

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 7.11.2019

KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kiinteistökauppa jatkuu vilkkaana, Helsingin keskustan toimistovuokrissa uusia huippulukemia

Kiinteistöjen suosio sijoitusmarkkinoilla pysyy vahvana. Vahva kysyntä painaa parhaiden kohteiden nettotuottovaatimuksia. Myös toimitilavuokramarkkinoiden näkymät pysyvät positiivisina heikkenevästä talousnäkymästä huolimatta, ja parhaiden alueiden toimistovuokrien nousun ja vajaakäytön laskun ennakoidaan jatkuvan myös lähitulevaisuudessa. Vähittäiskaupan epävarmat näkymät ja tilakannan kasvu painavat liiketilamarkkinoiden odotuksia.

Ennätysmatalien korkojen ajanjakson jatkuessa kiinteistöjen houkuttelevuus säilyy sijoitusmarkkinoilla korkeana ja vahva sijoituskysyntä painaa parhaiden kiinteistöjen nettotuottovaatimuksia. Lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan prime-toimistojen nettotuottovaatimus saavutti jälleen uuden pohjalukeman, kun vastausten keskiarvo jäi alle 3,8 prosentin, ja mediaani painui 3,5 prosenttiin. Hyväsijaintisen vuokra-asuntokiinteistön nettotuottovaade pysyi sen sijaan ennallaan 3,6 prosentin tuntumassa, ja liikekiinteistön tuottovaateessa nähtiin pientä nousua viime kevääseen verrattuna.

Tammi-syyskuun kiinteistökauppavolyymi 4,7 miljardia euroa

Kuluvan vuoden kolmas neljännes oli jo kahdeksastoista perättäinen vuosineljännes, jona kiinteistökauppavolyymi ylitti miljardin euron rajan. Koko vuoden kaupankäyntivolyymi jäänee kuitenkin viime vuosien huippulukemia matalammaksi, koska kuluvalle vuodelle ei ole toistaiseksi osunut miljardiluokan kauppvoja parin viime vuoden tapaan. Toimistokiinteistöt ovat olleet parin viime vuoden tapaan vaihdetuun kiinteistösektori, ja niiden osuus kokonaisvolyymistä on noin 35 prosenttia. RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet kiinteistöalan asiantuntijat ennakoivat kiinteistöjen kaupankäyntivolyymien pysyttelevän korkeana, ja enemmistö vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän jatkuvan kasvuaan edelleen. Kuluvan vuoden tähänastisista kaupoista ulkomaisten sijoittajien osuus on noin 45 prosenttia, ja kansainvälistä kysyntää on kohdistunut niin toimisto-, asunto- kuin suositetaan nostaviin yhteiskunnallisiin kiinteistöihin.

Helsingin keskustan toimistovuokrissa uusia huippulukemia

Toimistotilojen kysyntä on vahvistuneen taloustilanteen myötä kasvanut viime vuosina, mikä on tukenut sekä vuokrasojen nousua että pitkään vaivanneen vajaakäyttöhaasteen helpottumista. Helsingin keskustan uusien vuokrasopimusten neliövuokriin on noteerattu uusia huippulukemia, ja KTI:n seurannassa viimeisen puolen vuoden aikana alkaneiden uusien vuokrasopimusten mediaanineliövuokra nousi nyt ensimmäistä kertaa yli 30 euroon. Laadukkaan tilan kysyntä siivittää uusia toimistorakennushankkeita, vaikka tyhjää tilaa on markkinoilla edelleen runsaasti. KTI:n seurannassa pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste nousi nyt korkeimmalle tasolle sitten syksyn 2012, mutta on edelleen vain 85 prosentin tuntumassa. Kiihtyvään tahtiin toteutuvat käyttötarkoituksen muutokset hillitsevät vajaakäyttöongelmaa. Viimeisen viiden vuoden aikana yli 450 000 toimistoneliötä on löytänyt uuden elämän asunto-, hotelli- tai jossakin muussa käyttötarkoituksessa.

Liikekiinteistöjen rakentaminen hiljenee

Liiketilarajonta on pääkaupunkiseudulla kasvanut viime vuosina suurten kauppakeskushankkeiden valmistumisen myötä. Sekä 2017 että 2018 valmistui yli 100 000 neliötä uutta liiketilaa, ja tänä vuonna määrä nousee peräti 150 000 neliön tuntumaan ennen kaikkea Mall of Triplan siivittämänä. Näiden hankkeiden jälkeen rakenteilla on noin 70 000 liiketilaneliötä, joista juuri uudelleen käynnistyneen Lippulaivan kauppakeskushankkeen osuus on yli 60



RAKLI
Tilaa elämälle

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 7.11.2019

prosenttia. Vilkas uudistuotanto, verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos lisäävät liikekiinteistömarkkinanäkymien epävarmuutta. Kauppakeskusyhdistyksen ja KTI:n myynti-indeksit osoittivat kuitenkin heinä-syyskuussa peräti 4,4 prosentin kasvua kauppakeskusten kokonaismyyntiin verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Kasvua oli koko maan kauppakeskusten ja lähes kaikkien vuokralaistoimialojen myynnissä.

Vuokra-asuntoja valmistuu ennätystahtiin

Vuokra-asuntosijoittamisen imu säilyy vahvana, ja kuluvan vuoden kolmella ensimmäisellä neljänneksellä asuntosaluilla käytiin kauppaa 1,3 miljardin euron arvosta. Kansainvälinen kiinnostus suomalaisia vuokra-asuntoja kohtaan on kasvussa, ja nykyisellään jo noin 15 000 vuokra-asuntoa on ulkomaisten sijoittajien hallussa. Vuokra-asuntojen tarjonta jatkaa kasvuaan, ja kuluvana vuonna pääkaupunkiseudulle valmistuu noin 4 700 uutta vuokra-asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tulevissa rakennuksissa. Ensi vuonna valmistuvien vuokra-asuntojen määrä nousee yli 5 000 asuntoon. Suurten kaupunkien väestönkasvu ja vuokra-asumisen suosion nousu pitävät vuokrat nousujohteisina tarjonnan kasvusta huolimatta. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi pääkaupunkiseudulla 3,3 prosenttia ja muissa suurissa kaupungeissa keskimäärin 2,4 prosenttia viimeisen vuoden aikana.

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 7.11.2019 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä lokakuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 45 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.