



Lehdistötiedote

Julkaisuvapaa heti

KTI Markkinakatsaus:

Kiinteistösijoitusmarkkinat piristymässä, vuokramarkkinoiden alamäki jatkuu edelleen

Kiinteistökauppojen volyymi edelleen alamaissa - vilkastumista odotellaan

Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti romahti 1,8 miljardiin euroon vuonna 2009, kun huippuvuosina 2006 ja 2007 liikuttiin parhaimmillaan lähes 6 miljardin tasolla. Myös kuluva vuosi on lähtenyt liikkeelle hiljaisissa merkeissä, ja ensimmäisen neljänneksen aikana kauppoja tehtiin vain reilulla 200 miljoonalla eurolla. Markkinoiden tunnelmat ovat kuitenkin muun Länsi-Euroopan mukana kääntymässä positiivisemmiksi. Sekä ostajat että myyjät ovat aktivoitumassa ja parhaissa kohteissa hintanäkemystenkin uskotaan alkavan lähetä toisiaan. Suurin kiinnostus kohdistuu edelleen vähäriskisiin, vuokratuotoiltaan vakaisiin kiinteistökohteisiin. Sijoittajien tuottovaatimukset ovat parhaissa kohteissa vakaita tai jopa hieman laskusuuntaisia.

Toimitilavuokramarkkinoiden tilanne heikkenee edelleen, pohja saavutetaan loppuvuodesta?

Vaikka kiinteistösijoitusmarkkinoiden näkymät kääntyvät jo nousujohteisiksi, on toimitilavuokramarkkinoilla vielä suuria haasteita edessään. Tyhjen tilojen määrä lisääntyy etenkin toimistomarkkinoilla, ja vuokratasot joustavat kysynnän hiljetessä alaspäin. Parhaat alueet ja tilat pitävät edelleen parhaiten pintansa. KTI:n Helsingin keskustaa kuvaava toimistovuokraindeksi osoittaa markkinavuokrien laskeneen 2,4 prosenttia viimeisen vuoden aikana. Tyhjää toimistotilaa löytyy nyt myös keskeisimmiltä alueilta . keskusta ja Ruoholahti mukaan lukien. Monilla muilla alueilla vajaakäytön nousu ja vuokrien lasku on kuitenkin huomattavasti jyrkempää. Pääkaupunkiseudun toimistoalueista eniten tyhjää tilaa löytyy Pitäjänmäeltä, Pasilasta ja Otaniemi-Tapiola . alueelta.

Muiden kasvukeskusten toimistomarkkinat paremmin tasapainossa

Toimistotilojen ylitarjonta on pääasiassa pääkaupunkiseudun ongelma. Muissa suurissa kaupungeissa tyhjen tilojen määrä on pysynyt maltillisena, ja esimerkiksi Turussa ja Tampereella tyhjää toimistotilaa on nyt tarjolla jopa vähemmän kuin puoli vuotta sitten. Vuokratasotkin ovat pysytelleet kohtuullisen vakaina. Liiketilamarkkinat ovat edelleenkin hyvin tasapainossa: vuokrat jatkavat vakaata kehitystään, ja tyhjän liiketilan määrä on pysynyt alhaisena, vaikkakin sekini on ollut hienoisessa kasvussa.

Toimitilojen rakentaminen pysähdyksissä, asuntorakentamisen painopiste siirtyy jälleen omistusasuntoihin

Pääkaupunkiseudulle valmistui vuosina 2007-2009 lähes puoli miljoonaa uutta toimistoneliötä, mikä vastaa 6-7 prosentin lisäystä kokonaistoimistotilakantaan. Kasvaneen tarjonnan ja hiljentyneen kysynnän aiheuttaman ylitarjontatilanteen purkautuminen tulee viemään vuosia, mikä merkitsee uudistuotannon tyrehtymistä ainakin väliaikaisesti. Tällä hetkellä on käynnissä vain muutamia, pääosin pienehköjä toimistojen uudisrakennushankkeita, joista useimmat ovat jo





olemassa olevien business parkien lisävaiheita. Lisäksi käynnissä on muutamia suuria toimistokiinteistöjen peruskorjauksia. Liiketiloihin . pääosin supermarketteja ja tilaa vievän tavaran tiloja - on rakenteilla jonkin verran kaikissa kasvukeskuksissa. Asuntorakentamisen painopiste siirtyi viime vuoden aikana uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen alenneiden rakennuskustannusten ja valtion tukitoimenpiteiden siivittämänä. Tällä hetkellä rakennusliikkeet panostavat taas uusien omistusasuntojen rakentamiseen, mikä on nousevilla markkinoilla tuottoisaa liiketoimintaa.

Ulkomaiset sijoittajat aktivoitumassa uudelleen

Kiinteistökaupankäynnin romahtamiseen vaikutti osaltaan ulkomaisten kiinteistösijoittajien mielenkiinnon tyrehtyminen. Vuonna 2009 kansainväliset pääomat ohjautuivat lähinnä Euroopan suurimmille markkinoille, joista oli hintojen rajun laskun seurauksena löydettävissä houkuttelevia sijoitusmahdollisuuksia. Kun näiltä markkinoilta on jo suurimmat mahdollisuudet nyt hyödynnetty, ohjautuu mielenkiintoa taas myös pienemmille markkina-alueille. Suomi ei siis ole missään nimessä pyyhkiytynyt pois kansainvälisten sijoittajien kartalta. KTI:n huhtikuun lopussa toteuttaman "Finnish Property Barometer"-kyselyn mukaan ulkomaiset sijoittajat näkevät taas houkuttelevia mahdollisuuksia myös Suomen markkinoilla. Yli 40 prosenttia kyselyyn vastanneista arvioi todennäköisesti tekevänsä sijoituksia suomalaisiin kiinteistöihin seuraavan vuoden aikana . vuosi sitten tämä osuus oli vain 12 prosenttia. Suomen talouden ja kiinteistömarkkinoiden tarjoamia mahdollisuuksia arvioidaan kaiken kaikkiaan nyt selkeästi positiivisemmin kuin vuosi sitten. Suurin mielenkiinto kohdistuu edelleenkin hyvä sijaintisiin liike- ja toimistotiloihin. Myös sijoitukset suomalaisiin vuokra-asuntoihin ovat selkeästi lisääntyneet houkuttelevuuttaan kansainvälisten sijoittajien keskuudessa.

Graafit:

- transaktiovolyymikuva
- vuokraindexi ja vajaakäyttö
- rakenteilla oleva toimitilahankkeet
- kv baro: 12 kk ja 3 v sijoituskysyntä

Lisätietoja:

KTI Kiinteistötieto Oy:

Hanna Kaleva, 040 5555 269

Mikko Soutamo, 050 5480 480

