

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 12.11.

KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri: Kiinteistöt kiinnostavat sijoittajia, mutta kauppavolyymit pysyvät matalina

Kiinteistöjen houkuttelevuus säilyy sijoitusmarkkinoilla vahvana, mutta kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymit pysyvät alavireisinä. Korona korostaa markkinoiden eriytymistä sekä sijoitus- että vuokramarkkinoilla: kun parhaiden kohteiden tuottovaatimukset painuvat ja vuokrakysyntä pysyy vakaana, on riskillisempien kiinteistöjen myytävyyden ja vuokrattavuus vallitsevissa olosuhteissa haasteellista. Toimisto- ja liiketilavuokramarkkinoilla epävarmuus kasvaa. Vuokra-asuntokysyntä pysyttelee vahvana suurimmissa kaupungeissa.

Toinen ja kolmas vuosineljännes hiljaisimpia vuosikausiin

Kuluvan vuoden tammi-lokakuun kiinteistökauppavolyymit oli kohtuulliset 4,3 miljardia euroa. Käytännössä kaksi kolmasosaa tähänastisesta volyymistä syntyi kuitenkin vuoden kahden ensimmäisen kuukauden aikana. Keväällä markkinat hyittyivät koronan seurauksena hetkeksi täysin, ja toisen neljänneksen volyymi jäi 0,5 miljardiin euroon. Hienoisesti piristyneistä tunnelmista ja hetkellisestä löyhentyneistä rajoituksista huolimatta ei heinä-syyskuussa päästy juurikaan korkeampiin lukemiin. Vaikka koronan aiheuttamat matkustusrajoitukset rajoittavat etenkin ulkomaisten sijoittajien operaatioita, nousee kansainvälisten sijoittajien osuus kuluvan vuoden volyymistä 53 prosenttiin.

Parhaiden kohteiden nettotuottovaatimukset painuivat matalimmiksi ikinä

Kriisi kohtelee erilaisia kiinteistöjä eri tavoin. Sijoitusmarkkinoiden pääomamäärät pysyvät korkeina ja korot negatiivisina, ja siksi vakaita nettotuottoja tarjoavat kiinteistöt houkuttelevat sijoittajia. Kriisi kasvattaa etenkin riskittömimpien, vakaan kassavirran kohteiden suosiota, ja toisaalta korostaa riskillisempiin kohteisiin liittyvää epävarmuutta. Siksi voimakas sijoituskysyntä painaa etenkin matalan riskin niin kutsuttujen prime-kohteiden tuottovaatimuksia. Lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan prime-toimiston ja hyvä sijaintisen vuokra-asunto-kohteen tuottovaatimukset painuivat matalimmalle tasolle ikinä, 3,7 ja 3,4 prosenttiin. Parhaiden kohteiden myyntiedellytykset arvioidaan kyselyssä hyväksi, kun vastaavasti kaksi kolmasosaa vastaajista arvioi, että riskillisemmän kohteen myynti olisi nykytilanteessa vaikeaa.

Helsingin keskustan toimistovuokrissa pieni notkahdus, eriytyminen korostuu

Koronakriisi tyhjensi toimistot keväällä ja sai monet yritykset pohtimaan tilatarpeitaan uusista lähtökohdista. Muuttuneiden työskentelytapojen vaikutukset näkyvät toimistotilakysynnässä viiveellä, ja niiden arviointi on epävarmuuden jatkuessa vaikeaa. Juuri nyt koronan myötä heikentynyt suhdannetilanne vähentää tilatarvetta, ja käytössä olevan toimistotilan kokonaismäärää kuvaava nettokäyttöönotto kääntyi KTI:n seurannassa pääkaupunkiseudulla noin 100 000 neliötä negatiiviseksi syyskuun 2019 ja elokuun 2020 välisellä jaksolla. Helsingin keskustan uusien toimistovuokrasopimusten kuvaava KTI:n vuokraindexi notkahti muutaman vahvan nousuvuoden jälkeen maaliskuussa alkaneissa sopimuksissa 1,3 prosenttia negatiiviseksi. Toimistovuokratunnuslukuja leimaa kuitenkin markkinoiden hiljeneminen, ja uusien vuokrasopimusten alkoi sekä neliö- että lukumäärällä mitattuna selkeästi normaalia vähemmän. Jo ennestään heikko pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöaste painui KTI:n seurannassa 83 prosenttiin. Vaikka tilatarve kokonaisuutena todennäköisesti vähenee, kiristää korona tiloille asetettuja laatu- ja turvallisuusvaatimuksia, mikä ylläpitää markkinatilanteeseen nähden vireää uudisrakentamista, ja etenkin vanhempien tilojen käyttöasteisiin kohdistuneeseen jatkossakin laskupaineita.

Liiketilavuokramarkkinoiden tilanne ja näkymät pysyvät alavireisinä

Liiketilavuokramarkkinoiden näkymät ovat koronan myötä synkenneet. Jo aiemminkin epävarmuudesta kärsineiden liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat sijoitusmarkkinoilla nousseet, ja Helsingin keskustaan noteerattiin nyt RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa 4,7 prosentin tuottovaade, mikä on 0,4 prosenttiyksikköä korkeampi kuin matalimmillaan keväällä 2019. Barometrissa yli 70 prosenttia vastaajista ennakoii pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäytön kasvavan. Helsingin keskustassa hieman yli 60 prosenttia, ja muualla pääkaupunkiseudulla reilusti yli 70 prosenttia alan asiantuntijoista odottaa liiketilavuokrien laskevan. Liiketilamarkkinoita leimaavat samat trendit kuin vähittäiskauppaa: kun kahviloiden ja ravintoloiden ja muotikaupan näkymät painuvat, pysyy päivittäistavaran ja kodin

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 12.11.

sisustamiseen liittyvien käyttäjien ja tilojen asema vahvana. Koronan myötä kasvanut verkkokauppa vahvistaa myös hyvien logistiikkatilojen kysyntää sijoitus- ja vuokramarkkinoilla.

Vuokra-asuntotarjonta kasvaa, kysyntä vahvaa suurimmissa kaupungeissa

Vuokra-asunnot ovat houkuttelleet sijoittajia viime vuosina, ja korona vahvistaa asentosijoittamisen suhteellista asemaa sijoitusmarkkinoilla entisestään. Suurimmissa kaupungeissa vuokra-asuntokysyntä säilyy vahvana, ja vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. KTI uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi pääkaupunkiseudulla kolmannella vuosineljänneksellä keskimäärin 0,7 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kysyntä jatkuu vahvimpana Tampereella ja Turussa. Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita leimaa tarjonnan voimakas kasvu, ja KTI:n seurannassa oli pääkaupunkiseudulla syyskuun lopussa rakenteilla 10 700 vuokra-asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tulevissa rakennuksissa. Kolmen suurimman kaupunkiseudun ulkopuolella tarjonnan kasvu on jo viime vuosina hillinnyt vuokrien nousua. Heikkenevä talous- ja työllisyystilanne hillinnee osaltaan vuokrien nousua, mutta vahva kysyntä ylläpitäneenä käyttöasteita ja vuokratasoja vähintään kohtuullisesti myös jatkossa

Lisätietoja:

Hanna Kaleva, toimitusjohtaja, KTI Kiinteistötieto Oy, puh. 040 555 5269

Mikko Östring, johtaja, RAKLI ry, puh. 050 301 8933

Tiedote perustuu KTI Kiinteistötieto Oy:n 12.11.2020 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä lokakuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 66 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.