

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 14.11.2018

KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri

KIINTEISTÖKAUPOISSA JÄLLEEN HUIPPUVUOSI – TUOTTOVAATIMUSTEN POHJA OHITETTU?

Kiinteistöt kiinnostavat sijoittajia edelleen, ja kuluva vuodesta on tulossa yksi kaikkien aikojen vilkkaimmista kiinteistökauppavuosista. Ulkomainen sijoituskysyntä pysyy huippulukemissa ja kaikilla pääkiinteistösektoreilla on nähty suuria kauppia. Monta vuotta laskeneet tuottovaatimukset näyttäisivät nyt kuitenkin saavuttaneen pohjalukemansa. Vahva taloustilanne tukee vuokramarkkinoita sekä toimitila- että asuntomarkkinoilla.

Kaikkien aikojen toiseksi korkein kiinteistökauppavolyymi

Lokakuun loppuun mennessä kiinteistökauppoja oli tehty noin 7,3 miljardin euron arvosta, mikä jää noin puolisen miljardia vuoden 2017 vastaavan ajankohdan huippulukemista. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaikista kaupoista nousee lähelle kahta kolmasosaa. Sijoittajia kiinnostavat nyt kaikenlaiset kiinteistöt: vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kaupoista vajaa kolmannes oli tehty toimistoista, neljännes vähittäiskaupan kiinteistöistä ja reilu 20 prosenttia asuntokiinteistöistä. Suuret yksittäiset kaupat nostavat kokonaisvolyymiä: vuoden toistaiseksi suurimmasta kaupasta vastasi Kildare Nordic Acquisitions S.a.r.l., joka teki julkisen ostotarjouksen kaikista Technopoliksen kiinteistöistä, ja näin Technopoliksen lähes 950 miljoonan euron suomalaiset kiinteistöt vaihtavat omistajaa ja poistuvat pörssilistalta. Ruotsalaisen Cibus Nordic Real Estaten keväällä Siriukselta ostaman liikekiinteistösalkun hinta nousi 767 miljoonaan euroon. Lokakuulle osui myös Morgan Stanley Real Estate Investingin 516 miljoonan euron Itis-kauppa, joka on suurin yksittäisen kiinteistökohteen kauppa Suomessa ikinä.

Nettotuottovaatimusten pohjalukemat ohitettu?

Vahva sijoituskysyntä on painanut parhaiden kiinteistöjen tuottovaatimuksia jo vuosia, ja niiden hinnat ovat nousseet huippulukemiin. Lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyssä hyvä sijaintisen ja -laatuksen Helsingin keskustan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin kuitenkin nyt 4,1 prosenttiin, mikä on 0,1 prosenttiyksikköä korkeampi taso kuin viime keväänä. Myös kaikkien muiden suurten kaupunkien toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat hienoisesti, ja riskipreemio Helsinkiin pysyi siis edelleen korkeana. Pientä nousua nähtiin myös liikekiinteistöjen tuottovaatimuksissa. Parhaiden asuntokiinteistöjen tuottovaatimukset sen sijaan jatkoivat laskuaan, ja helsinkiläisen hyvä sijaintisen vuokra-asuntokohteen tuottovaade noteerattiin 3,7 prosenttiin.

Ulkomaiset sijoittajat aktiivisia myös asuntomarkkinoilla

Kuluvana vuonna Suomen asuntosijoitusmarkkinoille on rantautunut useampiakin uusia ulkomaisia sijoittajia. Kaupungistuminen vahvistaa vuokra-asuntokysyntää ja asuntosijoittamisen suosiota kautta Euroopan, ja muutaman vuoden tarkkailun jälkeen Suomestakin löytyy nyt kiinnostavia asuntosijoitusmahdollisuuksia kansainvälisille rahastoille. Tänä vuonna ensimmäiset sijoituksensa Suomen asuntomarkkinoille ovat tehneet esimerkiksi Round Hill Capital sekä Morgan Stanley Real Estate Investingin ja Aberdeen Standard Investmentsin hallinnoimat rahastot. Myös jo aiemmin Suomeen rantautuneet ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet sijoituksiaan. Kaikkiaan KTI:n seurannan mukaan ulkomaiset sijoittajat omistavat Suomessa jo noin 9 500 vuokra-asuntoa.

Helsingin keskustan toimistovuokrat jatkavat nousuaan, tyhjän tilan määrä laskussa

Vahva taloustilanne tukee myös toimitilavuokramarkkinoita. KTI:n Helsingin keskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava vuokraindeksi nousi syksyn 2017 ja 2018 välillä kuudella prosentilla, mikä on yksi

Lehdistötiedote, julkaisuvapaa 14.11.2018

suurimpia vuosinousuja 2000-luvulla. Myös muissa suurissa kaupungeissa parhaiden toimistoalueiden ja -kohteiden vuokratasot ovat nousussa. KTI:n seuraamien suurten kiinteistösjoittajien omistamien pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöjen käyttöaste oli syyskuussa korkeampi kuin kertaakaan sitten syksyn 2012, mutta taso on edelleen matala, 83,5 prosenttia. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa kiinteistöalan ammattilaiset ennakoivat toimistojen vajaakäytön paranevan myös lähitulevaisuudessa. Pääkaupunkiseudulle on kuitenkin rakenteilla runsaasti, yli 200 000 neliötä uutta modernia toimistotilaa.

Tarjonnan kasvu ja vähittäiskaupan muutos haastavat kauppakeskukset

Pääkaupunkiseudun liiketilatarjonta on kuluvan vuoden aikana kasvanut jo syyskuun loppuun mennessä noin 95 000 neliöllä. Kolmannen vuosineljänneksen lopussa rakenteilla oli yli 220 000 uutta liiketilaneliötä. Liiketilojen käyttöasteet pysyvät pääkaupunkiseudulla toistaiseksi korkeina, noin 94 prosentissa, mutta RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa täsmälleen yhtä moni vastaaja odottaa vajaakäyttöasteen nousevan kuin laskevan tulevan kuuden kuukauden aikana. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella odotukset vajaakäytön kehityksestä ovat negatiivisia. Kasvava tarjonta ja kuluttajakäyttötymisen muutokset haastavat vähittäiskauppaa, ja liiketilavuokrien kehitysodotukset ovat kääntyneet negatiivisiksi suurimpien kaupunkien ulkopuolella. Myös pääkaupunkiseudulla vuokrien nousuodotukset ovat nyt selkeästi maltillisempia kuin vielä viime keväänä.

Asuntovuokrien maltillinen nousu jatkuu tarjonnan kasvusta huolimatta

Kiivas asuntorakentaminen kasvattaa vuokra-asuntokantaa etenkin suurimmissa kaupungeissa. Suurten asunto-omistajien uudishankkeet kasvattavat pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotarjontaa tänä vuonna noin 4 500 asunnolla, ja rakenteilla on edelleen yli 7 000 vuokra-asuntoa. Muissa suurissa kaupungeissa rakenteilla oli syyskuun lopun tilanteessa yhteensä vajaat 3 000 vuokra-asuntoa. Vuokrien nousu on jatkunut tarjonnan kasvusta huolimatta, ja pääkaupunkiseudun uusien sopimusten vuokrat nousivat keskimäärin 2,5 prosentilla syksyn 2017 ja 2018 välisenä aikana. Nousu oli voimakkainta Helsingin kalleimmilla alueilla. Tampereen ja Oulun indeksit osoittivat pääkaupunkiseudun kanssa samansuuruista nousua, ja Turussa vuokrat nousivat hieman loivemmin, noin yhdellä prosentilla. Jyväskylässä ja Lahdessa tarjonnan kasvu näkyy uusien vuokrasopimusten vuokratasojen laskuna.

Graafit:

- *Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi*
- *Nettotuottovaatimukset, suurten kaupunkien keskusta-alueen toimistokiinteistöt*
- *Toimistovuokraindeksi; Helsingin ydinkeskustan uudet vuokrasopimukset*
- *Liiketilavuokraennusteiden saldoluvut*
- *Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla*
- *Valmistuneet ja rakenteilla olevat vuokra-asuntorakennushankkeet, PKS ja muut suuret kaupungit*
- *Asuntovuokraindeksit, uudet vuokrasopimukset, pääkaupunkiseutu sekä muut suuret kaupungit*

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 14.11.2018 julkaisemaan Markkinakatsaukseen sekä lokakuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyyn. Barometriin vastasi 49 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.