

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 8.5.2019

KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri

KIINTEISTÖKAUPPAA KÄYDÄÄN EDELLEEN VILKKAASTI, TUOTTOVAATIMUSTEN LASKU JATKUU

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti jatkuu vilkkaana. Sijoittajien mielenkiinto kohdistuu laajalti eri kiinteistösektoreille ja alueille. Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimukset jatkavat vahvan kysynnän siivittämänä laskuaan. Toimistovuokrien nousu jatkuu parhailla alueilla, mutta liiketilamarkkinoiden epävarmuus kasvaa. Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa ripeästi, mutta vahva kysyntä on pitänyt vuokrat nousujohteisina.

Vahva sijoittajakiinnostus ja sijoittajien vilkas kiinteistökehittäminen kasvattavat kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokoa ja toimijapohjaa. Suomen ammattimainen kiinteistösijoitusmarkkina kasvoi KTI:n laskelmien mukaan yhdeksällä prosentilla vuonna 2018, ja lähentelee kooltaan 70 miljardia euroa. Ulkomaisten sijoittajien omistuksessa on jo lähes kolmannes suomalaisista kiinteistösijoituksista. Vuoden 2018 kiinteistökauppavolyymi nousi etenkin ulkomaisen sijoittajakiinnostuksen siivittämänä kaikkien aikojen toiseksi korkeimmaksi, 9,4 miljardiin euroon, ja kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kauppvoja tehtiin 1,3 miljardin euron arvosta. Etenkin ulkomaisen sijoittajakiinnostuksen odotetaan jatkuvan vahvana myös lähitulevaisuudessa.

Nettotuottovaatimusten lasku jatkunut

Viime vuoden lopulla vallinneet odotukset kiinteistöjen tuottovaatimusten laskun pysähtymisestä tai jopa käänteestä osoittautuivat ennenaikaisiksi. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustatoimiston tuottovaade laski nyt 3,95 prosenttiin, ja aivan parhaista kohteista on alkuvuonna tehty kauppvoja tätäkin matalammilla tuottovaatimuksilla. Pääkaupunkiseudun ohella myös Tampereen ja Turun tuottovaatimukset ovat jälleen painuneet alaspäin.

Rakentamisen volyymit osoittavat selkeitä laskun merkkejä

Käynnissä olevat rakennushankkeet kasvattavat toimitilakantaa vielä kuluvana ja parina seuraavanakin vuonna, kun sekä toimisto- että liiketiloja on pääkaupunkiseudulla rakenteilla noin 200 000 neliötä. Tämän jälkeen toimitilarakentamisen ennakoitaan hiljenevän merkittävästi. Asuntorakentamisessakin suurin sijoittajakysynnän aiheuttama kasvukiito vaikuttaisi olevan kääntymässä. Hidastumisesta huolimatta asuntotuotannon määrän ennakoitaan pysyvän melko korkealla tasolla pari seuraavaa vuotta. KTI:n seurannassa pääkaupunkiseudulla oli maaliskuun lopun tilanteessa rakenteilla kokonaan vuokrakäyttöön tulevissa kohteissa noin 8700 vuokra-asuntoa.

Toimistovuokrat nousevat, liiketilojen näkyvä epävarmempi

Toimitilavuokramarkkinoilla pari vuotta jatkunut vahva kehitys osoittaa pieniä hiipumisen merkkejä. Helsingin keskustan toimistojen uusien sopimusten vuokratasot nousivat KTI:n toimistovuokraindexin mukaan 2,4 prosenttia viimeisen vuoden aikana, eli vauhti on paria edellisvuotta loivempaa. Liiketilavuokramarkkinoiden tunnelma pysyttelee mollivoittoisena, ja vuokrankehitysodotukset olivat RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa laskusuuntaisia kaikkialla muualla paitsi Helsingin parhailla alueilla.

Asuntovuokrat jatkoivat nousuaan

Vuokra-asuntomarkkinoiden vahvasti kasvanut tarjonta ei ainakaan toistaiseksi näy vuokramarkkinoiden tunnusluvuissa, ja uusien vuokrasopimusten vuokratasojen nousu kiihtyi jälleen muutaman matalamman kasvuvauhdin vuoden jälkeen. Pääkaupunkiseudulla uusien vuokrasopimusten vuokrat nousivat 3,3 ja muissa



RAKLI
Tilaa elämälle

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 8.5.2019

suurissa kaupungeissa keskimäärin 4,1 prosenttia viimeisen vuoden aikana. Myös käyttöasteet pysyttelevät edelleen korkeina, mikä ylläpitää asuntosijoitusten nettotuottotasoja markkina-arvojen noususta huolimatta. Ulkomaiset sijoittajat vahvistivat jalansijaansa Suomen asuntosijoitusmarkkinoilla vuonna 2018, ja kiinnostuksen odotetaan jatkuvan vahvana myös jatkossa.

Myös pienemmät kiinteistösektorit kiinnostavat sijoittajia. Hotellitarjonta kasvaa vahvasti suurimmissa kaupungeissa. Suosittujen hoivakiinteistöjen ohella myös muut julkisten palvelujen tarvitsemat kiinteistöt houkuttelevat sijoittajia, ja esimerkiksi useita opetuskiinteistöjä on rakenteilla sijoittajien salkkuihin.

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 8.5.2019 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä huhtikuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 52 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.