

## **Toimitilamarkkinoiden pudotus tasaantumassa**

**Toimitilamarkkinoiden asiantuntijoiden näkemykset vuokramarkkinoiden kehityksestä ovat nyt valoisammat kuin viime syksynä. Sekä vuokratasojen että vajaakäytön kehityksen odotetaan hieman parantuvan, vaikka luvut ovat yhä melko synkkiä. Kiinteistösisjoitusmarkkinoilla piristymisen odotetaan tänä vuonna olevan jo varsin selkeää. Sekä kotimaisen että ulkomaisen sijoituskysynnän odotetaan kasvavan. Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimusten arvellaan kääntyvän jopa hienoiseen laskuun. Tiedot käyvät ilmi Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n sekä KTI Kiinteistötieto Oy:n huhtikuussa 2010 toteuttamasta Toimitilabarometrasta, johon vastasi 80 suomalaista kiinteistömarkkinoiden asiantuntijaa.**

Tyhjien toimitilojen määrän uskotaan kasvavan yhä koko maassa ja kaikissa tilatyypeissä. Näkemykset eivät kuitenkaan ole enää yhtä synkeitä kuin viime syksynä. Lähes 80 prosenttia barometrin vastaajista arvioi esimerkiksi tyhjien toimistotilojen määrän kasvaneen omassa tilakannassaan kuluneen puolen vuoden aikana. Seuraavan puolen vuoden kehityksen arvioidaan olevan hieman parempaa: 58 prosenttia uskoo toimistojen vajaakäytön yhä kasvavan, mutta kolmannes uskoo tilanteen säilyvän nykyisellään.

### **Vuokrien laskun uskotaan hidastuneen**

Toimitilavuokrissa on yhä laskupaineita. Vastaajien näkemykset ovat kuitenkin näiltäkin osin maltillisempia kuin viime syksynä. Yli puolet vastaajista uskoo toimistovuokrien säilyvän nykytasollaan seuraavan puolen vuoden aikana lähes kaikilla alueilla. Helsingin keskustassa tasaiseen kehitykseen uskoo kaksi kolmasosaa vastaajista. Myös liiketilojen vuokrien uskotaan Helsingin keskustassa kehittyvän muita alueita paremmin – niiden nousuun uskoo viidennes vastaajista. Heikoimmat näkymät ovat Espoon toimistomarkkinoilla, joilla vuokrien laskuun uskoo 60 prosenttia vastaajista.

### **Parhaiden tilojen vuokrat pitävät pintansa**

Asiantuntijat arvioivat, että parhaiden, niin sanottujen prime-kohteiden, euromääräiset vuokratasot pysyvät pääosin vakaina. Lasku, jota vastaajat puoli vuotta sitten ennakoivat, ei näytä toteutuneen täysimääräisesti. Kasvukeskuksissa vuokrien arvellaan jopa nousseen 10-40 sentillä puolen vuoden takaisesta lukuun ottamatta Turkuja, jossa vuokrien arvioidaan olevan 10 senttiä puolen vuoden takaista alemmalla tasolla. Helsingin keskustan parhaiden liiketilojen vuokrien arvioidaan nousseen parilla prosentilla viimeisen puolen vuoden aikana ja kehityksen odotetaan jatkuvan samankaltaisena.

### **Ulkomaisten sijoittajien paluuseen uskotaan**

Usko kiinteistösisjoitusmarkkinoiden piristymiseen on edelleen lisääntynyt. Jo viime syksynä uskottiin kotimaisen sijoituskysynnän kasvavan, vaikkakaan odotus ei ole osoittautunut aivan oikeaksi. Usko kotimaisen sijoituskysynnän kasvuun on entisestään vahvistunut, ja nyt yli 70 prosenttia vastaajista uskoo myös ulkomaisen kysynnän kasvuun. Liiketilojen uskotaan kiinnostavan sijoittajia hieman muita toimitilatyyppejä enemmän.

### **Tuottovaatimuksissa varovaisia laskupaineita**

Usko parhaiden sijoituskiinteistöjen tuottovaatimusten tasaantumiseen on viime syksystä yhä vahvistunut. Helsingin keskustan toimistokiinteistöjen 6,2 prosentin tuottovaatimus on sama kuin syksyllä. Asuntokiinteistöihin ollaan Helsingissä valmiita sijoittamaan jopa hieman alemmalla tuottovaatimuksella kuin viime syksynä. Muissa kasvukeskuksissa tuottovaatimukset ovat laskeneet 0,1 prosenttiyksikköä. Tulevan vuoden kehityksen odotetaan noudattelevan samaa linjaa.



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

# RAKLI – KTI Toimitilabarometri

► *Kevät 2010*



KTI Kiinteistötieto Oy





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

# Bruttovuokratasot

**Kevät 2010**

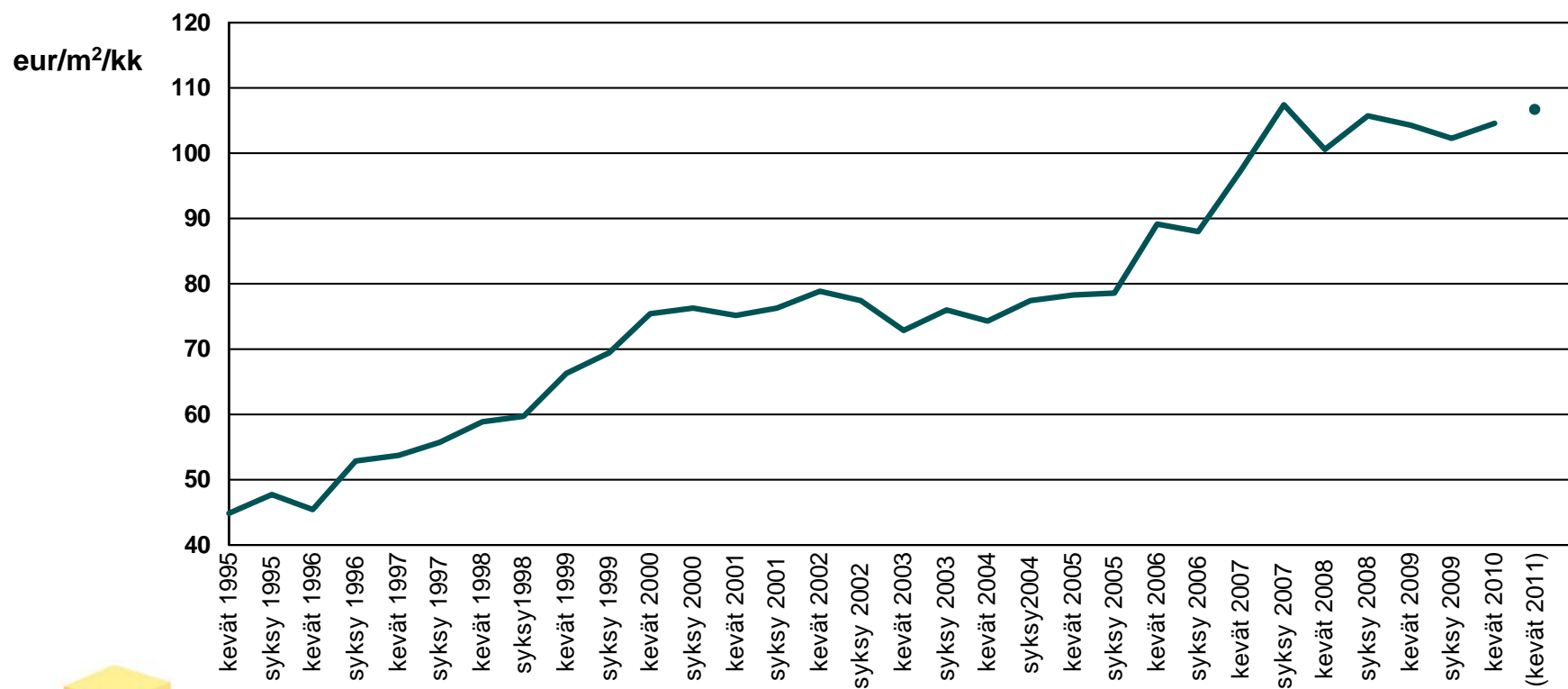


KTI Kiinteistötieto Oy



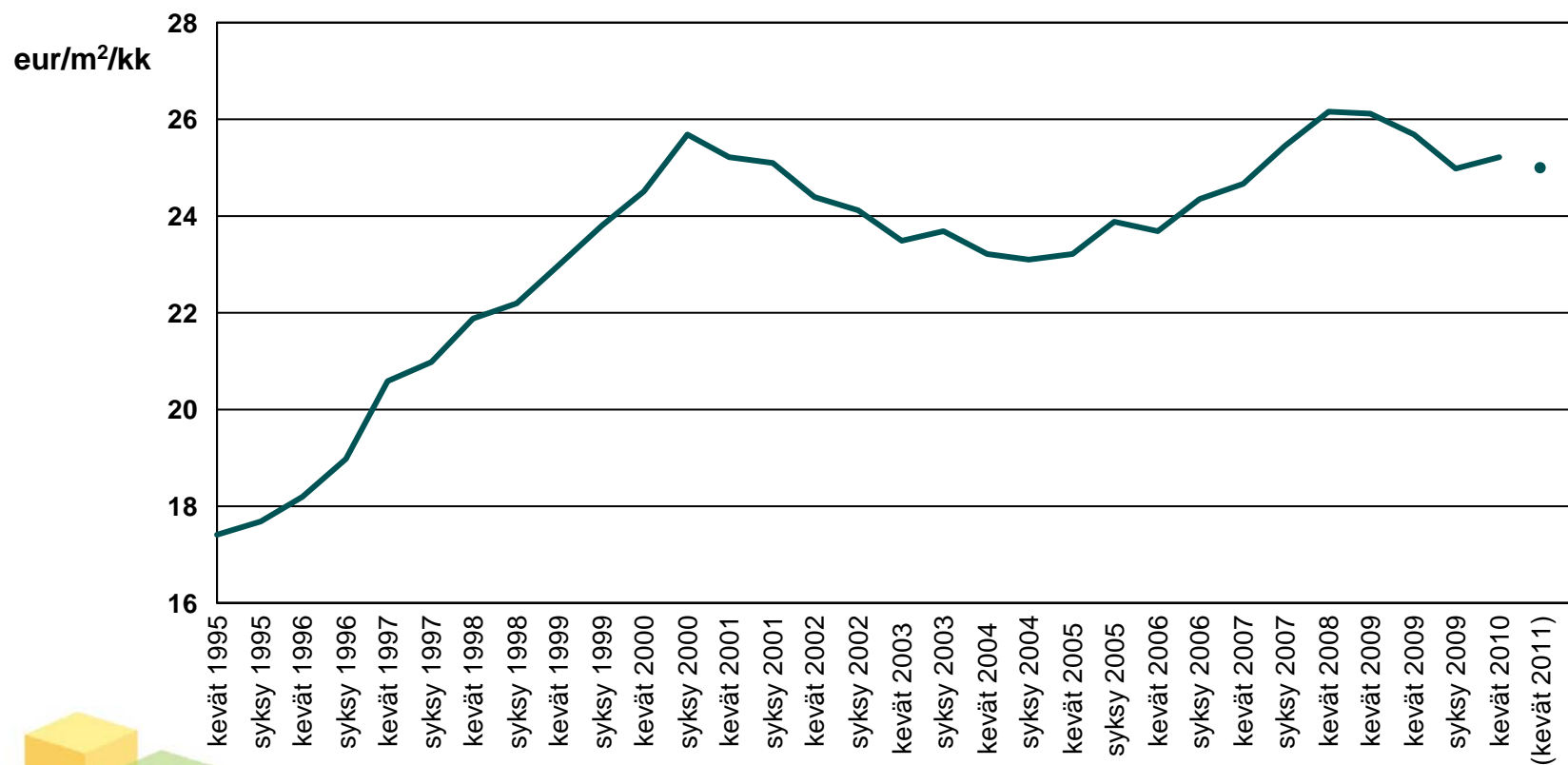


## Bruttovuokratasot Liiketilat Helsingin keskustassa



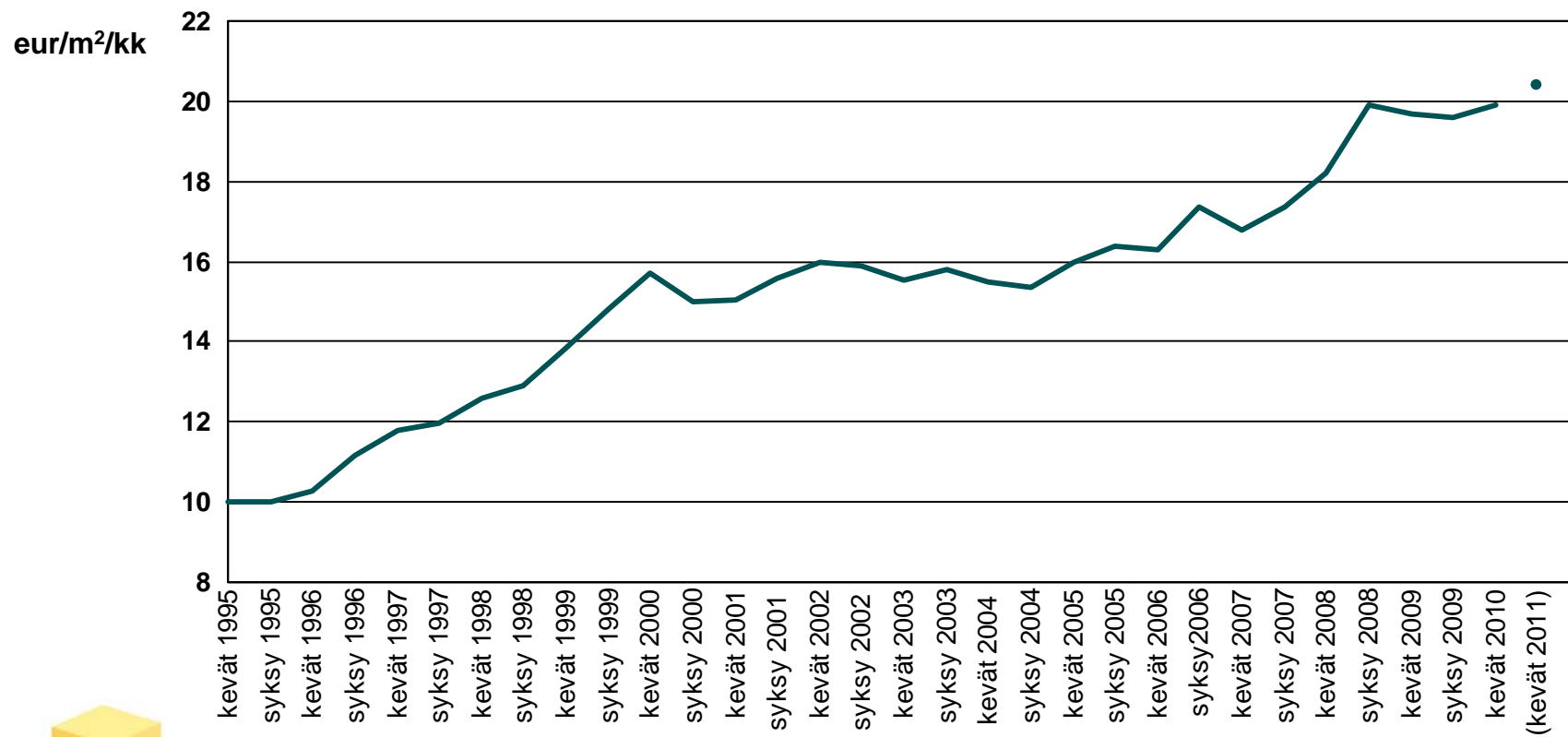


## Bruttovuokratasot Toimistot Helsingin keskustassa



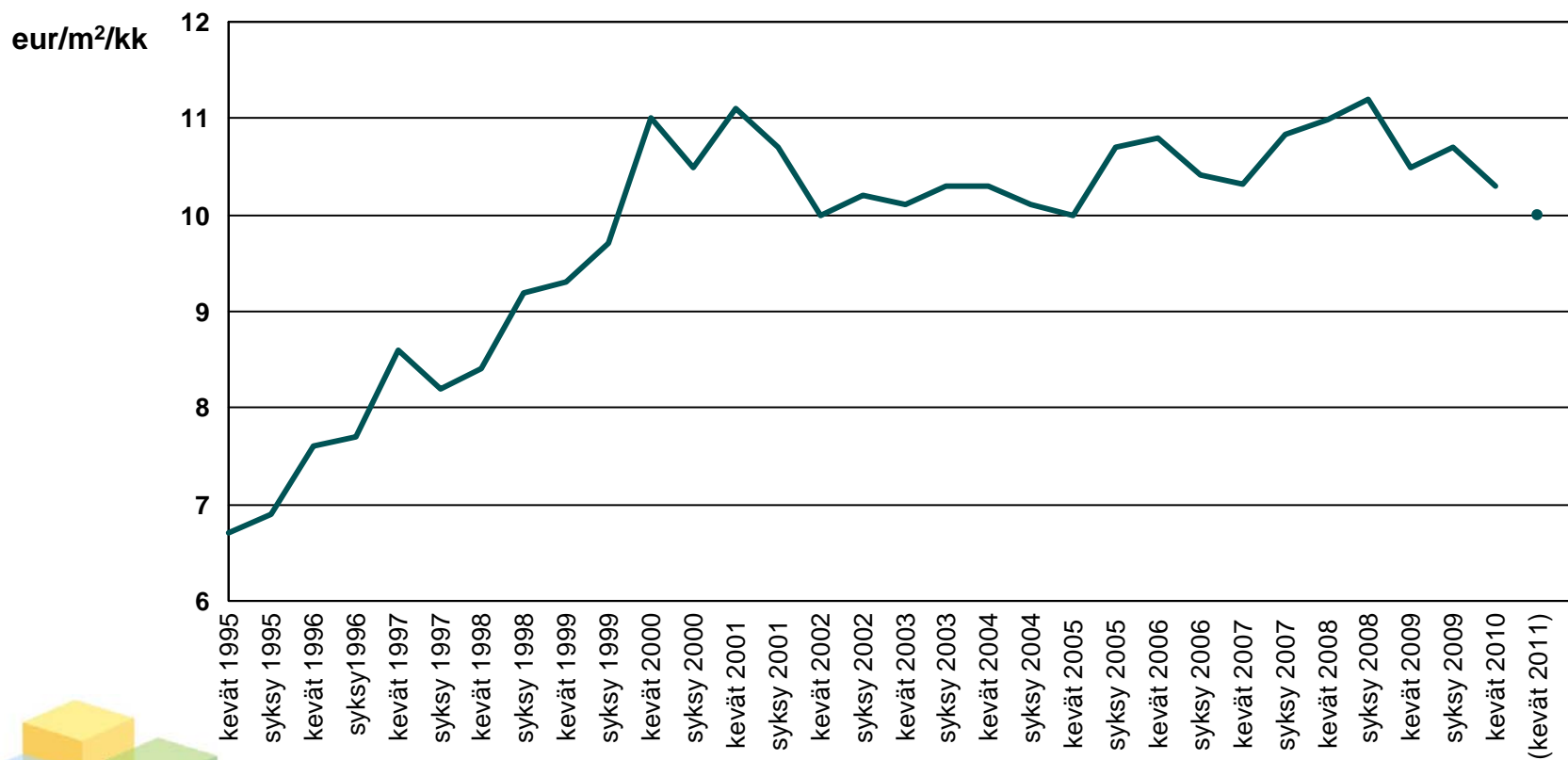


## Bruttovuokratasot Asunnot Helsingin keskustassa



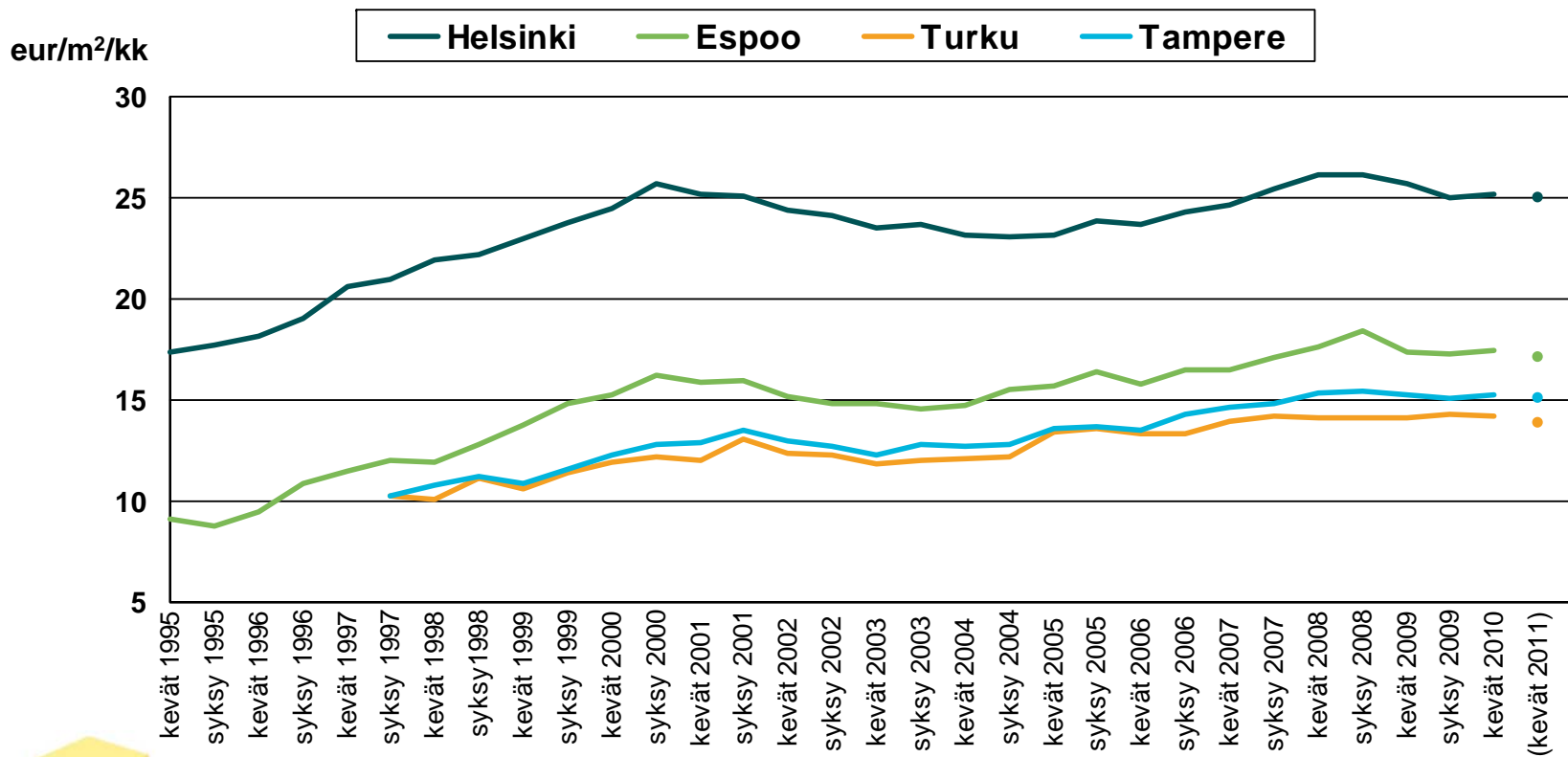


## Bruttovuokratasot Tuotannolliset tilat Helsinki (Pitäjänmäki/Herttoniemi)



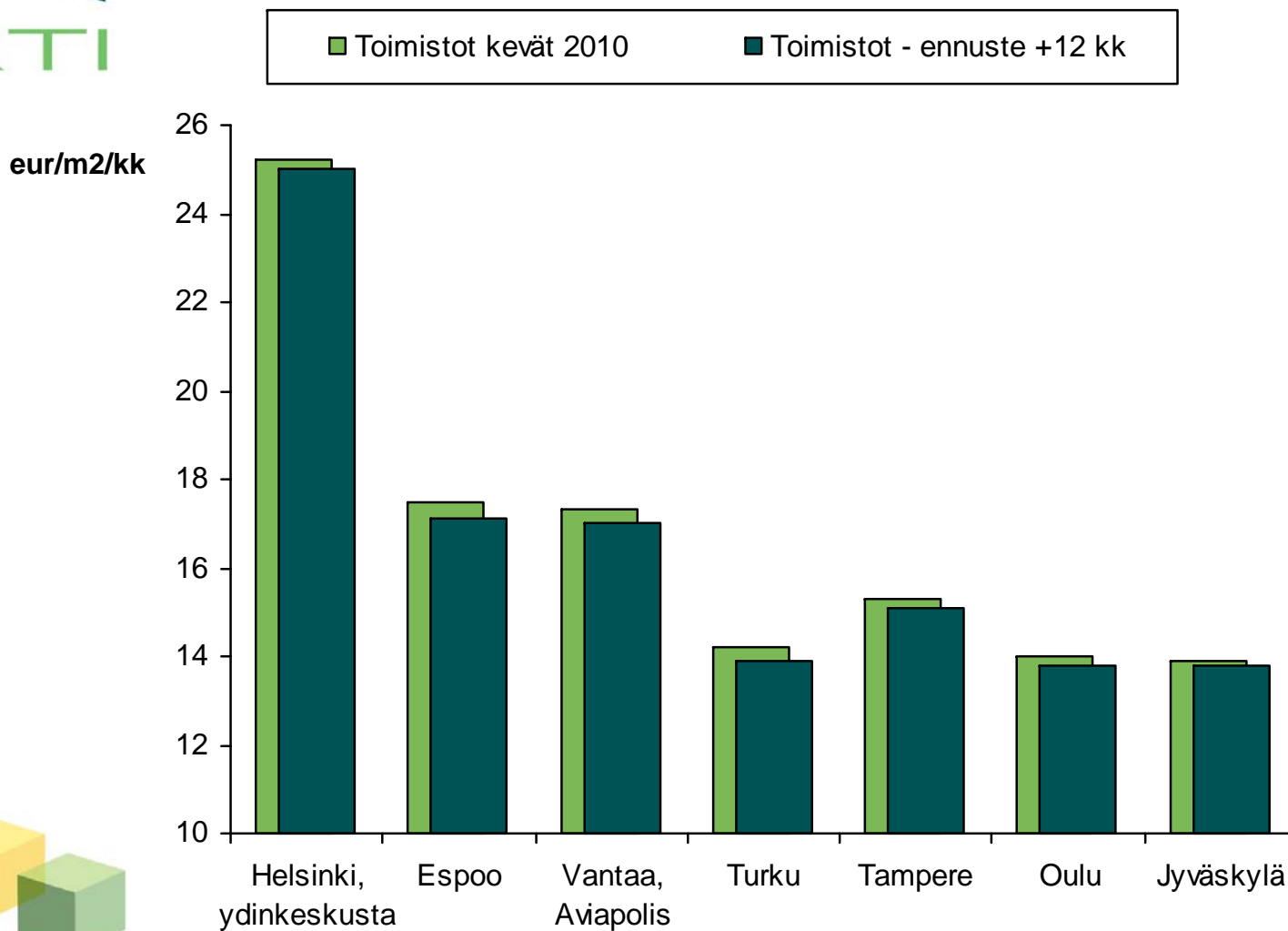


# Bruttovuokratasot Toimistot Helsinki – Espoo – Turku – Tampere





## Bruttovuokratasot, Toimistot keskusta-alueilla Helsinki – Espoo – Vantaa – Turku – Tampere – Oulu – Jyväskylä



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

# Nettotuottovaatimukset

Kevät 2010

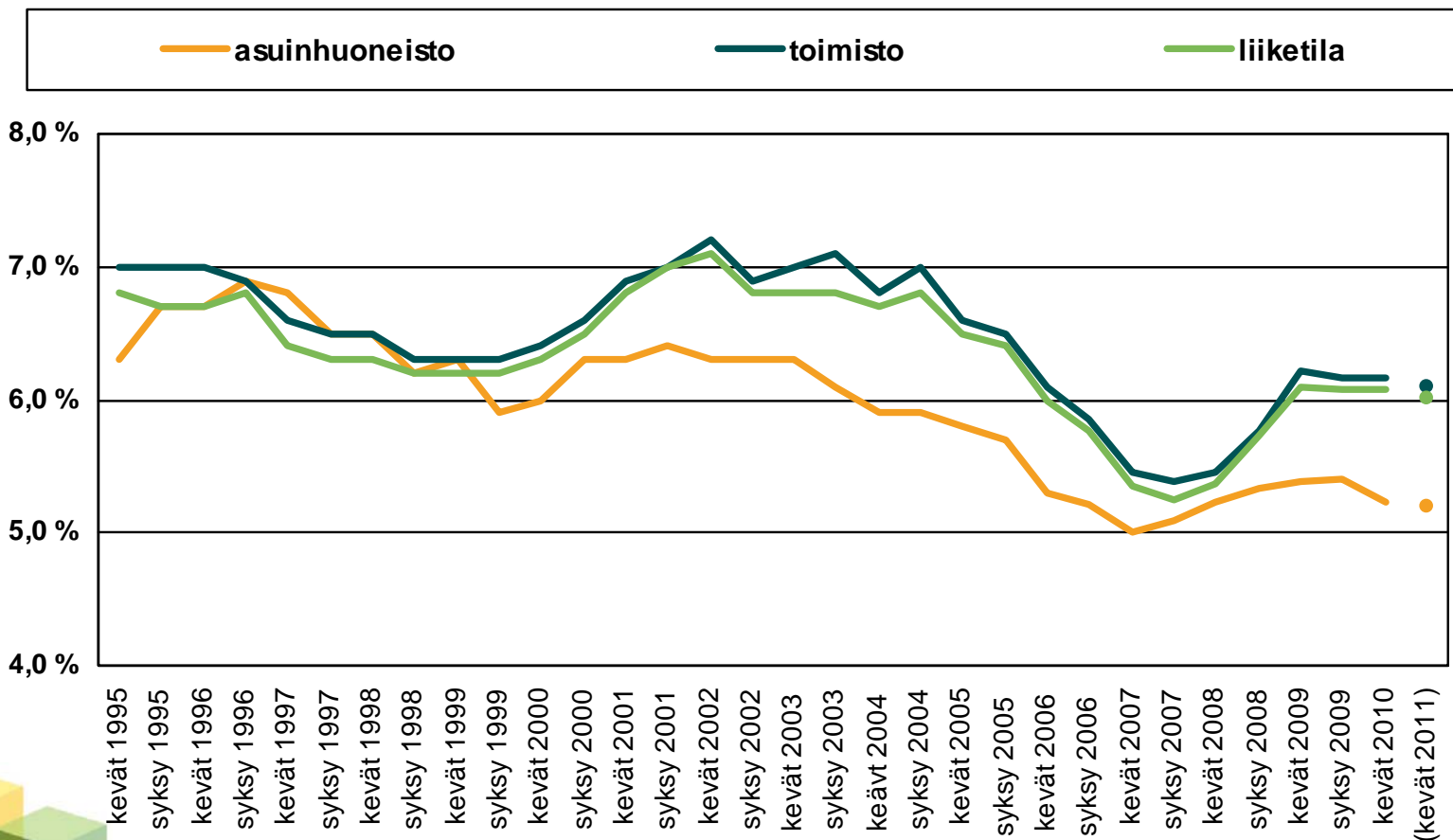


KTI Kiinteistötieto Oy





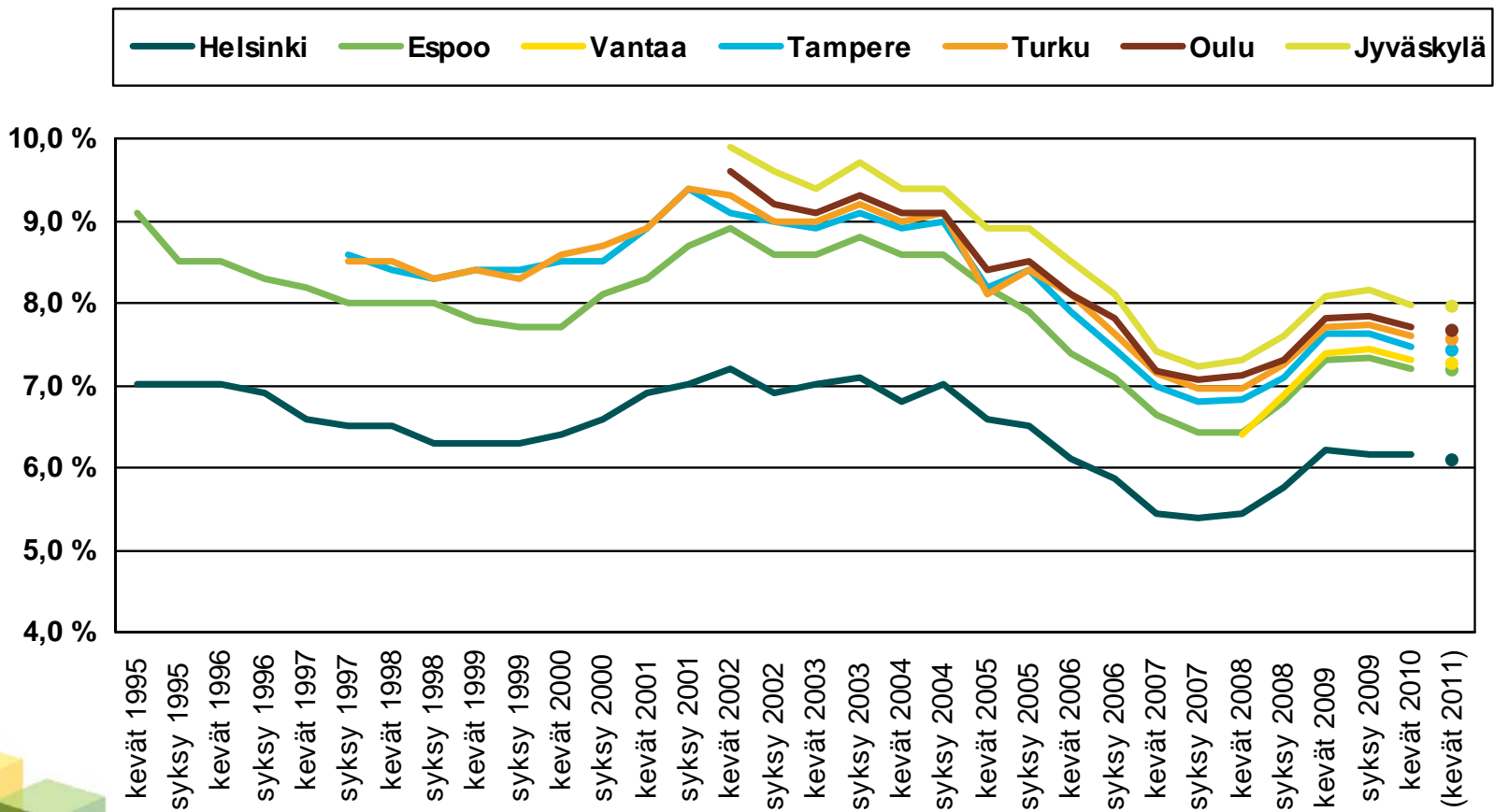
## Nettotuottovaatimukset + ennuste 12kk Helsingin keskusta



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri



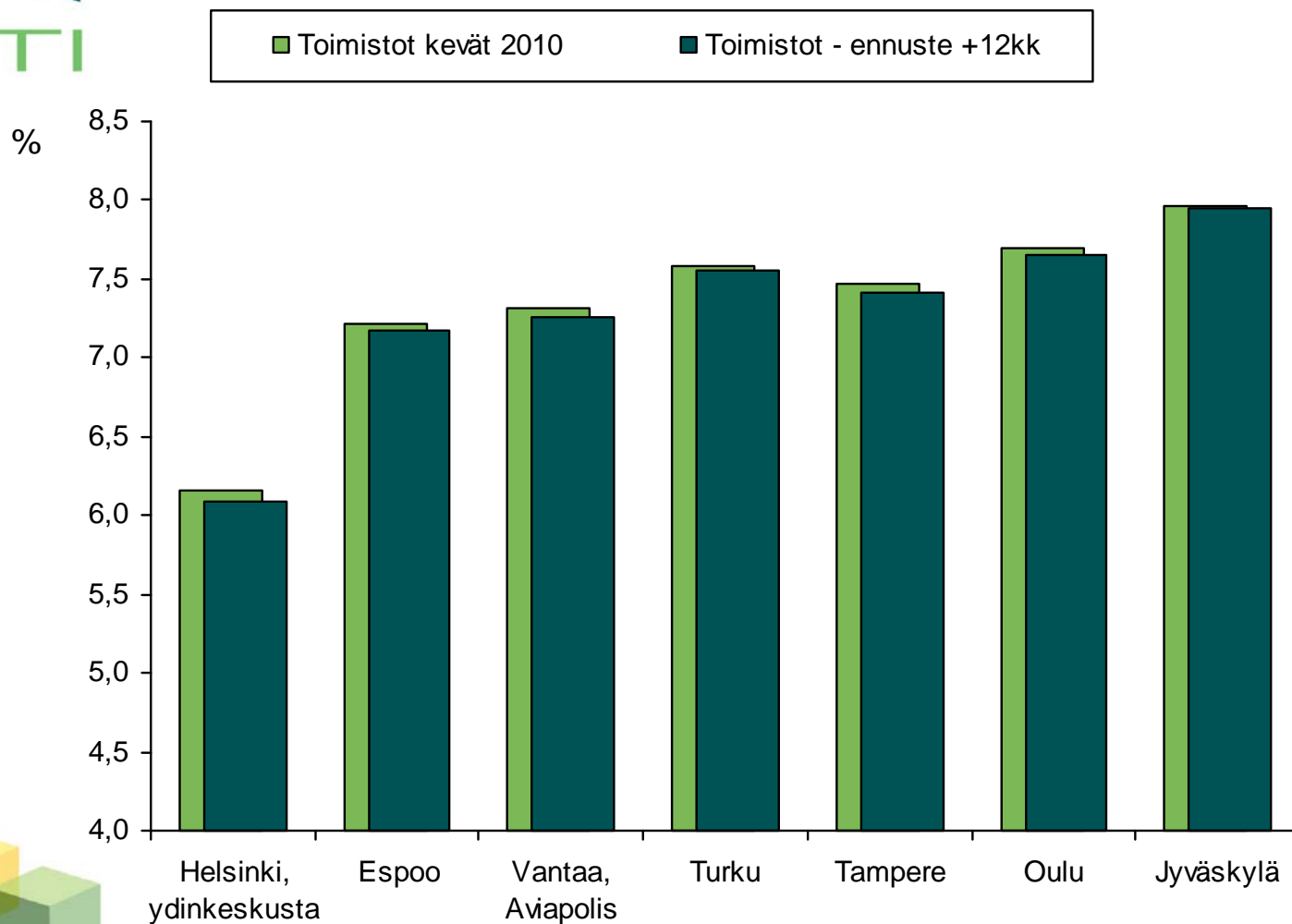
## Nettotuottovaatimukset + ennuste 12kk Toimistot keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri



## Nettotuottovaatimukset, Toimistot keskusta-alueilla Helsinki – Espoo – Vantaa – Turku – Tampere – Oulu – Jyväskylä





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

# Vuokraennusteiden saldoluviut

**Kevät 2010**

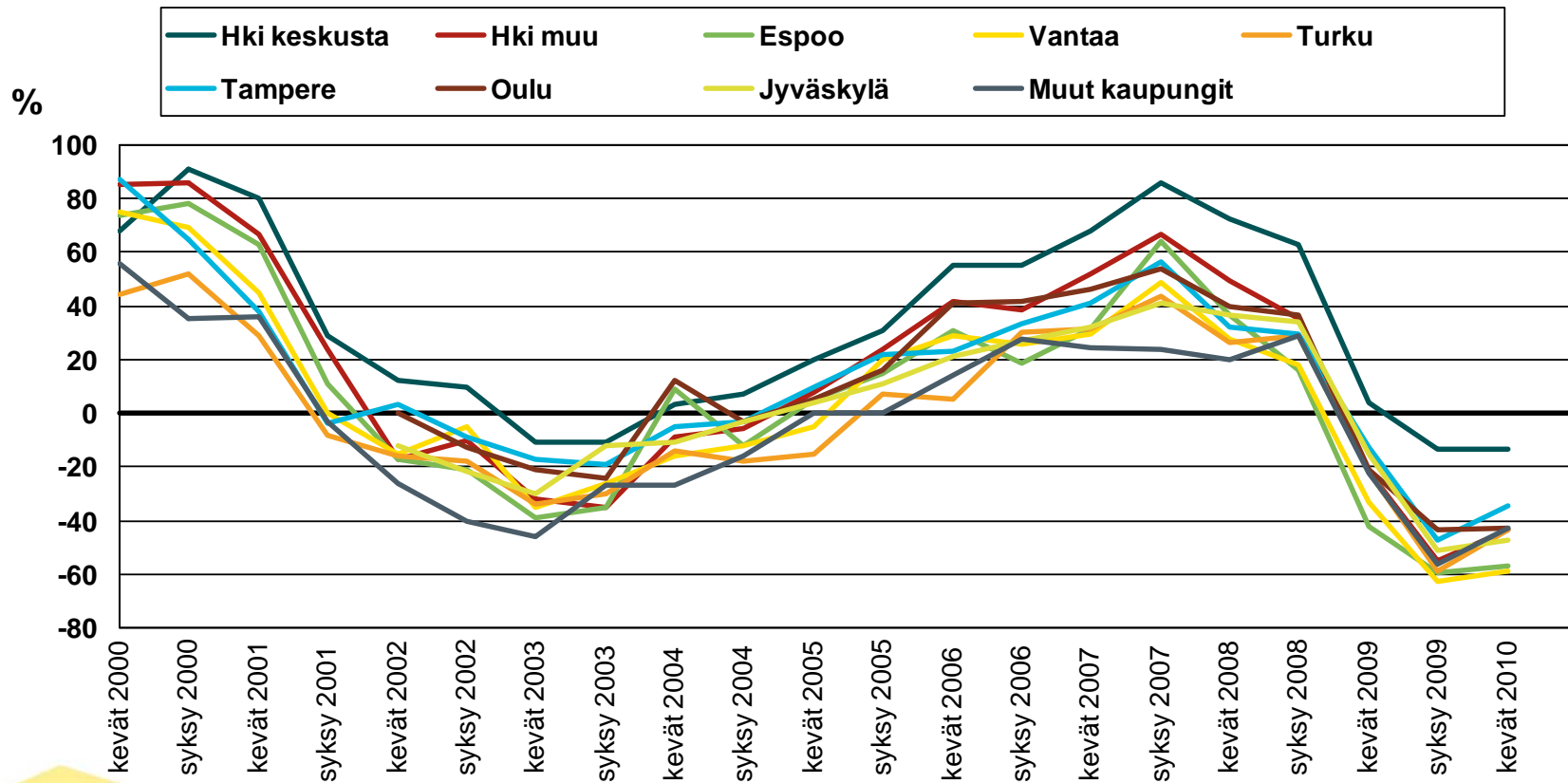


KTI Kiinteistötieto Oy



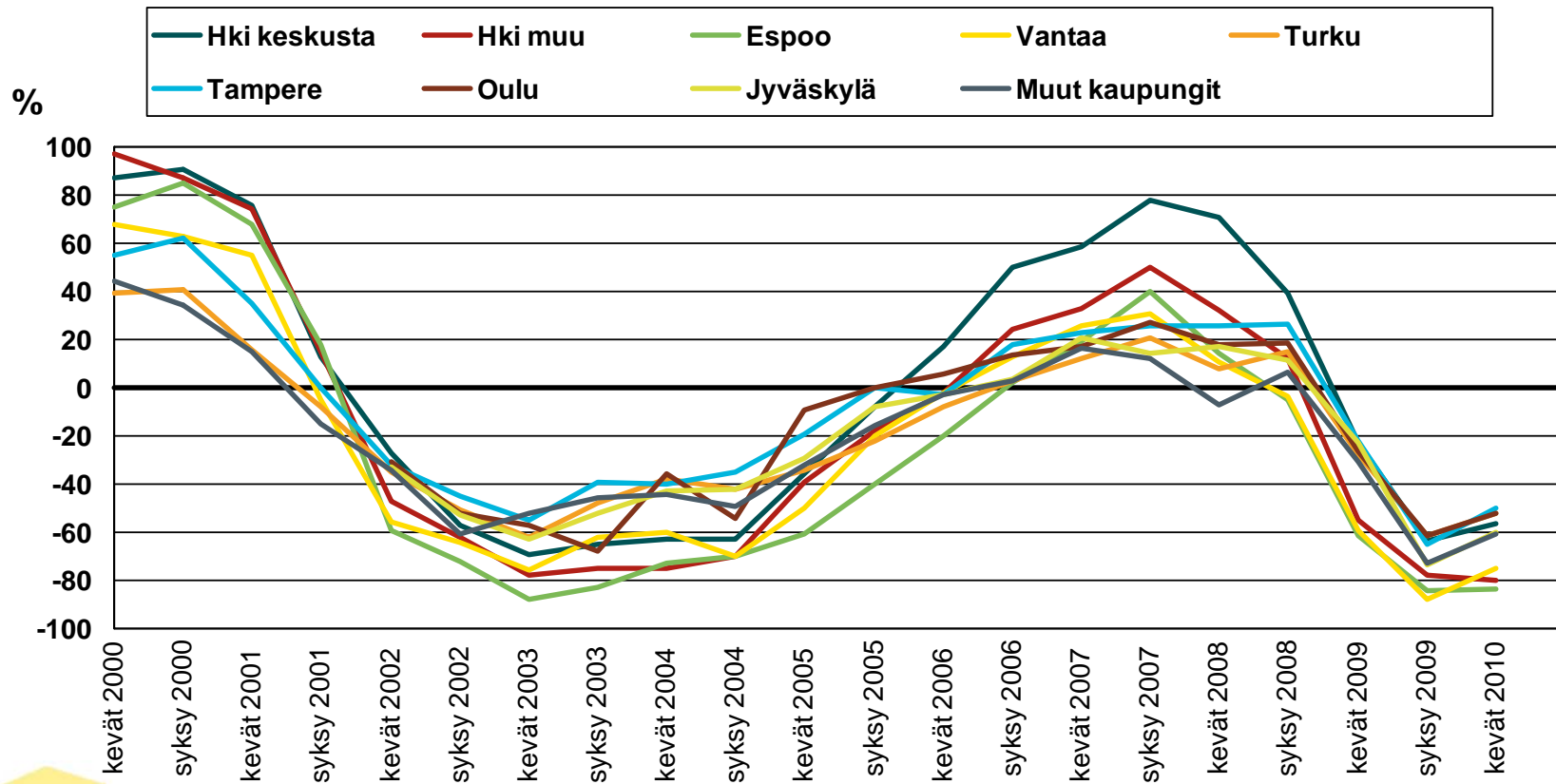


## Vuokraennusteiden saldoluovut – mennyt kehitys Liiketilat



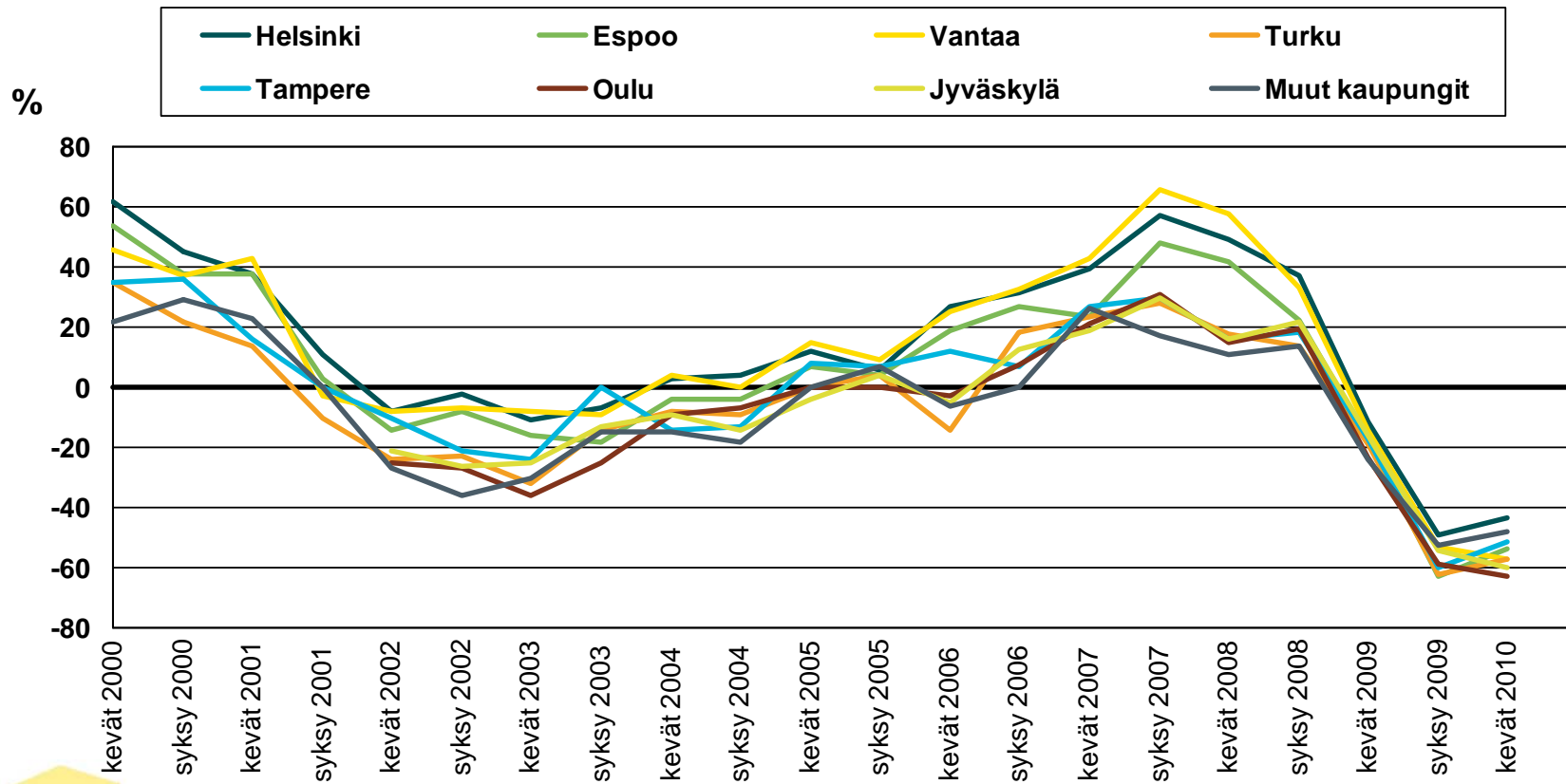


## Vuokraennusteiden saldoluovut – mennyt kehitys Toimistot



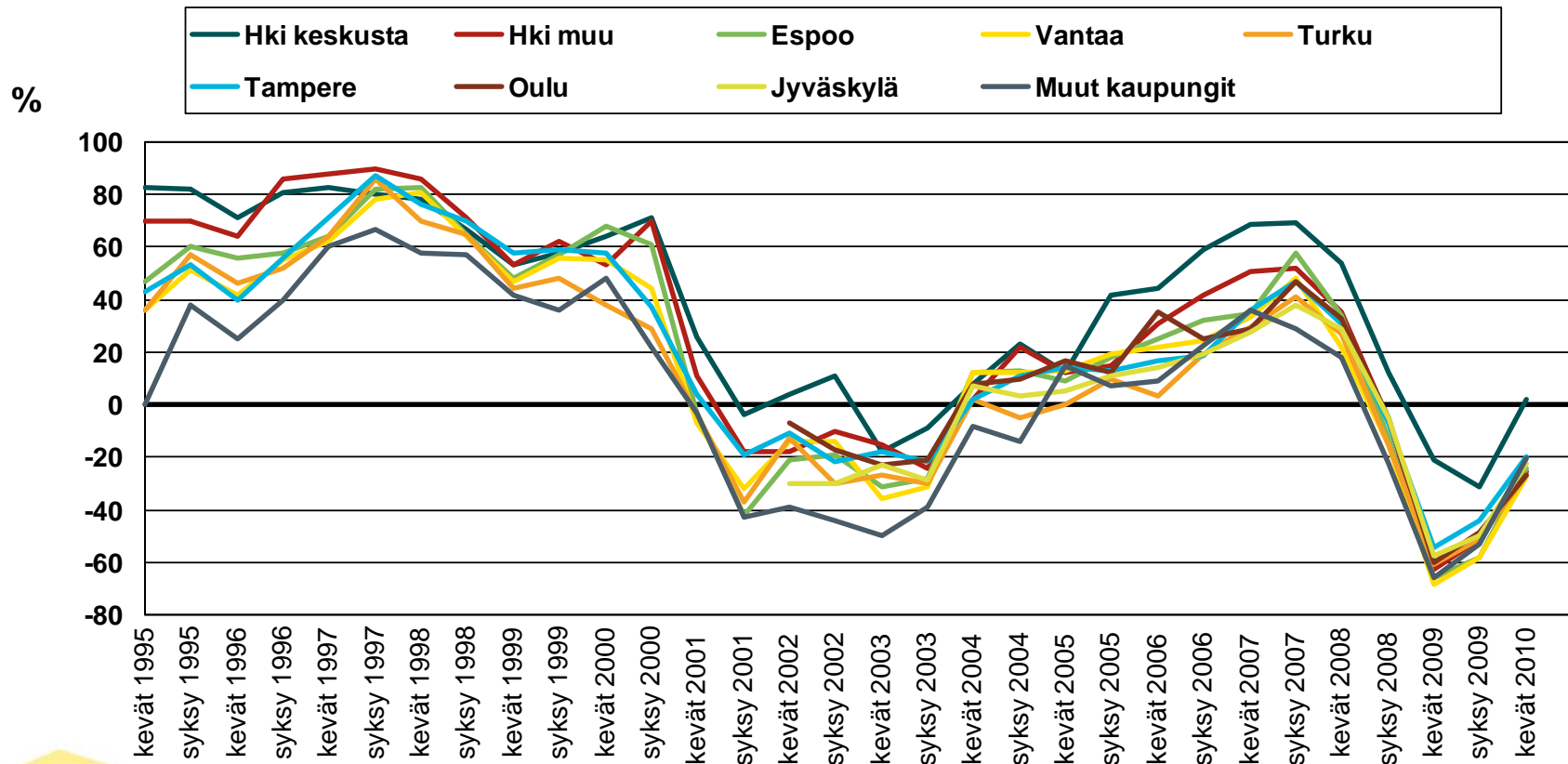


## Vuokraennusteiden saldoluovut – mennyt kehitys Tuotannolliset tilat



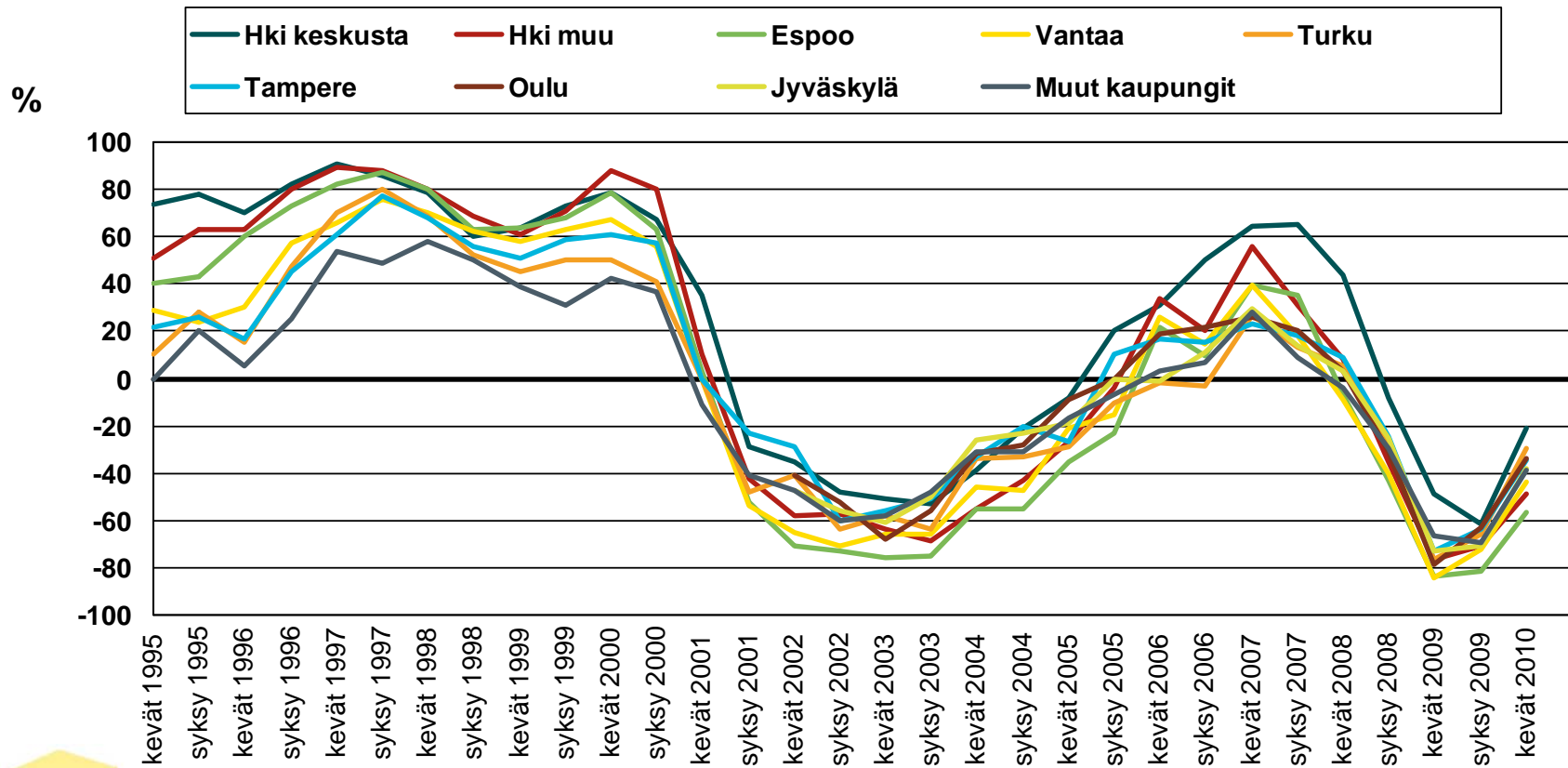


## Vuokraennusteiden saldoluovut – tuleva kehitys Liiketilat



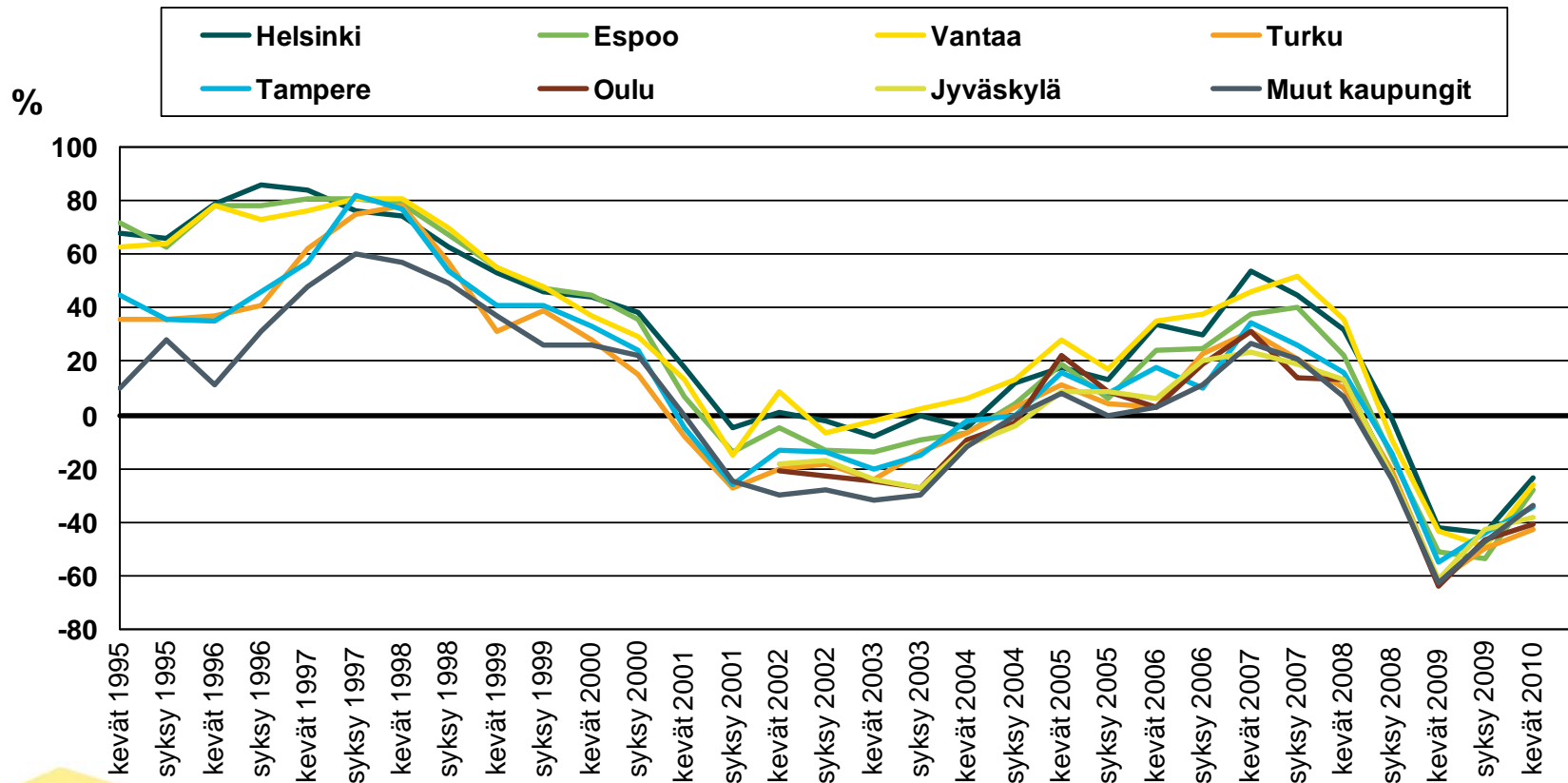


## Vuokraennusteiden saldoluovut – tuleva kehitys Toimistot





## Vuokraennusteiden saldoluovut – tuleva kehitys Tuotannolliset tilat





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

# Sijoittajakysyntä ja vajaakäyttöennuste

**Kevät 2010**



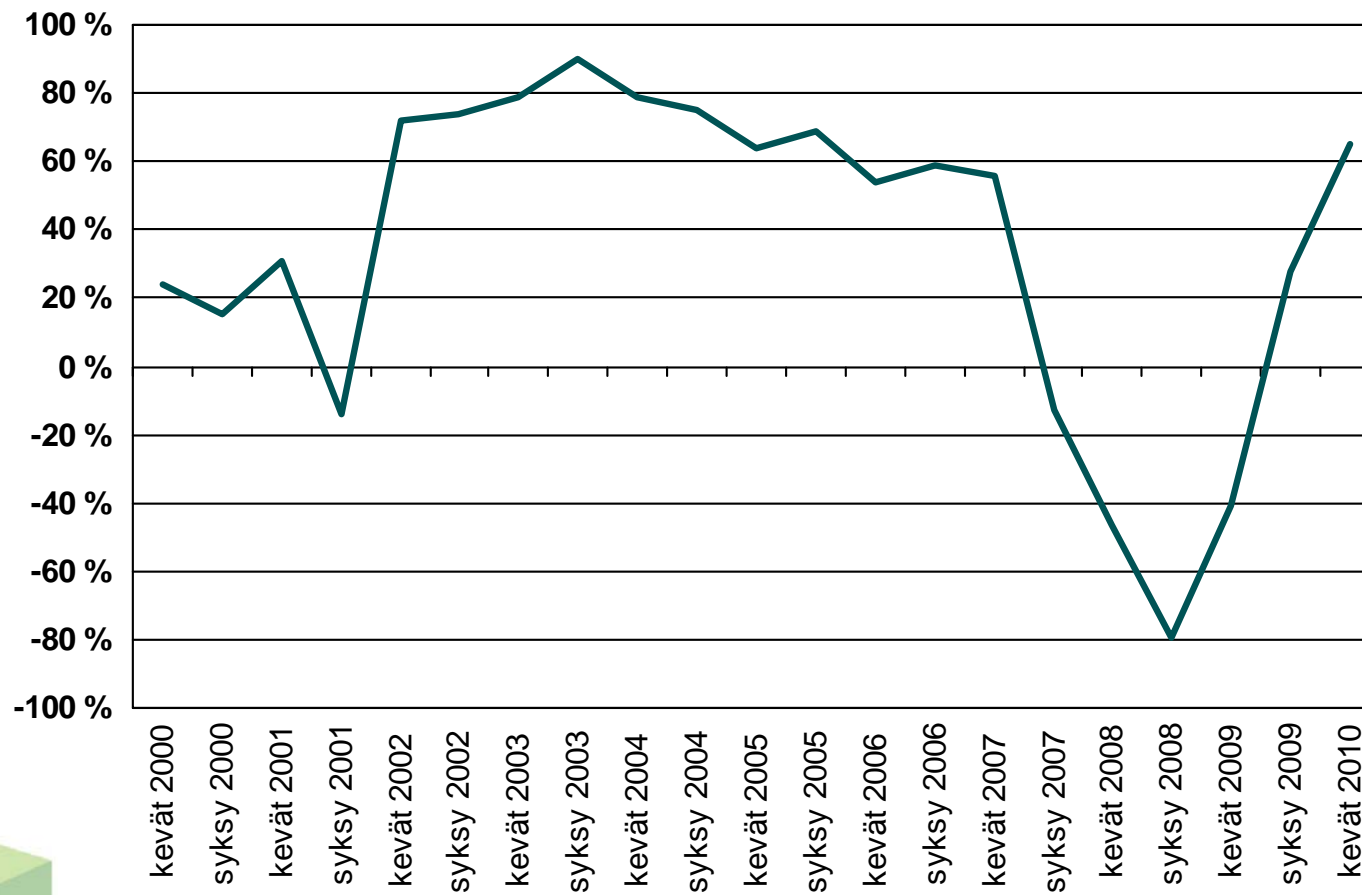
**RAKLI**

KTI Kiinteistötieto Oy





## Ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluvut

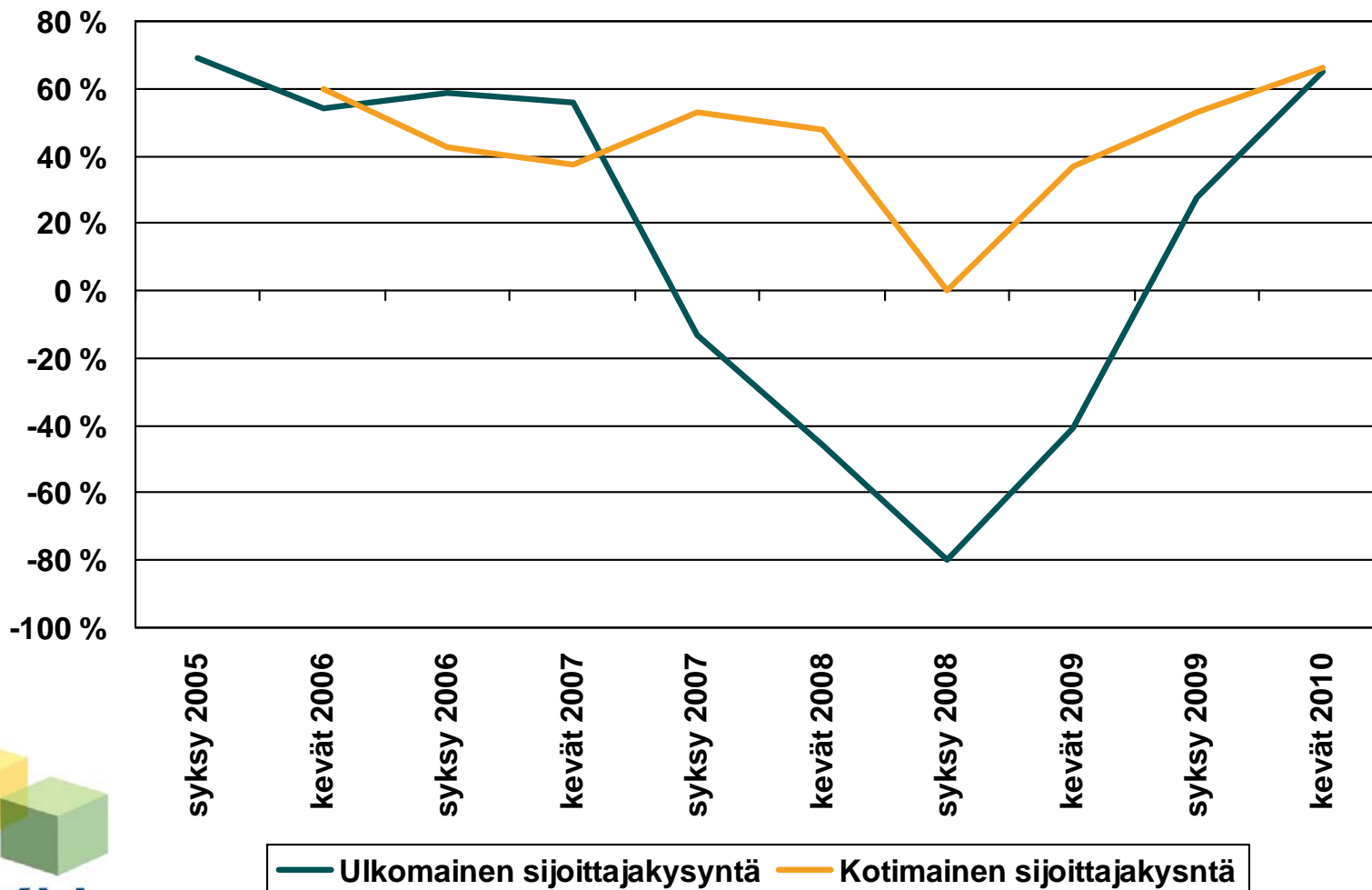


Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri





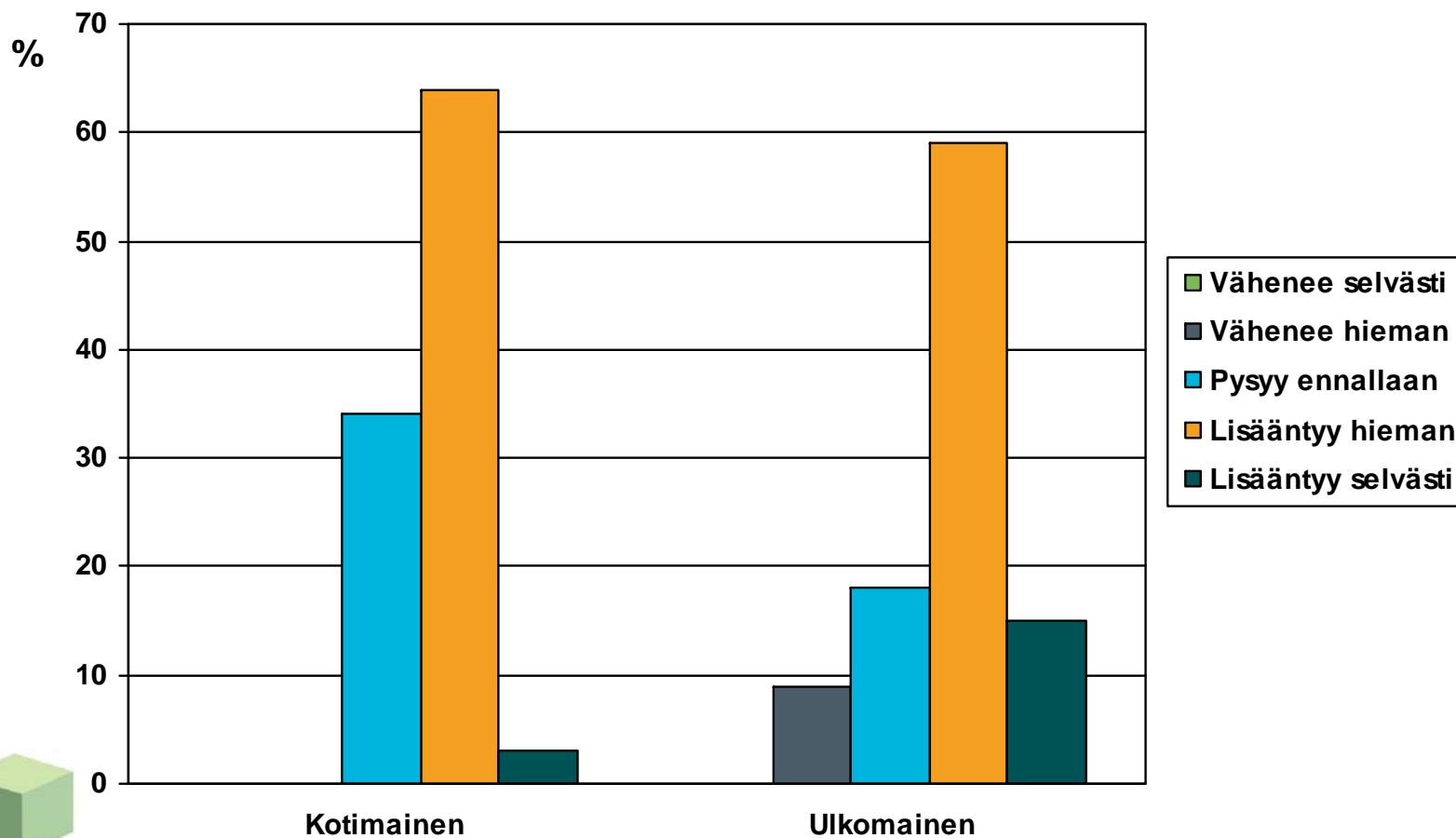
## Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluovut





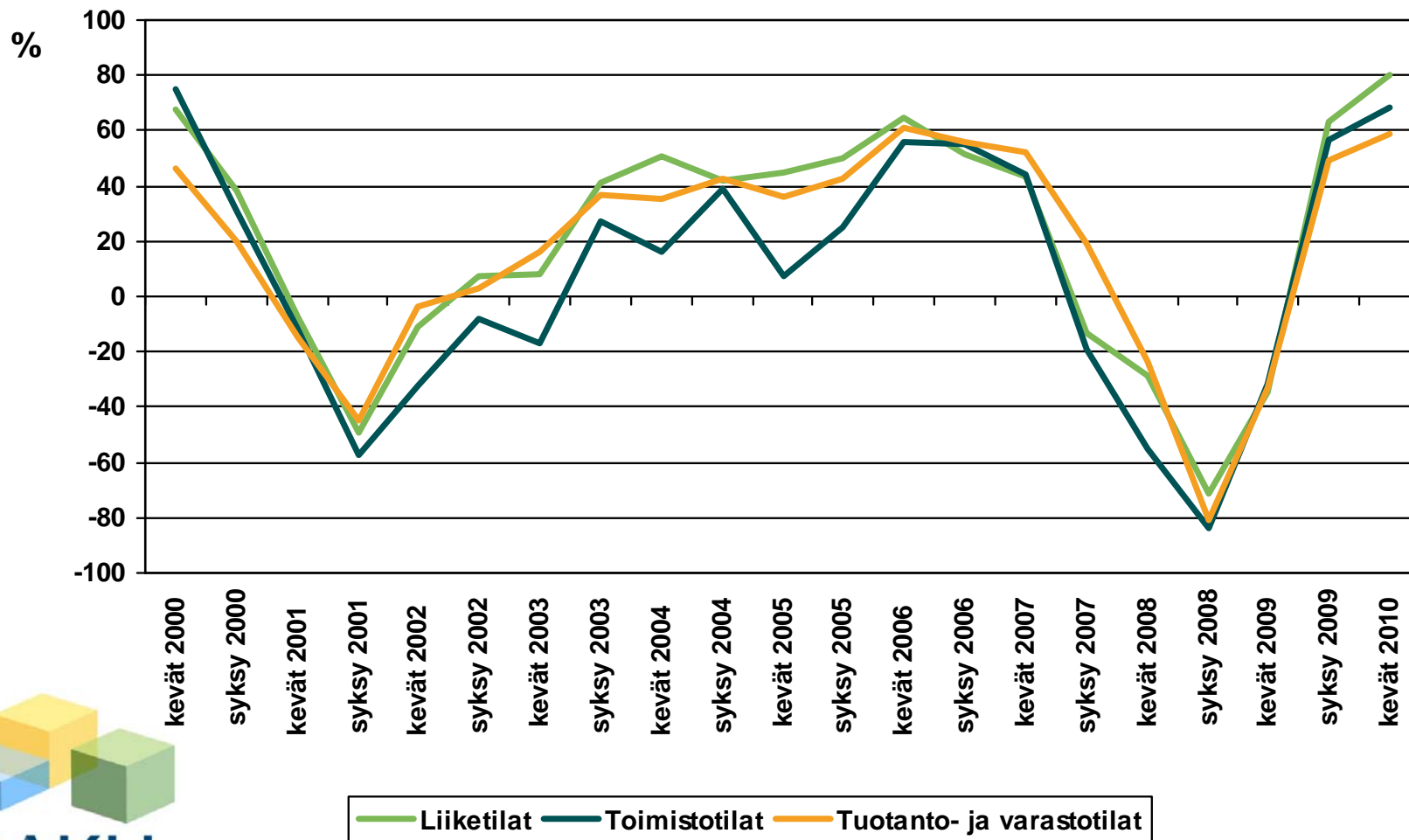
## Miten ennustatte kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän kehittyvän Suomen toimitilamarkkinoilla seuraavan 12 kk:n aikana?

Vastausten jakauma, %-osuudet





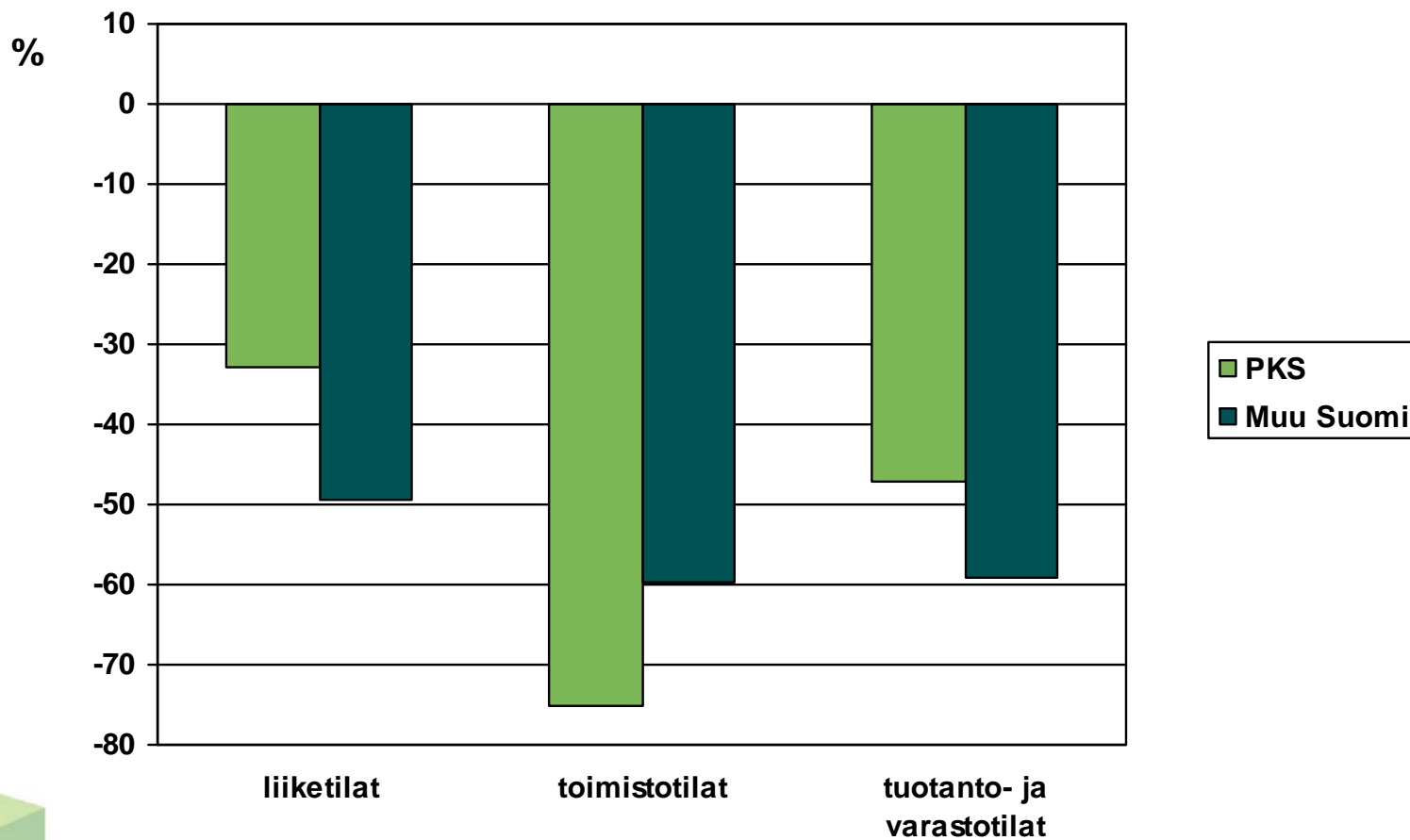
## Toimitilakauppojen kokonaisvolyymin kasvu - saldoluovut



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

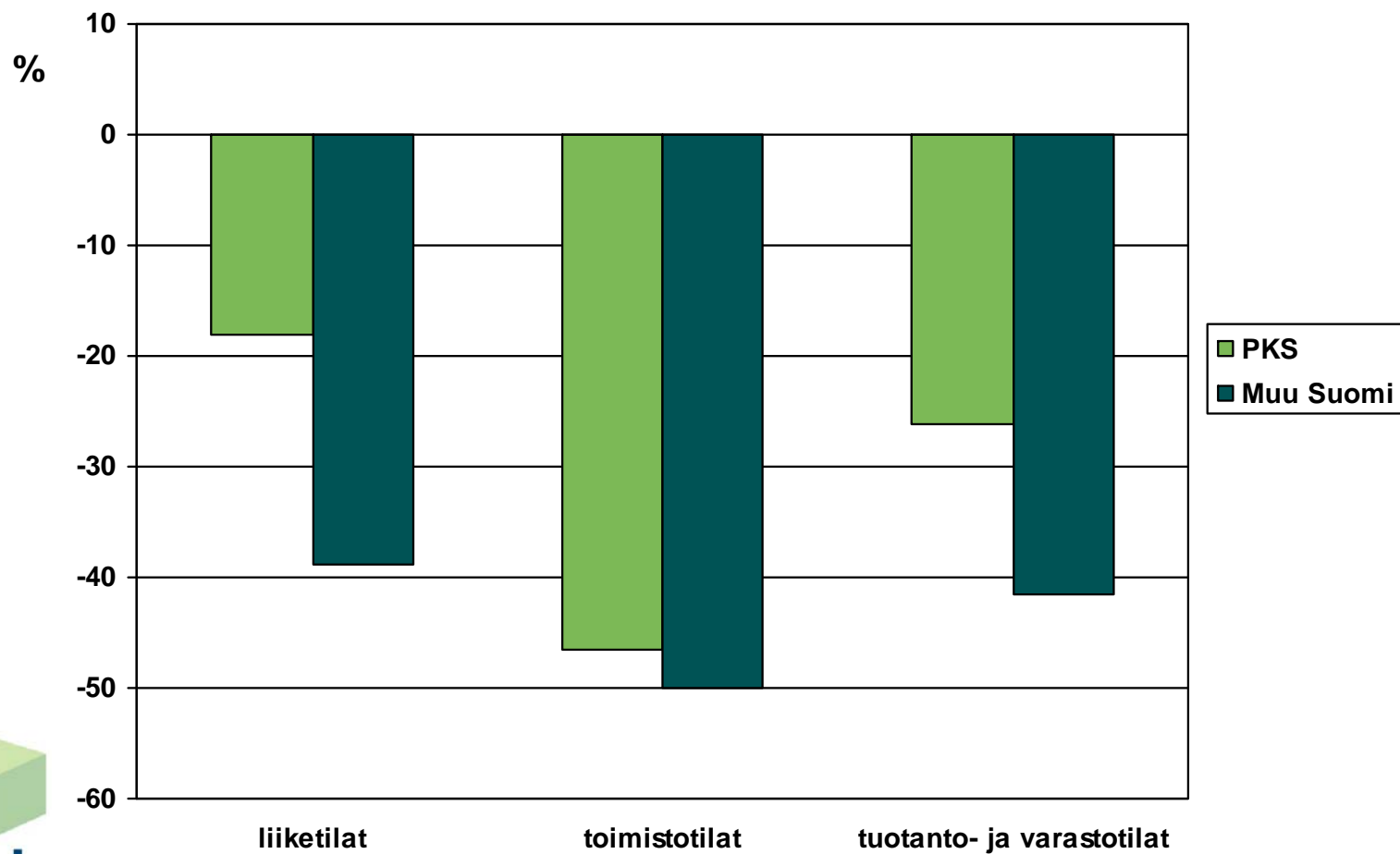


## Vajaakäyttöennuste – saldoluovut Kevät 2010 - Mennyt kehitys





## Vajaakäyttöennuste – saldoluovut Kevät 2010 - Tuleva kehitys

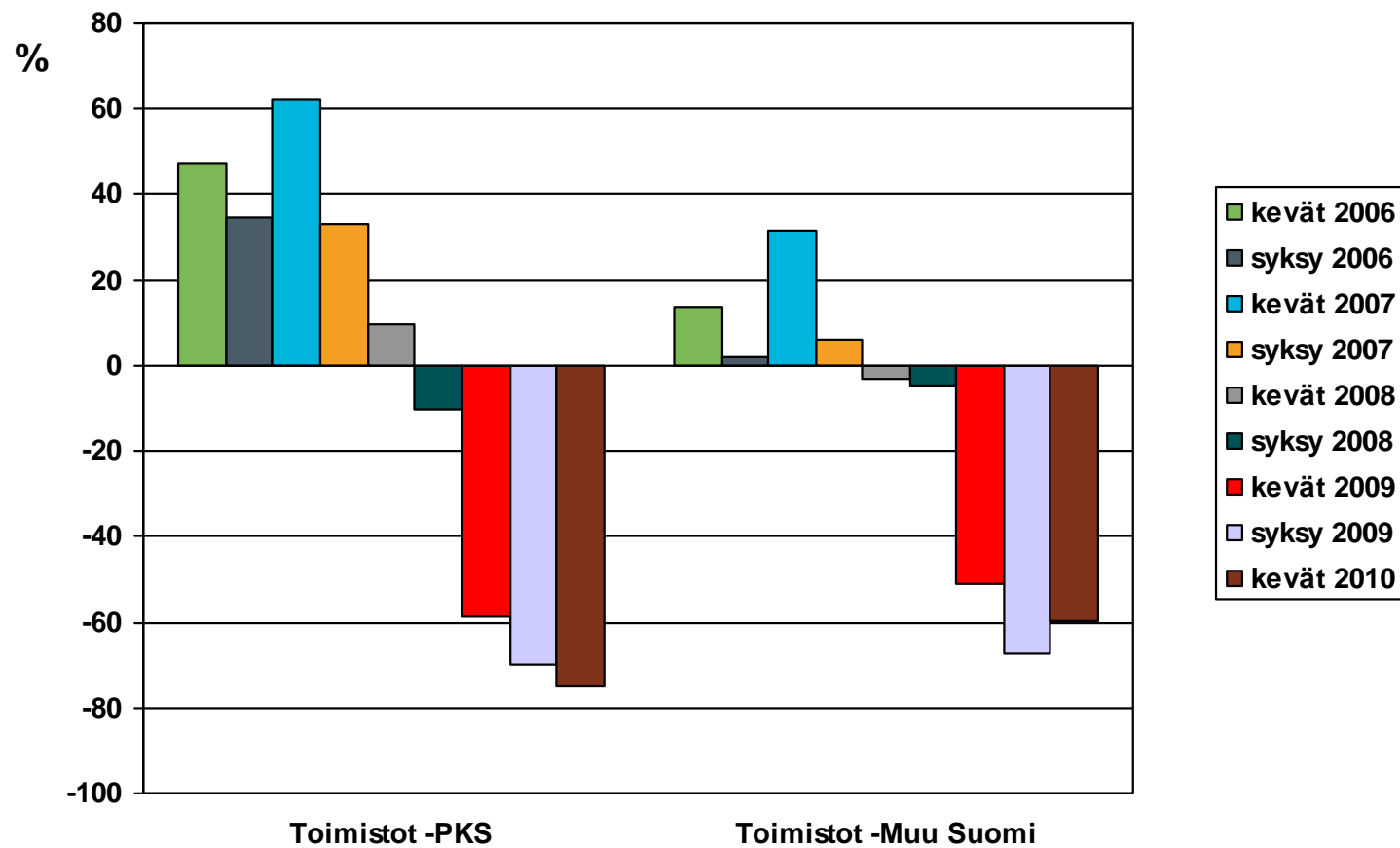


Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri



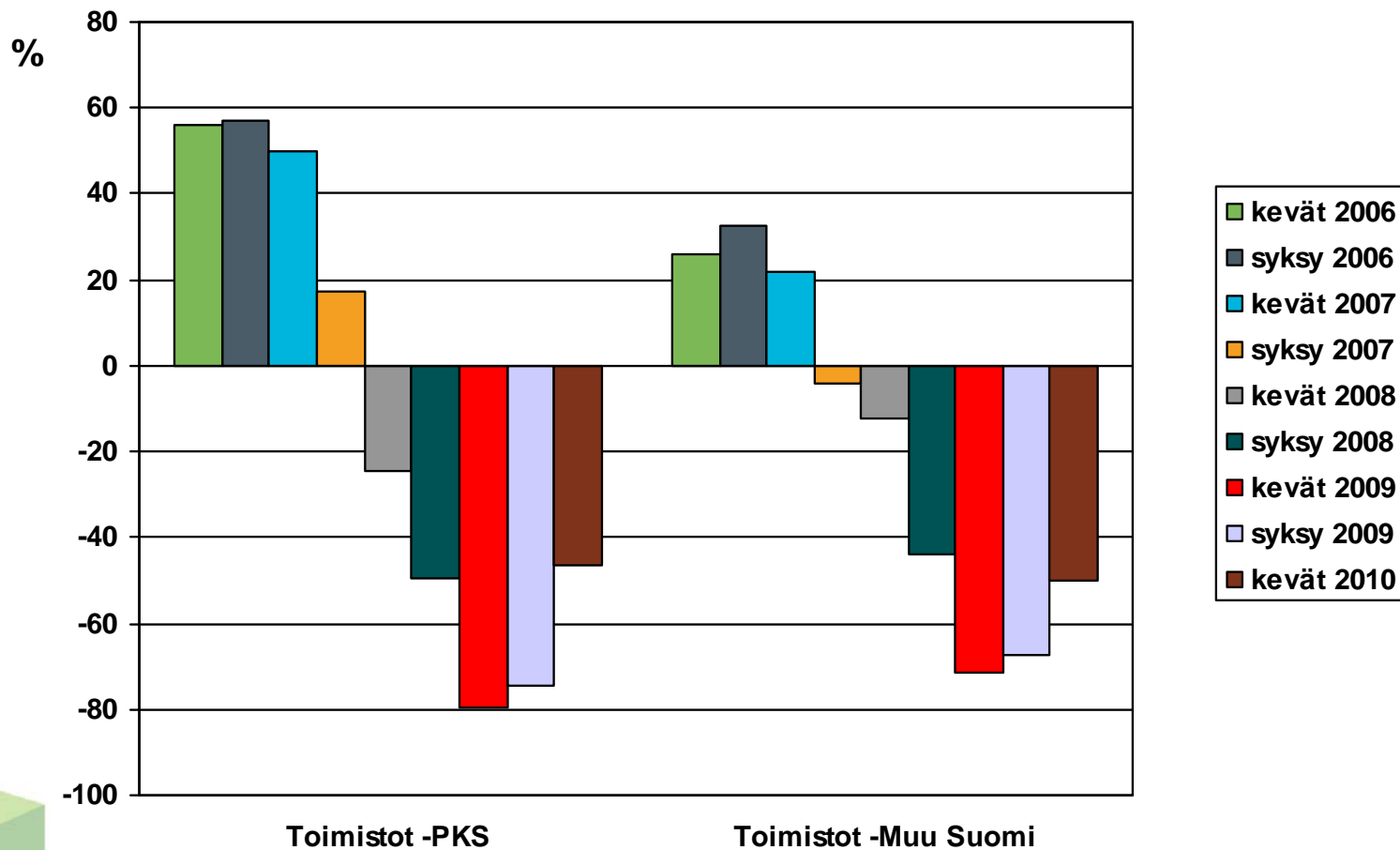


## Vajaakäyttöennuste – Saldoluvut Toimistot – Mennyt kehitys





## Vajaakäyttöennuste – Saldoluvut Toimistot – Tuleva kehitys



*Tiedote perustuu huhtikuussa 2010 toteutetun RAKLI-KTI Toimitilabarometrin tuloksiin. Kyselyyn vastasi 80 suomalaisten kiinteistömarkkinoiden asiantuntijaa. Barometri on toteutettu säännöllisesti kahdesti vuodessa kevästä 1995 alkaen. Se kartoittaa ammattimaisten toimijoiden näkemyksiä kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoiden kehityksestä. Barometrin vastaajat edustavat suomalaisia kiinteistösijoittajia, toimitilojen käyttäjiä, rakennuttajia sekä asiantuntijayrityksiä. Barometrikyselyn toteuttaa KTI Kiinteistötieto Oy.*

**Lisätietoja:**

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

Helena Kinnunen, toimitusjohtaja, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, puh. 050 555 8177

Pertti Vanhanen, toimitusjohtaja, Aberdeen Property Investors Finland Oy, puh. 010 3040 301