KTI Markkinakatsaus
Syksy 2020

- Kaupankäynti piristynyt hienoisesti keväästä
- Prime-tuottovaatimukset palautuneet kriisiä edeltävälle tasolle
- Epävarmuus leimaa toimitilavuokramarkkinoita
- Korona vahvistaa tilankäytön vanhoja trendejä ja luo osin uusia

KTI Markkinakatsaus
Syksy 2020

Kevään pahimmasta koronashokista toivuttiin, mutta epävarmuus hämärtää tulevaisuudennäkymiä

Koronapandemia jää historiaan vuoden 2020 keskeisimpänä uutisena niin ihmisten arkielämän ja terveyden, yleisen taloustilanteen kuin kiinteistömarkkinoidenkin näkökulmasta. Kevään jyrkkiä rajoitustoimia ja niiden aiheuttamaa äkkipysäystä seurasi rauhallisempi kesä ja alkusyksy, ja pahimmasta shokista toivuttiin melko nopeasti useimmilla kiinteistömarkkinoidenkin osa-alueilla. Lokakuun synkkenevät tartuntatilastot käänsivät kuitenkin tilanteen jälleen epävarmemmaksi.

Kiinteistöjen kauppavolyymi hyytyi keväällä rajoitustoimien ja kasvavan epävarmuuden seurauksena lähes täydellisesti. Kesän ja syksyn aikana monia keväällä jäädytettyjä prosesseja on käynnistetty uudelleen, ja markkinoiden aktiviteetti on hiljalleen piristynyt. Käsillä olevan poikkeustilan kaltaiset olosuhteet kääntävät sijoittajien kiinnostuksen eritoten riskittömämmiksi koettuihin, vakaan kassavirran kiinteistökohteisiin. Tämä ilmiö oli selkeästi nähtävissä finanssikriisin jälkeisinä vuosina, ja on jälleen nostamassa päätään. Liikkeellä olevien pääomien suuri määrä vahvistaa kiinteistösijoituskysyntää, ja riskittömimpien prime-kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat painuneet jo kriisiä edeltävälle tasolleen tai jopa hieman sen alapuolelle. Korkeamman riskin kohteiden myytävyys on nykytilanteessa puolestaan heikompi.

Kevät ja kesä olivat toimitilavuokranantajille kiireistä aikaa, kun vaikeuksiin joutuneiden vuokralaisten kanssa haettiin yhteisiä ratkaisuja pahimman kriisitilanteen yli pääsemiseksi. Kun tilanne ei olekaan syksyn aikana oletetusti helpottanut, saatetaan monia keskusteluja nyt joutua avaamaan uudelleen. Toimitilavuokramarkkinoillakaan aktiviteetti ei ole täysin pysähtynyt, mutta kriisin myötä etenkin entistä pienempiin tiloihin hakeutuminen näyttää painottuvan, mikä on omiaan lisäämään vajaakäyttöhaasteita toimisto- ja ennen kaikkea liiketilavuokramarkkinoilla ainakin lyhyellä tähtäimellä. Pidemmän tähtäimen vaikutukset tilakysyntään ja vuokrasopimusmalleihin paljastuvat vuokramarkkinoilla vasta ajan kuluessa.

Vuokra-asuntomarkkinoilla koronan vaikutuksia ei ainakaan toistaiseksi juuri näy. Asuntosijoittamisen suhteellinen asema jopa vahvistuu, ja rakentamisen yleinen hiljeneminen edesauttaa vuokra-asuntojen uudistuotantoa. Synkkenevä taloustilanne ja kasvava tarjonta hillitsevät vuokrien kehitystä, mutta suurimpien kaupunkien kasvun jatkuminen vahvistaa kysyntää ja ylläpitää sijoittajien tulevaisuudenuskoa.

Tilanteen epävarmuus heijastuu talousennusteisiin

Suomi selvinnyt edelleen suhteellisen hyvin sekä tauti- että taloustilanteen näkökulmasta

Talousennusteita tehdään nyt kaikkialla suuren epävarmuuden olosuhteissa. Suomen BKT-kehityksestä syksyn aikana julkaistut kuluvan vuoden ennusteet liikkuvat -4 ja -5 prosentin välillä, mikä on suhteellisen hyvä lukema kansainvälisessä vertailussa. Ensi vuoden ennusteisiin kohdistuu suuria epävarmuuksia, koska sekä pandemiatilanteen kehitys että sen vaikutukset talouden eri osa-alueisiin ovat sankan hämärän peitossa. Syyskuussa – pandemian pienessä suvantovaiheessa – julkistetut ensi vuoden BKT-ennusteet ennakoivat kohtuullisen ripeää palautumista ja korkeimmillaan jopa reilun kolmen prosentin kasvua vuodelle 2021.

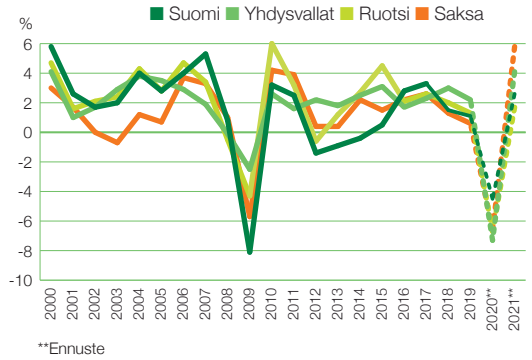
Talouden eri osa-alueista ripeintä palautumista odotetaan yksityiseen kulutukseen, joskin etenkin yksityisten palvelujen kysynnän elpyminen riippuu pitkälti pandemian kestosta ja syvyydestä. Investointien toipumiseen vaikuttaa osaltaan sekä globaali kysyntä että kotimarkkinalähtöinen rakentamisen kehitys, jonka odotetaan olevan vaisua lähitulevaisuudessa. Vienti ja teollisuustuotanto – ja sitä kautta myös työllisyys – kärsivät pandemian jatkumisesta maailmalla ja toipuvat todennäköisesti hitaammin, ja niiden talousvaikutuksetkin näkyvät monin osin vasta viiveellä.

Kiinteistöt edelleen houkuttelevia sijoitusmarkkinoilla

Keskuspankkien elvytystoimien seurauksena sijoituskohdetta etsivien pääomien määrä pysyttelee rahoitusmarkkinoilla poikkeuksellisen suurena. Siinä mielessä nyt käsillä oleva tilanne poikkeaa merkittävästi reilun kymmenen vuoden takaisesta finanssikriisistä. Nyt myös kiinteistömarkkinoiden velkapääomien määrä on huomattavasti pienempi, mikä vähentää pankkeihin kohdistuvia paineita ja ylläpitänee niiden kykyä kiinteistösijoitusten rahoittamiseen ainakin jossakin määrin. Siksi nykyisen kriisin ei ole syytä odottaa aiheuttavan kiinteistösijoitusmarkkinoille samankaltaista, useampia vuosia kestävää hyytymistilaa, mikä finanssikriisin seurauksena nähtiin. Kiinteistöjen houkuttelevuus sijoitusmarkkinoilla säilynee korkeana, kun korot pysyttelevät matalina ja osakekurssit korkeina ja levottomina. Ainakin toistaiseksi myös Suomen asema on kansainvälisessä vertailussa pysytellyt melko vahvana, joten kansainvälisenkin sijoittajakiinnostuksen voidaan odottaa jatkuvan vähintään kohtuullisella tasolla myös jatkossa.

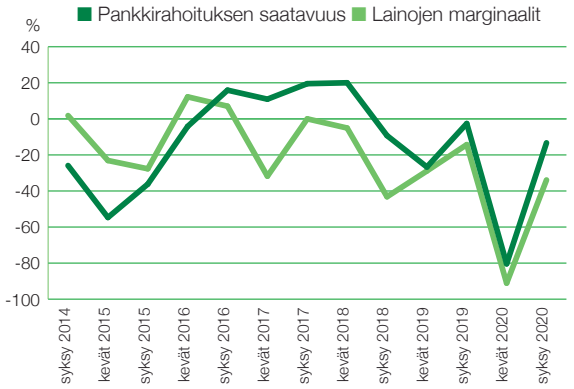
- Ennustaminen haastavampaa kuin aikoihin
- Rahan suuri määrä markkinoilla ylläpitää sijoituskysyntää ja varallisuusarvoja
- Kiinteistörahoitus palautunut kevään pahimmasta shokista

BKT, volyymin muutos, Suomi ja keskeisimmät vientimaat



Lähde: Eurostat, countryeconomy.com, OECD, IMF, VM

Rahoituksen saatavuus ja marginaalit, saldoluvut



Pankkirahoituksen saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi pankkirahoituksen saatavuuden parantuvan. Lainojen marginaalien saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi lainojen marginaalien laskevan.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Pahimmasta shokista toivuttu myös kiinteistörahoituksessa

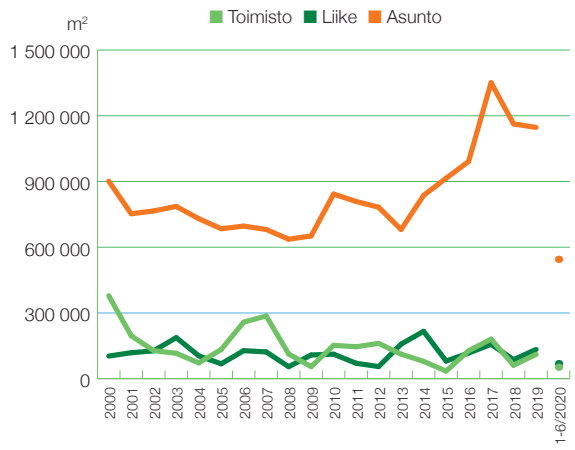
Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa kiinteistöalan ammattilaisten odotukset kiinteistörahoituksen saatavuuden ja lainojen marginaalien kehityksestä romahtivat kertaheitolla ennätyksellisen negatiivisiin lukemiin. Keväällä pankkeja työllistivät lähinnä olemassa olevien lainojen ehdot ja kovenantit sekä omasta riskiasemasta huolehtiminen, eikä uusien rahoitushakemusten käsittelyyn ollut tilaa tai mahdollisuuksia. Alan asiantuntijoiden näkemykset ovat nyt huomattavasti kevään tilannetta positiivisempia: yli neljännes odottaa kiinteistörahoituksen saatavuuden helpottuvan tulevan puolen vuoden aikana, ja kiristymiseen uskovien vastaajien osuus on pudonnut kevään 87 prosentista nyt 42 prosenttiin. Kuten aina kriisitilanteissa, pankkien valikoivuuden ja varovaisuuden uskotaan kuitenkin kasvavan.

Rakentamisen volyymit laskevat

Viime vuosien korkeiden volyymien jälkeen rakentamisen uskottiin lähtevän laskuun jo ennen koronaa. Pandemia kiihdyttää alamäkeä ja rakentamisen ennakoidaan vähenevän reilusti kaikilla osa-alueilla. Asuntorakennuslupien ja -aloitusten määrä putosi pääkaupunkiseudulla jo 2019, ja kuluvan vuoden aloitusten ennakoidaan jäävän selkeästi viime vuotta vähäisemmiksi, kun rakennusliikkeiden edellytykset omaperusteiseen tuotantoon vähenevät. Toimitilarakentamisessa käynnissä olevat hankkeet ylläpitävät volyymejä vielä tänä vuonna, mutta uusien projektien aloituksiin odotetaan selkeää laskua.

Koronan runtelemien julkisen talouden puitteiden ei uskota mahdollistavan myöskään laajamittaista infra- tai muuta julkista rakentamista. Rakennusteollisuus RT arvioi keväällä rakentamisen volyymeihin noin viiden prosentin laskua sekä kuluvalle että ensi vuodelle. EK:n lokakuisessa suhdannebarometrissa rakentamisen suhdannenäkymät synkkenivät kesän lievän piristymisen jälkeen, ja tilanteen odotetaan jatkavan heikentymistään tulevan puolen vuoden aikana. Alan tilauskanta on painunut selkeästi alle tavanomaisen tason.

Myönnetyt rakennusluvat pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Kiinteistökauppojen vilkas alkuvuosi nostaa kuluvan vuoden volyymiä

Kriisi hyydytti kaupankäynnin kesällä, syksyllä pientä piristymistä

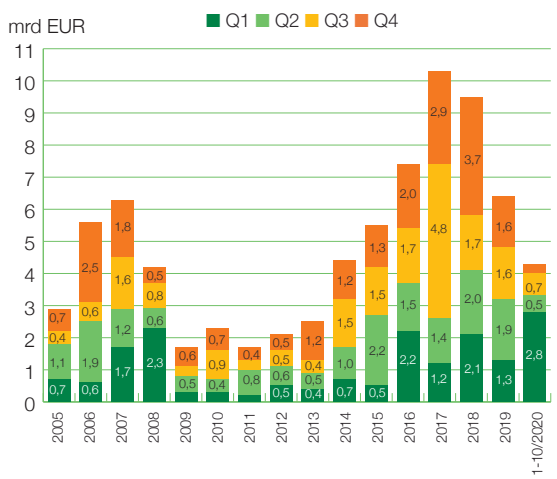
Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi nousi kuluvan vuoden kolmannen kvartaalin loppuun mennessä noin neljään miljardiin euroon. Lukema on pidemmän tähtäimen vertailussa melko korkea tammi-syyskuun kokonaisvolyymi, mutta tästä yli kolmasosa syntyi käytännössä vuoden kahden ensimmäisen kuukauden aikana. Huhti-kesäkuulle tilastoitiin yksi matalimmista kvartaalivolyymeistä ikinä, ja heinä-syyskuussakin jäätiin varsin maltilliseen 700 miljoonan euron kokonaisvolyymiin. Lokakuun loppuun mennessä KTI:n tilastoihin on kirjattu kaikkiaan noin 4,3 miljardin euron kiinteistökaupat. Ulkomaisten sijoittajien osuus tammi-lokakuun kiinteistökaupoista nousee poikkeusolosuhteista huolimatta 53 prosenttiin.

- Prime-kohteiden tuottovaatimukset painuivat jälleen ennätyslukemiin
- Asunnot, yhteiskuntakiinteistöt ja hyvät toimistot kiinnostavat sijoittajia
- Kiinteistöjen arvoihin paineita vuokramarkkinoilta

Ulkomaisetkin sijoittajat tehneet kauppoja kesällä ja syksyllä

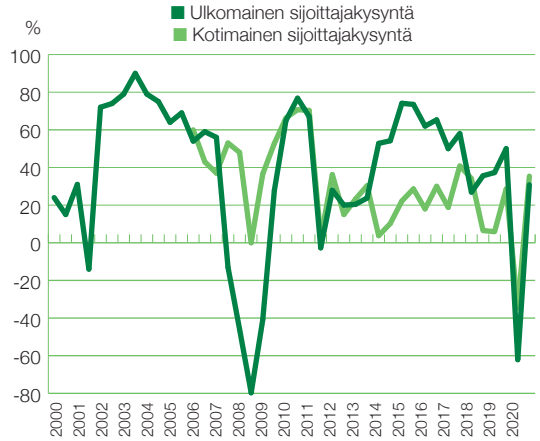
Vaikka matkustus- ja muut koronan aiheuttamat rajoitukset haittaavat etenkin kansainvälisten sijoittajien operaatioita merkittävästi, on kesän ja syksyn aikana nähty

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

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

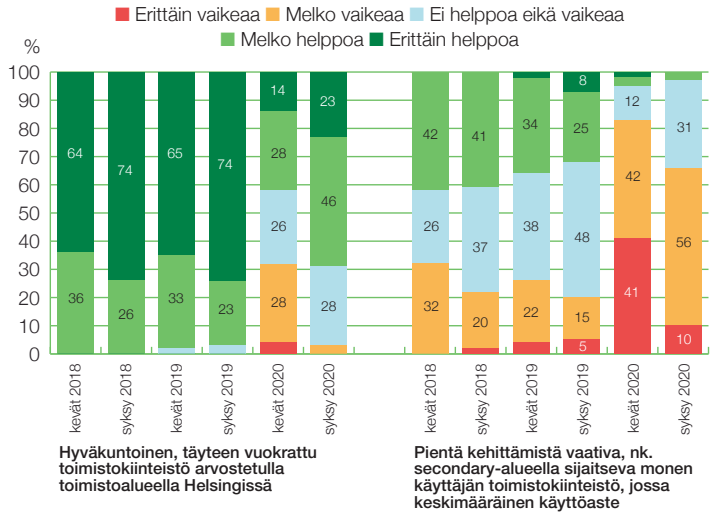
myös ulkomaisten sijoittajien kiinteistökauppoja. Tähänastisen korona-ajan kauppatilaston kärkeen nousee lokakuussa julkistettu 222 miljoonan euron hoivakiinteistökauppa, jossa ruotsalainen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) osti eQ Hoivakiinteistöt -rahastolta 55 palveluasumis- ja päiväkotikiinteistöä. Vuoden kolmannella neljänneksellä Suomeen saatiin myös kokonaan uusi kiinteistösijoittaja, kun LaSallen hallinnoima rahasto osti OP Henkivakuutukselta toimistokohteen Arkadiankadulta. Uuden sijoituksen Suomeen pitkän tauon jälkeen teki myös saksalaisen Warburg HIH-Investin hallinnoima rahasto, joka investoi NCC Property Developmentin kehittämään Keilaniemi Next -toimistokohteeseen. Ulkomaisista asuntosijoittajista Catella Wohnen sekä Morgan Stanleyn, RIMin ja Premicon muodostama konsortio ovat kasvattaneet sijoituksiaan Suomessa, ja saksalaisen Quadoro Investment GmbH:n rahasto investoi kahteen toimistokiinteistöön Tampereella.

Odotukset sijoittajakysynnästä vahvistuivat keväästä

Koronapandemia romahdutti kiinteistömarkkinoiden sijoituskysynnän keväällä, ja RAKLI-KTI Toimitilabarometrin sijoittajakysyntäodotuksissa nähtiin huhtikuussa suurempi kertaromahdus kuin kertaakaan aiemmin barometrin historiassa. Lokakuisessa kyselyssä odotukset palautuivat lähes viime syksyn tasolle, ja lähes puolet vastaajista odottaa kotimaisen sijoittajakysynnän

Mikäli olisitte myymässä seuraavia kohteita, kuinka vaikeaa / helppoa arvioisitte myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa? Mm. myyntiajan, potentiaalisten ostajien lukumäärän ja kaupan ehtojen näkökulmasta

Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

vahvistuvan tulevan vuoden aikana. Ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvuun uskoo vielä useampi, lähes 60 prosenttia vastaajista. Toimitilamarkkinoilla etenkin tuotanto- ja varastokiinteistöjen kysynnän uskotaan vahvistuvan. Alavireisillä liikekiinteistömarkkinoilla sen sijaan yli puolet vastaajista uskoo kaupankäyntivolyymin hiljenevän entisestään.

Asuntojen suosio vahvistuu edelleen

Vuokra-asunnot koetaan vallitsevassa markkinatilanteessa erityisen kiinnostavaksi kiinteistösektoriksi, kun vuokra-asuntokysyntä koetaan nyt monin verroin vakaammaksi ja riskittömämmäksi kuin useimpien toimitilasektoreiden tilatarve. Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin asuntosalkkukauppojen kokonaisvolyymi nousi 700 miljoonaan euroon, ja asuntojen osuus toisen ja kolmannen vuosineljänneksen kaupoista ylitti peräti 40 prosenttia. Vuokra-asuntoinvestointeja tehdään edelleen reippaasti myös uudiskohteiden kehittämiseen, ja nämä investoinnit jäävät suurilta osin kiinteistökauppavolyymin ulottumattomiin. Syyskuussa tehdyssä RAKLIn vuokra-asuntobarometrissa kaikkien sijoittajaryhmien uskottiin kasvattavan vuokra-asuntosijoituksiaan tulevan vuoden aikana. Kuluvan vuoden tähän asti suurin vuokra-asuntosalkkukauppa on YIT:n ja OP-Vuokratuotto-rahaston konsortion hankkima reilun 600 asunnon ja 130 miljoonan euron kokonaisuus.

Yhteiskuntakiinteistöt, logistiikka ja hyvät toimistot kiinnostavat sijoittajia

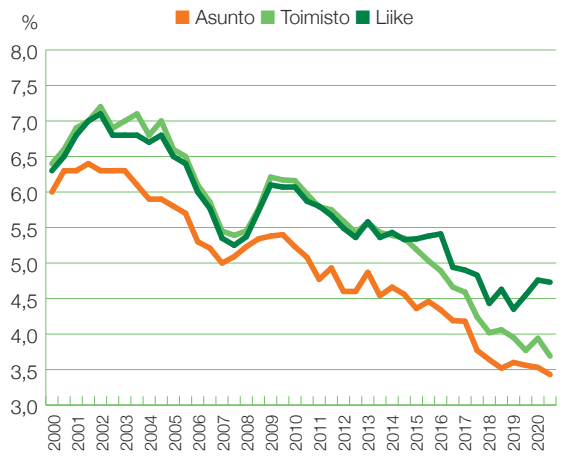
Vuokra-asuntojen ohella myös julkisten palvelujen tuottamiseen tarvitut erilaiset yhteiskuntakiinteistöt kiinnostavat sijoittajia. Pitkien vuokrasopimusten ja turvallisten vuokralaisten kohteet ovat erityisen suosittuja nykyhetken kaltaisessa epävarmassa markkinatilanteessa. Kuluvan vuoden aikana on nähty useampia satojen miljoonien eurojen yhteiskuntakiinteistöjen salkkukauppoja, ja lokakuussa ylitettiin jo miljardin euron kokonaisvolyymi, mikä enteilee sektorin uutta kaikkien aikojen vuosivolyymiennätystä. Ensimmäisen kvartaalin Hoivatilojen ja Hemfosan yrityskaupat saivat lokakuussa merkittävää jatkoa SBB:n ja eQ:n välisestä hoivakiinteistökaupasta.

Kauppavolyymillä mitattuna toimistot ovat edelleen suosituin kiinteistösektori, ja yhteensä 1,4 miljardin euron arvosta toimistokiinteistöjä on vaihtanut omistajaa kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana. Tästä volyymistä lähes 80 prosenttia saatiin kuitenkin aikaan jo vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Kevään jälkeiset toimistokaupat ovat olleet pääosin yksittäisten kohteiden kauppoja.

Kriisi kärjistää eroja prime- ja muiden kohteiden välillä

Kevään totaalipysähdys aiheutti – tosin melko pienen – korjausliikkeen jo pitkään laskussa olleisiin prime-tuottovaatimuksiin. Lokakuisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa tuottovaatimukset kääntyivät jälleen laskuun ja Helsingin hyväsijaintisille asunto- ja toimistokohteille noteerattiin kaikkien aikojen matalimmat nettotuottovaatimukset: asunnoille 3,4 ja toimistoille 3,7 prosenttia.

Prime-kohteiden nettotuottovaatimukset
Helsingin keskusta



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Liiketilamarkkinoiden epävarmuutta kuvastaen Helsingin prime-liikekiinteistön tuottovaade pysytteli edelleen kevään 4,7 prosentin tasolla.

Vaikka parhaisiin kohteisiin kohdistuu vakaata sijoittajakysyntää, aiheuttaa epävarma tilanne haasteita riskillisempien kohteiden myyntiaikeisiin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa kaksi kolmesta vastaajasta arvioi niin kutsutun secondary-toimistokohteen myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa vähintäänkin haastavaa, kun vastaavasti lähes 70 prosenttia vastaajista piti prime-kohteen kauppaamista helppona tehtävänä. Sijoituskysynnän vähäisyys aiheuttaa paineita ja epävarmuutta – ja tätä kautta tuottovaateiden nousua – riskillisempiin kiinteistökohteisiin, mitä kautta jo vuosia kasvussa olleet erot eri riskiluokkien kiinteistöissä korostuvat edelleen.

Kiinteistöjen arvonkehitykseen paineita vuokramarkkinoiden puolelta

Rahan suuri määrä pitänee pääomamarkkinoiden puolelta tulevat tuottovaatimukset matalina myös lähivuosina. Sen sijaan kiinteistöjen arvon toiseen ajuriin, vuokrakassavirtaan, kohdistuu useimmilla sektoreilla paineita lähivuosina. Etenkin kahden suurimman toimitilakiinteistösektorin, toimistojen ja liikekiinteistöjen, lyhyen tähtäimen vuokrakehitys- ja käyttöasteodotukset ovat laskusuuntaisia, ja pidemmälläkin aikajänteellä tilatarpeet näyttäisivät ennemmin vähenevän kuin kasvavan. Vuokrakassavirran epävarmuus kasvaa myös koronapandemian aiheuttamien lisääntyvien joustavuustarpeiden myötä, kun sopimuskausien kautta linjan ennakoidaan lyhenevän, ja sopimuksiin lisätään erilaisia joustoelementtejä.

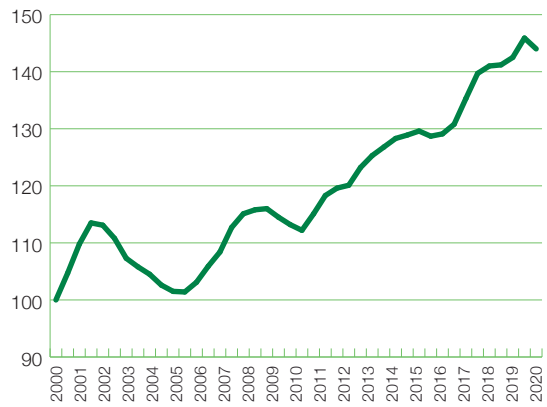
Toimistokohteiden erot korostuvat

Toimistokiinteistöt ylläpitävät asemaansa kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimpana toimitilakiinteistösektorina. Toimistomarkkinoita jo vuosia leimannut polarisoituminen on kuitenkin koronakriisin myötä kärjistymässä edelleen, mikä kasvattaa juopaa haluttujen – modernien, hyväsijaintisten, modernien ja joustavien – ja vähemmän houkuttelevien kohteiden välillä. Siksi toimistomarkkinoilla lienee odotettavissa entistäkin suurempaa eriytymistä niin likviditeetin, tuottovaateiden, vuokratasojen kuin käyttöasteidenkin näkökulmasta.

Helsingin keskustassakin vuokrat kääntyivät hiljenevillä markkinoilla laskuun

Lyhyellä tähtäimellä koronapandemian talousvaikutukset aiheuttavat paineita kaikkien toimistojen kysyntään. Jo useamman vuoden vahvoja kasvulukuja näyttänyt Helsingin keskustankin vuokrakehitys kääntyi nyt negatiiviseksi, ja KTI:n Helsingin ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava indeksi laski 1,3 prosenttia maalissyyskuussa alkaneissa vuokrasopimuksissa. Vuositasolla indeksi osoittaa edelleen reilun prosentin nousua. Uusien vuokrasopimusten neliövuokrien tunnusluvuista kalleimpia sopimuksia kuvaava yläkvartiili putosi reilusti, noin kolmella eurolla 33,50 euroon, kun taas mediaani ja keskiarvovuokrat pysyivät ennallaan 30 euron tuntumassa. Hintatasoa hämärtää kuitenkin markkinoiden selkeä hiljeneminen koronan seurauksena: viime kuukausien toimistovuokramarkkinaa leimaa uusien sopimusten aiempia tarkasteluperiodeja huomattavasti matalampi luku- ja neliömäärä sekä keskimääräisen tilakoon lasku.

Toimistovuokraindeksi
Helsingin ydinkeskusta, uudet vuokrasopimukset, indeksi 2000=100



Lähde: KTI Vuokravertailu, toimitilat

- Helsingin keskustankin toimistovuokrat notkahtivat hiljaisilla markkinoilla
- Vajaakäyttöön ei helpotusta näköpiirissä
- Uutta toimistotilaa valmistuu ja vanhaa poistuu tarjonnasta

RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa vastaajien näkemys Helsingin keskustan prime-toimistotilan käyvästä vuokrasta kuitenkin edelleen hienoisesti nousi ja oli noin 37 euroa neliöltä. Odotukset Helsingin keskustankin toimistovuokrista olivat kuitenkin kevään tapaan laskusuuntaiset. Vastaajat korostavat kommenteissaan tilanteen epävarmuutta, vuokralaisten päätöksenteon hitautta ja lykkäämistä sekä tulevaisuuden toimistotilatarpeen todennäköistä pienenemistä.

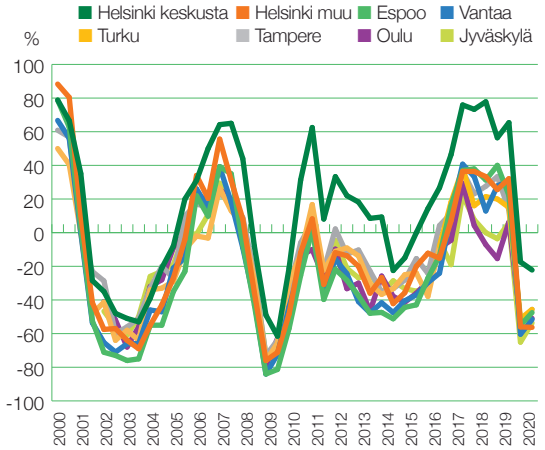
Nettokäyttöönotto kääntyi negatiiviseksi

Käytössä olevan toimistotilan kokonaismäärän muutosta kuvaava nettokäyttöönotto kääntyi muutaman kasvuvuoden jälkeen selkeästi negatiiviseksi syyskuun 2019 ja elokuun 2020 välisellä tarkasteluperiodilla. Käytössä olevan tilan määrä väheni pääkaupunkiseudulla peräti 100 000 neliötä. KTI:n suurten omistajien kiinteistösalkkuja kuvaavassa toimitilavuokratietokannassa toimistotilojen käyttöaste painui samalla ajanjaksolla vajaasta 85 prosentista alle 83 prosenttiin. Käytössä olevan tilan määrää painavat niin entistä modernimmat ja tehokkaammat toimistoneliöt, heikkenevä taloustilanne kuin lisääntyvän etätyön kautta vähenevä työpisteiden ja -tilojen tarvekin. Vilkas rakentaminen ja yritysten muuttohalut pitivät kuitenkin vuokramarkkinoiden kokonaisaktiviteettia kuvaavan bruttokäyttöönoton vuositasolla korkeana noin 380 000 neliössä, joskin maalis-elokuussa aktiviteetti jonkin verran hidastui edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna.

Vuokra- ja vajaakäyttönäkymät laskusuuntaisia

RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden odotukset toimistovuokrien kehityksestä pysyttelivät kevään tapaan kaikissa kaupungeissa negatiivisena, joskin saldoluvuissa nähtiin hienoinen käänne ylöspäin. Helsingin, Tampereen ja Turun keskustoissa suurin osa vastaajista

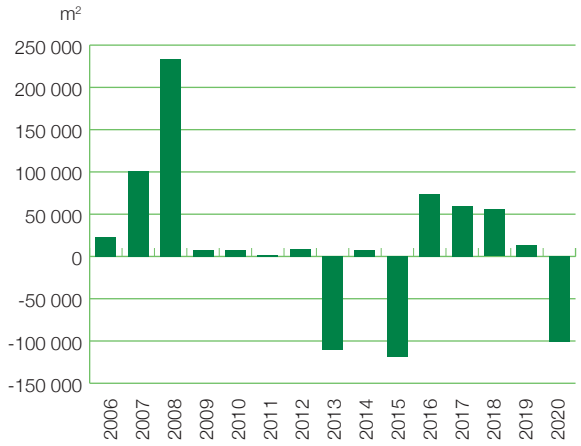
Toimistovuokraennusteiden saldoluvut
Seuraavat 6 kk



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

Toimistotilojen nettokäyttöönotto pääkaupunkiseudulla



Vuosittaiset luvut on laskettu edeltävän vuoden syyskuun ja kyseisen vuoden elokuun väliseltä 12 kuukauden ajanjaksolta.

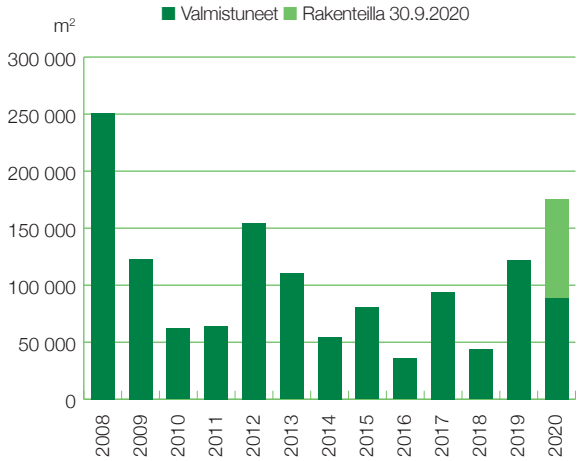
Lähde: KTI

ennakoi vuokrien pysyttelevän ennallaan, kun taas Espoossa, Vantaalla, Oulussa ja Jyväskylässä yli puolet vastaajista odottaa vuokrien laskevan. Vajaakäyttöön odottaa kasvua liki 60 prosenttia vastaajista sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa. Tällä hetkellä tunnuslukuja painaa koronan aiheuttama välitön talouden laskusuhdanne, mutta odotukset kokonaistilatarpeen kehityksestä ovat myös pidemmällä tähtäimellä negatiiviset, kun korona on nostanut etätyöskentelyn toimivaksi toimintatavaksi entistä useammissa organisaatioissa.

Uutta toimistotilaa valmistuu

Toimistotilakysynnän polarisoitumista kuvastaa hyvin se, että uutta tilaa nousee jatkuvasti kysyntänäkymien heikkenemisestä huolimatta. KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan pääkaupunkiseudulle oli kuluvan vuoden syyskuun loppuun mennessä valmistunut jo lähes 90 000 neliötä uutta toimistotilaa, ja rakenteilla oli lähes saman verran keskeneräisiä projekteja. Myös muutamia uusia hankkeita ollaan todennäköisesti käynnistämässä vielä loppuvuoden aikana. Kokonaistilakantaan ei kuitenkaan ole nähtävissä kasvua, sillä käyttötarkoituksen muutosten volyymi oli kolmella ensimmäisellä vuosineljänneksellä lähes täsmälleen sama kuin valmistuneiden uudishankkeiden. Pääkaupunkiseudun ulkopuolellakin merkittäviä toimistorakennushankkeita on käynnissä tai käynnistymässä Turussa, Tampereella, Kuopiossa ja Jyväskylässä.

Pääkaupunkiseudun valmistuneet toimistohankkeet
Vuokrattava ala



Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Liikekiinteistöillä synkimmät näkymät

Liikekiinteistöt ovat viime vuosina joutuneet sijoittajien epäsuosioon niin Suomessa kuin kansainvälisestikin, kun kuluttajakäyttäytymisen muutos ja verkkokaupan kasvu haastavat monien vuokralaistoimialojen liiketoimintaa. Koronakriisi on entisestään synkentänyt näkymiä, kun kauppakeskukset ja kaupunkikeskustat tyhjenivät asiakkaista keväällä, ja kun myös viime vuosina vahvasti kasvaneiden kahviloiden, ravintoloiden ja viihde-, elämys- ja hyvinvointipalvelujen liiketoiminta käytännössä keskeytyi pahimpina aikoina.

Vuokraodotukset pysyttelevät vahvasti negatiivisina

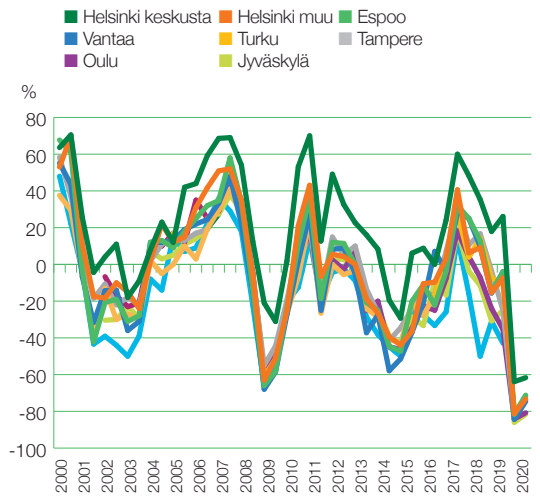
Syksyn RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan liikekiinteistön tuottovaatimus on nyt 0,4 prosenttiyksikköä korkeampi kuin matalin arvo keväältä 2019, ja vuokrankehitysodotukset ovat vahvasti laskusuuntaisia. Barometrivastaajat ovat kohtuullisen yksimielisiä liiketilavuokrien laskevista näkymistä: vuokrien nousuun uskovia ei ole vastaajissa lainkaan, ja vain Helsingin keskustassa nykyisten vuokratasojen pysyvyyteen uskovien vastaajien osuus nousee lähelle 40 prosenttia. Kaikilla muilla alueilla 70–80 prosenttia vastaajista ennakoi liiketilavuokrien laskevan tulevan vuoden aikana.

Liiketilamarkkinoillakin vahvoja osa-alueita

Mielikuva kauppakeskusten ja kaupunkikeskustojen liiketilojen ahdingosta on kuitenkin jossakin määrin yksipuolinen. Liikekiinteistösektoriltakin löytyy osa-alueita, joiden liiketoimintaedellytykset ovat koronan seurauksena jopa vahvistuneet. Päivittäistavarakaupan myyntiluvut rikkovat ennätyksiä, ja tämän sektorin moninkertaiseksi kasvanut verkkokauppakin sataa ainakin toistaiseksi fyysisten myymälöiden laariin. Koronan myötä vahvistunut sisustuksen, kodintarvikkeiden ja -elektroniikan myynti tukee big box -tyyppisten liiketilojen kysyntää, ja myös tällä osa-alueella nähdään fyysisten myymälöiden ja verkkokaupan onnistuneita integraatioita. Vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen liikekiinteistökaupankäyntivolyymi jää noin 700 miljoonaan euroon, ja valtaosa kaupoista keskittyy juuri päivittäistavara- ja big box -kohteisiin. Päivittäistavarakaupan kiinteistöissä esimerkiksi ruotsalainen Cibus Real Estate Nordic on jatkanut sijoitussalkkunsa kasvattamista useammalla kaupalla kuluvan vuoden aikana.

- Kauppakeskusten myynti piristyi kesällä mutta notkahti taas syksyllä
- Erilaisten käyttäjien ja tilojen näkymät hyvin erilaisia
- Päivittäistavara- ja big box -kohteet kiinnostavat sijoittajia

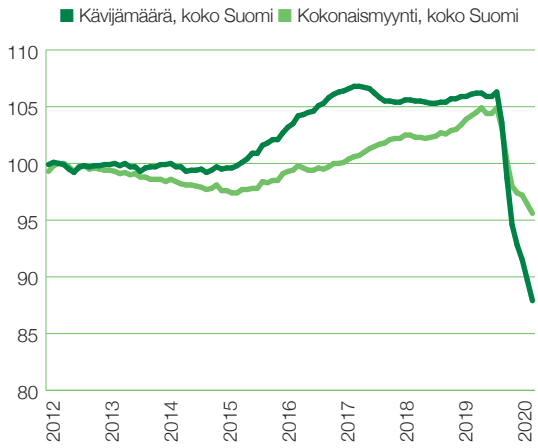
Liiketilavuokraennusteiden saldoluvut
Seuraavat 6 kk



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

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit, Q3/2020



Lähde: KTI, Suomen Kauppakeskusyhdistys

Kauppakeskuksissa kevään romahdusta seurasi piristyvä kesä ja synkkenevä syksy

KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen myynti- ja kävijäindeksit ovat kuluvalta vuodelta synkkää luettavaa. Korona romahdutti hyvin alkaneen vuoden lukemat, ja toiselle neljännekselle kirjattiin myynteihin yli 20 prosentin ja kävijämääriin lähes 40 prosentin lasku vuoden 2019 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Kolmannella vuosineljänneksellä myynti oli kohtuullisen vilkasta heinäkuussa, mutta syksyn synkkenevä tautitilanne ja ihmisten paluu kesätunnelmista etätöihin painoi koko kolmannen neljänneksen vankasti miinukselle. Kolmannen kvartaalin kävijämäärät laskivat lähes 18 prosenttia ja kokonaismyynti lähes seitsemän prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Tammi-syyskuun myynneissä päivittäistavarat ja tavaratalokauppa on lähellä edellisen vuoden tasoa, kun taas muodin ja asusteiden, kahviloiden ja ravintoloiden sekä viihde- ja vapaa-ajanpalvelujen myynnin pudotus on 30–45 prosentin luokkaa. Kauppakeskusten käyttöasteissa kriisin vaikutukset eivät ainakaan toistaiseksi kuitenkaan juuri näy.

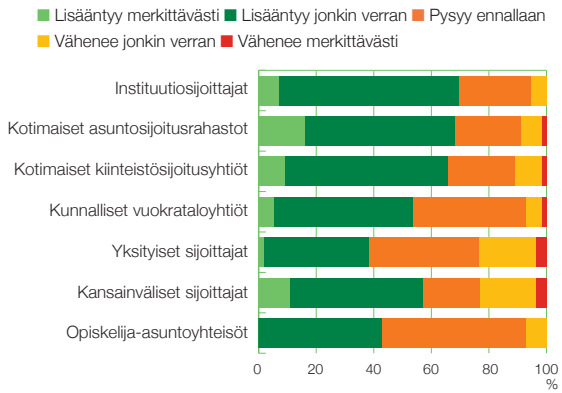
Vuokra-asuntojen asema vahvistuu edelleen

Vuokra-asuntosijoittamisen suosio jatkaa kasvuaan niin Suomessa kuin kansainvälisestikin, ja useimpia muita kiinteistösektoreita kaltoin kohteleva koronakriisi vain vahvistaa asuntosijoittamisen asemaa entisestään. Suomeen viime vuosina rantautuneet ulkomaiset asuntosijoittajat ovat jatkaneet sijoitussalkkujensa kasvattamista myös kuluvana vuonna. Kotimaiset asuntorahastot ovat edelleen olleet aktiivisia eritoten rakennusliikkeiden uudiskohteiden hankinnassa, kun taas instituutiosijoittajat ja suuret asuntosijoitusyhtiöt keskittyvät pääosin omaan rakennuttamiseen. Syyskuussa toteutetussa RAKLIn vuokra-asuntobarometrissa kaikkien sijoittajaryhmien ennakoitiin jatkavan vuokra-asuntosijoitustensa kasvattamista. Vuokra-asuntojen uudisrakentamisen edellytysten katsotaan koronan myötä jopa suhteellisesti vahvistuvan, kun rakentamisen kustannuspaineet volyymien hiljetessä hieman helpottavat ja rakennusliikkeiden kiinnostus vuokra-asuntohankeurakoita kohtaan kasvaa.

- Vuokra-asuntokysyntä säilyy vahvana suurimmissa kaupungeissa
- Vuokra-asuntorakentamisen kustannuspaineisiin hieman helpotusta hiljenevien volyymien myötä
- Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku erottuvat muista suurista kaupungeista

Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys

Miten arvioitte seuraavien ryhmien asunto-omistusten kehittyvän?

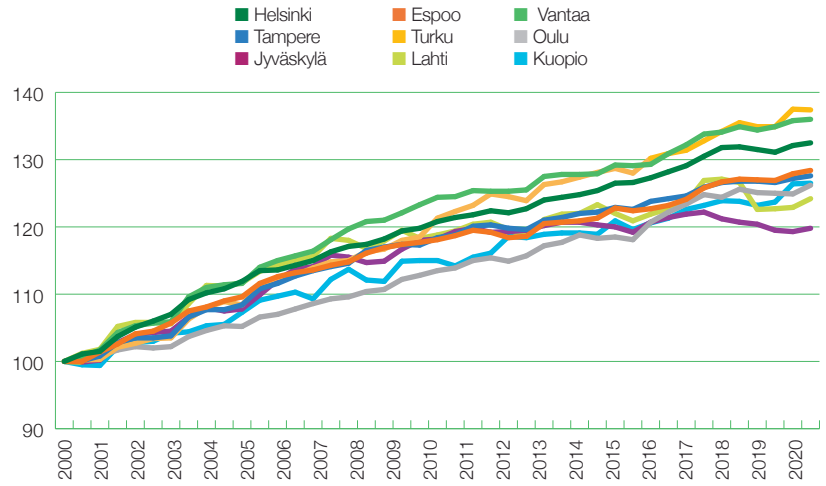


Lähde: RAKLIn vuokra-asuntobarometri, syksy 2020

Vuokra-asuntotarjonta jatkaa kasvuaan

Suurten kaupunkien viime vuosien vuokra-asuntomarkkinoita leimaa tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta uudisrakentamisesta, mutta viime kuukausina myös aiemmin airbnb-markkinoilla olleita asuntoja on alettu tarjota pidempiaikaiseen vuokrakäyttöön, mikä on joissakin kaupungeissa tuonut merkittävänkin lisän tarjontaan. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa kysynnän kehitys näyttää edelleen kannattelevan tarjonnan kasvua, kun taas seuraavan kokoluokan kaupungeissa kasvava tarjonta on johtanut ainakin tilapäisiin käyttöasteen laskuihin, vaihtuvuuden lisääntymiseen ja vuokrien nousun pysähtymiseen. Vuokra-asuntojen uudisrakentaminen painottuukin tällä hetkellä suurimmille kaupunkiseuduille: KTI:n Rakennushankeseurannassa pääkaupunkiseudulla oli syyskuun lopun tilanteessa rakenteilla 10 700 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tule-

KTI Asuntovuokraindeksit
uudet vuokrasopimukset, indeksi Q1/2010 = 100



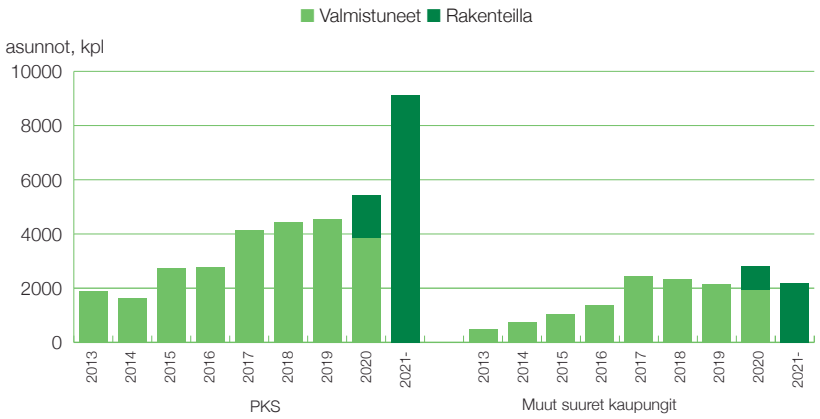
Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

vissa rakennuksissa. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa uusia vuokra-asuntoja oli rakenteilla yhteensä hieman yli 3 000, ja näistä yli 2 000 sijaitsee Tampereella tai Turussa.

Vuokrien nousu jatkuu mutta hidastuu

KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaavat vuokraindeksit osoittivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 0,7 prosentin vuosinousua kuluvan vuoden kolmannella neljänneksellä. Vuokrien nousu on ollut Espoossa ja Vantaalla hieman voimakkaampaa kuin Helsingissä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa vuokrat nousivat keskimäärin 0,5 prosenttia, mutta kaupunkien välillä oli huomattavia eroja. Viimeisen vuoden aikana vuokrat ovat nousseet eniten Kuopiossa, jossa tosin parin edellisen vuoden kehitys on ollut epävakaampaa. Tampereella ja Turussa vuokrien kehitys jatkui vakaasti nousujohteisena, ja vuokraindeksit nousivat 0,7 ja 1,4 prosenttia. Koko 2010-luvun aikana vuokrien nousu on ollut vahvinta Turussa, jota seuraavat pääkaupunkiseudun kaupungit ja Tampere. Nämä suurimmat kaupunkiseudut erottuivat myös syyskuussa toteutetussa RAKLIn vuokra-asuntobarometrissa muita nousujohteisemmilla vuokrankehitysodotuksillaan.

Valmistuneet ja rakenteilla olevat vuokra-asuntohankkeet



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

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Yhteiskunta- ja logistiikkakiinteistöjen kiinnostavuus nousee, hotellien elpymiseen uskotaan

Julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittujen yhteiskuntakiinteistöjen suosio vahvistuu entisestään koronakriisin myötä, kun vakaan kassavirran merkitys korostuu. Kuluvan vuoden yhteiskuntakiinteistömarkkinauutisia ovat leimanneet ennen kaikkea suuret yritys- ja salkkujärjestelyt, joiden ansiosta yhteiskuntakiinteistösektorin kauppavolyymin tiedetään jo nyt jälleen rikkovan vuotuisen ennätyksensä, ja myös niiden osuus kokonaisvolyymistä nousee uuteen ennätykseen. Kuluvan vuoden kymmenen ensimmäisen kuukauden kokonaisvolyymistä yhteiskuntakiinteistöjen osuus oli 23 prosenttia, kun aiemmin on päästy korkeimmillaan 12 prosenttiin vuonna 2019. Kauppaa on käyty niin asumispalvelu-, terveydenhuollon kuin opetuskiinteistöistäkin. Yhteiskuntakiinteistömarkkinoilla aktiivisimpia ovat tälle sektorille erikoistuneet sijoitusrahastot ja -yhtiöt.

Logistiikkakiinteistöjen kysyntä vahvistuu verkkokaupan kasvun myötä

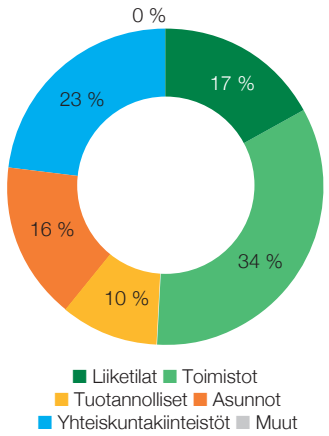
Kun liiketilamarkkinat kärsivät koronan aiheuttamista muutoksista kuluttajakysynnässä, kulkee entistä suurempi osuus tavaroista kuluttajille suoraan erilaisten logistiikkatilojen kautta. Logistiikkakiinteistöt ovat tällä hetkellä sijoitusmarkkinoilla kysyttyjä, joskin niiden tarjonta on melko vähäistä. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa tuotannollisten kiinteistöjen markkinanäkymät olivat nousujohteisia niin kauppavolyymien, tuottovaatimusten kuin vuokrienkin näkökulmasta. Kuluvan vuoden kolmen neljänneksen aikana tuotannollisten kiinteistöjen sektorilla on nähty enimmäkseen pienehköjä yksittäisten kohteiden kauppoja, joissa ostajina on ollut pääosin kotimaisia rahastoja ja sijoitusyhtiöitä. Sektorin kuluvan vuoden kauppojen kokonaisvolyymi pysyttelee toistaiseksi alle puolessa miljardissa eurossa, ja sen nousua pidättelee ennemmin tarjonnan niukkuus kuin kysynnän puute.

Hotelleja nousee vilkkaasti, tulevaisuudenuskoa löytyy

Hotellit ovat kauppakeskusten ja muiden liiketilojen ohella ottaneet raskaimpia koronaiskuja vastaan viime kuukausina. Tästä huolimatta hotellirakentaminen jatkuu kiivaana: pääkaupunkiseudulla on parhaillaan käynnissä kymmenkunta merkittävää hotellihanketta, ja useita suuria hankkeita on käynnistymässä. Myös Turussa ja Tampereella on sekä juuri valmistuneita että parhaillaan käynnissä olevia merkittäviä hotellihankkeita. Koronatilanteen takia joidenkin hankkeiden aloitusta vähintäänkin lykätään, mutta merkittäviä kokonaan peruuntumisia ei ainakaan toistaiseksi ole julkistettu. Usko matkailun elpymiseen on edelleen kohtuullisen vahva lähtien liikkeelle ensin turismista, ja jollakin aikavälillä myös liikematkailussa, minkä takia hotellikysynnän uskotaan ajan myötä jälleen elpyvän. Hotellirintamalla korona-ajan toistaiseksi positiivisin uutinen on ollut uuden operaattorin rantautuminen Suomeen: Ylva julkisti lokakuussa tuovansa norjalaisen Citybox-ketjun uuteen Hakaniemeen nousevaan Lyyra-hotelliinsa. Hotellin rakennustyöt käynnistyivät kesällä ja hotellin on määrä aueta vuonna 2023.

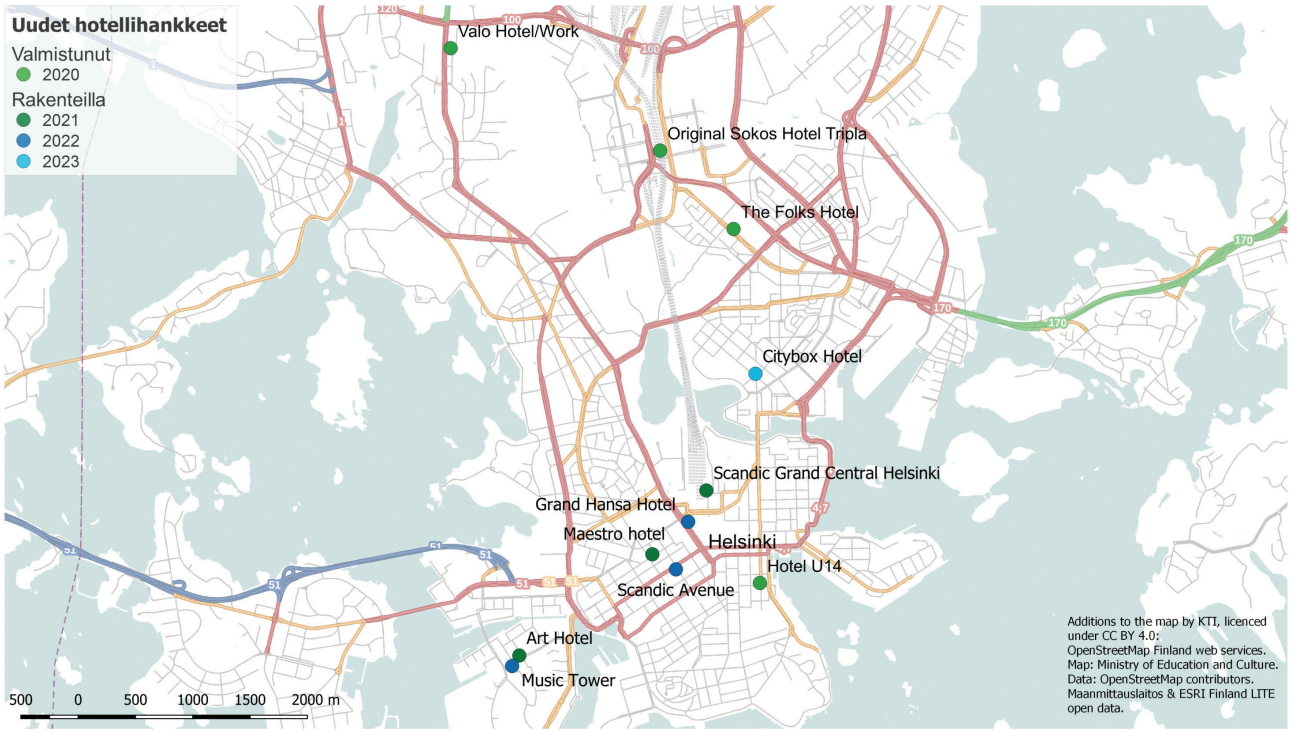
- Yhteiskuntakiinteistöt nousemassa kauppatilastoissa
- Hotellikiinteistöjen elpymiseen uskotaan kriisin helpottaessa
- Liikekiinteistöjen alamäki vahvistaa logistiikan kysyntää

Kiinteistökauppojen volyymi sektoreittain, tammi-lokakuu 2020
Kokonaisvolyymi 4,3 mrd EUR



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Helsingin kantakaupungin ajankohtaisia hotellihankkeita



Hotelli	Huoneiden lkm	Sijoittaja	Valmistuminen
Original Sokos Hotel Tripla	430	Exilion Pasilan Asemahotelli Ky	2020/Q1
Hotel U14	117	Barings Real Estate Advisers	2020/Q1
Valo Hotel/Work	422	SSA Kodit Oy	2020/Q3
The Folks Hotel	150	OP-Palvelukiinteistöt	2020/Q3
Scandic Helsinki Railway Station	500	Exilion Asemahotellit Ky	2021/Q1
Art Hotel	173	Terrieri Kiinteistöt Ky	2021/Q2
Maestro hotel	232	Rakennusmestarien Säätiö	2021/Q4
Music Tower	100	Aberdeen Standard Investments, Ailon Group	2022/Q2
Scandic Avenue	350	Varma	2022/Q3
Grand Hansa Hotel	224	Ylva	2022
Citybox Hotel	178	Ylva	2023

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta

Koronalla myös pysyvämpiä vaikutuksia tilakysyntään ja markkinakäytäntöihin

Vuokranantajat ahertavat parhaillaan koronakriisin aiheuttamien välittömien kysymysten kimpussa ja hakevat yhdessä vuokralaisten kanssa ratkaisuja kriisin yli pääsemiseksi. Samaan aikaan ajatukset siirtyvät kuitenkin myös kriisin aiheuttamiin pidemmän aikavälin muutoksiin tilankäytössä. Käynnissä oleva kriisi vahvistaa ja kiihdyttää monia jo pitkään nähtävissä olleita tilakysynnän kehitystrendejä. Yllättäen tullut kriisi nosti pintaan myös joitakin uusia tilankäytön muutosvoimia, joiden pysyvyys ja voimakkuus selviää vasta ajan kuluessa.

Kuluvana vuonna korona iskee pahimman loven liiketilojen ja hotellien vuokratuottoihin. Näilläkin sektoreilla odotukset ovat keväästä hieman kohentuneet, mutta edelleenkin liki 60 prosenttia vastaajista ennakoi hotellien, ja noin kolmannes vastaajista liiketilojen tämän vuoden vuokratuottojen putoavan enemmän kuin 15 prosenttia viime vuoteen verrattuna. Toimistoissakin noin puolet vastaajista arvioi vuokratuottojen vähenevän, mutta huomattavasti maltillisemmin. Tuotannollisten tilojen, asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen vuokratuottoihin koronalla ei arvioida olevan juuri vaikutusta.

Vuokra-asunnoissa tilan arvostus nousee, sijainnin merkitys hieman hiipuu

Korona on siirtänyt vuokra-asuntokysynnän painopistettä hienoisesti isompiin asuntoihin ja matalamman vuokratason alueille. Kummassakin taustalla on etätyön lisääntyminen: tilaa tarvitaan enemmän, kun kotona pitää mahtua myös työskentelemään ja keskeisimpien sijaintien arvostus laskee, kun joka päivä ei tarvitse liikkua kodin ja työpaikan väliä. Korona-ajan etätyöskentely on kiihdyttänyt myös uusia innovaatioita joustavien työskentelytilojen tarjontaan asuinalueiden tuntumassa, ja yhteisöllisiä työtiloja löytyy nyt niin asuinrakennusten alakerroista, kauppakeskuksista kuin hotelleistakin. Myös hotellit tarjoavat kohtuullisesti hinnoiteltuja vaihtoehtoja pidempiaikaiseenkin asumiseen tai työskentelyyn. Isossa kuvassa koronan ei uskota juurikaan vaikuttavan kaupungistumisen tai vuokra-asumisen osuuden kasvun vahvoihin trendeihin.

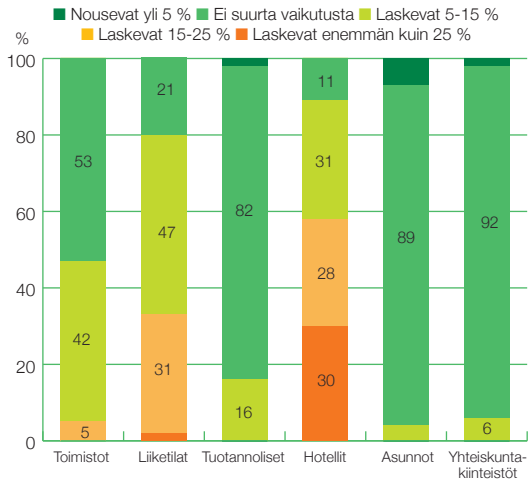
Toimistoillekin palataan, mutta tekemään osin eri asioita kuin ennen

Vaikka korona on nyt tyhjentänyt suuren osan toimistoista, ei toimistotilan tarve tulle missään nimessä poistumaan. Etätyöskentelyn pysyvään kasvuun uskotaan vahvasti, ja siksi toimistotilan kokonaistarve tullee toki ennemmin laskemaan kuin nousemaan. Vaikka työpaikoille ei tulevaisuudessa mentäisikään rutiinitehtäviä suorittamaan, tiloja tarvitaan kuitenkin kollegojen, asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kohtaamisiin, uuden kehittämiseen ja luovaan työskentelyyn. Nämä tehtävät nostavat tilojen laatuvaatimuksia: kun toimistolle ei ole pakko mennä, pitäisi sen olla niin houkutteleva, että sinne oikeasti halutaan. Korona on nostanut myös turvallisuuskysymykset – tilojen väljyyden, ilmanvaihdon ja hygienia-asiat – uudelle tasolle, ja tiiviisti pakattujen avokonttoreiden aika näyttäisi olevan ainakin tältä erää ohi. Entistä vaativammat videokokoukset ja virtuaalitapahtumat aiheuttavat myös uusia vaatimuksia sekä tila- että teknisille ratkaisuille toimistoissa.

- Korona vaikuttaa tilankäyttöön kaikilla sektoreilla
- Eri tilatyyppien rajat hälvenevät

Covid-19-pandemian vaikutus kuluvan vuoden vuokratuottoihin

Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Liiketilojen käytössä suurin muutos, logistiikassa osin siirtymää kohti myymälätiloja

Liiketilojen tarve ainakin perinteisimmillä kalliiden liikkeiden toimialoilla näyttäisi pienenevän pysyvästi. Helsingin etuna tässä suhteessa on se, että kaikkein kalleimpien tilojen alue on niin pieni, että sinne riittänee halukkaita tulijoita myös jatkossa. Seuraavan hintakategorian sijainneilla ainakin joku osa käyttäjistä korvautunee matalamman vuokranmaksukyvyn toimijoilla – julkisilla ja yksityisillä palveluilla, päivittäistavaralla ja perinteisillä big box -toimialoilla. Verkkokaupan kasvu hälventää osin tiukkaa rajaa liike- ja jakelutilojen välillä, kun verkko-ostoksia enenevästi haetaan fyysisistä liikkeistä tai vaikkapa ravintolan asiakastila supistuu ennakkoon tilattujen annosten noutopaikaksi, ja valmistus tapahtuu yksinomaan noutoruualle tarkoitetuissa niin kutsutuissa cloud kitcheneissä.

Kaiken kaikkiaan moni koronan aiheuttama muutos on omiaan hälventämään entisestään tiukkoja rajoja eri tilatyyppien käyttötarkoitusten välillä. Kotona tehdään töitä ja virtuaaliostoksia, lyhytaikaiset majoituspalvelut tarjoavat uusia vaihtoehtoja asumiselle, toimistoista tulee yhtä lailla viihtymisen kuin työnteonkin ympäristöjä ja liiketila voi olla yhtä aikaa myymälä, jakeluvarasto ja työtila.

Korona vahvistaa ja osin muuttaa tilankäytön kehitystrendejä

ASUNNOT
- Kysyntä säilyy vahvana suurimmissa kaupungeissa, tarjonta kasvaa
- Halvempien alueiden kysyntä voimistuu
- Etätyö vahvistaa isompien asuntojen kysyntää

TOIMISTOT
- Työn monipaikkaisuus yleistyy
- Toimistoja tarvitaan ennen kaikkea kohtaamisiin ja vuorovaikutukseen
- Tilojen laatu, terveellisyys ja turvallisuus korostuvat
- Joustotarpeet kasvavat

TILATYYPPIEN RAJAT HÄLVENEVÄT

LIIKETILAT
- Eri toimialojen tilankäyttö eriytyy
- Tilankäyttö ja vuokranmaksukyky monilla aloilla haasteissa
- Verkkokauppa vs fyysinen kauppa
- Kaupunkikeskustat vs muut sijainnit
- Liike-, palvelu-, työskentely-, muu tila?

LOGISTIIKKA
- Verkkokauppa vahvistaa kysyntää
- Automaatio ja robotisaatio
- Sijainti: logistiikkakeskus vs lähijakelu
- Verkkokauppojen varasto- ja kivijalkamyymälät

KTI on syksyn 2020 aikana toteuttanut Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta selvityksen koronakriisin vaikutuksista suomalaiseen kiinteistö- ja rakennusalaan. Selvitys pohjautuu asiantuntijahaastatteluihin sekä KTI:n ja muiden tahojen tuottamiin markkinatilastoihin. Selvityksen raportti julkaistaan kokonaisuudessaan marraskuun 2020 aikana.

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