukset sekä ulkomaisen että kotimaisen kysynnän kehityksestä ovat nyt hieman maltillisempia kuin viime keväänä. Puolet barometriin vastanneista asiantuntijoista odottaa kuitenkin kansainvälisen sijoituskysynnän jatkavan edelleen kasvuaan. Kotimaisen sijoittajakysynnän kasvuun uskoo neljännes vastaajista. Eri toimitilasektoreista heikointa kysyntää ennakoidaan liikekiinteistöille, joiden sijoituskysyntään lähes 30 prosenttia vastaajista odottaa laskua. Toimisto- ja tuotannollisten kiinteistöjen sijoituskysynnän uskotaan ennemmin kasvavan kuin hidastuvan.

Toimistoille kysyntää sekä sijoitus- että vuokra-markkinoilla

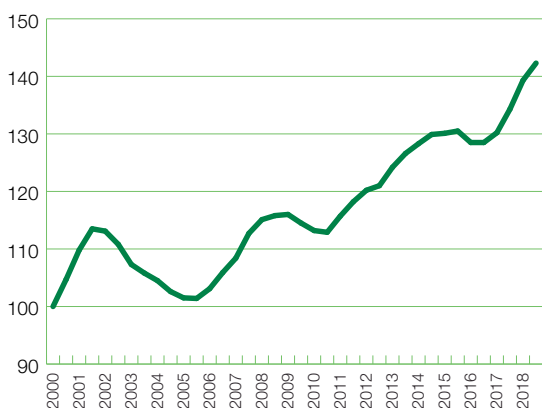
Pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöt ovat olleet viimeiset pari vuotta kuumaa tavaraa sijoitusmarkkinoilla. Tuottovaatimukset ovat etenkin Helsingin ydinkeskustassa ennätysellisen matalia ja kaupankäynti jatkuu vilkkaana.

Toimistomarkkina houkuttelee uusia sijoittajia Suomeen

Tämän vuoden aikana on monta kymmentä toimistokiinteistöä vaihtanut omistajaa. Joukkoon on mahtunut sekä yli 100 miljoonan euron arvoisia yksittäisten toimistokiinteistöjen kauppia että laajoja portfoliokauppia. KPMG:n pääkonttorin ja Kaupunkiympäristötalon kaltaiset suuret core-kohteet kiinnostavat sijoittajia, niiden hinnat ovat ennätysellisen korkeita ja ostajat tyypillisimmin ulkomaisia. Uusia sijoittajia core-toimistomarkkinoilla ovat esimerkiksi Ruoholahteen sijoittanut ruotsalainen Castellum, Fredriksbergin kohteen hankkinut Swiss Life Assurance sekä Stockmannin Kirjataloon investoinut AEW:n rahasto. Toisaalta myös syrjäisemmän sijainnin haasteellisemmille toimistokohteille löytyy nyt kysyntää, ja kauppia tehdään tyypillisesti muutaman kohteen tai suuremmistakin salkkukokonaisuuksista. Tällä sektorilla aktiivisia ovat olleet sekä ulkomaiset että kotimaiset rahastot, ja merkittäviä kauppia ovat tehneet esimerkiksi Goldman Sachs ja Cromwell Property Group, Kielo, AREIMin ja Tristan Capital Partnersin rahastot sekä kotimaisista sijoittajista Antilooppi ja Sirius Capital Partners. Omaan luokkaansa toimistokaupoissa nousee Kildaren Technopolis-kauppa.

Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskusta, uudet vuokrasopimukset, indeksi 2000=100



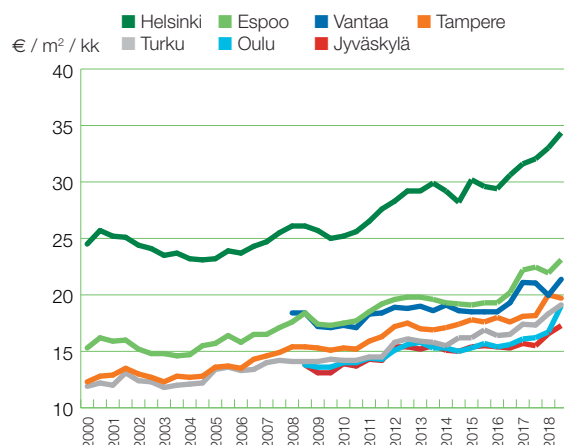
Lähde: KTI Vuokravertailu, toimitilat

- Runsaasti toimistokiinteistökauppia pääkaupunkiseudulla
- Toimistovuokrat nousussa useilla alueilla
- Pääkaupunkiseudulla rakenteilla yli 200 000 uutta toimistoneliötä
- Helsingin toimistojen käyttöaste nousi 85 prosentin tuntumaan

Ydinkeskustan toimistovuokraindeksin vuosinousu 6,0 prosenttia

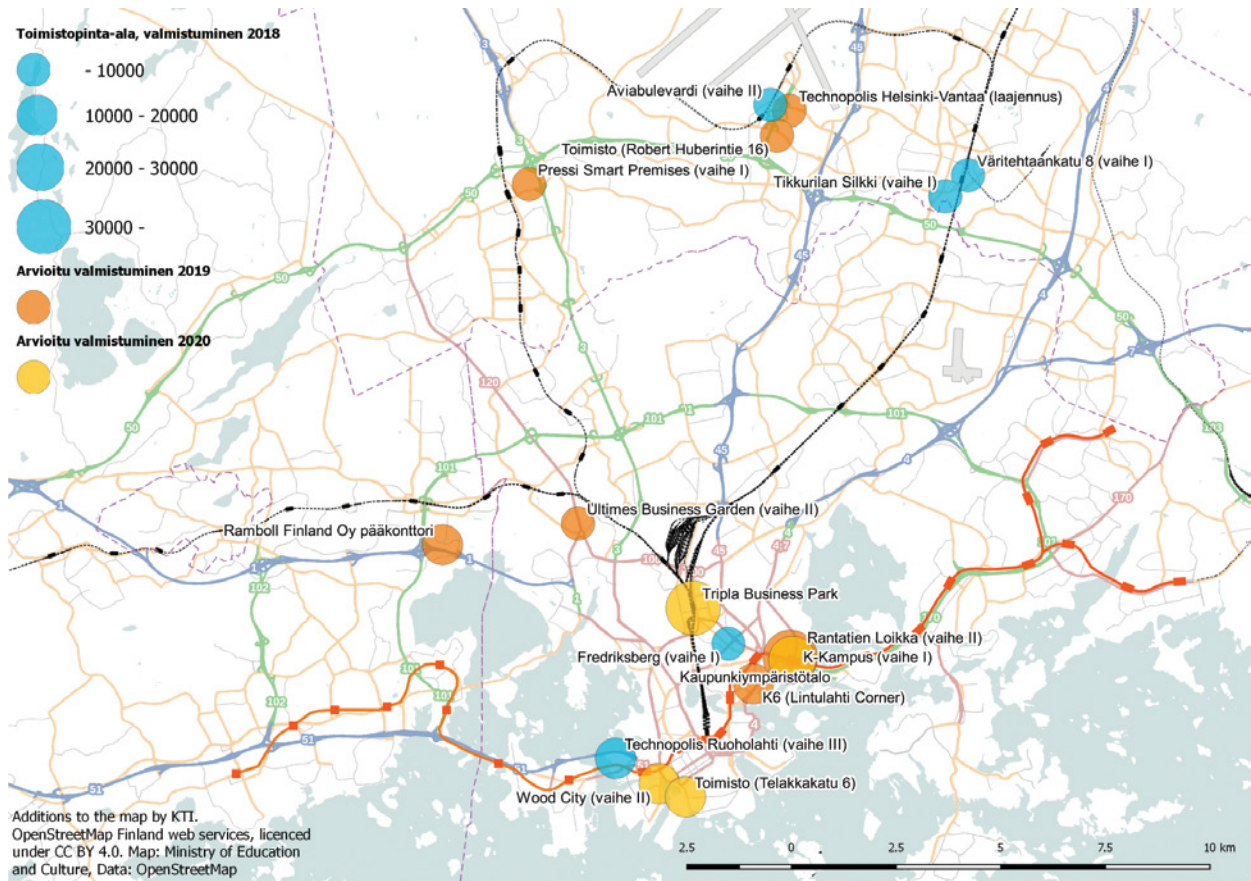
Etenkin Helsingin ydinkeskustan toimistoissa vuokratasot ovat nousseet viime aikoina voimakkaasti. Ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaavan KTI:n toimistovuokraindeksin vuosinousu oli syyskuun 2017 ja syyskuun 2018 välisenä aikana 6,0 prosenttia. Nousu tosin aavistuksen loiveni kevään ja kesän aikana, sillä viimeisimmällä puolivuotisjaksolla indeksi nousi 2,2 prosenttia. Ydinkeskustan uusien toimistovuokrasopimusten mediaanineliövuokra on 30 euron tasolla. Kaikkein korkeimpia vuokrat ovat Kluuvin kaupunginosassa, jossa uusien sopimusten neliövuokrien yläkvartiili oli jo lähes 36 €/kk.

Barometri: Prime-toimistojen neliövuokrat keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Rakenteilla olevat ja vuonna 2018 valmistuneet toimistojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI Rakennushankesuranta

Myös muilla pääkaupunkiseudun keskeisillä toimisto-osamarkkinoilla neliövuokrat ovat pääosin nousseet tämän vuoden aikana. Esimerkiksi Tikkurilan ja Veromiehen alueilla on kevään ja kesän aikana solmittu uusia vuokrasopimuksia selvästi yli 20 euron neliövuokralle, ja vajaakäytöstä pitkään kärsineellä Pitäjänmäelläkin uusin toimistovuokrasopimusten mediaanineliövuokra nousi kahdella eurolla viime vuodesta.

Toimistovuokrien uskotaan nousevan lähitulevaisuudessa

Myös lokakuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet asiantuntijat arvioivat toimistovuokrien nousseen lähes kaikkien suurten kaupunkien keskusta-alueilla. Vastaajien keskimääräinen arvio Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistotilan käyvästä neliövuokrasta on noussut nyt jo 34,4 euroon, mikä oli yli euron verran kevään kyselyä korkeampi taso. Myös Espoossa, Vantaalla, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä barometrivastaajien arvio prime-toimiston vuokratasosta on noussut, ja Tampereella pysynyt ennallaan. Muutos edellisiin kyselyihin on ollut voimakkainta Oulussa, jossa vastausten keskiarvo nousi lähes Turun ja Tampereen tasolle yli 19 euroon.

Barometrivastaajat odottavat toimistovuokrien jatkuvan nousuaan Helsingin ydinkeskustassa, jossa lähes 80 prosenttia vastaajista ennakoii vuokrien nousevan seuraavan puolen vuoden aikana. Toimistovuokrien odotetaan nousevan hieman tai vähintään säilyvän en-

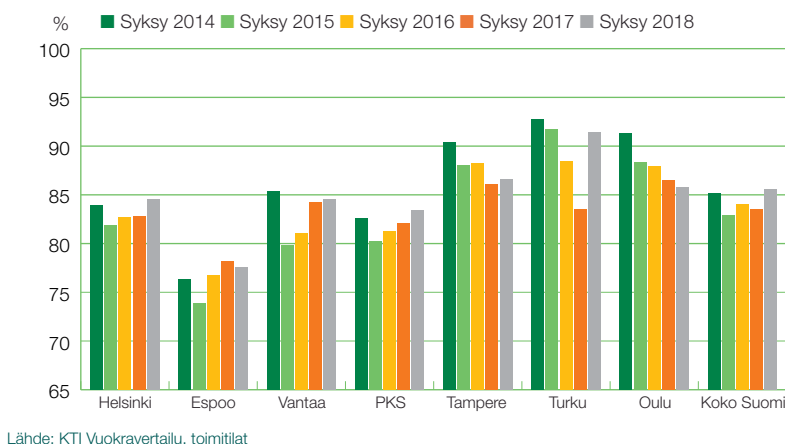
nallaan myös pääkaupunkiseudun muilla alueilla, Tampereella ja Turussa.

Toimistorakentaminen kiihtynyt pääkaupunkiseudulla

Modernille ja joustavalle toimistotilalle riittää kysyntää, ja pääkaupunkiseudun toimistorakentamisen volyymit ovatkin edelleen kasvaneet. Syyskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli KTI:n seurannan mukaan rakenteilla noin 211 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt, kun puoli vuotta aiemmin maaliskuun lopussa vastaava luku oli 178 000 neliötä. Uusia toimistotaloja rakennetaan eri puolille pääkaupunkiseutua. Merkittävimmät keskittymät ovat Kalasatama ja Aviapoliksen alue, joissa on yhteensä rakenteilla yli 90 000 toimistoneliötä. Tänä vuonna Kalasatamassa on käynnistetty Union Investmentin äskettäin ostama Kaupunkiympäristötalo, joka sisältää 27 500 neliötä vuokrattavaa tilaa ja tulee Helsingin kaupungin käyttöön. Lisäksi Kalasatamaan nousee Varman rakennuttama, Kaupunkiympäristötaloakin suurempi K-Kampus ja Lindström Investin Rantatie Business Parkin kolmas vaihe.

Vantaalla Aviapoliksen suuralueeseen kuuluvassa Veromiehen kaupunginosassa on myös rakenteilla kolme toimistohanketta. Hankkeista Skanskan Aviabulevardin II-vaihe ja Technopoliksen kampuksen laajennus valmistuvat lähikuukausina, ja NREP:n kehittämä toimistokiinteistö ensi vuonna.

Toimistojen käyttöasteet kaupungeittain



Muualla Suomessa toimistojen rakentamisvolyymit ovat hieman kasvaneet keväästä, mutta merkittävien hankkeiden määrä on edelleen melko vähäinen. Tampereella on rakenteilla noin 30 000 neliötä uutta toimistotilaa Spondan ja Technopoliksen uusien keskusta-alueelle nousevien kohteiden myötä. Myös Jyväskylässä ja Oulussa on käynnistetty uusia toimistohankkeita viimeisen puolen vuoden aikana.

Käyttöasteet nousseet Helsingissä ja Tampereella

Toimistojen käyttöaste on kehittynyt positiivisesti Helsingissä, jossa KTI:n vuokratietokannan käyttöaste nousi edellisen kuuden kuukauden aikana lähes kaksi prosenttiyksikköä 84,7 prosenttiin. Helsingin ydinkeskustassa käyttöaste nousi pitkästä ajasta 90 prosentin yläpuolelle. Tiloja on täyttynyt kevään ja kesän aikana myös esimerkiksi Pasilassa ja Lauttasaareissa. Espoossa ja Vantaalla käyttöasteet ovat suunnilleen viime syksyn tasolla. Pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöaste oli KTI:n seurannassa syyskuun alussa 83,5 prosenttia, joka on korkein lukema viiteen vuoteen. Voimakkaasta

uudisrakentamisesta huolimatta puolet RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista odottaa tyhjän toimitilamäärän vähenevän pääkaupunkiseudulla edelleen seuraavien kuuden kuukauden aikana.

Tampereella toimistojen käyttöaste on noussut viime syksyn tasolle 87 prosentin tuntumaan käytyään keväällä matalammissa lukemissa. Turussa suurten sijoittajien toimitosalkkujen käyttöaste on yli 91 prosenttia, ja koko Suomen toimitilojen käyttöaste nousi KTI:n vuokratietokannassa nyt 85,6 prosenttiin, joka on yli kaksi prosenttiyksikköä korkeampi lukema kuin viime syksynä.

Bruttokäyttöönotto nousi selvästi edellisvuodesta

Käyttöön otetun toimitilamäärän kokonaisneliömäärää kuvaava bruttokäyttöönotto oli pääkaupunkiseudulla syyskuun 2017 ja syyskuun 2018 välisenä aikana noin 20 prosenttia edellisvuotta korkeampi, ja lukema oli korkein viiteen vuoteen. Käytössä olevien toimitilojen nettomuutosta kuvaava nettokäyttöönotto oli puolestaan kolmatta vuotta peräkkäin positiivinen.

Joustavien toimitilojen määrä ja kirjo kasvaa

Toimistomarkkinoiden viimeaikainen suosikkikäsite coworking vilahtelee yhä useammissa keskusteluissa. Coworking-käsitteelle ei ole kuitenkaan selkeää määritelmää, ja asiantuntijat puhuvatkin mieluummin joustavista toimitiloista, joilla ilmennetään tilankäyttöön, sopimuksiin ja palveluihin liittyvää joustavuutta. Erilaisia joustavia toimitilaratkaisuja tarjoavat niin kansainvälisiä verkostoja rakentavat operaattorit (Regus, Spaces, UMA, Epicenter), tutut kotimaiset kiinteistösijoittajat (Sponda, Varma, Antilooppi) kuin yhteen kohteeseen tai alueeseen keskittyvät paikalliset toimijat (A Grid, Maria 01, Werstas). Käytännössä useimmissa konsepteissa varsinaiset coworking- eli jaetut tilat hot deskeineen muodostavat vain pienen osan liiketoiminnasta ja 80–90 prosenttia tiloista on perinteisten toimistohotellien tapaan vuokrattu yritysten yksityiseen käyttöön.

Yhteisöllisyys synnytetään yhteisillä tiloilla, kohtaamispaikoilla, palveluilla ja tapahtumilla, ja ratkaisujen suurin myyntivaltti on asiakkaalle tarjottu joustavuus ja helppous. Pääkaupunkiseudulla joustavia toimitiloja on nyt noin 100 000 neliötä. Maailman suurimmissa metropoleissa joustavien tilojen tarjonta on noussut nopeasti, ja vastaa esimerkiksi Lontoossa jo 4–5 prosenttia koko toimitokannasta. Pääkaupunkiseudulla vastaava osuus tarkoittaisi noin 350 000–400 000 neliön muuttamista joustaviksi tilaratkaisuiksi. Kasvupotentiaali on siis merkittävä, joskin Suomen perinteiset vuokrasopimusmallit ovat jo lähtökohtaisesti paljon joustavampia kuin vaikkapa pitkien ja jäykkien sopimusten mallimaassa Iso-Britanniassa. Uusien konseptien ja tarjoajien määrän voidaan siis odottaa kasvavan myös lähivuosina.

Liiketilöiden vuokratason kehitys suhteellisen tasaista

Liiketilamarkkinoiden tilanne ja tulevaisuus on kasvavan tilatarjonnan ja muuttuvan kuluttajakäyttäytymisen siivittämänä herättänyt vilkasta keskustelua viime kuukausina. Kehityksessä silmiinpistävää on kasvava eriytyminen niin eri kaupunkien välillä kuin kaupunkien sisällä keskustojen, parhaiden kauppakeskusten ja syrjäisempien sijaintien kesken.

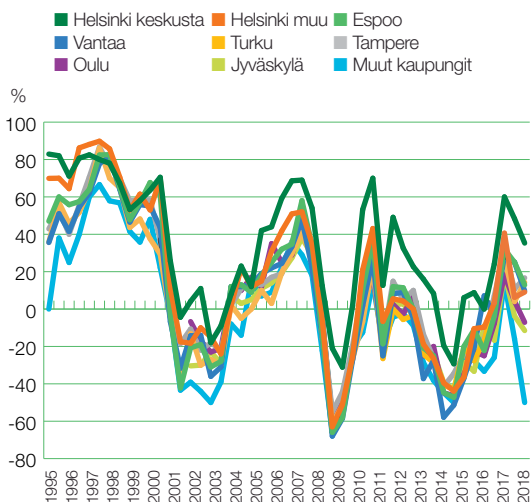
Vähittäiskaupan kiinteistöillä on käyty vilkkaasti kauppaa, ja runsaan pääomatarjonnan myötä myös kohteiden kirjo on tehdyissä kaupoissa ollut suuri. Kauppojen toimijapohja on ollut monipuolinen, ja markkinoilla on nähty niin globaaleja jättsijoittajia kuin paikallisia yrittäjiä. Omaan luokkaansa kuuluvan vuoden kaupoissa nousevat Siriuksen rahastojen kauppa alkuvuonna sekä kauppakeskus Itäkeskus lokakuinen myynti. Agore Kiinteistöt osti keuhällä kaksi kauppakeskuskiinteistöä Baring-siltä. Muutoin liikekiinteistöjen kaupat ovat olleet pääosin melko pieniä.

Liiketilat kysyttyjä Helsingin keskustassa

Helsingin ydinkeskustassa maaliskuu- elokuussa tehtyjen uusien liiketilavuokrasopimusten mediaaninelivuokra KTI:n tietokannassa oli 73 euroa, joka oli muutamaa edellis-

- Sijoittajien kirjo kasvaa liikekiinteistömarkkinoilla
- Liiketilavuokrien odotetaan nousevan Helsingin keskustassa
- Palvelutarjonta korostuu kauppakeskuksissa
- Pääkaupunkiseudun rakentamisvolyymit yhä korkealla

Liiketilavuokraennusteiden saldoluvut Seuraavat 6 kk



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

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

puolivuotisjaksoon verrattuna keskimääräinen taso. Vuokrien hajonta oli viime vuosia pienempää: yläkvartiili laski 111 euroon, mutta alakvartiili vastaavasti nousi 60 euron paikkeille. Liiketilavuokrissa vaihtelut ovat kuitenkin suuria riippuen esimerkiksi tilan koosta ja mikrosijainnista, ja maaliskuu- elokuun uusissa sopimuksissa keskimääräinen tilan koko oli aiempia jaksoja suurempi.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien keskimääräinen arvio Helsingin ydinkeskustan hyvän liiketilan käyvistä nelivuokrasta oli kevääseen verrattuna laskenut muutamalla eurolla 123 euroon, vaikka yleisesti ottaen barometrivastaajat arvioivatkin liiketilavuokrien hieman nousseen koko pääkaupunkiseudulla. Tulevan puolen vuoden aikana 44 prosenttia barometrivastaajista odottaa liiketilavuokrien nousevan Helsingin ydinkeskustassa. Muissa suurissa kaupungeissa enemmistö vastaajista odottaa liiketilavuokrien pysyvän ennallaan. Saldoluvut ovat niukasti positiivisia Espoossa, Vantaalla, Tampereella ja Turussa, mutta Oulussa ja Jyväskylässä liiketilavuokrien laskuun uskoo useampi vastaaja kuin niiden nousuun. Muualla Suomessa jopa puolet vastaajista ennakoii liiketilavuokrien laskua.

Käyttöasteet hieman laskeneet pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöasteet ovat KTI:n vuokratietokannassa laskeneet hieman viimeisen puolivuotisjakson aikana, mutta pysyttelevät edelleen korkealla tasolla. Syyskuun alussa pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste oli 94,2 prosenttia. Espoossa ja Helsingissä käyttöasteet laskivat noin prosenttiyksiköllä maaliskuusta, ja Vantaalla noin kaksi prosenttiyksikköä. Suurista kaupungeista liikekiinteistöjen käyttöasteet ovat matalimpia Vantaalla ja Tampereella, joissa tyhjän tilan määrä on kasvanut jo useamman vuoden ajan. Turussa ja Oulussa käyttöasteiden kehitys on ollut puolestaan positiivista. Koko Suomen liiketilojen käyttöaste on nyt aavistuksen viime syksyä korkeammalla tasolla 91,6 prosentissa.

Kauppakeskusten käyttöasteissa isot alueelliset erot

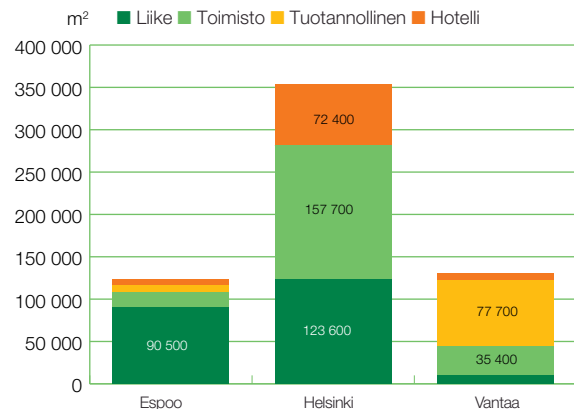
Kauppakeskuksissa alueelliset erot ovat suuria: kolmannen kvartaalin lopussa pääkaupunkiseudun kauppakeskusten käyttöaste oli keskimäärin 96,3 prosenttia, muissa suurissa kaupungeissa 91,6 prosenttia ja muualla Suomessa vain 88,7 prosenttia. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen lokakuussa julkaisemassa Kauppakeskusbarometrissa alan asiantuntijoiden odotukset käyttöasteen kehityksestä nousivat samalla linjalla: valtaosa vastaajista ennakoivat pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten käyttöasteiden pysyvän nykyisellä korkealla tasollaan. Sen sijaan pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja myös pääkaupunkiseudun pienemmissä kauppakeskuksissa vuokra- ja käyttöasteodotukset ovat kääntyneet negatiivisiksi.

Pääkaupunkiseudun liiketilarakentamisen korkein huippu ohitettu

Pääkaupunkiseudun liiketilarakentaminen on hieman hiljennemässä huipputasoltaan isojen hankkeiden valmistuksessa. Kuluvan vuoden aikana on valmistunut jo lähes 95 000 neliötä uutta liiketilaa. Valmistuneista hankkeista ylivoimaisesti suurin oli Kalasatamaan syyskuussa valmistunut 60 000 neliön kauppakeskus RED1. Uusiakin hankkeita on käynnistetty: esimerkiksi Vantaan Kuninkaalaan Kehä III:n varteen pitkään suunnitellun outlet-kylän rakennustyöt ovat vihdoin lähteneet liikkeelle. Pääkaupunkiseudulla oli KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan rakenteilla 224 000 neliötä uutta liiketilaa kolmannen vuosineljänneksen lopussa, kun parhaimmillaan viime talvena vastaava luku lähenteli 300 000 neliötä. Pääkaupunkiseudun vilkas kauppakeskusrakentaminen ja vähittäiskaupan muuttuva rakenne pohdittuttaa myös kauppakeskusammattilaisia, ja Kauppakeskusbarometrin vastaajista lähes puolet arvioi, että kulutuskysynnän kasvu ei riitä turvaamaan pääkaupunkiseudun kasvavan tarjonnan menestystä.

Muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa liiketilarakentaminen vetää henkeä, eikä kovin suuria uudishankkeita ole käynnissä. Merkittävimpiä hankkeita ovat Turun Hansakorttelin uudistus ja samoin Turun seudulla Kaarinan Piispanristille nouseva uusi Prisma. Muualla Suomessa ylivoimaisesti suurin käynnissä oleva liikerakennushanke on Seinäjoelle Joupin alueelle nouseva 66 000 neliön Ideapark-kauppakeskus.

Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla, syyskuu 2018 vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

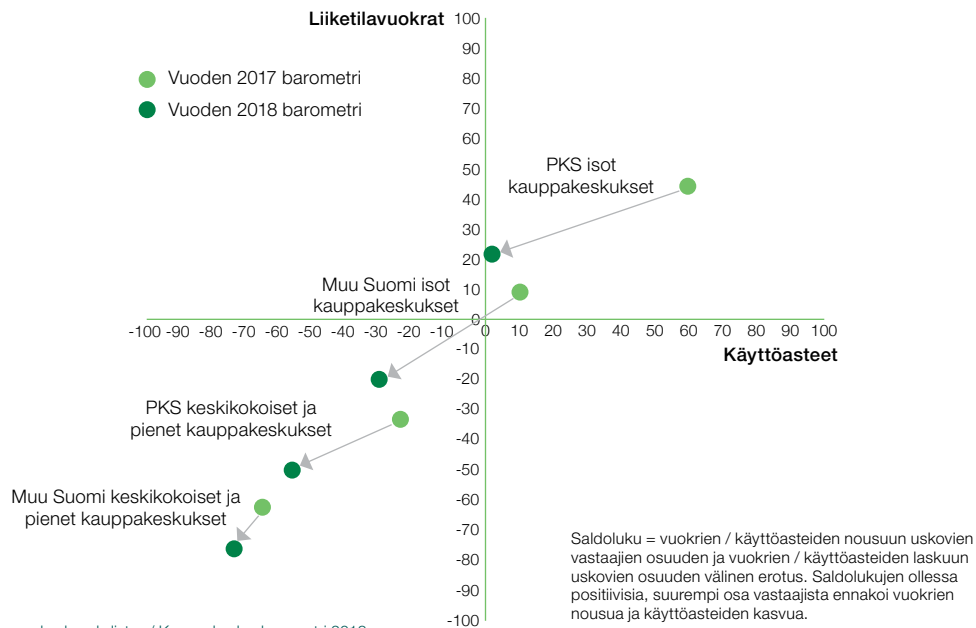
Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Palvelujen osuus kauppakeskuksissa kasvaa edelleen

Kuluttajakäyttäytymisen muutokset näkyvät kauppakeskusammattilaisten vahvana uskona palvelujen tulevaisuuteen, ja peräti 85 prosenttia Kauppakeskusbarometrin vastaajista arvioi etenkin viihde- ja vapaa-ajanpalvelujen kysynnän kasvun edesauttavan kauppakeskusten liiketoimintaa tulevina vuosina. Kauppakeskusten tilankäyttö painottuu entistä vahvemmin erilaisiin palveluihin, jotka saavat asiakkaat tulemaan paikan päälle viettämään aikaa ja kuluttamaan. Kahvilat ja ravintolat ovat viime vuosina kasvattaneet sekä tilankäyttöään että myyntiään kauppakeskuksissa, ja 90 prosenttia barometrivastaajista arvioi niiden kasvattavan tilankäyttöään edelleen. Myös erilaisten kaupallisten ja julkisten palvelujen osuus jatkaa kasvuaan kauppakeskuksissa.

Voimakkaimmin vähittäiskaupan murros ravistelee pukeutumisen toimialaa, jonka myynti ja tilankäyttö on kauppakeskuksissa laskenut jo vuosia. Kauppakeskusbarometrissa odotukset toimialan tulevaisuudesta ovat heikentyneet selkeästi vuoden takaiseen barometriin verrattuna, ja suuri enemmistö vastaajista odottaa pukeutumisen myynnin ja tilankäytön jatkavan laskuaan. Myös tavaratalomyyntilöiden myynnin ja tilankäytön ennakoidaan jatkavan supistumistaan.

Miten liiketilavuokrat ja liiketilojen käyttöasteet kehittyvät kauppakeskuksissa seuraavan kolmen vuoden aikana? Saldoluvut



Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdisty / Kauppakeskusbarometri 2018

Kauppakeskusten myynti kasvoi 0,9 prosenttia heinä-syyskuussa, kävijämäärät ennallaan

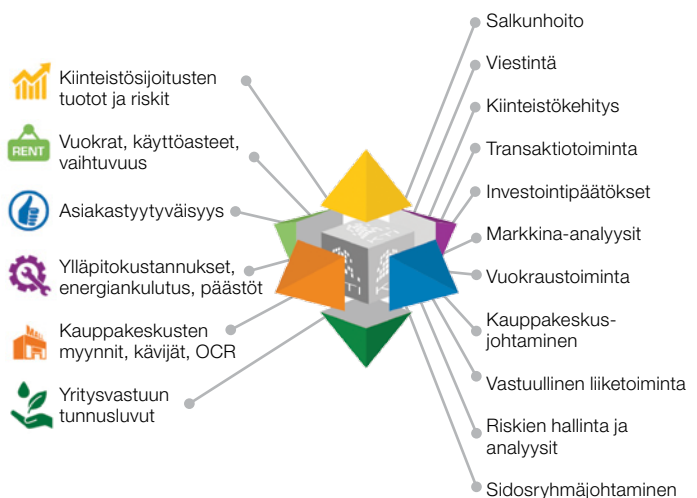
Haasteellisista näkymistä huolimatta kauppakeskusten kokonaismyynti kasvoi KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle tuottamien indeksien mukaan 0,9 prosenttia vuoden 2018 heinä-syyskuussa verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Kolmannen neljänneksen kasvuvauhti oli kuitenkin vuoden alkupuoliskoa hitaampaa. Kokonaismyynti jatkoi kasvuaan pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, mutta muualla Suomessa

myynti laski viime vuodesta. Vertailukelpoisen kauppakeskuskannan kävijämäärä oli lähes samalla tasolla kuin vuotta aiemmin vastaavalla ajanjaksolla.

Kun vuoden aikana valmistunut uusi tai remontoitu tilakanta otetaan mukaan tarkasteluun, kauppakeskusten kokonaismyynti kasvoi heinä-syyskuussa 4,4 prosenttia ja kävijämäärät 3,5 prosenttia viime vuoteen verrattuna. KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle tuottamissa luvuissa oli viimeisimmässä päivityksessä mukana 41 kauppakeskusta, mikä kattaa noin 80 prosenttia koko toimialan kokonaismyynteistä sekä liiketilaneliöistä.

KTI:n palvelut tiedolla johtamisen tukena

Olemme saaneet kehittää kiinteistöliiketoimintaa ja kiinteistösijoitusten johtamista tukevia palveluja yhteistyössä asiakkaidemme kanssa jo 25 vuoden ajan, ja haluamme kehittää ja monipuolistaa palvelujamme myös jatkossa. KTI:n palvelut perustuvat laajoihin tietokantoihin ja systemaattisiin prosesseihin. Tietokantamme puolestaan perustuvat ainutlaatuisen, kiinteistöjen omistajilta, managereilta ja käyttäjiltä kerättyyn kiinteistökoh- taiseen tietoon, jonka validoinnissa ja analyysissä sekä luottamuksellisuuden turvaamisessa noudatamme vakiintuneita ja systemaattisia prosesseja. Lopputuloksena on ainutlaatuinen tietopohjainen näkökulma kiinteistömarkkinoihin ja kiinteistöliiketoiminnan johtamiseen ja kehittämiseen. KTI:n palveluvalikoima kehitty jatkossakin tietokantamme ympärille ja keskustelemme mielellämme kanssanne lisää asiakkaidemme ja yhteistyökumppaneidemme uusista palvelutarpeista ja kehitysajatuksista.



Vuokra-asuntojen tarjonta jatkaa kasvuaan

Vilkas asuntorakentaminen kasvattaa vuokra-asuntokantaa. KTI:n Rakennushankesurannan mukaan esimerkiksi pääkaupunkiseudulle vuonna 2017 valmistuneista asunnoista lähes 40 prosenttia eli noin 4000 asuntoa oli kokonaan vuokrakäyttöön tulevaisuuden rakennuksissa. Tämän lisäksi vielä rakennusliikkeiden perustajaurakointituotannosta jokin osa päättyi kiinteistörahastojen ja yksityisten vuokranantajien omistukseen. Tarjonnan kasvu tulee edelleen kiihtymään: vuoden 2018 kolmannen neljänneksen lopussa oli pääkaupunkiseudulla KTI:n seurannan mukaan rakenteilla lähes 9000 vuokra-asuntoa ja muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti ja Kuopio) yhteensä noin 2 900 vuokra-asuntoa. Myös nämä luvut sisältävät vain sataprosenttisesti vuokrakäyttöön tulevat asuinrakennukset. Rakenteilla olevat asunnot ovat valtaosin pieniä: syyskuun lopussa rakenteilla olevien vuokra-asuntojen keskikoko oli Turussa, Vantaalla, Tampereella ja Espoossa 45 ja 49 neliön välillä. Helsinki pitää kiinni suuremmista kokovaatimuksistaan ja rakenteilla olevien asuntojen keskikoko oli 52 neliötä.

Vuokrat jatkavat maltillista nousuaan

Suurten kaupunkien kasvu on pitänyt vuokratasot nousujohteisina tarjonnan kasvusta huolimatta. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu jopa hieman kiihtyi muutaman edellisen vuoden tasostaan, ja KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava vuokraindeksi nousi 2,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla eniten nousivat Helsingin parhaiden alueiden vuokratasot, ja koko kaupungin tasolla Helsingin vuokrat nousivat 3 prosenttia. Espoossa vuokrien nousu kiihtyi hieman ja oli 2,5 prosenttia, kun taas Vantaalla vuosinousu pysyi muutaman edellisen vuoden tapaan reilussa yhdessä prosentissa. Syyskuussa toteutetussa RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa asiantuntijoiden odotukset pääkaupunkiseudun vuokrakehityksestä pysyivät vahvasti nousujohteisina.

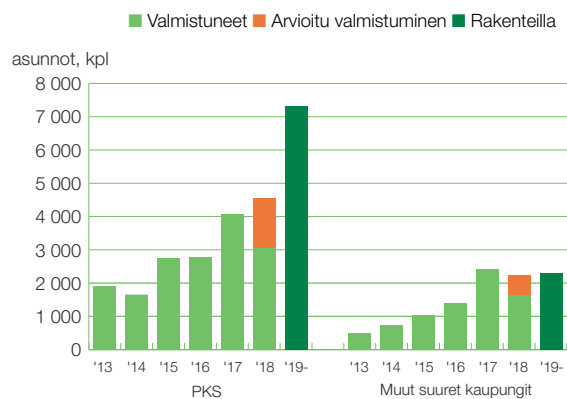
Tampereen vuokrat nousivat ja Jyväskylän ja Lahden laskivat

Pääkaupunkiseudun ulkopuolisten suurten kaupunkien vuokratasojen eriytyminen jatkuu. Keskimäärin uusien vuokrasopimusten vuokrat nousivat muissa suurissa kaupungeissa 0,6 prosenttia. Tampereella vuokrien nousu jatkui vakaana, vuositasolla 2,4 prosentissa. Kuluvalla tarkastelujaksolla vuokrien nousu oli nopeinta Oulussa, jossa edellisen puolivuotisjakson hienoinen lasku kääntyi selkeäksi nousuksi, ja indeksin vuosimuutos päättyi 2,6 prosenttiin. Turussa vuokrat säilyivät käytännössä ennallaan, ja Jyväskylän vuokraindeksiin kirjattiin pieni, ja Lahden indeksiin suurempi pudotus.

Kaikissa suurissa kaupungeissa suurten asuntojen vuokrat nousivat enemmän kuin yksiöiden ja kaksio-

- Ulkomaiset sijoittajat tulleet toden teolla asuntomarkkinoille
- Vuokraodotukset nousujohteisia tarjonnan kasvusta huolimatta
- Rakennuskustannukset ja korkeat hinnat saavat osan sijoittajista varovaisiksi

Valmistuneet ja rakenteilla olevat vuokra-asuntohankkeet



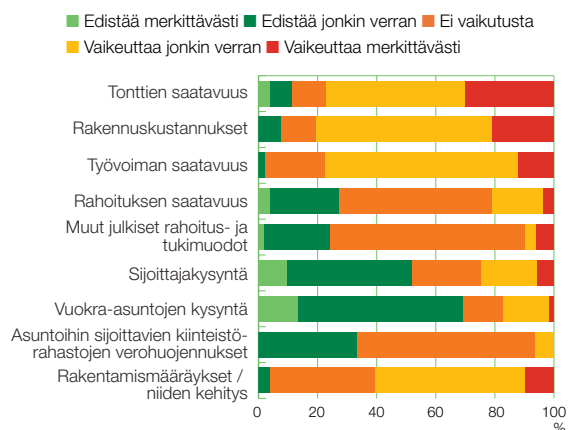
Muut suuret kaupungit: Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Lahden ja Kuopion seudut

Lähde: KTI Rakennushankesuranta, RPT Docu Oy

den vuokrat. Pääkaupunkiseudulla isojen asuntojen vuokraindeksi vuosinousu oli 3,3 prosenttia ja muissa suurissa kaupungeissa keskimäärin 2,8 prosenttia. Myös RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa asiantuntijat ennakoivat suurten asuntojen vuokrien nousevan pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä

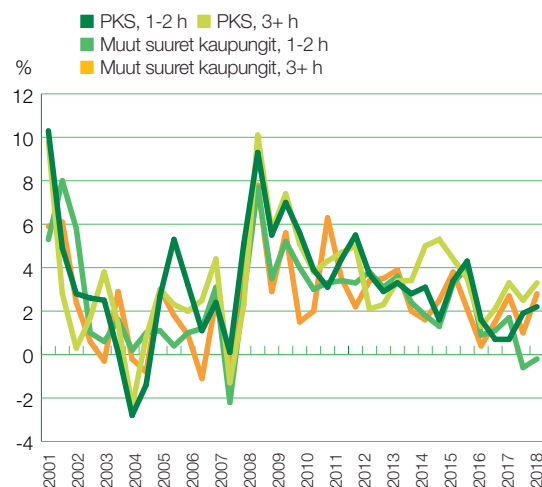
Kuinka seuraavat tekijät tulevat vaikuttamaan vuokra-asuntojen rakentamiseen seuraavan vuoden aikana?



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2018

KTI Asuntovuokraindeksit

uudet vuokrasopimukset, vuosimuutos



Lähde: KTI Vuokraverailu, asunnot

Korkeat hinnat ja rakentamiskustannukset lisäävät sijoittajien varovaisuutta

Kiivas rakentaminen on nostanut asuntorakentamisen kustannuksia ja vahva sijoituskysyntä painanut tuottovaatimuksia. Tarjonnan voimakas kasvu asettaa rajansa vuokrien nousuodotuksille. Siksi osa sijoittajista näyttää nyt vetävän välillä henkeä uudisrakennusinvestoinneistaan. RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa kaikkien sijoittajaryhmien ennakoidaan toki jatkavan vuokra-asuntosijoitustensa lisäämistä, mutta etenkin kotimaisten suursijoittajien – instituutioiden, sijoitusyhtiöiden ja asuntorahastojen – asuntosijoitusten kasvuodotukset ovat nyt maltillisempia kuin vuosiin. Kyselyssä rakennuskustannukset ja työvoiman saatavuus nousivat tonttien saatavuuden rinnalle rakentamisen pahimmiksi pullonkauloiksi. Rakennuskustannukset ja tonttien saatavuus nähtiin nyt suurempana haasteena kuin kertaakaan aiemmin barometrin kymmenvuotisessa historiassa.

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus kasvaa

Kansainvälisten sijoittajien määrä Suomen asuntosijoitusmarkkinoilla on kasvanut kuluvana vuonna merkittävästi. Round Hill Capital sekä Morgan Stanley Real Estate Investingin ja Aberdeen Standard Investmentsin rahastot ovat tehneet ensimmäiset sijoituksensa suomalaisiin asuntoihin, ja NREP ja AXA Investment Managersin rahastot ovat jatkaneet salkkujensa kasvattamista. Kaikkiaan KTI:n seurannan mukaan ulkomaisten sijoittajien omistuksessa on jo yli 9 000 suomalaista vuokra-asuntoa. Syyskuuisessa RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa lähes 80 prosenttia vastaajista ennakoivat ulkomaisten sijoittajien kasvattavan edelleen sijoituksiaan Suomen asuntomarkkinoille.

Suurimmat ulkomaiset sijoittajat Suomen asuntomarkkinoilla

YHTIÖN NIMI	OMISTUKSESSA OLEVIENTEN VUOKRA-ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ SUOMESSA, KPL
Round Hill Capital	3 263
Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoima rahasto	1 594
NREP	1 350
AXA IM:n hallinnoimat rahastot	1 230
Aberdeen Standard Pan-European Residential Property	824
Bayerische Versorgungskammer (BVK)	356
Barings Real Estate Advisersin hallinnoima rahasto	301

Lähde: KTI, lehdistötiedotteet

Ajankohtaista KTI:stä

YRITYSVASTUUANALYYSI

KTI julkaisi lokakuussa 2018 jo viidennen vuosittaisen *Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta* -katsauksen. Vastuullisuuskäsitteet ovat viime vuosien aikana vakiintuneet olennaiseksi osaksi kiinteistöalan suurimpien yritysten arvoja ja strategiaa sekä viestintää ja raportointia. Vastuullisuus ohjaa yhä useampia liiketoiminnan päätöksiä sijoituskohteiden valinnasta arvoketjujen ohjaamiseen. Yritysvastuuasioiden painoarvon kasvun myötä myös KTI kehittää palvelujaan yritysvastuun alueella.

Vuodelle 2019 lanseeraamme uudistetun Yritysvastuuanalyysi-vertailupalvelun, joka kokoaa kiinteistöalan keskeiset, RAKLI-KTI Yritysvastuuraportointisuositukseen perustuvat taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun indikaattorit ja tunnusluvut sekä tiedot yri-

tysvastuun ajankohtaisista trendeistä kiinteistöalan yrityksissä. Palvelu lisää myös tietoa kiinteistöalan yhteiskunnallisesta merkityksestä ja tarjoaa edelläkävijäyrityksille näkyvyyttä omien vastuullisuusasioidensa esille tuomiseksi. Uutena lisänä palveluun olemme kehittäneet kohde- ja salkkutason WWF-KTI ilmastotyökalun, joka tarjoaa tietoa ilmastotavoitteiden asettamiseen ja seurantaan, viestintään ja raportointiin, riskien hallintaan sekä kohteiden kehittämiseen. Työkalu on edelleen kehitysvaiheessa, ja palveluun osallistuvat pääsevät osallistumaan sen kehittämiseen. Olli-Pekka Virkola ja Markus Steinby kertovat mielellään lisää – lähde mukaan kehittämään kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuutta!

KIINTEISTÖALAN DIGITALISAATIOTA KÄYTÄNNÖSSÄ

KTI on vuoden 2018 aikana aktiivisesti osallistunut hallituksen KIRA-digi-käsihankkeeseen, jonka päämääränä on kehittää ratkaisuja tiedon virtauttamiseen kiinteistö- ja rakennusalan. KIRA-digi-ohjelman tukemana olemme kehittäneet automatisoidun tiedonsiirtojärjestelmän, joka mahdollistaa tehokkaamman tiedonkulun alan sisällä. Kehitetty ratkaisu perustuu yhteisesti määriteltyyn tietomalliin ja tiedonsiirron rajapintamäärittelyyn, ja sen kautta kiinteistösalkun ja yksittäisen kohteen perus- ja vuokrasopimustiedot virtaavat automaattisesti organisaatiosi ja yhteistyökumppanisi – ja KTI:n – järjestelmien välillä.

Tulevaisuudessa laajennamme palvelua kattamaan myös muita kiinteistöliiketoiminnan osa-alueita kuten

kiinteistöjen tuotot ja ylläpitokustannukset. Automatisoitu tiedonsiirto mahdollistaa uusia ja parempia KTI-palveluja, kuten vertailu- ja markkinatiedon ajantasaisemman päivityksen ja tiheimmän raportointivälin, ja vähentää tiedonvälityksessä tapahtuvia virheitä. Tieto kulkee tehokkaasti molempiin suuntiin ja vakiintuneen KTI API-palvelun avulla voimme toimittaa KTI-datan suoraan myös asiakkaan omiin järjestelmiin. Matti Heiskanen, Klaus Vesama ja Markus Steinby kertovat mielellään lisää siitä, miten pääsette toteuttamaan kiinteistöalan digitalisaatiota yhteistyössä kanssamme.



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