



KTI Markkinakatsaus

Kevät 2020

Koronakriisi kasvattaa kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoiden epävarmuutta
Kaupankäynti alkuvuonna vilkasta, hiljenemistä odotettavissa
Vuokratuottoihin lovi kuluvalle vuodelle
Kriisi kohtelee eri kiinteistösektoreita eri tavoin



KTI Markkinakatsaus

Kevät 2020

Kevään koronakriisi on kääntänyt näkymät nopeasti uuteen asentoon myös kiinteistömarkkinoilla. Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyssä useimpien kiinteistömarkkinaindikaattorien etumerkki kääntyi kertaheitolla negatiiviseksi. Toistaiseksi voimme vain arvailla tilanteen talouskasvuun aiheuttaman kuopan syvyyttä ja kestoja, ja siksi kiinteistömarkkinoidenkin lähivuosien kehityksestä on tarjolla enemmän kysymyksiä kuin vastauksia.

Kuluvan vuoden kiinteistökaupankäynti lähti muutamien suurkauppojen siivittämänä vilkkaasti liikkeelle. Kaupankäyntivolyyymi hiljennee automaattisesti jo pelkästään koronan aiheuttamien liikumis- ja muiden rajoitusten seurauksena. Myös taloustilanteen epävarmuus tulee hidastamaan kaupankäyntiä lähikuukausina. Kriisin pidemmän aikavälin vaikutukset sijoittajakiinnostukseen sekä erilaisten kiinteistöjen arvoihin ja vuokriin selviävät vasta ajan kuluessa.

Kiinteistöjen nettovuokratuottoihin aiheutuu väistämättä kolhuja kuluvalle vuodelle etenkin toimitilamarkkinoilla. Pidemmän tähtäimen vaikutukset riippuvat toisaalta siitä, millä tavalla ja kuinka nopeasti kriisistä selvitään, ja toisaalta siitä, mitä muutoksia poikkeustilanne tuo laadulliseen ja määrälliseen tilakysyntään. Osa kriisin mukanaan tuomista muutoksista tulee palautumaan tilanteen rauhoittuttua, kun taas joiltakin osin muutokset voivat olla pysyvämpiä.

Toimitilojen vuokra- ja vajaakäyttöodotukset ovat kriisin myötä kääntyneet negatiivisiksi. Kauppa-keskukset ja hotellit ovat kiinteistömarkkinoiden suurimpia välittömiä kärsijöitä. Niissä kriisi leikkaa väistämättä ruman loven kuluvan vuoden vuokratuottoihin. Myös muutaman viime vuoden positiivisesti kehittyneeseen toimistokysyntään tilanne tuonee käänteen taloustilanteen yleisen heikkenemisen myötä, mutta vaikutukset ovat pehmeämpiä ja tulevat pienellä viiveellä. Toimitilamarkkinoilla parhaiten näyttävät kestävästä nettikaupan tukemana tarvitut logistiikka- ja varastokiinteistöt. Myös julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittavia yhteiskuntakiinteistöjä pidetään kohtuullisen kriisinkestävinä.

Vuokra-asuntomarkkinat lähtivät kriisiin parhaista asemista: suurten kaupunkien kysyntä on vahvaa, vuokrat nousujohteisia ja käyttöasteet korkeita. Kriisin mahdolliset vaikutukset näkynevät myös vuokra-asuntomarkkinoilla pienellä viiveellä, mikäli talousvaikutukset pitkittyvät ja heikentävät vuokralaisten maksukykyä samaan aikaan kun tarjonta jatkaa reipasta kasvuaan.

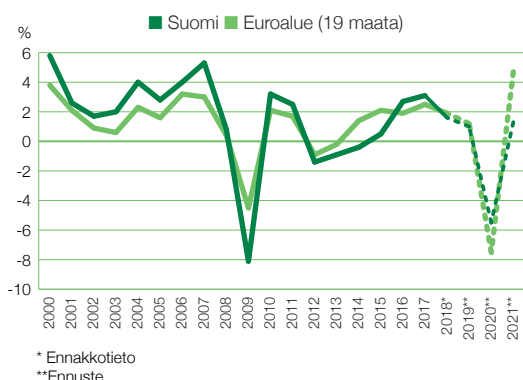
Nopeasti heikkenevä taloustilanne heijastuu kiinteistömarkkinoille

Suomen talouden näkymät olivat jo ennen kevään myllerrystä heikkenevässä vientikysyntään odotetun laskun myötä. Maltilliset yhden prosentin BKT-kasvuodotukset osoittautuivat koronakriisin myötä äkkiä vanhentuneiksi, ja tässä tilanteessa kuluvan vuoden BKT-muutoksen etumerkki on selvä, mutta romahduksen mittaluokkaa ja kestoja voidaan vain arvailla. Valtiovarainministeriö ennusti huhtikuun puolessavälissä 5,5 prosentin BKT-pudotusta tälle vuodelle ja reilun prosentin kasvua vuodelle 2021, mikäli toipuminen alkaa odotetusti vuoden kolmannella neljänneksellä. Rajoitusten kestäessä pidempään ja tilanteesta seuraavien kuluttajaluottamus- ja työttömyysongelmien syvetessä pudotus voi olla huomattavasti rajumpi ja pitkäkestoisempi.

Tilanne pitäneen korot matalana pitkään, rahoituksen saatavuuden kapeikkoja

Tähän talouskriisiin sukellaan hyvin erilaisesta tilanteesta kuin reilun vuosikymmenen takaiseen finanssikriisiin. Siksi tilanteen kiinteistömarkkinavaikutuksiakin voidaan vain arvailla. Positiivista tilanteesta on pohjoismaisten pankkien suhteellisen hyvän tilanne ja kiinteistösijoitusten kohtuullisen matala velkataso, jotka toivottavasti ehkäisevät pahimpien pakkotilanteiden syntymistä. Myös matala korkotaso – joka todennäköisesti jatkuu vielä pitkään eteenpäinkin – tukee kiinteistösijoittamista ja sen asemaa sijoitusmarkkinoilla. Rahoituksen saatavuus ja ehdot kuitenkin todennäköisimmin tiukkenevat markkinakäänteen seurauksena. Huhtikuun puolivälissä toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa peräti noin 90 prosenttia vastaajista arvioi rahoituksen saatavuuden kiinteistösijoitukseen kiristyvän ja lainamarginaalien nousevan tulevan puolen vuoden aikana.

BKT, volyymin muutos Suomessa ja euroalueella

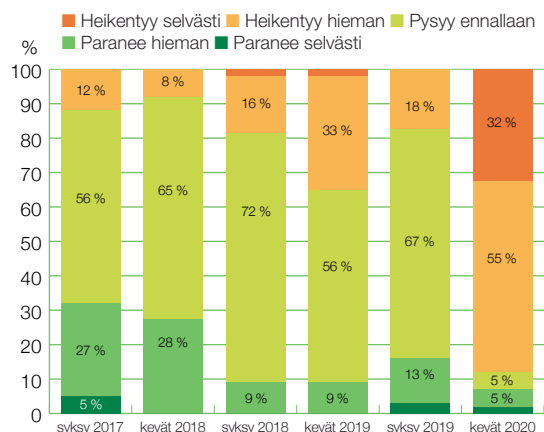


Lähde: Eurostat, IMF, Tilastokeskus, VM

- Talousennusteita laaditaan epävarmuudessa
- Tiukennuksia odotettavissa kiinteistörahoitusmarkkinoille
- Rakentaminen hiljenee, mutta kohdennetaanko sektorille elvytystoimia?

Pankkirahoituksen saatavuuden kehitysodotukset

Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Miten käy kiinteistöjen suhteelliselle asemalle sijoitusmarkkinoilla?

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kannalta mielenkiintoista on, kuinka tilanne tulee vaikuttamaan kiinteistösijoittamisen riskihin ja tätä kautta arvoihin pidemmällä tähtäimellä. Suhteellisesti kiinteistöjen asema sijoitusmarkkinoilla toisaalta pysyy vahvana korkotason pysyessä matalana, mutta joukkolainamarkkinoillekin voi tilanteen myötä avautua mielenkiintoisia vaihtoehtoja esimerkiksi yrityslainamarkkinan tarjonnan kasvaessa. Myös osake-markkinat ovat tilanteen takia myllerryksissä, mitä kautta sinnekin tulee kanavoitumaan lisää pääomia lähikuukausina. Etenkin toimitilakiinteistöissä tultaneen näkemään korjausliikkeitä arvostuksissa, ja niiden palautuminen riippuu pidemmän tähtäimen ennakoidusta tila- ja sijoitusmarkkinakäynnästä.

Rakentaminen hiljenee

Finanssikriisin jälkeinen talouden alakulo alkoi korjaantua pitkälti rakentamisen vetämänä. Viime vuosina kiivaana jatkunut rakentaminen alkoi hiipua jo ennen koronakriisiä, ja tilanne tuo vääjäämättä lisähaasteita myös rakentamiseen. Finanssikriisin jälkeiset elvytystoimet vauhdittivat merkittävästi asuntorakentamista, ja kasvukeskuksissa saattaa olla tälle tarvetta myös tästä tilanteesta toipumisen tukemiseksi. Myös korjausraken-

tamiseen ja julkiseen rakentamiseen voidaan suunnata elvytystoimia. Toimitilarakentamisen tulevaisuus riippuu pitkälti tilatarpeen kehityksestä – viime vuosien kiivaan rakentamisen myötä sekä liike- että toimistotilakanta ovat kasvaneet ja kasvamassa siten, että tarjonnasta riittänee puskuria myös muutaman lähivuoden tarpeisiin. EK:n Suhdannebarometrissa rakentamisen suhdanneodotusten saldoluku romahti tammikuun -9:stä huhtikuussa -54 tasolle.

Kiinteistösijoitusmarkkinat jatkoivat kasvuaan vuonna 2019

Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden koko oli KTI:n laskelmien mukaan 77,1 miljardia euroa vuoden 2019 lopussa. Markkinat kasvoivat 11 prosentilla vuoden aikana. Uusien kiinteistöjen valmistuminen ammattimaisten sijoittajien omistukseen oli jälleen markkinoiden kasvun pääasiallinen lähde. Myös markkina-arvojen nousu tuotti oman panoksensa markkinoiden kasvuun: kiinteistösijoitusten markkina-arvot nousivat KTI Kiinteistöindeksin mukaan keskimäärin neljä prosenttia vuonna 2019.

Ulkomaiset kiinteistösijoittajat jatkoivat sijoitustensa kasvattamista

Vajaa kolmannes sijoitusmarkkinoiden kiinteistöistä on nykyisellään ulkomaisten sijoittajien omistuksessa. Ulkomaisten sijoittajien omistusten määrä nousi lähes 25 miljardiin euroon vuonna 2019, mikä tarkoittaa noin 2,5 miljardin euron nettokasvua edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistökaupparakkeilla ulkomaisten sijoittajien netto-ostot olivat jälleen reilusti plussan puolella, kun markkinoille ilmaantui taas lukuisia uusia toimijoita ja vanhat jatkoivat sijoitustensa kasvattamista. Suomen 30 suurimmasta kiinteistösijoittajasta 13 oli ulkomaisia sijoittajia vuoden 2019 lopussa.

Kotimaisten kiinteistörahastojen omistukset kasvoivat

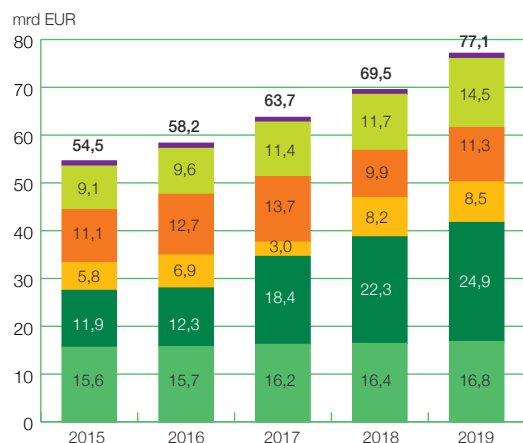
Kotimaisista toimijoista jälleen merkittävimmin kasvoivat kiinteistörahastot, joiden kiinteistöomistusten määrä nousi 14,5 miljardiin euroon. Etenkin erikoissijoitusrahastot jatkoivat ripeätä kasvuaan sisään virtaavien sijoittajapääomien siivittämänä, ja niiden omistuksessa oli vuoden lopussa yhteensä jo noin 7,5 miljardin euron arvosta kiinteistöjä. Myös kiinteistösijoitusyhtiöiden kiinteistöomistusten määrä jatkoi kasvuaan.

Kotimaisten instituutioiden kaikkien kiinteistösijoitusten kokonaismäärä oli noin 24 miljardia euroa vuoden 2019 lopussa. Näistä valtaosa, noin 70 prosenttia eli 16,8 miljardia euroa on edelleen perinteisiä suoria kotimaisia sijoituksia. Vaikka moni instituutio on viime vuosina painottanut kansainvälisen hajauttamisen merkitystä, pysyi ulkomaisten sijoitusten määrä lähes ennallaan vuonna

- Kiinteistösijoitusmarkkinat kasvoivat 11 prosenttia vuonna 2019
- Ulkomaisten sijoittajien osuus nousi lähes kolmannekseen
- Instituutiosijoittajien kiinteistösijoitukset lähes ennallaan
- Asuntosijoitusten määrä kasvoi sekä rakennuttamisen että arvonnousun siivittämänä

Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toimijarakenne Suorat kiinteistösijoitukset Suomessa

■ Institutionaaliset sijoittajat ■ Kansainväliset sijoittajat
■ Listatut kiinteistösijoitusyhtiöt ■ Listaamattomat kiinteistösijoitusyhtiöt
■ Kiinteistösijoitusrahastot ■ Säätiöt, yhdistykset & muut



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

2019, ja niiden osuus instituutioiden kaikista kiinteistösi-
joituksista oli noin 20 prosenttia.

Suurimpien sijoittajien salkut kasvoivat edelleen

Listattu asuntosijoitusyhtiö Kojamo vahvisti asemiaan Suomen suurimpana kiinteistösijoittajana. Kojamon kiinteistösalkun arvo nousi yli miljardilla eurolla lähes 6,3 miljardiin euroon. Merkittävä osa arvonnoususta selittyy teknisellä muutoksella kiinteistösijoitusten markkina-arvojen määrittämisessä. Kolmenkymmenen suurimman kiinteistösijoittajan yhteenlaskettu kiinteistöomistuksen arvo oli vuoden lopussa 52,6 miljardia euroa, kun se vuotta aiemmin oli reilut 3,5 miljardia euroa vähemmän.

Asunnot vahvistivat asemaansa sijoitusmarkkinoiden suurimpana sektorina

Asuntokiinteistösijoitusten osuus kiinteistösijoitusmarkkinoista nousi 32 prosenttiin vuonna 2019. Ammattimais-
ten sijoittajien omistuksessa oli kaikkiaan noin 25 miljardin euron arvosta vuokra-asuntoja. Asuntosijoitusten määrä jatkoi kasvuaan sekä uusien valmistuvien vuokra-asuntojen että vahvan arvonkehityksen siivittämänä. Vuoden 2019 arvonnousua vahvisti muutamien suurten sijoittajien siirtymä tuottopohjaiseen arvonmäärittämiseen aiemman kauppahintoihin pohjautuvan menetelmän sijasta.

Toimistojen ja liikekiinteistöjen määrä sijoitusmarkkinoilla pysyi lähes ennallaan

Toimistokiinteistöt säilyttivät asemansa kiinteistösi-
joitusmarkkinoiden suurimpana toimitilakiinteistösektori-

na, vaikka niiden osuus putosi parilla prosenttiyksiköllä edelliseen vuoteen verrattuna. Vaikeuksissa olleiden liikekiinteistöjenkin osuus kokonaismarkkinasta putosi jälleen hienoisesti. Erilaisten julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittujen yhteiskuntakiinteistöjen kokonaismäärä sijoitusmarkkinoilla jatkoi kasvuaan, ja niitä oli ammattimais-
ten sijoittajien omistuksessa kaikkiaan noin viiden miljardin euron arvosta vuoden 2019 lopussa.

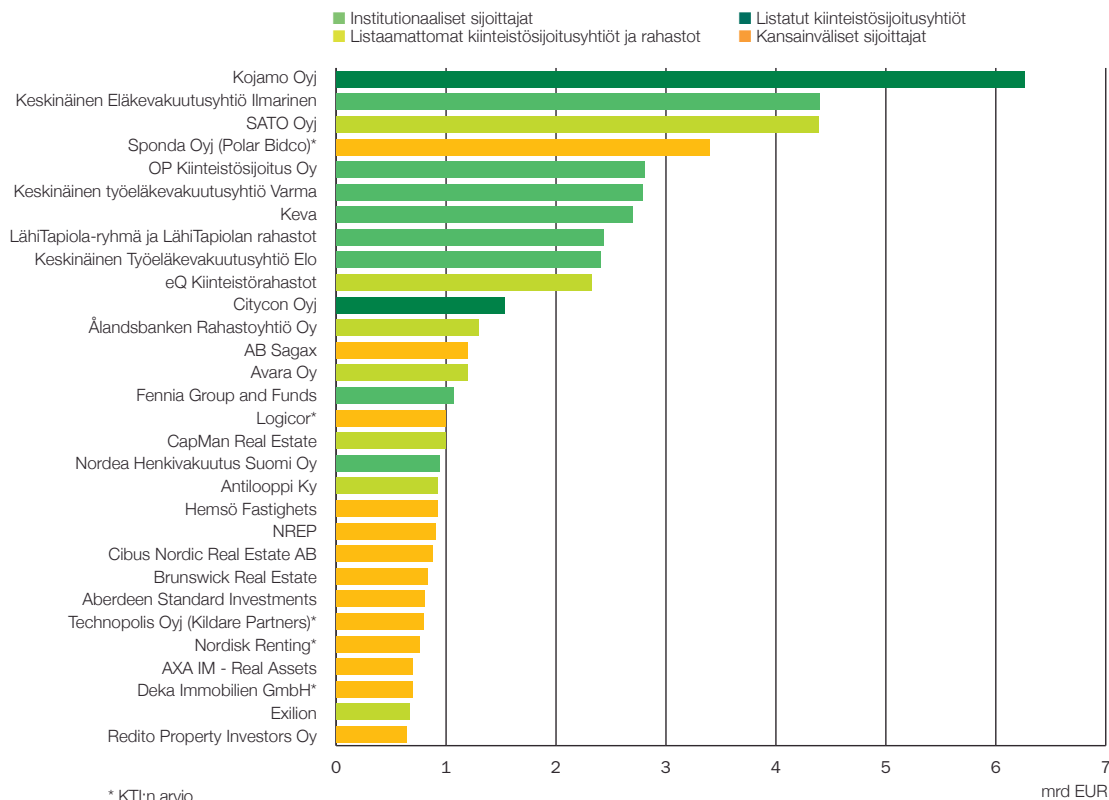
Kiinteistösijoitusten kokonaistuotto nousi 8,8 prosenttiin, sektoreiden välillä suuria eroja

Asuntokiinteistöt olivat selkeästi parhaiten tuottava kiinteistösektori vuonna 2019 yli 14 prosentin kokonaistuotollaan. Tuottoja siivitti lähes 10 prosentin arvonnousu. Toimitilakiinteistöistä parhaiten tuottivat tuotannolliset kiinteistöt lähinnä vahvan nettotuottotasonsa ansiosta. Liikekiinteistöjen negatiivinen arvonkehitys jatkui myös vuonna 2019, ja jopa 10 vuoden keskimääräinen arvonnousu on miinuksella. Toimistojen markkina-arvot ovat parina viime vuotena nousseet, mutta nettotuottotason lasku painaa kokonaistuottoja.

Nettotuottotason jatkavat painumistaan

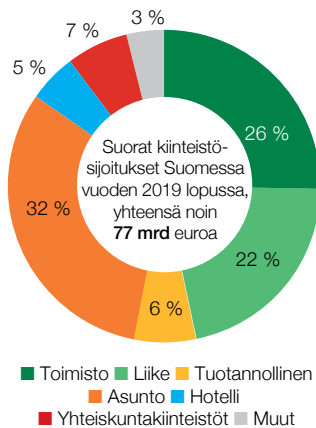
Kaikkia kiinteistösektoreita leimaa nettotuottotason painuminen viime vuosien aikana, joskin ajurit ovat eri sektoreilla ja alueilla erilaisia. Asuntojen nettotuottotason painaa ennen kaikkea markkina-arvojen nousu. Toimistokiinteistöissä prime-kohteiden nettotuottotason laskua selittää sekä arvonnousu että nousevat kulut, kun taas heikompi sijaintisissa ja -laatusissa kohteissa vajaakäyttö pysyy korkeana ja vuokrat matalina. Myös

Suurimmat kiinteistösijoittajat Suomessa, top 30 Suorien kiinteistösijoitusten markkina-arvo vuoden 2019 lopussa



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, lehdistötiedotteet, vuosikertomukset)

Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan jakautuminen kiinteistösektoreittain



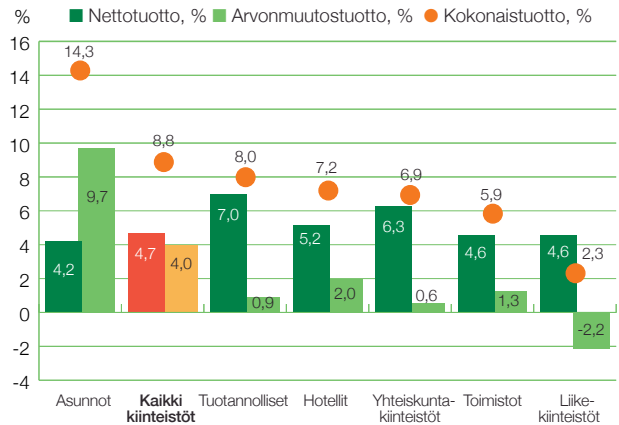
Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

liikekiinteistöissä nettotuottotaso on laskusuuntainen, kun vuokrat pysyvät parhaimmillaankin ennallaan, ja vaa- ja käyttöhaasteet kasvavat etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Keskimäärin KTI Kiinteistöindeksin nettotuottotaso oli 4,7 prosenttia vuonna 2019.

Kriisi koettelee eri tavoin eri sektoreita

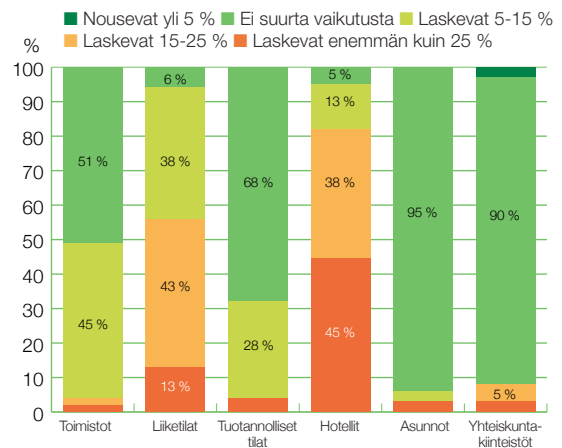
Kun korot pysyttelevät matalina ja keskuspankit huolehtivat korkeasta likviditeetistä, tulee koronaviruksen ensisijainen vaikutus kiinteistömarkkinoihin vuokramarkkinoiden ja niiden kasvaneen epävarmuuden kautta. Tässä suhteessa kriisi koettelee eri sektoreita eri tavoin: huhtikuussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa nettovuokratuottojen romahduksen arvioitiin olevan jyrkintä hotellikiinteistöissä, joissa peräti 45 prosenttia vastaajista arveli vuokratuottojensa tänä vuonna putoavan yli 25 prosenttia viime vuoteen verrattuna. Liiketoimissa vähintään 15 prosentin pudotusta odottaa yli puolet vastaajista. Toimistoissa vuokratuottovaikutukset ovat pienempiä, mutta sielläkin puolet vastaajista odottaa vähintään viiden prosentin pudotusta vuotuisiin vuokratuottoihinsa. Asuntoihin ja yhteiskuntakiinteistöihin kriisin ei arvioida juurikaan vaikuttavan, ja tuotannollisissakin tiloissa enemmistö vastaajista arvioi vaikutuksen vähäiseksi.

Kokonaistuotot kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

Miten ennakoitte COVID-19 -pandemian vaikuttavan toteutuneisiin vuositason vuokratuottoihinne vuonna 2020? Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

LISÄÄ MARKKINATIETOA KIINTEISTÖIHIN SIOITTAVISTA ERIKOISSIOITUSRAHASTOISTA

Kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot ovat nopeasti kasvattaneet merkitystään kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimijoina. KTI ja RAKLI ovat aloittaneet yhteistyön suomalaisten erikoissijoitusrahastomanagerien kanssa lisätä erikoissijoitusrahastojen läpinäkyvyyttä, ymmärrettävyyttä ja tunnettua kiinteistösijoitusinstrumenttina. Yhteistyön tavoitteena on lisätä rahastoista tuotettavaa markkinatietoa sekä yhtenäistä keskeisimpien rahastotunnuslukujen sisältöä ja laskentaa. KTI on parhaillaan tuottamassa ensimmäistä markkinakatsausta kiinteistöihin sijoittavista erikoissijoitusrahastoista. Katsaus julkaistaan kesän 2020 aikana, ja se tuotetaan yhteistyössä 11 suomalaisen erikoissijoitusrahastomanagerin kanssa.

Kiinteistökaupoissa vilkas alkuvuosi, hiljenemistä odotettavissa

Kiinteistöjen kysyntä sijoitusmarkkinoilla säilyi vahvana kuluvan vuoden ensimmäisinä kuukausina. Vuoden 2019 noin 6,4 miljardiin euroon noussut kokonaiskauppavolyymi ei yltänyt aivan parin edellisen vuoden huipputasolle, mutta laskua selitti ennemmin tarjonnan niukkuus kuin kysynnän hiipuminen.

Kuluva vuosi lähti kiinteistökauppamarkkinoilla vauhdilla liikkeelle. Tammi-maaliskuun kokonaisvolyymi nousi yli 2,7 miljardiin euroon, mikä on yksi vilkkaimmista kvartaaleista koskaan ja ensimmäisen vuosineljänneksen kaikkien aikojen korkein volyymi. Huhtikuun aikana ei merkittäviä kauppvoja ole juurikaan julkistettu, mikä ilmentää osittain transaktiomarkkinoiden jähmettymistä.

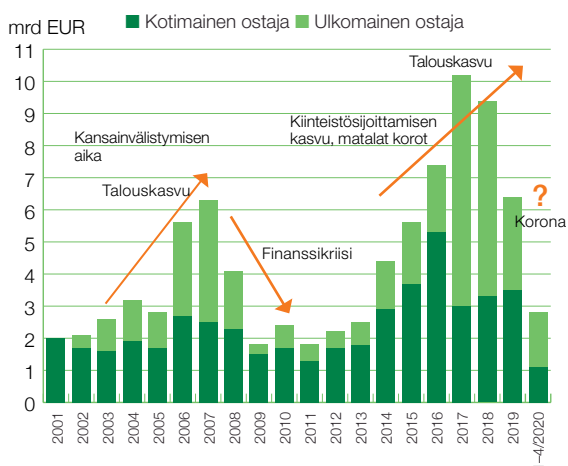
Alkuvuoden kiinteistökauppavolyymiä nostivat ennen kaikkea muutamats pitkään valmistellut suurkaupat, joiden viimeistely lykkääntyi tämän vuoden puolelle. OP Ryhmän pääkonttoriikiinteistö Vallilassa päättyi Varman sekä kahden korealaissijoittajan omistukseen 480 miljoonan euron kauppahinnalla. Belgialaisen Aedifican tytäryhtiö Aureit Holding viimeisteli Hoivatilojen osakannan hankinnan, ja ruotsalainen SBB sai puolestaan Hemfosan osakehankinnan maaliin. Näissä kahdessa kaupassa omistajaa vaihtoi lähes 850 miljoonan euron arvosta suomalaiskiinteistöjä. Neljännessä alkuvuoden suurkaupassa Antilooppi osti Spondalta yhdeksän kohdetta Ruoholahdesta.

- Rajoitukset ja epävarmuus pysäyttävät kiinteistökaupan ainakin väliaikaisesti
- Toimistojen tuottovaatimukset reagoivat toistaiseksi maltillisesti
- Ulkomaiseen sijoittajakysyntään jyrkkä pudotus

Toimistot vaihdetuin sektori, suurkaupat nostavat yhteiskuntakiinteistöjen volyymiä

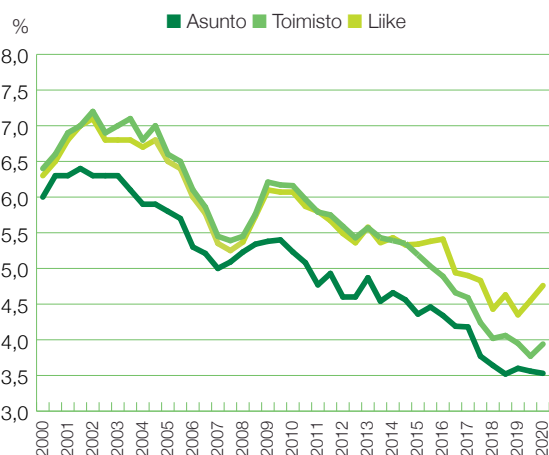
Toimistokiinteistöt ovat olleet transaktiomarkkinoiden suosituin sektori vuosina 2017-2019 40 prosentin molemmin puolin vaihtelevalla osuudellaan kokonaisvolyymistä. Myös kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä toimistojen osuus kokonaisvolyymistä nousi suurkauppojen siivittämänä yli 40 prosenttiin. Yhteiskuntakiinteistöt ovat tasaisesti kasvattaneet suosiotaan sijoitusmarkkinoilla, ja myös niiden kauppavolyymi on noussut merkittäväksi. Alkuvuoden kaupoista yhteiskuntakiinteistöjen osuus nousi 25 prosenttiin Hoivatilojen ja Hemfosan yrityskauppojen myötä.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Prime-kohteiden nettotuottovaatimukset Helsingin keskusta



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Koronakriisi hidastaa kaupankäyntiä ainakin väliaikaisesti

Maailmanlaajuisen koronapandemian vaikutukset alkoivat näkyä Suomen kiinteistömarkkinoilla maaliskuussa. Ennen kriisin alkua käynnissä olleita transaktioprocesseja viedään mahdollisuuksien mukaan eteenpäin poikkeusoloista huolimatta, mikä saattaa osin ylläpitää kevään kaupankäyntiaktiiviteettia. Koronatilanteen aiheuttamat liikkumis- ja muut rajoitukset vähentävät kuitenkin kaupankäyntimahdollisuuksia fyysisestikin, kun esimerkiksi kansainväliset sijoittajat eivät yksinkertaisesti pääse tutustumaan kohteisiin ja sopimaan tarkempien selvitysten aloittamisesta. Lisäksi poikkeustilanteen aiheuttama yleinen epävarmuus ja siitä seuraavat hinnanmuodostusongelmat todennäköisesti laskevat transaktioaktiiviteettia jonkun aikaa. Siksi uusia kauppaprosesseja on vaikea nykytilanteessa käynnistää, mikä vaikuttaa kauppavolyymeihin ainakin väliaikaisesti.

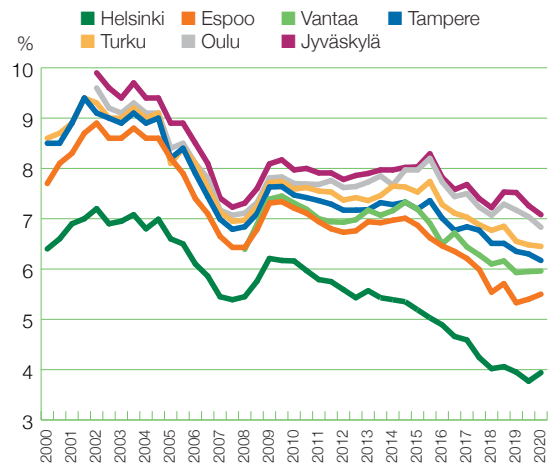
Lähikuukaudet hiljaiseloa – mitä sen jälkeen?

Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa odotukset sijoittajakysynnän lähitulevaisuuden kehityksestä romahtivat viime syksyn kyselyyn verrattuna. Ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluku putosi syksyn +50:stä nyt -62:een. Romahdus on jyrkempi kuin esimerkiksi syksyllä 2007 alkaneen finanssikriisin alussa, jolloin pudotusta oli kahden kyselyn välillä 69 pykälää. Tuolloin alakulo tosin syveni, ja saldoluku laski edelleen syksyn 2007 -13:sta syvimmilleen lähes -80 tasolle syksyllä 2008. Koronakriisin jälkimaininkejakin jouduttaneen siis vielä odottelemaan. Myös kotimaiseen sijoituskysyntään ennakoidaan pudotusta, tosin ei aivan yhtä jyrkkää kuin ulkomaiseen. Barometrin vastaajat odottavat kauppojen volyyymiin selkeää pudotusta kaikilla toimitilasektoreilla.

Tuottovaatimukset reagoivat koronaan

Myös pitkään vajonneissa toimitilakiinteistöjen tuottovaatimuksissa tapahtui käänne huhtikuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa, joskin ehkä yllättävänkin maltillinen. Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistokiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin nyt keskimäärin reiluun 3,9 prosenttiin, mikä on alle 0,2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin viime syksyn kyselyssä. Muissa kaupungeissa toimistotuottovaatimukset eivät juuri muuttuneet viime syksystä, mutta odotukset vuoden päästä ovat kaikissa kaupungeissa 0,2-0,3 prosenttiyksikköä nykytasoa korkeammalla. Liikekiinteistön tuottovaatimus nousi odotetusti tätä jyrkemmin, Helsingin keskustassa noin 0,4 prosenttiyksiköllä viime syksystä. Vuokra-asuntojen odotettu resilienssi näkyy myös tuottovaatimusnoteerauksissa: helsinkiläisen hyväsjaintisen asuntokiinteistön tuottovaade pysytteli lähes samalla tasolla viime syksyn verrattuna ja tulevalle vuodellekin ennakoidaan vain hienoista liikkadusta ylöspäin.

Prime-toimistojen nettotuottovaatimukset



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluvut



Saldoluku = sijoittajakysynnän lisääntymistä ennakoivien vastaajien osuuden ja sijoittajakysynnän vähenemistä ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi sijoittajakysynnän lisääntyvän.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistot kiinnostavat sijoittajia laajalti

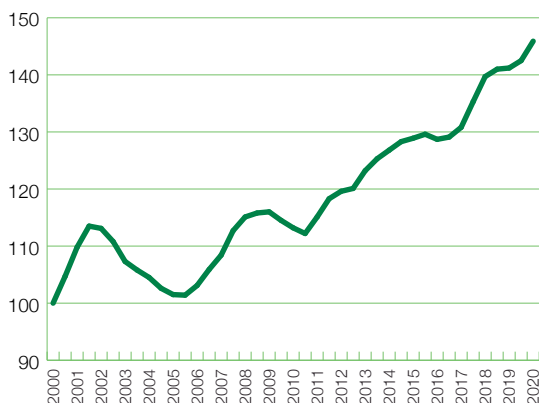
Toimistojen kysyntä on sijoitusmarkkinoilla ollut viime vuosina laaja-alaista, ja kiinteistökauppamarkkinoilla on nähty sekä suuria salkkukauppoja että poikkeuksellisen suuria yksittäisiä kohteita, ja omistajaa ovat vaihtaneet niin huippukallit prime-kiinteistöt kuin haasteellisemmatkin kohteet. Finanssikriisistä lähtenyt toimistojen markkina-arvojen lasku kääntyi talouskasvun virittyä vuonna 2016, ja etenkin Helsingin keskustan ja muiden prime-sijaintien ja -kohteiden tuotot ovat viime vuosina olleet hyvinkin suotuisia. KTI Kiinteistöindeksissä toimistokiinteistöjen viiden vuoden keskimääräinen kokonaistuotto on yli 6 prosenttia huolimatta nettotuottotason merkittävästä putoamisesta vuoden 2015 5,9 prosentista 4,6 prosenttiin vuonna 2019. Helsingin keskustassa toimistojen viiden vuoden keskimääräinen kokonaistuotto on reilusti yli yhdeksän prosenttia.

Helsingin keskustan vuokrien vahva kehitys jatkuu

Helsingin ydinkeskustassa toimistojen arvonkehitystä on tukenut sekä vuokrien nousu että tuottovaatimusten lasku. Keskustan vuokratasot ovat viimeisten kolmen vuoden aikana lyöneet uusia ennätyksiä vuosittain positiivisen talouskehityksen siivittämänä, kun tilakysyntä on kasvanut ja vuokralaisten maksukyky vahvistunut. Vuokrien vahva kehitys on jatkunut ainakin koronakriisin alkuun saakka, ja KTI:n vuokratietokannassa syyskuun 2019 ja helmikuun 2020 välillä alkaneiden uusien vuokrasopimusten neliövuokrien mediaani pysytteli 30 eurossa ja yläkvartili yli 36 eurossa. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaavan vuokraindeksin pisteluku nousi vuositasolla 3,4 prosenttia. Tyhjän toimistotilan määrä on ydinkeskustassa jatkanut laskuaan, ja tilat ovat lähes

Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskusta, uudet vuokrasopimukset, indeksi 2000=100



Lähde: KTI Vuokraverailu, toimitilat

- Toimistokiinteistöjen osuus lähes 40 prosenttia viime vuosien kauppavolyymeistä
- Helsingin keskustassa huippuvuokratasot pitäneet pintansa, vuosinousu 3,4 prosenttia
- Vuokraodotukset romahtivat myös toimistomarkkinoilla
- Suuret vuokraukset kiihdyttävät uudisrakentamista

täyskäytössä. Vahva kysyntä on jatkunut myös ydinkeskustan reuna-alueilla, ja esimerkiksi Kampin uusien vuokrasopimusten neliövuokrien keskiarvo nousi yli eurolla viimeisellä puolivuotisjaksolla lähes 26 euroon.

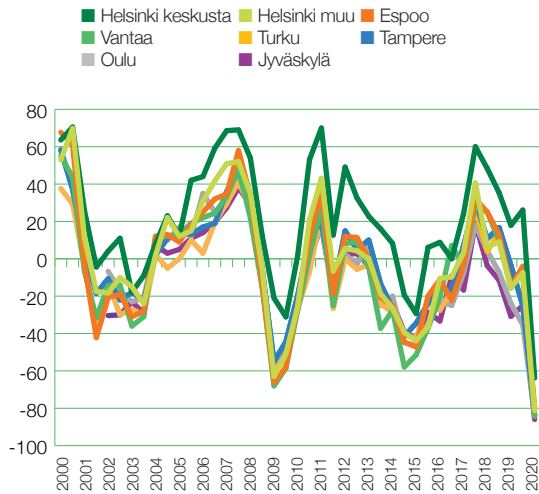
Vuokra- ja vajaakäyttönäkymät kääntyivät negatiivisiksi

Vajaakäyttöhaasteet eivät ole pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilta viime vuosien suotuisasta kehityksestä huolimatta hävinneet. KTI:n vuokratietokannassa suurten sijoittajien pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste oli maaliskuussa pudonnut parin vuoden takaiselle tasolle noin 83 prosenttiin. RAKLI-KTI Toimistobarometrissa asiantuntijoiden odotuksetkin kääntyivät taas selkeästi negatiivisemmiksi, ja yli 60 prosenttia vastaajista odottaa pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäytön nousevan tulevan puolen vuoden aikana. Muualla Suomessa näkymä on vielä tätäkin synkempi. Myös vuokrien laskua odottaa kaikilla alueilla suurempi osuus vastaajia kuin niiden nousua. Helsingin keskustan odotetaan pitävän edelleen parhaiten pintansa, kun valtaosa vastaajista odottaa toimistovuokrien pysyvän ennallaan, ja laskua ennakoivat vain 28 prosenttia vastaajista. Kaikilla muilla alueilla toimistovuokraennusteiden saldoluvut ovat vielä selkeämmin negatiivisia, ja reilusti yli puolet vastaajista odottaa toimistovuokrien laskevan seuraavien kuuden kuukauden aikana.

Suuret vuokraukset siivittävät modernin toimistotilakannan kasvua

Viime vuosien toimistotilamarkkinoita on leimannut melko runsas uudisrakentaminen samaan aikaan kun vanhaa tilaa seisoo tyhjiään ilman toivoa vuokralaisista matalalallaan vuokratasolla. Viimeksi kuluneen parin vuoden aikana uudisrakentamista ovat osaltaan siivittäneet muutamat poikkeuksellisen suuret, tuhansien tai jopa kymmenien tuhansien neliöiden vuokraukset, kun

Toimistovuokraannusteiden saldoluvut Seuraavat 6 kk

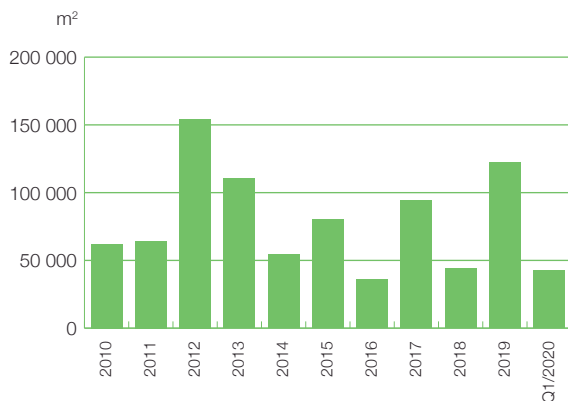


Saldoluku = vuokrien nousua ennakoiden vastaajien osuuden ja vuokrien laskua ennakoiden osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousevan.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

monet yritykset muuttavat pääkontoreitaan uusiin, tehokkaisiin ja hyväsjaintisiin kohteisiin. Vuoden 2019 aikana uusiin tiloihin muuttivat esimerkiksi Ramboll, Kesko ja Accountor Group. Kuluvaan vuoden alussa valmistuivat Triplan yhteyteen esimerkiksi Telian ja HOK-Elannon toimistot, ja myöhemmin tänä vuonna pääsee Supercell muuttamaan uusiin tiloihinsa Jätkäsaareen. Lisäksi viime aikoina muuttosuunnitelmistaan ovat tiedottaneet Trimble Solutions, Kone, Fiskars ja Stora Enso, ja aivan viimeisimpänä on varmistunut NCC:n WeLand-hanke Ruoholahdessa, jonne Deloitte muuttaa Suomen pääkonttorinsa. Uudishankkeet korostavat edelleen jo vuo-

Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistojen uudishankkeet



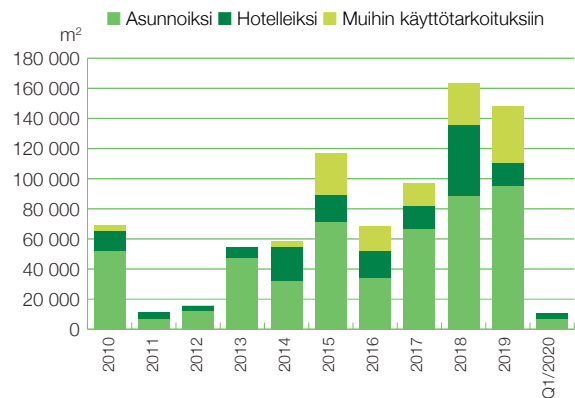
Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

sia käynnissä ollutta suuntausta, jossa uudet tehokkaat tilat vapauttavat isomman määrän neliöitä vanhassa kohteessa, mikä osaltaan ylläpitää tyhjen tilojen suurta määrää viime vuosien positiivisesta nettokäyttöönnotosta huolimatta.

Käyttötarkoituksen muutokset vaimentavat tilakannan kasvua

Uutta toimistotilaa on pääkaupunkiseudulle noussut viimeisen vuosikymmenen aikana keskimäärin 82 000 neliötä vuodessa. Kuluvaan vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana valmistui vain yksi hanke, Triplan Workery-toimistot, mutta lisäys tilakantaan oli yli 40 000 neliötä. Maaliskuun lopussa rakenteilla oli reilut 110 000 vuokrattavaa neliötä, ja käynnistymässä on useampikin merkittävä hanke. Kiinteistönomistajat yrittävät pehmittää tyhjen toimistotilojen ongelmaa ennen kaikkea käyttötarkoituksen muutoksilla, joiden volyyymi onkin viime vuosina kiihtynyt merkittävästi. Viimeisen vuosikymmenen aikana toimistotilakannan poistuma on noussut käyttötarkoituksen muutosten kautta keskimäärin 72 000 neliöön vuodessa. Neliöllä mitattuna yli kaksi kolmasosaa markkinoilta poistuvista toimistotiloista on löytänyt uuden elämän asutokäytössä. Viime vuosien hotellibuumi on käynnistänyt etenkin Helsingin keskustassa merkittävän määrän hotellikonversiohankeita, joiden osuus toimistojen poistumasta on viimeisen vuosikymmenen aikana ollut lähes neljännes.

Toimistojen käyttötarkoituksen muutokset pääkaupunkiseudulla vuokrattava ala



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta

Suuria toimistojen muuttoja pääkaupunkiseudulla

Kiinteistö	Vuokrattava pinta-ala	Päävuokralainen	Omistaja	Hankkeen valmistumisen / muuton ajankohta
Ramboll Finland Oy:n pääkonttori	20 750*	Ramboll Finland Oy	Keva	Q1/2019
Kalasadaman Kampus	35 000	Kesko Oyj	Varma	Q2/2019
Accountor Tower	24 700*	Accountor Group	DWS:n hallinnoima rahasto	Q4/2019
Tripla Workery -toimistot	50 000	Telia, HOK-Elanto	Commerz Realin hallinnoima rahasto	Q1/2020
Wood City	13 000*	Supercell Oy	Supercell Oy	Q3/2020
Keilalampi	15 000*	If Vahinkovakuutus Oyj	DWS:n hallinnoima rahasto	Q4/2020
OOPS (Vaiheet A & B)	18 500	Trimble Solutions Corporation	Varma	Q3/2021
Keilaniemi Next	9 500	Fiskars Group	NCC	Q1/2022
Koneen uusi pääkonttori	48 000*	KONE Oyj	Regenero (HGR Property Partners Oy & YIT Oyj)	2022
We Land	21 000	Deloitte	NCC	2023
Stora Enson uusi pääkonttori	20 000*	Stora Enso	Varma	2023

*Bruttoala

Lähde: KTI

Kauppakeskukset ottavat koronan iskuja vastaan eturintamassa

Koronakriisi on nostanut kauppakeskukset ja niiden vuokralaiset valokeilaan, kun monien kauppakeskusvuokralaisten liiketoiminta pysähtyi lähes seinään kriisin alkaessa. Kahviloiden ja ravintoloiden asema on sulke-
mispäätöksen myötä luonnollisesti kaikkein vaikein, mutta vain harvat toimialat, esimerkiksi päivittäistavara-
kauppa ja apteekit, ovat suhteellisen suojassa vaikutuksilta. Kauppakeskusomistajat ovat tilanteen edessä olleet
lähes pakotettuja vuokranmaksuhelpotuksiin ainakin lykkäysten, mutta useimmissa tapauksissa myös väliai-
kaisten alennusten tai jopa anteeksiantojen muodossa. Myös aukioloaika säännöksiä on useimmissa kauppa-
keskuksissa höllennetty tai jopa kokonaan vapautettu.

Liikekiinteistöt aliedustettuna kiinteistökaupamarkkinoilla

Kauppakeskus- ja liikekiinteistöjen osuus kiinteistökaupavolyymistä putosi viime vuonna 17 prosenttiin, eli viitisen prosenttiyksikköä niiden kokonaissijoitusmarkkinaosuutta pienemmäksi. Liiketilöiden suosiota on painanut ennen kaikkea vähittäiskaupan ja kulutuskysynnän epävarmuus. KTI Kiinteistöindeksissä liikekiinteistöjen keskimääräinen 10 vuoden vuotuinen arvonmuutos on 1,3 prosenttia miinuksella, mikä osaltaan kuvastaa liikekiinteistösijoitusten arvioitua riskitasoa noususuuntausta. Tilakannan viime vuosien voimakas kasvu pääkaupunkiseudulla osaltaan korostaa toimistomarkkinoilla jo vuosia nähtyä polarisaatiota, joskin liiketilamarkkinoilla epävarmuus ja alavire ulottuvat nyt myös parhaille sijainneille ja kohteisiin.

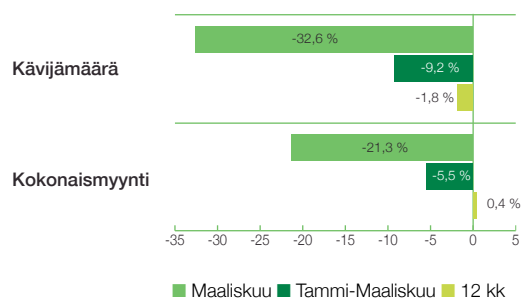
Myynti- ja kävijämäärät romahtivat maaliskuussa

Suomen Kauppakeskusyhdistyksen ja KTI:n myynti- ja kävijäindeksit kertovat karua kieltään koronan vaikutuksista kauppakeskuksissa. Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kävijämäärä putosi yli yhdeksän prosent-

- Kauppakeskusten kävijä- ja myyntimääriin iso pudotus maaliskuussa
- Korona jättää väistämättä loven liiketilöiden 2020 vuokratuottoihin – entä sen jälkeen?
- Liiketilöiden vuokraodotukset laskivat roimasti

Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit

Kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärien muutos edelliseen vuoteen



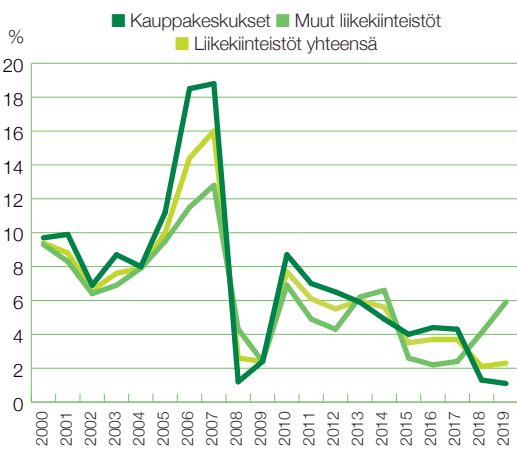
Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys, KTI

tia ja kokonaisymyynti 5,5 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Tammi-helmikuun myynti- ja kävijäluvut olivat vielä viime vuotta korkeampia, joten pudotus tuli yksinomaan maaliskuulta, jolloin kahden viimeisen viikon kävijäluvut olivat 50-60 prosenttia viime vuotta matalampia. Pahimpia kvartaalipudotuksia raportoitiin muodin ja asusteiden, vapaa-ajan tuotteiden sekä kahviloiden ja ravintoloiden myynnissä.

Käyttöasteet toistaiseksi kohtuullisia

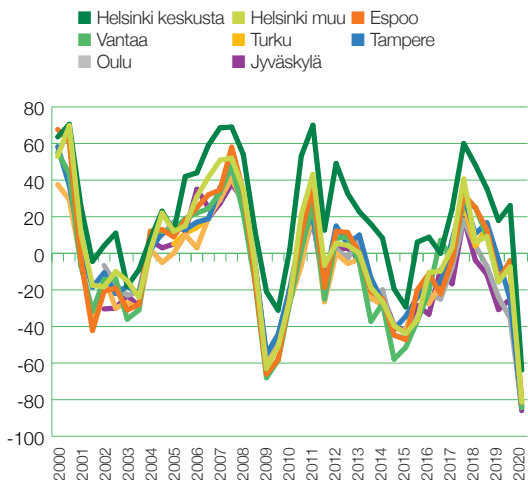
Kauppakeskusten liiketilöiden käyttöasteet ovat vähittäiskaupan murroksen ja verkkokaupan kasvun myötä hiljalleen painuneet viime vuosina, mutta ovat edelleen

Liikekiinteistöjen kokonaistuotot



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

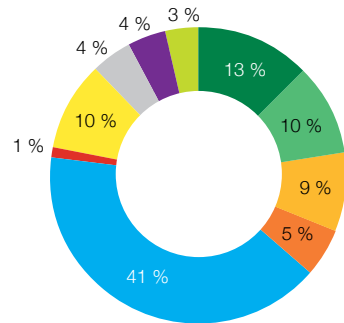
Liiketilavuokraennusteiden saldoluvut Seuraavat 6 kk



Saldoluku = vuokrien nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousevan.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kauppakeskusten myynti toimialoittain, Q1/2020



- Muoti ja asusteet
- Kauneuden ja terveyden tuotteet
- Vapaa-aika
- Sisustaminen ja kodin tarvikkeet
- Päivittäistavarat ja tavaratalomyynti
- Muut liikkeet
- Kahvilat ja ravintolat
- Kauneus- ja hyvinvointipalvelut
- Viihde- ja vapaa-ajanpalvelut
- Kaupalliset palvelut

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys, KTI

pääkaupunkiseudulla pysyttelleet 95 prosentin tuntumassa. Muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti, Kuopio) kauppakeskusten keskimääräinen käyttöaste pysytteli niin ikään vakaana 92 prosentissa, mutta muun Suomen alueella tyhjän tilan määrä kasvoi selvästi ja liiketilöiden käyttöaste putosi 87 prosenttiin maaliskuun lopussa. Myynnin lasku ja siitä seuraava liikevaihtosidonnaisten vuokrien putoaminen, kriisitilanteen vuokranalennukset sekä käyttöasteen putoaminen jättivät väistämättä liikekiinteistöjen kuluvaan vuoden nettovuokratuottoihin loven, jota ei loppuvuoden mahdollinen normalisoituminenkaan tule paikkaamaan. Tilanteen aikanaan selvittyäkin kulunee aikaa, ennen kuin kulutushalut palautuvat normaaliiksi, ja heikon taloustilanteen mahdollinen jatkuminen heikentää työllisyyttä, ostovoimaa ja kuluttajaluottamusta.

Liiketilavuokrien kehitysnäkymät notkahtivat

RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa liiketilöiden vuokra- ja vajaakäyttöodotukset romahtivat odotetusti toimistotiloja jyrkemmin. Kun vielä viime syksyn kyselyssä Helsingin keskustan liiketilavuokraodotusten saldoluku oli reilusti positiivinen, vajosi se nyt reilusti pakkaselle, kun kaksi kolmasosaa vastaajista ennakoivat vuokrien laskevan tulevan puolen vuoden aikana. Arvio hyvän liiketilan nelivuokrasta Helsingin keskustassa oli nyt 118 euroa, ja vuoden päästä sen arvioidaan olevan 15 euroa tätä matalampi. Muilla alueilla odotukset olivat jo aiemmin laskusuuntaisia, mutta painuivat nyt syvemmälle kuin kertaa-aiemmin RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vuodesta 1995 alkaneessa historiassa, alle -80 tasolle. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella noin kolmasosa vastaajista odottaa jopa selkeää laskua liiketilöiden vuokriin. Samaa tarinaa kertovat myös vajaakäyttöodotukset: lähes 90 prosenttia vastaajista odottaa liiketilöiden vajaakäytön kasvavan tulevan puolen vuoden aikana sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa.

Vuokra-asuntojen asema vahvistuu edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoilla

Asuntokiinteistöjen osuus ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta lähentelee jo kolmasosaa, ja viime vuosina kasvua on siivittänyt sekä kiivas uudisrakentaminen että markkina-arvojen nousu. Myös asuntosijoitusmarkkinoiden toimijapohja on uusien sijoittajien myötä monipuolistunut. Yhä useampi kotimainen rahasto keskittyy yksinomaan tai pääosin vuokra-asuntosijoittamiseen. Aivan viime vuosina myös ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet ripeästi vuokra-asuntosijoituksiaan Suomessa.

Kansainvälisten sijoittajien omistukset kasvavat

KTI:n arvion mukaan ulkomaisilla sijoittajilla oli omistuksessaan noin 17 000 suomalaista vuokra-asuntoa vuoden 2019 lopussa. Ulkomaisten sijoittajien strategiat ja salkut eroavat toisistaan merkittävästi: kun toiset keskittyvät yksinomaan suurimpien kaupunkien matalatuottoisiin uudiskohteisiin, on toisilla vanhempaa, pienempien kaupunkien korkeamman nettotuoton asuntokantaa. Suurimman ulkomaisen asuntosijoittajan paikkaa pitää hallussaan Round Hill Capital lähes 5 000 asunnon salkullaan, ja viime vuonna Suomeen rantautunut Starwood Capital Group kiilasi listalla toiseksi 2 200 asunnon omistuksillaan.

Tarjonnan kasvu jatkuu

KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan pääkaupunkiseudulle valmistui vuonna 2019 yli 4 500 vuokra-asuntoa kohteissa, jotka rakennettiin yksinomaan vuokratuottoon. Tämä on 2010-luvun korkein vuosittainen valmistusmäärä, joka kuitenkin tulee ylittymään kuluvan vuoden aikana, jolloin valmistuvien asuntojen määrä nousee KTI:n laskelmien mukaan pitkälti yli viiteen tuhanteen ja rakenteilla on jo runsaasti myös ensi ja sitä seuraavana vuonna valmistuvia hankkeita. Vuokra-asuntoja rakennuttavat niin kaupunkien vuokratuottoyhtiöt ja muut ARA-toimijat kuin monen tyyppiset vapaarahoitteen asuntokannan omistajat. Muihin suuriin kaupunkeihin valmistui yhteensä reilut 2 100 vuokra-asuntoa vuonna 2019, ja tänä vuonna määrä nousee yli 2 700 asuntoon. Valtaosa näistä rakenteilla olevista hankkeista on Tampereella tai Turussa.

Kivistön, Jätkäsaaren ja Tikkurilan vuokra-asuntotarjonta kasvanut voimakkaimmin

Viime vuosien vuokra-asuntorakentaminen on painottunut voimakkaasti raideyhteyksien ääreen. KTI:n Rakennushankeseurannassa eniten vuokra-asuntoja on vuoden 2015 ja kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen välillä valmistunut Kivistön alueelle, jossa tarjonta on kasvanut 53 000 neliöllä. Myös Jätkäsaareen on valmistunut yli 50 000 neliötä ja Tikkurilaankin valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä nousee lähes 50 000 neliöön.

- Vuokra-asuntojen odotetaan selviävän koronasta vähillä kolhuilla
- Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku erottuvat muista kaupungeista
- Vahva vuokra-asuntokysyntä ylläpitää korkeita käyttöasteita

Martinlaaksossa, Niittykummussa, Kalasatamassa ja Laajasalon Kruunuvuorenrannassa vuokra-asuntotarjonta on viimeisten viiden vuoden aikana kasvanut yli 30 000 neliöllä.

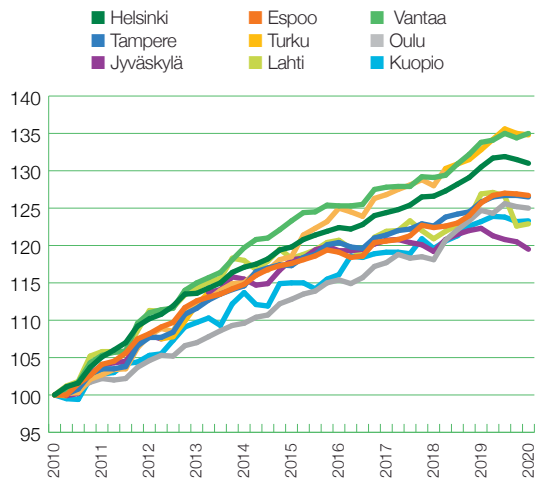
Nettotuottotaso painuu arvojen nousun myötä

Asuntokiinteistöjen nettotuottotaso on muiden kiinteistösektorien tapaan painunut viime vuosina, ja asettui KTI Kiinteistöindeksissä koko maan tasolla 4,2 prosenttiin vuonna 2019. Pääasiallinen selittäjä nettotuottojen laskulle on markkina-arvojen viime vuosien ripeä nousu. Pääkaupunkiseudulla keskimääräinen nettotuottotaso on etenkin uudemmissa kohteissa pudonnut jo selvästi alle neljään prosenttiin. Vuoden 2019 nettotuottoja ylläpitivät nousevat vuokrat ja korkeana, keskimäärin lähes 97 prosentissa pysytellyt käyttöaste, mutta toisaalta nousseet ylläpitokustannukset verottivat tuottoja edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuokrien kehitys vahvinta pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa

Suurimpienkin kaupunkien välillä näkyy kasvavia eroja vuokra-asuntomarkkinoiden kehityksessä. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku erottuvat monilla mittareilla seuraavan kokokategorian kaupungeista. Suurimmissakin kaupungeissa vuokrien nousuvauhti lähti jo viime vuonna hidastumaan talousnäkömien epävarmuuden lisääntymisen ja vuokra-asuntotarjonnan kasvun myötä. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava vuokraindeksi nousi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 0,6 prosenttia maaliskuun 2019 ja helmikuun 2020 välisenä aikana. Tampereella vuokrat nousivat 0,5 ja Turussa 1,5 prosenttia. Koko voimassa olevaa vuokrasopimuskantaa kuvaavat indeksit nousivat pääkaupunkiseudun kaupungeissa 1,6-1,8 prosenttia vuositasolla. Tampereella vuosinousu oli 1,5 ja Turussa 1,8 prosenttia.

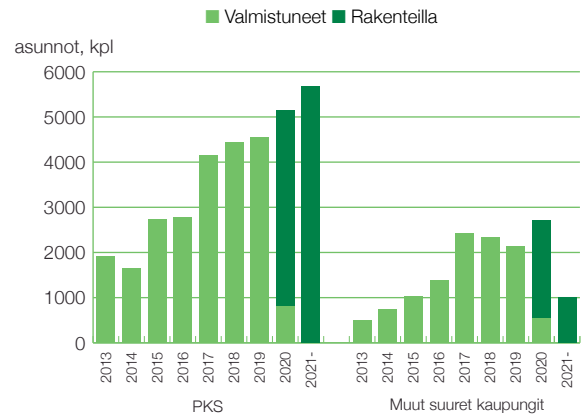
KTI Asuntovuokraindeksit uudet vuokrasopimukset



Indeksi Q1/2010=100, vapaa vuokramääritys, uudet vuokrasopimukset

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Valmistuneet ja rakenteilla olevat vuokra-asuntohankkeet



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

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Suurimpien kaupunkien vuokranäkymät olivat positiivisimpia myös maaliskuun loppupuolella toteutetussa RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa, jossa pienten asuntojen vuokrien nousuun uskottiin vahvasti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Pääkaupunkiseudulla myös suurten asuntojen vuokrien odotettiin ennemmin nousevan kuin laskevan, kun taas Tampereen ja Turun suurten asuntojen vuokraodotusten saldoluku oli nollan tuntumassa.

Tarjonnan kasvu rajoittaa vuokrakehitystä suurimpien kaupunkien ulkopuolella

Suurimpien kaupunkien ulkopuolella viime vuosien nopea kasvu vuokra-asuntojen tarjonnassa näyttää nyt hydyttäneen vuokrien nousun. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaavien indeksien vuosimuutos oli Kuopiossa ja Oulussa nollan tuntumassa, ja Jyväskylässä ja Lahdessa selkeästi miinusmerkinen. Jyväskylässä lasku-

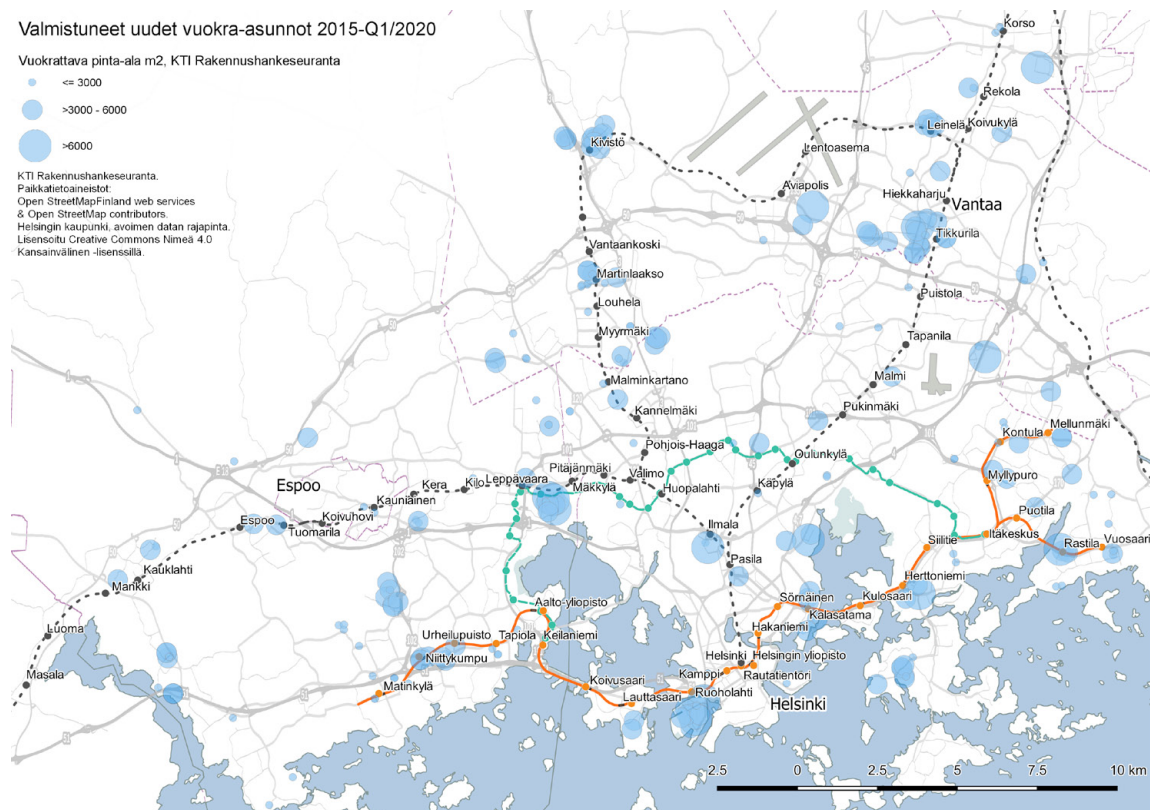
Valmistuneet vuokra-asunnot pääkaupunkiseudulla 2015-Q1/2020

Valmistuneet uudet vuokra-asunnot 2015-Q1/2020

Vuokrattava pinta-ala m². KTI Rakennushankeseuranta

- ≤ 3000
- >3000 - 6000
- >6000

KTI Rakennushankeseuranta.
Paikkatietoisuudet:
Open StreetMap/Finland web services
& Open StreetMap contributors
Helsingin kaupunki, avoimen datan rajapinta.
Lisensoitu Creative Commons Nimeä 4.0
Kansainvälinen -lisenssiä.

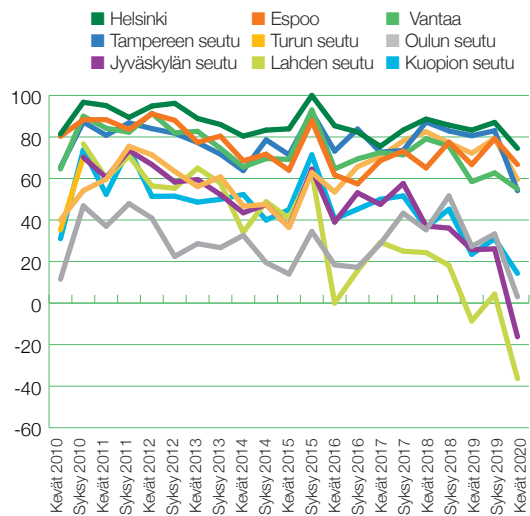


suuntaus on jatkunut tasaisena noin vuoden, kun taas Lahdessa kehitys on ollut poukkoilevampaa viimeisten muutaman vuoden aikana. Myös RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa vuokraodotukset olivat Jyväskylässä ja Lahdessa selkeästi negatiivisia, ja Kuopiossa ja Oulussa saldoluvut olivat nollan tuntumassa.

Koronan vaikutukset vuokramarkkinoille näkyvät viiveellä – mutta minkä suuntaisina?

Suurista kiinteistösektoreista nykyinen poikkeustilanne näyttää kohtelevan lempeimmin asuntokiinteistöjä. Vahva asuntokysyntä jatkunee edelleen etenkin suurimmissa kaupungeissa, mutta tilanteen vaikutukset vuokramarkkinoihin tullevat näkymään viiveellä, mikäli taloustilanne pysyy heikkona pitkään, työttömyys kasvaa ja tätä kautta vuokralaisten maksukyky alenee. Huhtikuussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden usko asuntojen kassavirtaan oli vahva, ja 95 prosenttia vastaajista arvioi, että koronakriisillä ei ole vaikutusta kuluvaan vuoteen toteutuviin vuokratuottoihin.

Pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys



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

Lähde: RAKLIn Vuokra-asuntobarometri

MARKKINAKEHITYS EDELLYTTÄÄ ENTISTÄ TIHEÄMPÄÄ VUOKRAMARKKINAINFORMAATIOTA

Asuntovuokramarkkinoiden tarjonnan ja toimijapohjan viime vuosien ripeä kasvu ovat myös lisänneet markkinamuutosten nopeutta ja voimakkuutta. Markkinatietojen ajantasaisuuden ja hyödynnettävyyden parantamiseksi KTI on kuluvaan vuoteen aikana siirtymässä asuntovuokratietojen neljännesvuositaiseen päivittämiseen entisen puolivuosisyklin sijasta. Entistä tiheämmin tuotetut indeksit ja vuokratunnusluvut auttavat markkinatoimijoita oman vuokraustoimintansa ohjaamisessa ja hinnoittelussa sekä asuntosalkkujensa kehittämisessä.

Muiden sektorien osuus sijoitusmarkkinoista noin viidennes

Pienemmät kiinteistösektorit vastaavat yhteensä noin 20 prosenttia ammattimaisista kiinteistömarkkinoista. Tuotannolliset kiinteistöt ja hotelli kiinteistöt ovat perinteisesti olleet osa monen suuren sijoittajan kiinteistösalkkua, kun taas yhteiskuntakiinteistöt ovat vasta viime vuosina nousseet merkittäväksi, suosiotaan nopeasti kasvattavaksi kiinteistösijoitusluokaksi.

Yhteiskuntakiinteistöt vahvistavat asemaansa sijoitusmarkkinoilla

Julkisten palvelujen tuottamiseen tarkoitettujen yhteiskuntakiinteistöjen osuus sekä kaupankäyntivolyymista että sijoitusmarkkinoiden kokonaiskoosta jatkaa kasvamistaan. Ammattimaiset kiinteistösijoittajat omistivat viime vuoden lopulla noin viidellä miljardilla eurolla suomalaisia yhteiskuntakiinteistöjä, ja sijoittajien mielenkiinto on laajentunut hoivakiinteistöistä myös esimerkiksi koulu-, päiväkotij- ja pelastustoimen kiinteistöihin.

Viime vuonna yhteiskuntakiinteistöjen osuus kiinteistökauppavolyymista nousi noin 13 prosenttiin. Viime vuoden kaupoista 70 prosenttia kohdistui asumispalvelukiinteistöihin, ja loput olivat lähinnä opetus- ja terveydenhuollon kiinteistöjä. Tämän vuoden alussa tehtiin kaikkien aikojen suurin yhteiskuntakiinteistökauppa Suomessa, kun hoiva- ja päiväkotikiinteistöjä omistavan Hoivatilat Oyj:n osakekanta siirtyi belgialaisomistukseen. Hoivatilojen kiinteistösalkun arvo viime vuoden lopussa oli vajaat 500 miljoonaa euroa. Myös SBB:n ja Hemfosan välisessä yhtiökaupassa merkittävä määrä suomalaisia yhteiskuntakiinteistöjä vaihtoi omistajaa, ja alkuvuonna solmittiin muitakin hoiva- ja opetuskiinteistöjen kauppia, joten vuoden 2020 kauppavolyymi on huhtikuun lopulla jo noin 700 miljoonaa euroa.

Yhteiskuntakiinteistöt selviävät vähillä kolhuilla koronaviruksesta

Yhteiskuntakiinteistöjen kokonaistuotto oli KTI Kiinteistöindeksin mukaan viime vuonna 6,9 prosenttia, joka muodostui 6,3 prosentin nettotuottoasteesta ja 0,6 prosentin arvonnoususta. Opetuskiinteistöjen arvot nousivat kahdella prosentilla, kun taas asumispalvelukiinteistöjen arvonnousu oli hieman negatiivinen, mutta nettotuottoaste hieman opetuskiinteistöjä korkeampi. Yhteiskuntakiinteistöjä käytetään pääosin veroarvoihin kustannettujen palvelujen tuottamiseen, ja niiden houkuttelevuus perustuu pitkälti tasaisen vakaaseen nettotuottoon. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat odottivat koronaviruksen välittömien vaikutusten olevan yhteiskuntakiinteistöissä huomattavasti maltillisempia kuin toimitilakiinteistösektoreilla, sillä vain kahdeksan prosenttia vastaajista ennusti yhteiskuntakiinteistöjen vuokratuottojen laskevan tulevina vuosina.

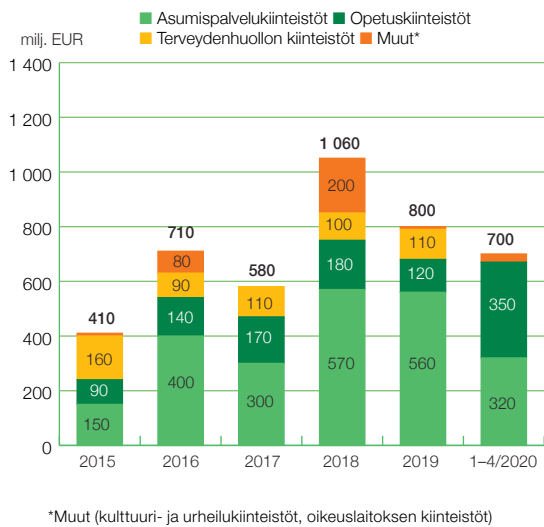
- Koronakriisi iskee voimakkaasti hotelleihin, tuotannolliset ja yhteiskuntakiinteistöt selvinnevät vähemmällä
- Yhteiskuntakiinteistöjen alkuvuoden kaupankäyntivolyymi noin 700 miljoonaa euroa
- Yli 2 000 uutta hotellihuonetta rakenteilla pääkaupunkiseudulla

Tuotannollisilla kiinteistöillä vahva nettotuottotaso

Tuotannollisten kiinteistöjen osuus Suomen ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta oli viime vuoden lopulla noin kuusi prosenttia. Tällä kirjavalla sektorilla sijoittajien kiinnostus on viime vuosina kohdistunut etenkin moderneihin varasto- ja logistiikkakiinteistöihin. Etenkin Vantaalla ja pohjoisella Helsingin seudulla on käynnissä useita tuotannollisten kiinteistöjen rakennushankkeita, ja myös Turun, Tampereen ja Lahden seuduilla on muutama merkittävä kiinteistö rakenteilla. Viime vuonna tuotannollisten kiinteistöjen kaupankäyntivolyymi oli noin 440 miljoonaa euroa, eli volyymi laski hieman edellisvuoden 500 miljoonasta eurosta. Vuoden suurimmat kaupat tehtiin pääkaupunkiseudulla ja muualla Uudellamaalla sijaitsevista logistiikkakiinteistöistä, ja myös vuoden 2020 alussa pari suurta logistiikkakiinteistöä on vaihtanut omistajaa Vantaalla ja Espoossa. KTI Kiinteistöindeksissä tuotannollisten kiinteistöjen kokonaistuotto ylsi viime vuonna 8,0 prosenttiin muodostuen 7,0 prosentin nettotuottoasteesta ja 0,9 prosentin arvonnoususta. Arvonnousu oli positiivinen ensimmäisen kerran finanssikriisin jälkeen, sillä tuotannollisten kiinteistöjen markkina-arvot olivat Kiinteistöindeksiaineistossa laskeneet tätä ennen jopa 11 vuotta peräkkäin. Logistiikkakiinteistöjen markkina-arvot nousivat eniten, lähes kahdella prosentilla.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa hyvälaatuisen, Aviapoliuksen alueella sijaitsevan tuotannollisen kiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus nousi viime syksyn 6,2 prosentista nyt keväällä 6,6 prosenttiin. Parhailla sijainnilla olevien modernien logistiikkakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat kuitenkin huomattavasti tätä matalampia. Kaiken kaikkiaan barometrin vastaajat uskoivat tuotan-

Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

nollisten kiinteistöjen selviävän toimisto- ja liikekiinteistöjä pienemmällä vuokratulojen menetyksillä koronakriisistä. Tyhjien tilojen määränkin odotetaan kasvavan vain hieman.

Koronakriisillä voimakkaat välittömät vaikutukset hotellikiinteistöihin

Hotellikiinteistöjen tarjonta on voimakkaassa kasvussa etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa on käynnissä kymmenkunta, yhteensä yli 2 000 huonetta sisältävää hotellihanketta. Myös Tampereelle, Turkuun ja Ouluun rakennetaan uusia suuria hotelleja. Kaupankäyntivolyymit ovat olleet kuitenkin jo monen vuoden ajan hyvin pieniä, kun uudet hotellikiinteistötkin ovat pääosin olleet sijoittajien itse rakennuttamia. Viime vuosina valmistuneista uusista hotelleista moni on rakennettu vanhoihin toimistokiinteistöihin.

Hotellikiinteistöjen tuotot ovat olleet viime vuosina vahvoja, ja myös viime vuonna niiden markkina-arvot nousivat KTI Kiinteistöindeksissä kahdella prosentilla. Hotellikiinteistöjen kokonaistuotoksi vuonna 2019 muodostui 7,2 prosenttia.

Koronakriisi on iskenyt hyvin voimakkaasti hotellikiinteistöihin, kun yöpymiset hotelleissa ovat lähes nolantuneet. Eri kiinteistösektoreista kriisin välittömät vaikutukset saattavat ollakin kaikkein rajuimpia juuri hotellikiinteistöissä. Toimitilabarometrin vastaajista 95 prosenttia arvioi hotellikiinteistöjen vuokratuottojen laskevan tänä vuonna, ja jopa 45 prosenttia ennakoii vuokratuottojen laskevan yli 25 prosentilla.



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