

2010 KTI Markkinakatsaus **syksy**



- Kiinteistökauppojen volyymin kasvu odottaa edelleen itseään
- Parhaiden alueiden ja kohteiden tuottovaatimuksissa laskusuuntaus
- Helsingin keskusta johtaa vuokra-
markkinoiden elpymistä
- Toimistojen ylitarjontatilanteen ratkeaminen edellyttää rajujakin toimenpiteitä

KTI Markkinakatsaus – syksy 2010

Kiinteistömarkkinoiden tunnelmat muuttuvat pikku hiljaa positiivisemmiksi, vaikka todellinen elpyminen antaa edelleen monin osin odottaa itseään. Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi pysyttelee edelleen alhaisena. Parhaille kohteille löytyisi sijoituskysyntää - jopa verraten kovaan hintaan - mutta niiden nykyisiltä omistajilta ei juurikaan löydy myyntihalukkuutta. Riskillisemmissä kohteissa taas ostajien ja myyjien hintanäkemyserot estävät edelleen kauppohen syntymistä. Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat kääntyneet laskuun.

Myös toimitilavuokramarkkinoiden näkymät kääntyvät pikku hiljaa varovaisen myönteisiksi. Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden vakava ylitarjontatilanne jatkuu, eikä vajaakäyttöongelmaan ole näkyvissä nopeaa ratkaisua. Parhaiden alueiden ja kohteiden vuokratasot ja käyttöasteet pysyttelevät kuitenkin vakaina. Ylitarjontatilanteessa laadullinen eriytyminen korostuu, ja nk. non-prime -kohteiden asema vuokramarkkinoilla on edelleen heikko. Liiketilojen vuokraaminen on sen sijaan kohtuullisen helppoa kaikissa kasvukeskuksissa ja vuokratasot ovat nousujohteisia.

Toimistotilojen valtavasta ylitarjonnasta huolimatta myös uutta toimistotilaa rakennetaan koko ajan. Koska toimistotyöpaikkojen määrään ei ole odotettavissa merkittävää kasvua, perustuu uudistuotannon oikeutus lähes yksinomaan käyttäjien laadullisten vaatimusten kiristymiseen. Vanhojen toimistojen ongelmaa pyritään hoitamaan kohteita kehittämällä, tai - sijainnin, kaavoituksen ja teknisten ominaisuuksien salliessa - käyttötarkoituksen muutoksilla. Joissakin tapauksissa edessä on kuitenkin todennäköisimmin kohteiden purkaminen.

Kasvukeskusten vuokra-asuntojen vahva kysyntä siivittää vuokratasojen nousua edelleen. Vuokrien nousu on leviämässä nyt myös suurempiin asuntoihin. Vuokranantajien nettotuottoja kiristävät kuitenkin voimakkaassa nousussa olevat ylläpitokustannukset. Myös rakennuskustannukset ovat nousussa rakennusliikkeiden päämielenkiinnon kohdistuessa jälleen omistusasuntotuotantoon. Valtion tukitoimenpiteiden loppuminen uhkaakin jälleen hiijentää uusien vuokra-asuntojen tuotantoa.

Talous elpynyt odotettua paremmin

Syksyn aikana julkaistuissa talousennusteissa on kilvan korjattu BKT:n kasvuennusteita ylöspäin. Vielä keväällä 1-2 prosentin tietämissä liikkuneet bruttokansantuotteen kasvuennusteet on nyt korjattu 3-4 prosentin vuosivauhtiin tälle ja ensi vuodelle. Vuonna 2012 kasvuvauhdin odotetaan tästä hieman hidastuvan, kun elvytystoimenpiteiden vaikutus laimenee ja finanssipolitiikan väistämättömät kiristystoimenpiteet alkavat purra. Odotettua ripeämmästä elpymisestä huolimatta kestää useampia vuosia ennen kuin vuoden 2008 kansantuotteen huippulukemat saavutetaan uudelleen.

- BKT:n kasvuennusteita nostettu reippaasti
- Asuntorakentaminen vetää investoinnit kasvuun
- Vienti vetää hyvin

Vienti piristyy nopeasti

Suomen talouden odotettua nopeampi elpyminen nojaa jälleen vahvasti viennin kasvuun. Tämä puolestaan perustuu talouden nopeaan elpymiseen Suomen tärkeimmillä vientialueilla. Tärkeimpien teollisuudenalojen kapasiteetin käyttöaste sallii tuotannon lisäämisen toistaiseksi ilman investointeja. Etenkin metsä- ja metalliteollisuuden vienti vetää hyvin, joskaan niidenkään tilauskannat eivät vielä ole palautuneet pudotusta edeltäneelle tasolle. Vienti Venäjälle ei kuitenkaan ole ainakaan toistaiseksi lähtenyt kasvuun, koska Suomen viennissä painottuvien investointihyödykkeiden kysyntä pysyttelee edelleen alhaisena.

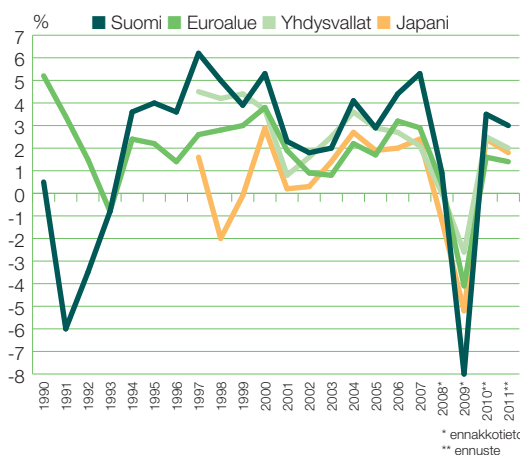
Investoinnit kääntyvät kasvuun 2011?

Viennin kasvu näkyy teollisuusyritysten investoinneissa vasta lähivuosina. Myös toimitilarakentamisen volyymin supistuminen vaikuttaa pienentävästi investointien määrään tänä vuonna. Asuntorakentamisen määrän nopea kasvu vetää kuitenkin investointien muutoksen lievästi positiiviseksi jo tänä vuonna. Asuntotuotannon painopiste on siirtymässä elvytyspainotteisesta vuokra-asuntojen rakentamisesta rakennusliikevetoiseen omistusasuntojen tuotantoon. Valtion ja kuntien kireä taloustilanne ei edelleenkään mahdollista investointeja, joten investointien määrä nojautuu yksinomaan yksityiseen sektoriin.

Työllisyys elpyy vähitellen

Taantuman vaikutus työttömyden kasvuun jäi selkeästi odotettua vähäisemmäksi. Eläköitymisen siivittämä työvoiman supistuminen hoiti oman osansa työttömyden kasvun hillitsemisestä. Talouden kasvu näkyy jo nyt myös työllisyyden maltillisena kasvuna, joskin tätä osin ei liene odotettavissa rajuja kasvulukuja. Uusia työpaikkoja syntyy lähinnä palvelualoille.

BKT, volyymin muutos
Suomi, Euroalue, Yhdysvallat ja Japani



Lähde: Tilastokeskus, OECD, Nordea

Yksityinen kulutus kasvaa vakaasti

Yksityisen kulutuksen ennakkoidaan kehittyvän vakaata 2-3 prosentin vuosivauhtia tänä ja ensi vuonna. Ostovoiman kasvua hillitsevät korkojen ja inflaation nousu sekä verotuksen kiristyminen. Toisaalta palkkasumma kasvaa työllisyyden kasvun kautta. Palkkojen nousu jäänee kuitenkin lähivuosina varsin maltilliseksi.

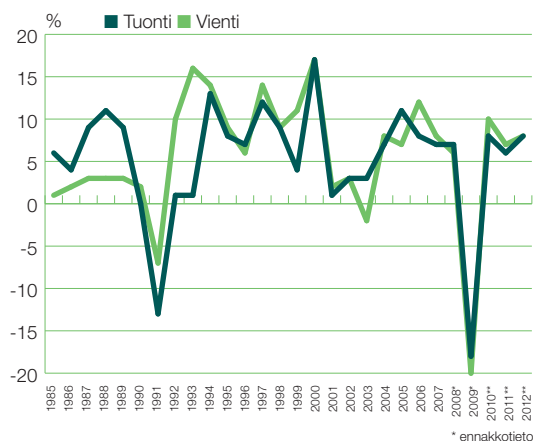
Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010**	2011**
BKT (volyymin muutos)	1,8	2,0	4,1	2,9	4,4	5,3	0,9*	-8,0*	3,5	3,0
Vienti (volyymin muutos)	3,4	-1,9	8,2	7,0	12,2	8,2	6,3*	-20,3*	10,0	6,9
Inflaatio	1,6	0,9	0,2	0,9	1,6	2,5	4,1	0,0	0,8	2,0
Työttömyysaste	9,1	9,1	8,8	8,4	7,7	6,9	6,4	8,2	8,5	8,1
Korot 3kk	3,3	2,3	2,1	2,2	3,1	4,3	4,6	1,2	0,8	2,0
Korot 10 vuotta	5,0	4,1	4,1	3,4	3,8	4,3	4,3	3,7	3,3	4,0

*ennakkotieto, **ennuste

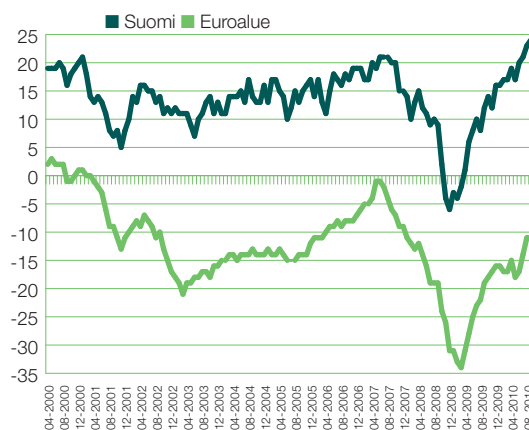
Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, VM, Nordea

Tuonti ja vienti, volyymin muutos, %



Lähde: Tilastokeskus, Nordea

Kuluttajien luottamusindikaattori



Lähde: Euroopan komissio

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden pirstymistä saadaan odotella edelleen

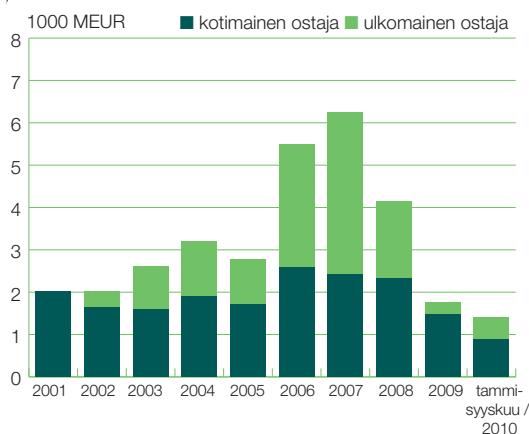
Kiinteistökauppojen volyymi edelleen alamaissa

Kuluvan vuoden kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi oli kolmannen kvartaalin lopussa 1,4 miljardin euron tietämillä. Lukema on jonkun verran viime vuoden vastaavaa ajanjaksoa korkeampi. Ulkomaisten sijoittajien osuus kuluvan vuoden volyymista on noin 37 prosenttia. Uusia ulkomaisia toimijoita markkinoilla edustavat asuntomarkkinoille ensimmäisen sijoituksensa tehnyt saksalainen Patrizia sekä Norganin hotelliportfolion ostaneet Pandox ja Heches Holding.

Hiljaisia kiinteistökauppamarkkinoita leimaa ennen kaikkea nk. ”aitojen”, kahden sijoittajatahon välisten kauppojen vähäisyys. Tilastoinnin kannalta joudutaan useissa tapauksissa käymään rajanvetoa erilaisten järjestelyjen sisällyttämisestä volyymien seurantaan. Rajatapauksia ovat esimerkiksi tietyt yritysjärjestelyluonteiset transaktiot sekä muutamat rahoituksen tai omistusrakenteen uudelleenstruktuurointiin liittyvät toimenpiteet. Kuluvan vuoden transaktioista kaksi suurinta edustavat esimerkkejä tällaisista järjestelyistä. Norganin kaupassa 15 suomalaisen hotelli kiinteistön ja yhden kongressikeskuksen omistajayrityksen osakkeet vaihtoivat omistajaa. Samaten rajatapaukseksi voidaan luokitella Keskon ja Keskon Eläkekassan järjestely, jossa kiinteistöt myytiin Kruunuvuoren Satama -nimiselle yhtiölle, johon Ilmarinen tuli mukaan kolmanneksi omistajaksi. Näiden kahden kaupan yhteenlaskettu osuus kuluvan vuoden kokonaisvolyymista nousee lähes kolmannekseen.

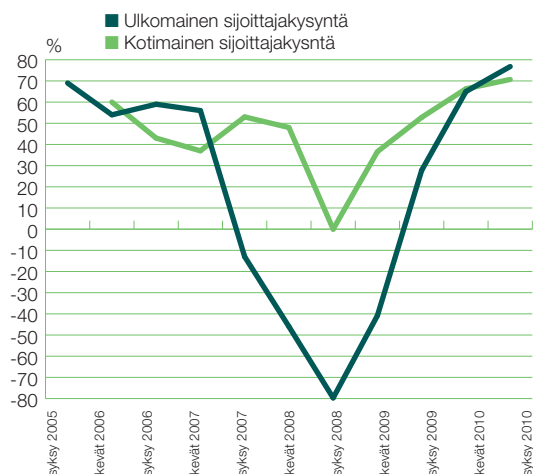
- Erilaiset järjestelyt leimaavat kiinteistökauppamarkkinoita
- Prime ja non-prime -kohteiden erot korostuvat
- Helsingin prime-toimiston tuottovaatimus laskenut alle kuuden prosentin
- Uusia tiloja rakennetaan ylijarjontatilanteesta huolimatta

Kiinteistökauppojen volyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluovut



Lähde: RAKLI-KTI Toimittabarometri

Kaupankäynnin volyymin suunta vain ylöspäin?

Kiinteistöalan asiantuntijat ovat odotelleet kaupankäynnin piristymistä jo viime vuoden lopulta saakka. Piristymisen on perusteltu nojautuvan niin rahoituksen saatavuuden paranemiseen, yleisen taloustilanteen piristymiseen, kansainvälisten markkinoiden vetoapuun kuin myyjäkandidaattien myyntihalukkuuden kasvuunkin. Myös niin kutsuttujen pakkorealisoitien on odotettu tuovan ainakin jonkinasteista aktiiviteettia markkinoille. Toistaiseksi mikään näistä ajureista ei ole kuitenkaan merkittävästi realisoitunut todellisina transaktioina markkinoilla.

Yksi kaupankäyntiä hidastava tekijä lienee edelleenkin se, että osto- ja myyntikysyntä kohdistuu sijoitusmarkkinoilla erilaisiin kohteisiin. Parhaille prime-kohteille löytyy kysyntää, jopa kilpailua, melko korkeaan hintaan. Elokuussa saatiin maaliin pitkstä aikaa ensimmäinen Helsingin keskustan prime-kohteen kauppa, kun ING Real Estate osti nk. Brondankulman kiinteistön. Parhaiden kohteiden omistajien myyntihalukkuus on edelleenkin kuitenkin hyvin vähäistä. Riskipitoisemmissa kohteissa mahdollisten myyjien ja ostajien hintanäkemykset poikkeavat edelleenkin merkittävästi toisistaan, mikä estää tehokkaasti kauppajen syntymisen.

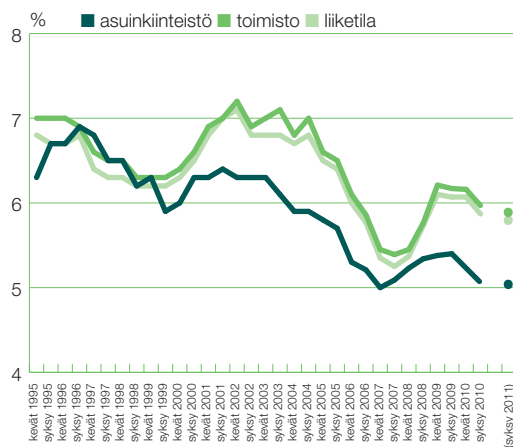
Kaupankäynnin volyymit ovat kuitenkin jo piristyneet monissa Euroopan maissa, ja viriämisen odotetaan pikku hiljaa leviävän myös Suomeen. Lokakuussa toteutetun RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista 77 prosenttia ennakoivat kotimaisen, ja 81 prosenttia ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan seuraavan vuoden aikana. Etenkin liike- ja toimistokiinteistöjen kaupankäynnin volyymin kasvuun uskotaan vahvasti.

Prime-tuottovaatimuksissa laskusuuntaus

Helsingin ydinkeskustan toimistojen tuottovaatimus on RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan laskenut nyt hienoisesti alle kuuden prosentin. Viimeisen puolen vuoden aikana laskua on tapahtunut 0,2 prosenttiyksikköä. Merkillepantavaa on myös, että asiantuntijoiden näkemykset käyvistä tuottovaatimustasosta ovat lähentyneet selkeästi toisiaan, ja vastausten hajonta on siis pienentynyt. Tämä ilmentää osaltaan markkinoiden tunnelmien vahvistumista ja vakiintumista, ja etenkin prime-kohteiden vahvana säilyvää suosiota markkinoilla. Aitoa markkinaevidenssiä tuottovaatimusten tasosta on edelleenkin varsin vähän, koska harvalukuisistakaan maaliin saaduista kaupoista tätä tietoa harvoin julkistetaan.

Myös Helsingin keskustan liike- ja asuinkiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet puolen vuoden takaisesta, kumpikin noin 0,2 prosenttiyksikköä. Laskun odotetaan jatkuvan myös lähitulevaisuudessa. Espoon ja Vantaan prime-toimistojen tuottovaatimusten laskun arvioidaan olleen hieman tätä lievempää. Sen sijaan kaikkien pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kasvukeskusten toimistojen tuottovaatimusten arvioidaan pysyneen ennallaan.

Prime-nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Helsingin keskustan toimistovuokrat kääntymässä jo nousuun

Toimitilavuokramarkkinoidenkin yltä näyttäisivät kaikkein synkimmät pilvet olevan jo väistymässä – ainakin parhaiden alueiden ja kohteiden osalta. Ongelmat keskittyvät edelleenkin pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoille, ja sielläkin etenkin tietyille ongelma-alueille. Helsingin keskusta on jälleen osoittanut vahvan asemansa suomalaisilla toimistomarkkinoilla niin vuokratasojen kuin käyttöasteidenkin näkökulmasta. Parin viime vuoden aikana nähty lievä vuokrien laskusuuntaus on taittumassa, ja sen ennakoidaan kääntyvän hienoiseksi nousuksi lähitulevaisuudessa. Tyhjän tilan määrä ei keskusta-alueella noussut missään vaiheessa merkittävässä määrin. Muiden kaupunkien keskustojen prime-vuokrien kehitys arvioidaan varsin tasaiseksi.

Sen sijaan huonompien alueiden ja ominaisuuksiltaan heikompien kohteiden vuokratasoissa joudutaan edelleen joustamaan alaspäin. Toimistotilojen ylitarjonta keskittyy edelleen tietyille pääkaupunkiseudun ongelma-alueille, mm. Pitäjänmäelle, Pasila-Vallila-Sörnäisten alueelle sekä tietyille Espoon osamarkkinoille. Näillä alueilla vuokralaisten asema on edelleen vahva, ja tätä käytetään myös hyväksi. Vuokratasot, vuokralaisparannukset ja vapaakuukaudet ovat edelleen neuvotteluaseina toimistovuokramarkkinoilla.

Liiketilavuokrien nousu näyttäisi olevan jälleen jopa kiihtymässä. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Helsingin keskustassa hyvällä liikepaikalla sijaitsevan tilan käyväksi vuokratasoksi noin 110 euroa neliöltä. Vuoden kuluttua sen arvioidaan olevan lähes viisi prosenttia tätä korkeampi. Tässäkin suhteessa Helsingin keskusta näyttää jälleen erityisasemansa markkina-alueena. Myös parhaiden kauppakeskusten vuokrien kehitys on positiivista.

Bruttokäyttöönotto kuvaa vuokramarkkinoiden aktiivisuutta

Bruttokäyttöönotto (engl. gross take-up) on vuokramarkkinoiden toimeliaisuutta kuvaava indikaattori. Sitä käytetään monissa maissa laajasti yhtenä keskeisenä kiinteistömarkkinoiden tunnuslukuna etenkin toimistomarkkinoilla. Suomen markkinoilta tätä lukua ei kuitenkaan ole ollut toistaiseksi saatavissa riittävän kattavan informaation puutteen takia. Tarve tämän tunnusluvun kehittämiseksi kasvaa kuitenkin mm. vuokramarkkinoiden suhdannevaihteluiden korostumisen myötä. Käyttöönottoinformaatio parantaa myös markkinoiden yleistä läpinäkyvyyttä ja kansainvälistä vertailtavuutta.

Bruttokäyttöönotolla tarkoitetaan tietyn ajanjakson aikana käyttöön otetun tilan määrää neliöissä mitattuna. Tämä pitää sisällään kyseisen jakson aikana solmitut uudet vuokrasopimukset, omaan käyttöön valmistuneet uudisrakennukset ja sellaiset kiinteistökaupat, joiden seurauksena tietyille tilalle on saatu uusi käyttäjä. Uudistetut vuokrasopimukset, joissa vuokralainen tekee jatkosopimuksen jo aiemmin käytössään olleesta tilasta, puhdistetaan pois laskelmista. Kiinteistösijoittajien välisiä kauppia - joissa tilojen vuokraustilanteessa ei tapahdu useinkaan lainkaan muutoksia - ei siis myöskään lasketa mukaan, vaan ainoastaan sellaiset transaktiot, joiden seurauksena tilan ostaja muuttaa itse ostamaansa toimitilaan. Tunnusluvun tarkoissa määritelmissä on kuitenkin joitain eroja eri maiden laskentakäytäntöjen välillä. Toinen yleisesti käytetty käyttöönoton tunnusluku, nettokäyttöönotto, puolestaan kuvaa käytössä olevien tilojen määrän muutosta markkinalla.

Bruttokäyttöönotto vaihtelee luonnollisesti suhdanteiden myötä. KTI:n tietokantojen perusteella pääkaupunkiseudun toimistojen bruttokäyttöönotto oli syyskuun 2009 ja elokuun 2010 välisen vuoden aikana noin 410 000 neliötä. Edellisen 12 kuukauden aikana pääkaupunkiseudulla otettiin käyttöön vajaa viisi prosenttia enemmän toimistotilaa, eli noin 430 000 neliötä. Ennen taantuman alkua - syyskuun 2007 ja elokuun 2008 välisenä aikana – bruttokäyttöönotto oli selvästi korkeampi, noin 480 000 neliötä.

KTI:n tietokannoista laskettu bruttokäyttöönotto ei toki ole täydellinen markkinan indikaattori. Kattavuus vuokramarkkinoiden näkökulmasta lienee kuitenkin melko hyvä, sillä KTI:n vuokratietokanta pitää sisällään yli puolet koko pääkaupunkiseudun toimistomassasta, ja merkittävän osan ns. ammattimaisen kiinteistösijoittamisen piirissä olevista toimistoista. Vuokratietokannan perusteella laskettua käyttöönottotietoa on lisäksi täydennetty KTI:n Rakennushanke-seurannan ja Transaktioseurannan tiedoilla.

Rakennusliikkeet aktivoitumassa jälleen toimitilojen kehittämisessä

Toimitilarakentamisen volyymit ovat laskeneet, kun viimeisetkin ennen taantumaa aloitetut hankkeet ovat asteittain valmistuneet. Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöasteen voimakas nousu, tilakysynnän hiipuminen sekä rahoitusmarkkinoiden kapeikot tyrehdyttivät toimitilarakentamisen aloitukset vuonna 2009. Tämän vuoden puolella toimitilakehittäjien usko tulevaisuuteen on kuitenkin jälleen vahvistunut.

Uusia toimistoja rakennetaan huikeasta ylitarjonnasta huolimatta

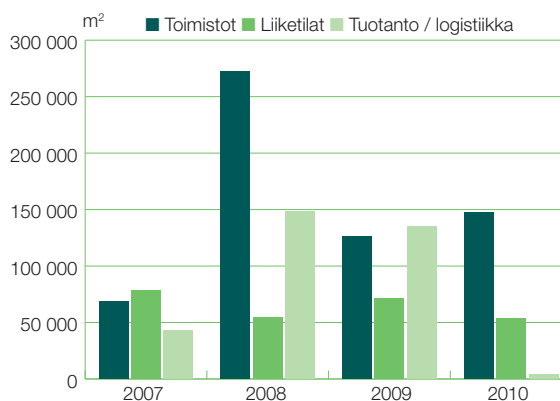
Yksi markkinoiden nykytilaa leimaava erityispiirre on, että uusia toimistorakennushankkeita on käynnistetty, vaikka pääkaupunkiseudun tyhjen toimistotilojen määrä nousee reilusti yli miljoonaan neliometriin. Kuluvan vuoden aikana markkinoille on tullut tai tulossa lähes 150 000 uutta toimistoneliötä, joista tosin yli puolet on olemassa olevien kohteiden peruskorjaus- tai laajennushankkeita.

Uusien kohteiden kehittämisessä aktiivisimpia ovat rakennusliikeveitoiset kiinteistökehittäjät. Vuosina 2007-2010 valmistuneista hankkeista hieman yli 40 prosenttia on rakennusliikeveitoisten kehittäjien alullepanemia. Sijoittajat ovat vastanneet noin kolmanneksesta, ja käyttäjäyritykset noin neljänneksestä kaikista uusista toimistotiloista. Olemassa olevien kohteiden peruskorjaushankkeissa kehittäjinä ovat luonnollisestikin kohteiden omistajat, jotka etsivät näin uutta vauhtia ja elinvoimaa vanhanaikaisiksi käyneille tiloilleen.

Pääkaupunkiseudulla käynnissä olevista noin 130 000 liiketilaneliön kehityshankkeista hieman yli puolet on olemassa olevien kohteiden laajennuksia tai peruskorjauksia. Merkittävimpiä käynnissä olevia hankkeita ovat CityCenterin ja Espoontorin peruskorjaukset sekä Kannelmäen Prisman laajennus.

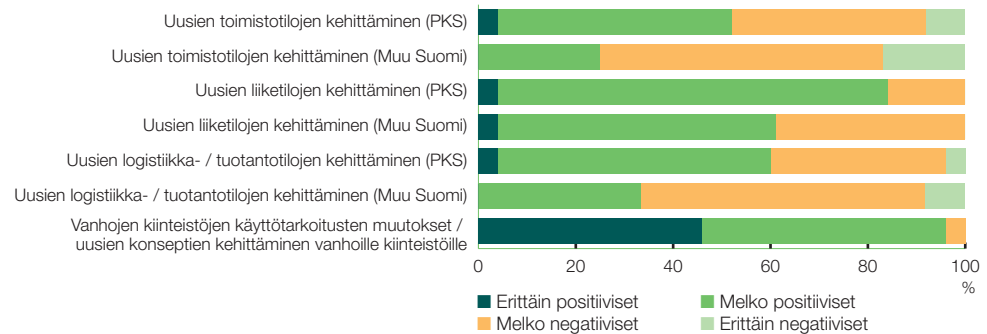
- Toimistorakennuksia jouduttaneen purkamaan
- Rakennusliikkeet aktiivisimpia kehittäjiä
- Uudet liikenneväylät ja ympäristövaatimusten kasvu luovat edellytyksiä kehittämiselle

Pääkaupunkiseudun valmistuneet toimitilarakennushankkeet



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Kuinka arvioit seuraavien sektoreiden markkinanäkymiä toimitilakehittämisen näkökulmasta seuraavien 3 vuoden aikana?



Lähde: KTI / Locus toimialakatsaus

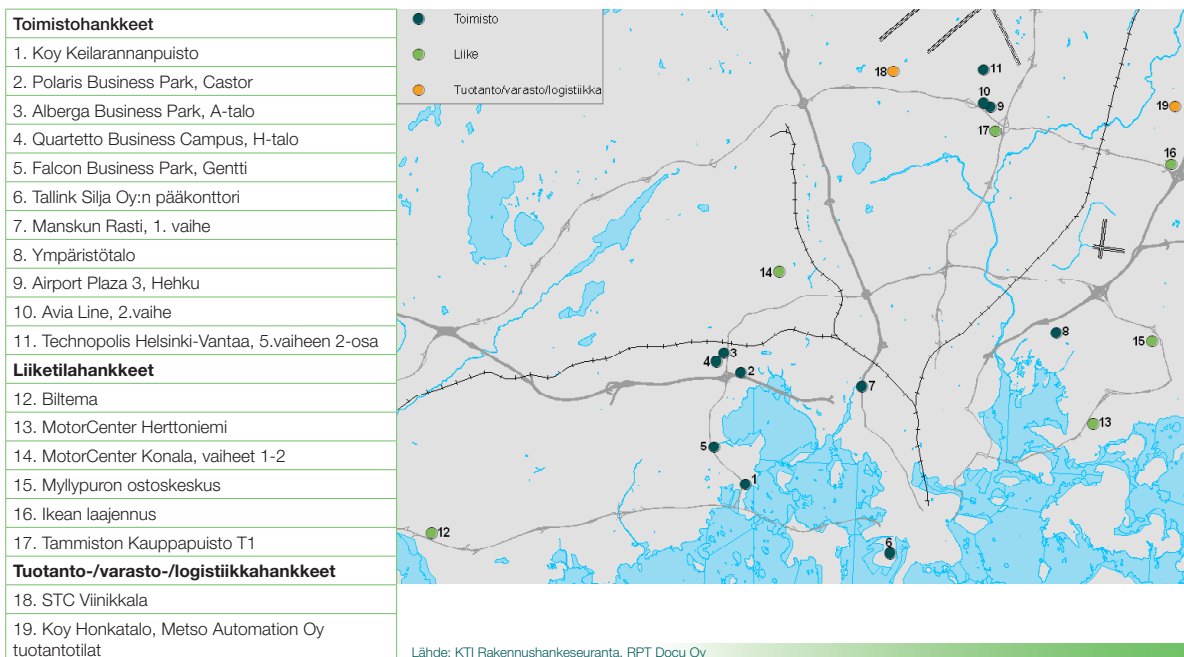
Toimitilakehittäjät uskovat markkinoiden liiketoimintamahdollisuuksiin

KTI toteutti lokakuussa Locusen toimiannosta toimitilojen kehittämisen näkymiä kartoittavan asiantuntijakyselyn, johon vastasi 26 toimitiloja kehittävää tai niihin sijoittavaa asiantuntijaa. Asiantuntijoiden usko tulevaisuuteen on ehkä yllättävänkin vahva, ja toimitilojen kehittämisen liiketoimintamahdollisuuksiin uskotaan vakaasti. Parhaat näkymät ovat pääkaupunkiseudun liiketilojen kehittämisessä, joskin myös uusille toimistotiloille uskotaan olevan kysyntää.

Uusien toimistotilojen kehittämisen liiketoimintalogiikka perustuu käyttäjien laadullisten vaatimusten kiristymiseen – tilakysynnän määrällisellä kasvulla sitä ei voida perustella. Pääkaupunkiseudun uudet liikenne- ja ympäristötietoisuuden ja -vaatimusten kasvu luovat osaltaan tarpeita uusille toimistotiloille.

Myös vanhojen toimistojen peruskorjauksissa ja käyttötarkoituksen muutoksissa uskotaan olevan liiketoimintamahdollisuuksia. Toimistoista voidaan tehdä asuntoja tai hotelleja, ja tuotanto- ja varastokohteista kaupan tiloja. Aina näihin ei kuitenkaan sijainnin, kaavan tai kohteen teknisten ominaisuuksien takia ole edellytyksiä, minkä takia asiantuntijat uskovat toimistojen ylläpito- ja hoitamisen edellyttävän myös toimistorakennusten purkamisia.

Vuonna 2010 käynnistyneitä merkittäviä uudisrakennushankkeita pääkaupunkiseudulla



Vuokra-asuntomarkkinoilla edelleen niukkuutta tarjonnassa

Asuntovuokrien nousu levinnyt suuriinkin asuntoihin

Kuluvan vuoden syksy on nostanut kasvukeskusten vuokra-asuntojen niukkuuden jälleen keskeiseksi keskustelunaiheeksi. Etenkin pienten vuokra-asuntojen kysyntä ylittää selkeästi tarjonnan kaikissa kasvukeskuksissa. Elokuussa toteutetun RAKL:n Vuokra-asunto-barometrin vastaajat arvioivat pääkaupunkiseudun yksiöiden ja kaksioiden vuokrien nousevan selkeästi yli viiden prosentin vuosivauhtia. KTI:n tietokannassa Helsingin keskustan yksiöiden neliövuokrat ovat nousseet noin 25 euron tasolle, ja korkeimmat kaksiovuokratkin yli 20 euroon. Muissa kasvukeskuksissa nousun ennakoidaan jatkuvan hieman pääkaupunkiseutua loivempaan.

Myös suurten vuokra-asuntojen kysyntä on vahvistunut viimeisen puolen vuoden aikana. Suurten asuntojen vuokriin aiemmin kohdistuneet laskupaineet ovat pääkaupunkiseudulla kääntyneet hienoisiksi nousuodotuksiksi. Muissakin kasvukeskuksissa arvioidaan suurten asuntojen vuokrien laskupaineiden väistyneen, joskaan suuria nousuodotuksia niihin ei edelleenkään ladata. Oulun seutu erottuu edelleen muista kasvukeskuksista negatiivisemmilla odotuksillaan.

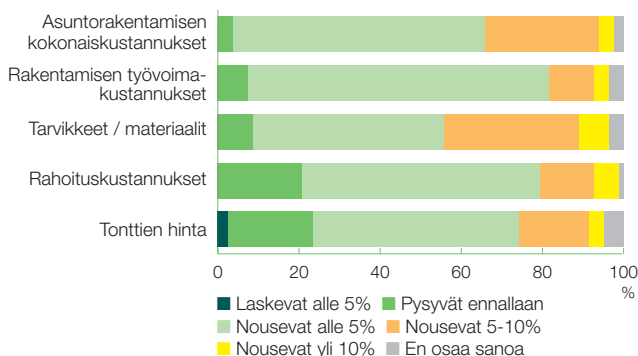
Vuokra-asuntojen tuotanto hiipumassa jälleen?

Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen kasvoi merkittävästi valtion tukitoimenpiteiden siivittämänä vuosien 2009 ja 2010 aikana. Nk. välimallin korkotuki saavutti toimijoiden suuren suosion, ja tukihakemukset ylittivät määrärahat. Hetkellisesti alenneet rakennuskustannukset vahvistivat vuokra-asuntotuotannon taloudellisia edellytyksiä. Valmistuvat uudet kohteet lisäävät vuokra-asuntojen tarjontaa vielä jonkin aikaa.

Talouden elpyminen ja asuntokaupparakennuksen piristyminen siirsivät alkuvuodesta rakennusliikkeiden päähuomion ja resurssit jälleen omistusasuntotuotantoon. Tämän seurauksena urakkahinnat ovat jälleen lähteneet nousuun, mikä – yhdessä valtion tukitoimenpiteiden loppumisen kanssa – heikentää vuokra-asuntotuotannon edellytyksiä entisestään. Nousupaineita on nähtävissä niin työvoima- kuin etenkin materiaalikustannuksissa, joita nostavat myös taantuman aikaisen kapasiteetin alasajon seurauksena syntyneet tuotantokapeikat.

- Asuntovuokrien nousu kiihtynyt jälleen
- Kustannusten nousu kaventaa vuokranantajien nettotuottoja
- Vuokra-asuntojen rakentaminen uhkaa hiipua tukitoimenpiteiden loppuessa

Kuinka ennakoitte asuntorakentamisen kustannusten kehittyvän seuraavan vuoden aikana?



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri

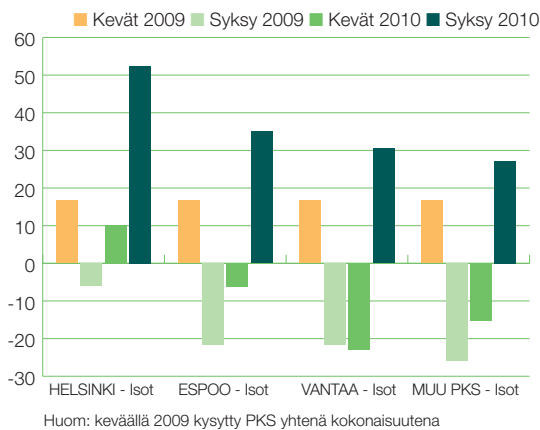
Ylläpitokustannusten nousu kaventaa vuokranantajien nettotuottoja

Asuntovuokrien nousu ei suoraan näy sijoittajien nettotuottojen kasvuna. Vuokra-asuntojen jo ennestäänkin kapeille marginaaleille asettavat paineita jo vuosia nopeasti nousseet ylläpitokustannukset, joiden nousun ennakoidaan nyt entisestään kiihtyvän. Energiakustannusten arvioidaan nousevan jopa muita ylläpitokustannuksia jyrkemmin.

KTI Ylläpitokustannusvertailun asuinkerrostalokiinteistöjen aineistossa ylläpitokustannukset nousivat vuonna 2009 lähes yhdeksällä prosentilla edellisen vuoden tasostaan. Eniten nousua oli lämmityskustannuksissa, jotka nousivat noin 16 prosenttia. Kerrostalokiinteistöjen ylläpidon kokonaiskustannukset olivat vuonna 2009 noin 4,20 euroa huoneistoneeliötä kohden kuukaudessa. Energiakustannusten (lämmitys, sähkö ja kaasu) osuus nousee tästä noin neljännekseen.

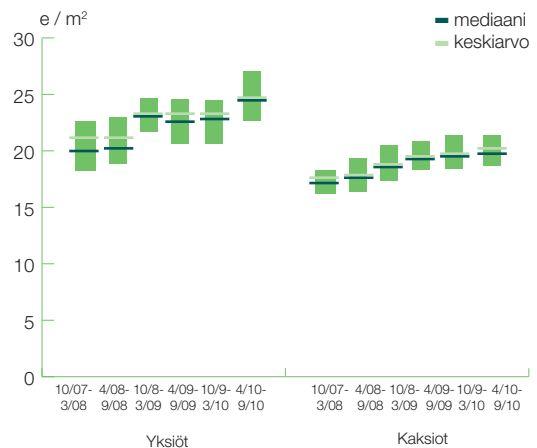
Kuinka ennakoitte vuokratasojen kehittyvän seuraavien 12 kk kuluessa?

Saldoluvut – isot asunnot



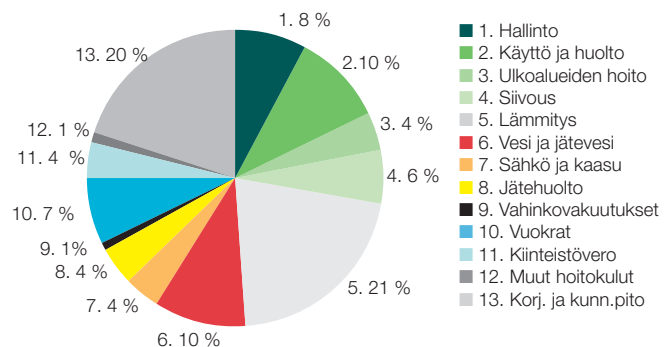
Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri

Uusien asuntovuokrien kehitys Helsingin ja Töölössä



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Asuinkerrostalokiinteistöjen ylläpitokustannusten jakauma, vuosi 2009



Lähde: KTI Ylläpitokustannusvertailu

Kasvukeskusten toimitilamarkkinoiden kehitys melko vakaata

Helsingin keskusta piristymässä

Helsingin ydinkeskustan toimitomarkkina selvisi taantumasta melkoisen vähin vaurioin, ja näkymät ovat nyt kääntymässä jälleen positiivisiksi. KTI:n Helsingin keskustaa kuvaavan toimitovuokraindeksin pisteluku nousi viimeisen puolen vuoden aikana 0,4 prosenttia, eli vuoden verran kestänyt toimitovuokrien pieni lasku näyttäisi olevan ydinkeskustassa ohitse. Uusia vuokrasopimuksia on kuitenkin solmittu maalis-eloakuussa harvinaisen vähän.

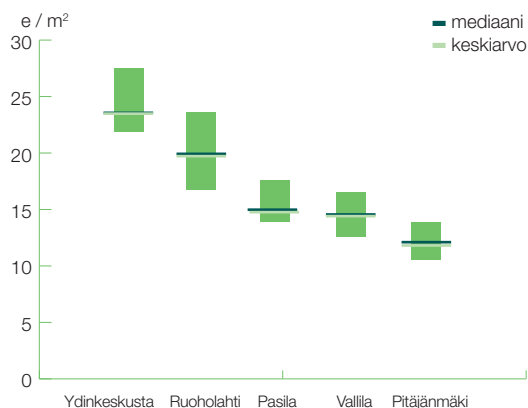
RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet kiinteistömarkkinoiden ammattilaiset näkevät ydinkeskustan kehityksen positiivisena sekä toimistojen että liiketilojen osalta. Sekä tuotto-vaatimus- että vuokraodotukset ovat nyt selkeästi positiivisia. Helsingin keskusta osoittaa kaikin puolin jälleen asemansa koko maan toimitilamarkkinoiden kiistämättä keskeisimpänä osamarkkinana.

- Helsingin keskusta johtaa markkinoiden elpymistä
- Alueelliset erot kasvavat edelleen toimitomarkkinoilla
- Vuokratasojen ennakoidaan pysyvän monissa kaupungeissa ennallaan

Tyhjää toimitilaa löytyy runsaasti eri puolilta Helsinkiä

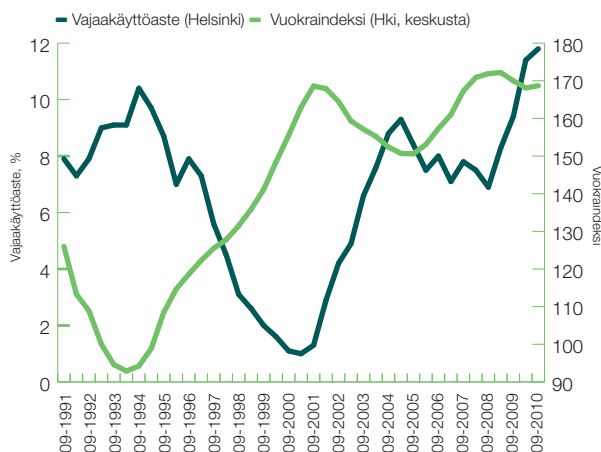
Helsingin toimitomarkkina-alueista ongelmat jatkuvat mm. kantakaupungin reuna-alueella (Pasila, Sörnäinen, Lauttasaari ja Vallila), jossa tyhjän toimitilamäärä on edelleen korkea. Keskimääräinen neliövuokrataso on tällä alueella edelleen noin 14 euron tasolla. Neliömääräisesti selvästi eniten tilaa on tyhjiillään edelleen Pitäjänmäellä, vaikka käyttöaste on siellä hivenen parantunut maalis-eloakuun välisenä aikana. Uusien toimitovuokrasopimusten mediaaninelövuokrataso on Pitäjänmäellä laskenut edelleen, ja oli viimeisellä puolivuotisjaksolla noin 12 euroa. Myös Herttoniemessä tyhjiä tilaa on edelleen suhteellisesti paljon.

Uusien toimitovuokrasopimusten tunnuslukuja Helsingissä Syksy 2010



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Toimitovuokraindeksi ja vajaakäyttöaste, vuokraindeksi 1993=100



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu ja Catella Property Oy

Ruoholahti on puolestaan jälleen palannut vahvan kehityksen tielle, ja tyhjän toimistotilan määrä on alueella kääntynyt laskuun nousuun väliaikaisesti viime talvena. Vuokramarkkinat ovat olleet hyvin aktiiviset ja sopimuksia on alkanut lähes yhtä paljon kuin ydinkeskustassa mediaanivuokratason ollessa noin 20 euron tasolla.

Uutta toimistotilaa nousee Helsingissä mm. Jätkäsaareen, jonne on rakenteilla Tallinkin uusi pääkonttori. Skanska on aloittanut Manskun Rastin ensimmäisen vaiheen Ruskeasuolla, ja Viikkiin nousee Helsingin kaupungin Ympäristöotalo. Uusista liiketilahankkeista merkittävin on Myllypuron ostoskeskus.

Espoossa toimistojen käyttöaste on edelleen matala

Myös Espoossa on monilla alueilla edelleen runsaasti toimistotilaa tyhjillään. Tästä huolimatta modernin toimistotilan kysyntään uskotaan edelleen, ja tämänkin vuoden puolella on aloitettu useita toimistorakennushankkeita Espoon prime-toimistoalueilla Kehä I:n läheisyydessä. Etenkin Leppävaaran alueen toimistotarjonta on kasvamassa voimakkaasti. Tapiola-ryhmä peruskorjaa Tapiolassa vanhaa pääkonttorikiinteistöään, joka tulee valmistuttuaankin jäämään edelleen ryhmän omaan käyttöön.

Uusia toimistovuokrasopimuksia on alkanut maalis-elokuussa hieman keskimääräistä vähemmän. Tilakysyntä on kohdistunut suurimmaksi osaksi uudempaan tilakantaan, ja vuokrien tunnusluvut ovat tämän myötä myös hieman nousseet. Vanhemman tilakannan ja modernien toimistotalojen välinen vuokratasojen ero on edelleen kasvanut. Toimitilabarometrin vastaajista edelleen yli kolmannes uskoo kuitenkin Espoon prime-toimistovuokrien laskevan seuraavan puolen vuoden aikana.

Vantaalla käynnistetty muutamia uusia rakennushankkeita

Vantaalla on puolestaan alkanut normaalia enemmän uusia toimistovuokrasopimuksia. Vuokratasot ovat pysytelleet kevään tasolla. Tyhjän toimistotilan määrä on vähentynyt selkeästi viimeisen puolen vuoden aikana. Liiketilojen vuokrasopimuksia on alkanut keskimääräistä isommista tiloista ja tämän johdosta vuokrien tunnusluvut ovat edellisiä puolivuotisperiodeja alhaisemmat. Liiketilojen käyttöasteet ovat yhä korkealla tasolla, kuten koko pääkaupunkiseudulla. Uusia toimistohankkeita on käynnistetty Aviapoliksen alueella, ja muutama liiketilahankekin on käynnissä. Myös logistiikkahankkeita on runsaasti suunnitteilla.

Tampereella toimistovuokrat pysyneet ennallaan

Tampereen keskustassa uusien toimistovuokrasopimusten tunnusluvut ovat pysyneet lähes muuttumattomina. Uusien sopimusten neliövuokrat ovat olleet keskimäärin 12-13 euron tasolla. Tyhjän toimistotilan määrä on keskustassa pysynyt pienenä.

Liiketilarakentaminen on ollut Tampereen seudulla varsin vilkasta viime vuosina, mutta tällä hetkellä vedetään hieman henkeä. Rakenteilla on kuitenkin yhä mm. uusi Prisma Lielahdessa. Tyhjän liiketilan määrä on kasvanut maalis-elokuun aikana, mutta käyttöasteet ovat yhä hyvällä tasolla. Keskustassa suunnitellaan rautatien kattamista, ja sen päälle mm. uuden monitoimihallin rakentamista. Toimitilapuolella ei ole kesän ja alkusyksyn aikana nähty merkittäviä kauppoja, mutta sekä SATO että Patrizia ovat hankkineet vuokra-asuntoja Tampereelta.

Turussa telakan tulevaisuus vaikuttaa myös kiinteistömarkkinoihin

STX:n telakan tulevaisuuteen liittyvä epävarmuus on lisännyt Turun aluetalouden paineita ja samalla synkettänyt kiinteistömarkkinoiden näkymiä. Viking Linen tuoreen tilauksen ansiosta vaikutukset jäävät kuitenkin tältä erää pelättyä pienemmiksi. Toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat Turun toimitilavuokrien pysyvän ennallaan tai laskevan hieman kaikissa tilatyypeissä, ja etenkin tuotanto- ja varastotiloissa näkymät ovat synkemmät kuin muissa kaupungeissa. Toistaiseksi tyhjän tilan määrässä ei ole kuitenkaan tapahtunut muutoksia. Uusia toimistovuokrasopimuksia on tehty varsin vähän viimeisen puolen vuoden aikana, ja niiden vuokratasot ovat pysytelleet ennallaan tai laskeneet hieman.

Turun kaupunki on myynyt tämän vuoden aikana useita kiinteistöjään, lähinnä toimistoja. Lisäksi Sponda myi syksyllä ydinkeskustasta yksityiselle sijoittajalle toimistokiinteistön noin 15 miljoonan euron kauppahinnalla. Kaupungissa on pitkästä aikaa rakenteilla myös uutta toimistotilaa, kun NCC kehittää uutta kohdetta Helsingin moottoritien alkupäähän.

Oulussa vuokrien odotetaan pysyvän ennallaan

Tyhjän tilan määrä on Oulussa kaikissa tilatyypeissä hieman laskenut kevääseen verrattuna. Uusien toimistovuokrasopimusten tunnusluvut ovat hieman korkeampia kuin viime keväänä. Asiantuntijat arvioivat Oulun vuokratasojen pysyvän ennallaan seuraavan puolen vuoden ajan kaikissa tilatyypeissä. Myös toimistojen nettotuottovaatimuksen odotetaan pysyvän ennallaan, samoin kuin muissakin pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa. Toimitilarakentaminen elää Oulussa tällä hetkellä hiljaiseloa.

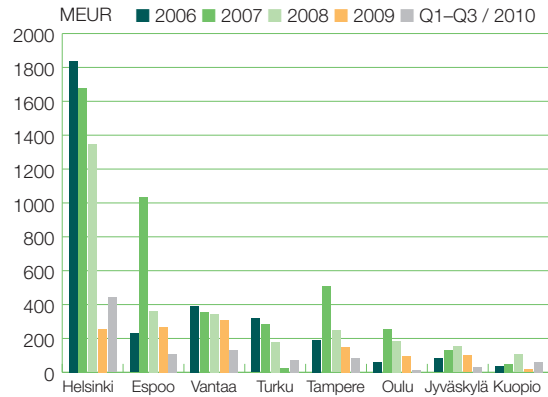
Jyväskylässä tyhjän toimistotilan määrä kasvanut

Toimistotilojen vuokrat Jyväskylässä ovat lähes samalla tasolla kuin viime vuonna. Keskustassa uusien sopimusten vuokrat ovat jopa aiempaa korkeampia. Tyhjän toimistotilan määrä Jyväskylässä on kasvanut selvästi viime keväästä varsinkin keskustan ulkopuolisilla alueilla. Uutta liiketilaa on jo tämän vuoden aikana kaupunkiin valmistunut kymmeniä tuhansia neliötä, ja voimakas liikerakentaminen jatkuu edelleen. Jyväskylän kaupunki käytti syksyllä etuosto-oikeuttaan, ja hankki keskustan ja Seppälän alueen välillä sijaitsevan Kankaan tehdasalueen yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi.

Kuopiossa ja Lahdessa käynnissä suuria liiketilahankkeita

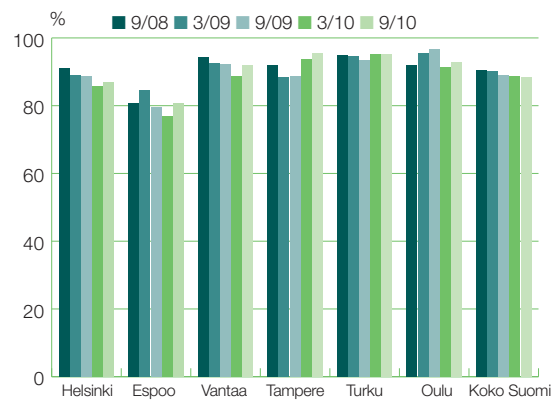
Kuopiossa on rakenteilla sekä toimistoa että yhä enemmän myös liiketilaa. Lemminkäinen rakentaa lähes 40 000 neliön kokoista Kauppapaikka Herman -nimistä liikekeskusta, jonka ensimmäinen vaihe myytiin Naumanen Oy:lle kesällä. Myös Ikean maanrakennustyöt alkavat näinä päivinä. Lahdessa SRV on puolestaan aloittanut 34 000 neliön kokoisen Kauppakeskus Karisman rakentamisen.

Kiinteistökauppojen volyymi suurimmissa kaupungeissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Toimistotilojen käyttöasteet



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu



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 kaikki merkittävät kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät, julkisen sektorin kiinteistöorganisaatiot sekä kiinteistöalan management- ja asiantuntijapalvelu-yrietykset. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto ja Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland
Eerikinkatu 28, 7.krs.
00180 Helsinki FINLAND

tel. +358 (0)20 7430 130
fax +358 (0)20 7430 131
www.kti.fi