KTI Markkinakatsaus

syksy / 05

- *Kiinteistösijoitusmarkkinoiden vahva imu jatkuu*
- *Uusia kansainvälisiä sijoittajia tulee Suomeen*
- *Toimistotilamarkkinoilla käänne näkyvissä?*
- *Kiinteistörahastot aktiivisia*

kti

Parempi tietää kuin olettaa.

KIINTEISTÖMARKKINAT SUOMESSA SYKSYLLÄ 2005

Kiinteistömarkkinoiden yleistilanne syksyllä 2005 näyttää kaikin puolin melko valoisalta. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla toimijoiden määrä on lisääntynyt tasaisesti etenkin ulkomaisten sijoittajien esiinmarssin ansiosta. Ulkomaisten sijoittajien osuus kuluvan vuoden tähän astisista transaktioista lähentelee 40 prosenttia. Alhainen korkotaso ja kiristyvä kilpailu sijoituskohteista on painanut tuottovaatimuksia alaspäin kautta linjan. Eurooppalaisessa vertailussa Suomen markkinoiden kilpailukyky on edelleen varsin vahva. Suomalaiset kiinteistösijoittajat laajentavat puolestaan reviiriään ulkomaille. Institutionaalisille sijoittajille luonteva tapa on edetä epäsuorien rahastojen kautta. Kiinteistösijoitusyhtiöt puolestaan laajentavat liiketoimiaan etenkin Baltian, Venäjän ja muiden Pohjoismaiden markkinoille.

Tilamarkkinoilla jo pitkään yskähdelleet toimistomarkkinat osoittavat elpymisen merkkejä. Etenkin keskeisimmillä paikoilla vajaakäyttö on vähentynyt ja vuokratasot ovat lähteneet varovaiseen nousuun. Positiivisimpia merkit ovat toistaiseksi Helsingissä. Asiantuntijoiden odotukset suotuisan kehityksen jatkumisesta ja laajenemisesta ovat myös suhteellisen vahvoja. Liiketilamarkkinoiden kehitys jatkuu edelleen vahvana, eikä pääkaupunkiseudun lisääntyvä tilatarjontakaan näyttäisi notkahduttavan käyttöasteita tai vuokratasoja. Tuotanto- ja varastotilamarkkinoilla vallitsee jatkuva niukkuus laadukkaimmista tiloista.

KTI on tehnyt parhaansa varmistaakseen markkinakatsauksessa esitetyn tiedon oikeellisuuden. KTI ei kuitenkaan vastaa siihen mahdollisesti jääneistä virheistä tai niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Otamme mielellämme vastaan kommenttejanne ja korjaus- tai kehitysehdotuksianne markkinakatsauksen sisällön suhteen.

Talouden tila Suomessa ja kansainvälisesti

- *Öljyn hintakehitys luo uhkakuvia*
- *Euron heikkeneminen vahvistaa euromaiden vientinäkymiä*
- *Työttömyys alle euroalueen keskiarvon*

Maailmantalouden kasvunäkymät kohtuulliset

Maailmantalouden kasvunäkymät ovat pysytelleet melko hyvinä öljyn korkean hinnan aiheuttamasta lisääntyneestä epävarmuudesta huolimatta. Maailmantalouden kasvun odotetaan tänä vuonna asettuvan 4 prosentin tasolle. Tosin ennuste ei ole aivan riskitön: öljyn hintakehitys samoin kuin globaalit tasapaino-ongelmat lisäävät edelleen kasvunäkymiin liittyvää epävarmuutta.

USA:n kasvuedellytykset hyvät

Yhdysvaltojen talouden kasvun edellytykset ovat säilyneet suhteellisen hyvinä. Koetut hirmumyrskyt tosin järkyttävät osin tulevaisuudennäkymiä.Vaikka myrskytuhot ovatkin nostaneet öljyn hintaa edelleen ja tuhojen korjaaminen tulee hyvin kalliiksi, ei niiden vaikutusten talouskasvuun kuitenkaan uskota ensi-arvioiden perusteella muodostuvan kohtalokkaiksi. Yhdysvaltain talous on tänä vuonna kasvanut reilusti yli 3 prosentin vauhtia.

Aasiassa kasvu jatkuu edelleen vahvana Kiinan ja Intian vauhdittamana. Investointien lisääntyminen ja nettoviennin kasvu pitävät Kiinan BKT:n reippaassa yli 9 prosentin kasvussa. Intiassakin talouskasvu pysyttelee 7 prosentin tuntumassa sekä tänä että ensi vuonna. Myös Japanin talous on nytkähtänyt kasvu-uralle yksityisen kulutuksen vetämänä.

Heikkenevä euro tukee kasvunäkymiä

Euroalueella suhdannenäkymät ovat parantuneet euron viimeaikaisen heikkenemisen ja maailmantalouden vahvistumisen myötä. Nämä vahvistavat vientivetoisen elpymisen edellytyksiä. Toisaalta öljyn hintakehitys aiheuttaa tälle elpymiselle uhkakuvia. Öljyn hinnan nousun mahdollinen jatkuminen lisää myös inflaatio-paineita, johon liittyvien riskien toteutuminen saisi EKP:n mahdollisesti puuttumaan korkotasoon. Tätä ei kuitenkaan pidetä todennäköisenä lähitulevaisuudessa, vaan vasta kun talouden elpyminen on vakaalla pohjalla.

Paperiteollisuuden tuotantoseisokki alentaa Suomen talouskasvua

Suomen talousnäkymät heikentyivät alkuvuodesta metsäteollisuuden seisokkien ja teollisuustuotannon muutenkin vaisun kasvun vuoksi. Näkymät loppu-vuodelle ovat myönteiset, mutta heikon alun jälkeen keskimääräinen BKT:n kasvu jäänee tälle vuodelle hieman alle kahden prosentin. Taloudellisten tutkimus-laitosten alennettua kuluvan vuoden kasvuennusteitaan noin puolella prosenttiyksiköllä ne vaihtelevat nyt 1,6 ja 2,1 prosentin välillä. Ensi vuonna kasvun ennakoidaan piristyvän jälleen 3-4 prosentin tasolle.

Vientimarkkinat vetävät

Vienti kehittyi alkuvuonna tuotantoa myönteisemmin ja suomalaisten tuotteiden kysyntä kasvoi etenkin Venäjällä. Toisaalta vienti Kiinaan väheni. Pitkän tauon jälkeen myös vienti euroalueelle on osoittanut pieniä kasvun merkkejä. Paperiteollisuuden seisokin vaikutukset painavat vuoden jälkipuoliskon vientitilastoja alaspäin. Suomalaisten tuottteiden vientiä tukee maailmantalouden ja maailmankaupan suotuisan kehityksen jatkuminen. Euron heikentyminen lisäisi viennin kasvua mutta vastaavasti kallis öljyn hinta on jo kuluvana vuonna heikentänyt Suomen vientinäkymiä. Vuodelle 2006 vientiin ennakoidaan reipasta noin 7 prosentin kasvua.

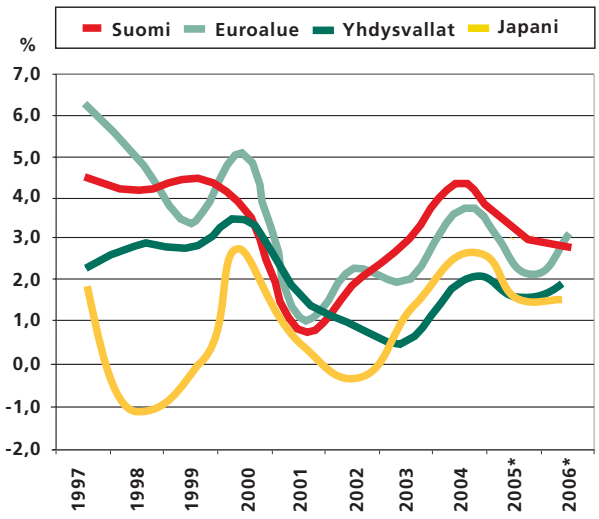
Yksityinen kulutuskysyntä jatkaa kasvuaan hidastuen

Kotimainen kysyntä pysyttelee edelleen suomalaisen talouden kasvun veturina. Yksityinen kulutus jatkaa kasvuaan, tosin hieman hidastuen. Ostovoimaa ylläpitävät matalat korot, koheneva työllisyys ja reaalipalkkojen nousu. Kuluttajien luottamus sekä maan että oman taloutensa kehityksestä ovat viime aikoina painuneet hieman negatiivisempaan suuntaan totutuista varsin korkeista luvuista. Ostovoiman uhkakuvia ovat korkojen mahdollinen nousu sekä inflaatiokehitys.

Työllisyys kasvu-uralla

Työttömyys on laskenut jopa odotuksia nopeammin. Teollisuuden henkilöstön vähentyessä palvelut työllistävät saman verran lisää. Omaa osaansa työttömyyslukujen kaunistumisessa näyttelee myös työvoiman määrän kasvun hidastuminen. Suomen työttömyys on pitkästä aikaa painunut alle euroalueen keskimääräisen tason. Työttömyyden arvioidaan laskevan 8 prosentin tuntumaan vuonna 2006 ja sen alle vuonna 2007.

BKT:n määrän muutos (%)



Lähde: Tilastokeskus, OECD, VM

- *Kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi viime vuotta pienempi*
- *Tuottovaatimukset laskussa*
- *Kilpailu parhaista sijoituskohteista kiivasta*

Investointien heikkous on leimannut kuluvan vuoden alkupuoliskon talouslukuja. Investointien odotetaan kuitenkin vauhdittuvan loppuvuonna lähinnä isojen infrastruktuurihankkeiden sekä kone- ja laiteinvestointien ansiosta. Myös asuntorakentamisen odotetaan piristyvän alkuvuoden hiljaisemman kauden jälkeen. Muutamat suuret hankkeet nostavat myös muun rakentamisen tasoa, minkä seurauksena veturin rooli siirtyy asuntorakentamiselta muille sektoreille.

Suomi menestyy jälleen kilpailukykyvertailussa

Suomi sijoittui jo kolmatta kertaa kärkipaikalle World Economic Forumin kilpailukykyvertailussa. Suomen vahvuuksiksi vertailussa nähdään kansantalouden vahvan tilan ohella yritysten innovatiivisuus sekä olematon korruptio. Kaiken kaikkiaan suomalaista taloutta ja toimintaympäristöä kehutaan läpinäkyvyydestä ja yrityksiä lainkuuliaisuudesta. Samat vahvuudet ovat nousseet vahvasti esiin myös KTI:n kansainvälisessä Kiinteistösijoittajabarometrissa.

Suomen kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*
BKT (volyymin muutos)	5,1	1,1	2,2	2,4*	3,6*	2,1**	3,2**
Inflaatio	3,4	2,6	1,6	0,9	0,2	1,0**	1,3**
Työttömyysaste	9,8	9,1	9,1	9,0	8,8	8,4**	8,0**
Korot: 3 kk	4,4	4,3	3,3	2,3	2,1	2,1**	2,4**
Korot: 10 vuotta	5,5	5,0	5,0	4,1	4,1	3,3**	3,3**

Lähteet: Tlastokeskus, Suomen Pankki, VM

* = ennakkotieto, ** = ennuste

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat jatkavat vahvaa kehitystään

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tila on edelleen vahva ja suomalaiset kiinteistöt kiinnostavat sekä suomalaisia että ulkomaisia sijoittajia. Vahvan sijoituskysynnän ansiosta sijoittajien kiinnostus kohdistuu yhä monipuolisempiin kohteisiin.

Vuokramarkkinoiden joitakin vuosia jatkunut laskusuuntaus osoittaa kohentumisen merkkejä. Toimistojen vajaakäyttö on lähtenyt hienoiseen laskuun Helsingissä. Toimijoiden odotukset vuokratasojen ja vajaakäyttölukujen kehityksestä ovat varovaisen positiivisia.

Kiinteistökauppaa käydään aktiivisesti

Kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi on hiljaisen alkuvuoden jälkeen palautunut lähes viime vuoden tasolle. Kuluvan vuoden toistaiseksi suurin kiinteistökauppa tehtiin keväällä suomalaisten toimijoiden kesken, kun CapMan Oyj:n perustama kiinteistöpääomarahasto CapMan Real Estate I Ky osti 17 pääkaupunkiseudulla sijaitsevaa kiinteistöä 220 miljoonalla eurolla.

Vuoden toiseksi suurimman kaupan kohteena oli Holiday Club Finlandin koko liiketoiminta. Yhtiö myytiin London & Regional Properties'lle, yhdelle Euroopan suurimmista hotellikiinteistöjen omistajista 120 miljoonalla eurolla. Samainen London & Regional Properties sijoitti 95 miljoonaa euroa Nokian toimistotaloon Leppävaarassa. Kuluvan vuoden merkittäviin kauppoihin kuuluu myös Nordisk Rentingin ja Keskon välinen 20 varasto- ja liiketilan kauppa.

Ulkomainen kysyntä edelleen vahva

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat ovat kansainvälistyneet vauhdilla muutaman kuluneen vuoden aikana. Ulkomainen kysyntä on edelleen korkea ja uusia sijoittajia on saapunut markkinoille myös viime kuukausien aikana. Euroalueeseen kuuluminen sekä Suomen vahva taloudellinen tilanne houkuttelevat ulkomaisia sijoittajia. Lisäksi Helsinki on yksi Euroopan nopeimmin kasvavista talousalueista.

Sijoituskysyntä etenkin pääkaupunkiseudulla ylittää tarjonnan. Osittain tästä syystä yhä useampi investointi kohdistuukin pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Etenkin liiketilainvestoinnit kiinnostavat ulkomaisia sijoittajia myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa. Tästä esimerkkejä ovat mm. tanskalaisen Griffin Ejendommen 8,5 miljoonan euron sijoitus liikekiinteistöön Turun lähellä Kaarinassa ja Rockspring Property Investment Managers'in 7,2 miljoonan euron transaktio Hollolassa. Uusin ulkomainen tulokas liiketilamarkkinoille on hollantilaislähtöinen, nykyään kansainvälisesti toimiva kiinteistösijoitusyhtiö Rodamco, joka lokakuun puolivälissä ilmoitti hankkivansa omistukseensa osan Kauppakeskus Jumbosta. Myös keskeisillä paikoilla sijaitsevat toimistotilat kiinnnostavat ulkomaisia sijoittajia edelleen. Uudet logistiikka- ja teollisuuskohteet ovat myös potentiaalisia sijoituskohteita.

Tänä vuonna syyskuun loppuun mennessä ulkomaisten sijoittajien osuus KTI:n Major Transactions -seurannan kiinteistökaupoista nousi lähelle 50 prosenttia. Vuonna 2004 ulkomaisten sijoittajien osuus kiinteistökauppojen kokonaisvolyymistä oli noin 40 prosenttia ja osuuden ennakoidaan asettuvan lähes samalle tasolle myös vuoden 2005 loppuun mennessä. Toisaalta kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi näyttäisi ainakin tässä vaiheessa vuotta olevan jäämässä alle viime vuoden tason.

Kilpailu hyvistä kohteista kiristynyt edelleen

Aktiivisten toimijoiden lukumäärä markkinoilla on kasvanut nopeasti ulkomaisten sijoittajien markkinoille tulon myötä. Tämän seurauksena likviditeetti on parantunut ja kilpailu parhaista sijoituskohteista kiristynyt edelleen. Kiristyneen kilpailun ja alhaisena pysyttelevän korkotason vauhdittamina tuottovaatimukset ovat painuneet alaspäin useimmilla osamarkkinoilla, mutta pysyttelevät edelleen kohtuullisella tasolla kansainvälisessä vertailussa.

Toimijapohjan monipuolistuminen vaikuttaa markkinoihin

Sijoittajapohjan laajenemisen myötä markkinoilla toimii myös yhä enemmän erilaisin sijoitusstrategioin toimivia sijoittajia. Tällä on oma vaikutuksensa kilpailutilanteeseen. Sijoittajien profiilia määrittää voimakkaasti esimerkiksi velkavivun käyttö, joka oman pääoman tuottovaatimuksen kautta vaikuttaa sijoittajien kykyyn ja haluun maksaa sijoituskohteista. Siksi kilpailuasetelma on kovin erilainen esimerkiksi yksinomaan omaa pääomaa sijoittavan kotimaisen eläkeyhtiön ja voimakasta velkavipua käyttävän opportunistirahaston näkökulmasta.

Markkinoiden toimintaa muokkaa osin myös kiinteistörahoitusmarkkinoiden toimijapohjan kasvu ja instrumenttien kehitys. Suomen markkinat kiinnostavat yhä useampia kiinteistörahoitukseen erikoistuneita ulkomaisia rahoituslaitoksia, joista moni on viime aikoina aloittanut tai vahvistanut suomalaista toimintaansa.

Suomalaiset tähtäävät vähitellen ulkomaille

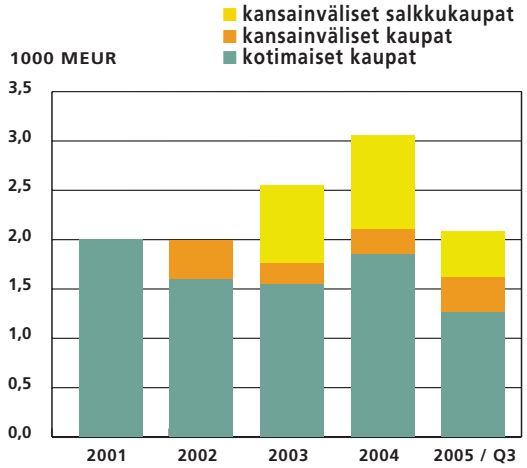
Suomalaisten eläke- ja henkiyhtiöiden halukkuus sijoittaa ulkomaille alkoi osoittaa ensimmäisiä merkkejään viime vuonna, jolloin tehtiin ensimmäiset sijoitukset eurooppalaisiin listaamattomiin kiinteistörahastoihin. Taustalla on tarve salkkujen maariskien hajauttamiseen sekä kotimarkkinoiden hajautusmahdollisuuksien vähäisyys. Listaamattomat kiinteistörahastot tarjoavat institutionaalisille sijoittajille hyvin sopivan väylän kiinteistösalkkujen kansainvälistymiseen.

Suomalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt puolestaan lähtevät niin ikään ulkomaille. Kuluvana vuonna tästä on nähty ensimmäiset selkeät merkit. Citycon on tässä joukossa ensimmäisenä, ja on kuluvana vuonna tehnyt sijoituksia kauppakeskuksiin sekä Virossa että Ruotsissa. Myös Sponda on julkistanut kiinnostuksensa kohdistuvan enenevässä määrin Suomen lähialueille. Technopolis on niin ikään vahvistanut yhteistyöverkostoaan kansainvälisen laajentumisen mahdollistamiseksi.

Baltiaan ja Venäjälle suuntaudutaan myös kahdessa kuluvana vuonna perustetussa kiinteistörahastossa - Conventumin Vicuksessa sekä Evlin ja Catellan kiinteistörahastossa.

- *Velkavivun käyttö määrittää tuottovaatimuksia*
- *Suomalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt laajenevat Baltiaan ja Venäjälle*

Toimitilakauppojen volyymi 2001–2005/Q3



Listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekauppojen volyymi ei mukana.

Esimerkkejä kansainvälisistä transaktioista Suomessa, vuosi 2005

KOHDE	KÄYTTÖ	SIJAINTI	KOKO (M2)	HINTA (MEUR)	KANSAINVÄLINEN SIJOITTAJA
Elannon pääkonttori	toimisto	Helsinki	11 200	N/A	Genesta Property Nordic, JPMorgan Real Estate Europe (US)
Kauppakeskus Jumbo	liike	Vantaa	29 500	135	Rodamco Europe (NL)
Holiday Club Finland Oy	hotelli	useita	N/A	120	London & Regional Properties (UK)
Nokia Ruoholahti & Pitäjänmäki	toimisto	Helsinki	N/A	34,9	DB Real Estate Spezial Invest (GER)
Kauppakeskus Grani	liike	Kauniainen	5 500	N/A	Aareal immobilien KAG (GER)
Kauppakeskus	liike	Kaarina	8 600	8,5	GriffinEjendomme A/S (DK)
Elimäenkatu	toimisto	Helsinki	12 100	N/A	LB Immo Invest (GER)
Kauppakeskus Kompassi	liike	Hollola	5 800	7,2	Rockspring Property Investment Manager (UK)
Bolero Business Park, Pitäjänmäki	toimisto	Helsinki	5 300	N/A	Internationales Immobilien-Institut (GER)
Nokia Leppävaara	toimisto	Espoo	35 200	95	London & Regional Properties (UK)
Suomi-yhtiö pääkonttori, Lönnrotinkatu 5 & Kalevankatu 6	toimisto	Helsinki	12 300	35,8	Pramerica Real Estate Investors (US)
Toimisto ja tuotanto-/ logistiikka kiinteistöt	toimisto / tuotanto	Helsinki, Espoo	100 00	N/A	Merrill Lynch, O'Connor Capital Partners and Genesta Property Nordic (US/SE)

- *Asiantuntijoiden odotukset kehityksestä aiempaa optimistisempia*
- *Helsingin keskustan toimistovuokrat piristymässä*
- *Liiketilamarkkinoilla runsaasti kansainvälisiä pelureita*

Entistä positiivisempi yleiskuva ulottuu kaikkiin kiinteistötyyppeihin

Toimistomarkkinoilla piristymisen merkkejä

Toimistomarkkinat ovat pitkään näytelleet kiinteistömarkkinoiden heikoimman sektorin roolia. Aivan viime aikoina tilanne on kuitenkin osoittanut lieviä kohenemisen merkkejä sekä vajaakäyttölukujen että vuokratasojen näkökulmasta. Tilanteen vahvistuminen on saamassa alkuaan Helsingistä, josta optimismi ainakin vanhojen lainalaisuuksien mukaan vähitellen leviää myös muille alueille.

KTI:n Helsingin keskustaa kuvaavan toimistovuokraindeksin pisteluvun lasku näyttää pysähtyneen. Myös Catellan vajaakäyttöluvut ovat kääntyneet laskuun, joka tosin toistaiseksi ulottuu vain Helsingin kaupungin alueelle. Voimakkain kysyntä kohdistuu edelleen korkealuokkaisiin toimistotiloihin, joiden vuokrakehitys on myös ollut vahvinta. Laadullisten tekijöiden ohella myös sijainti vaikuttaa kehitykseen voimakkaasti, ja alueelliset erot ovat näin ollen merkittäviä. Markkinoiden kahtiajakautuminen näyttää jatkuvan: hyvien, korkealuokkaisten tilojen vuokrien lasku näyttää pysähtyneen; kun taas huonompilaatuisten toimistojen ongelmat jatkuvat edelleen.

Tulevaisuudenodotukset positiivisia

Asiantuntijoiden näkemykset toimistomarkkinoiden tulevasta kehityksestä ovat positiivisempia kuin vuosiin. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrissa vuokraennusteiden saldoluvut (vuokrien nousuun ja niiden laskuun uskovien määrän erotus) olivat Helsingin keskustassa positiiviset ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2001 kevään. Myös odotukset vajaakäytön kehityksestä ovat positiivisia ensimmäistä kertaa viiteen vuoteen. Kaikilla muilla alueilla ja muissa kaupungeissa odotukset vuokratason kehityksestä ovat edelleen negatiivisia, mutta selkeästi lievemmin kuin viime vuosina.

Sijoitusmarkkinoilla toimistojen asema on edelleen varsin vahva. Parhaista sijoituskohteista käydään kovaa kilpailua, ja tuottovaatimukset ovat painuneet alaspäin. Tuottovaatimusten lasku pönkittää toimistojen arvonkehitystä, ja kompensoi edelleen jatkuvien kassavirtaongelmien vaikutusta.

Liiketilamarkkinat edelleen vahvat

Liiketilamarkkinoilla tilakysyntä on edelleen vahvan kulutuskysynnän siivittämänä varsin vahvaa. Vajaakäyttö pysyttelee alhaisena markkinoille tulevasta uudesta tilasta huolimatta. Nimellisvuokrat ovat jatkaneet tasaista nousuaan.

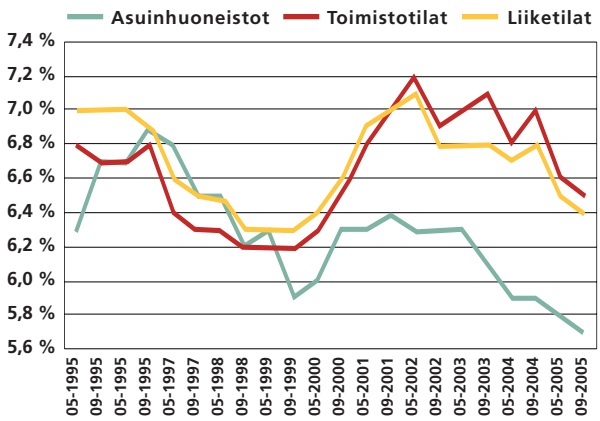
Hyvien liiketilojen vuokratasot ovat edelleen jatkaneet nousuaan lähes poikkeuksetta. Tosin nousu näyttäisi monilla osamarkkinoilla hieman hidastuneen. Liiketilamarkkinoilla vuokrasopimusaktiviteetti on pysynyt korkeana ja vapautuviin tiloihin löytyy vuokralainen helposti ja nopeasti. Liiketilojen vuokrausasteet ovat pysytelleet suurimmissa kaupungeissa 97% tuntumassa.

Myös liiketilojen tuottovaatimukset ovat jatkaneet laskuaan. Tämä yhdistettynä korkeaan käyttöasteeseen ja tasaisesti nouseviin vuokriin tukee niiden suotuisaa arvonkehitystä. Liiketilamarkkinoilla toimijoiden määrä on noussut merkittävästi ulkomaisten sijoittajien rantautumisen myötä. Etenkin kauppakeskusmarkkinoilla Euroopan laajuisesti toimivien erikoistuneiden sijoittajien määrä ja asema näyttäisi olevan vahvistumassa.

Odotukset liiketilamarkkinoiden kehityksestä ovat edelleen optimistisia. Etenkin Helsingin keskustassa enemmistö uskoo liiketilavuokrien jatkavan nousuaan ja vajaakäyttöasteen pysyttelevän alhaisena. Myös kaikilla muilla alueilla vuokrien ennakoidaan yleisesti nousevan.

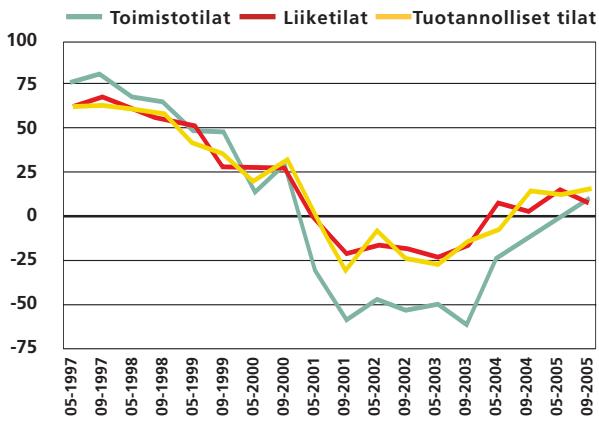
Uutta liiketilaa on valmistunut tai valmistuu lähitulevaisuudessa etenkin pääkaupunkiseudulle runsaasti. Kauppakeskuksista Sello ja Jumbo ovat jo avanneet laajennuksensa ja Kampin keskuksen valmistuminen

Nettotuottovaatimukset
Helsingin keskusta



Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

Vajaakäyttöennusteiden saldoluvut



Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

häämöttää lähitulevaisuudessa. Myös Citycenterin ja Lanternan projektit lisäävät liiketilatarjontaa. Uuden tarjonnan uskotaan kuitenkin löytävän vuokralaisensa mukavasti.

Tuotanto- ja varastotilamarkkinoilla niukkuutta hyvistä kohteista

Myös tuotanto- ja varastotilamarkkinoilla vahvin kysyntä kohdistuu hyviin ja moderneihin kohteisiin. Käyttäjien vaatimukset kovenevat jatkuvasti, ja niiden täyttäminen edellyttää entistä laadukkaampaa tarjontaa. Logistiikkakiinteistöjen halutuimpia alueita ovat lentokentän ympäristö sekä Vuosaaren sataman alue.

Tuotanto- ja varastotilojen käyttöasteissa on kautta linjan tapahtunut pieni käännös parempaan, vaikkakin joillakin osamarkkinoilla on edelleenkin paljon tyhjää tilaa. Myös tämän kiinteistötyypin tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita. Uudet korkealuokkaiset kohteet kiinnostavat myös sijoittajia laajalti.

Tuotanto- ja varastotilojen vuokratasot ovat nousseet hieman viime vuodesta. Laadukkaampien tilojen vuokrat ovat nousseet muita tiloja nopeammin.

Asiantuntijoiden odotukset tuotanto- ja varastotilamarkkinoiden tulevaisuudesta noudattelevat pitkälti totuttua positiivista linjaa. Vuokrat jatkavat tasaista kehitystään ja vajaakäyttö alenee hieman. Positiivisimpia vuokraodotukset ovat Vantaalla.

Asuntomarkkinoiden tila keskusteluttaa

Asuntojen myyntihinnat ovat jatkaneet tasaista nousuaan. Pitkään jatkunut nousu on herättänyt ja ylläpitänyt keskustelua mahdollisesta asuntomarkkinoiden hintakuplasta. Suomalainen hintakehitys ei kuitenkaan ole Euroopan yleiseen tasoon nähden ollut poikkeuksellisen voimakasta, ja tämä näkökulma yhdistettynä Suomen vahvaan talouteen luo uskoa hintatason pysyvyydelle.

Asuntojen hintakehitys on pääosin nojautunut matalaan korkotasoon, joka yhdistettynä kuluttajien vahvaan luottamukseen ja suotuisasti kehittyneeseen työllisyystilanteeseen on rohkaissut ihmisiä entistä suurempiin asuntoluottoihin. Omistusasumisen suosion kasvulla on myös vaikutuksensa asuntosijoitusmarkkinoihin, joilla vuokrauskysyntä on omistusasumisen suosion kasvun myötä osin heikentynyt. Toisaalta aivan viime aikoina vuokrauskysyntä vaikuttaisi jälleen piristyneen.

Useat suomalaiset institutionaaliset sijoittajat ovat vähentäneet tai uudelleenallokoineet asuntosijoituksia sijoitussalkuissaan. Tähän ovat kannustaneet paitsi heikenneet tuottonäkymät myös asuntosijoitusten vaivalloisempi management toimitiloihin verrattuna. Viimeisin merkittävä transaktio tällä rintamalla oli Ilmarisen ja Saton välinen kauppa elokuun lopulla, jossa Ilmarinen myi lähes 900 pääkaupunkiseudulla sijaitsevaa asuntoaan. Asuntomarkkinoilla vuokrat jatkavat tasaista nousuaan etenkin kysytyimmillä markkina-alueilla. Tuottovaatimukset ovat täälläkin laskusuunnassa. Kiinteistömarkkinoiden yleisen kehityksen vanavedessä myös suomalaiset asunnot alkanevat hiljalleen kiinnostaa myös ulkomaisia toimijoita.

Toimitilarakentaminen vilkastumassa?

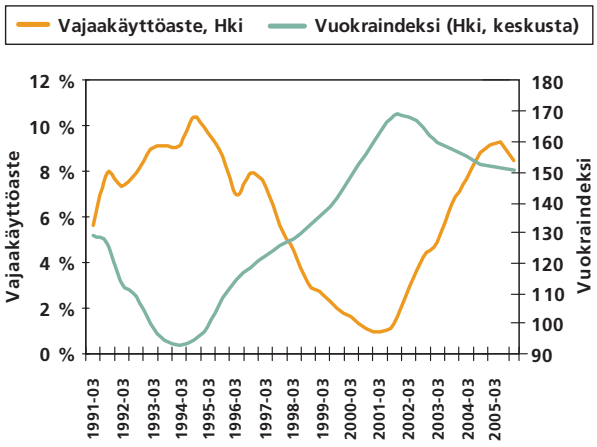
RT Rakennusteollisuus ennakoi suhdannekatsauksessaan rakentamisen määrän kasvavan ensi vuonna noin 3 prosentin vauhtia. Rakentamisen määrässä eniten kasvua ennakoidaan teollisuus- ja varastorakentamiseen. Korjausrakentamisen määrä jatkaa rakennuskannan vanhenemisen myötä kasvuaan, ja asettunee tänä vuonna reiluun 7 miljardiin euroon. Korjausta kaipaa sekä ikääntyvä asuntokanta että entistä tiukempien asiakasvaatimusten kohteena oleva toimitilakanta.

Asuntorakentamisen ennakoidaan pysyttelevän vakiintuneella, runsaan 32000 asunnon vuosituotantotasollaan sekä tänä että ensi vuonna. Asuntorakentamista jarruttaa etenkin pääkaupunkiseudulla vaivaava tonttipula. Tähän haetaan osittaista helpotusta valtiovarainministeriön esityksellä rakentamattomien tonttien tiukemmasta kiinteistöverotuksesta. Toimenpiteen arvioidaan tuovan markkinoille joitakin satoja tontteja vuositasolla.

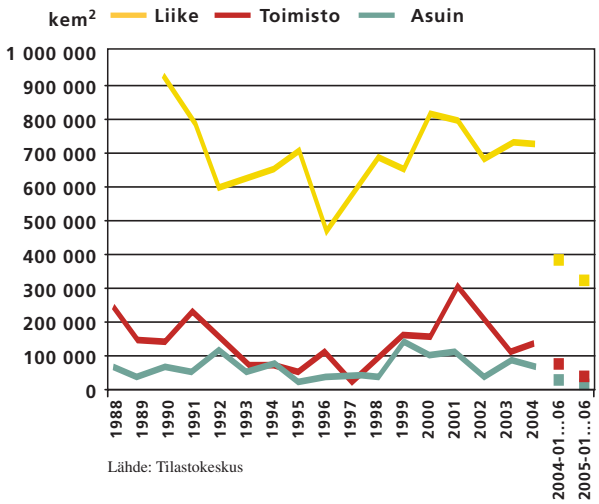
- *Korkealuokkaisilla tuotanto- ja varastotiloilla kysyntää*
- *Asuntoluotot käyvät kiivaasti kaupaksi*

Vuokraindeksi ja vajaakäyttö

Lähde: KTI ja Catella Kiinteistökonsultointi



Valmistuneet rakennukset pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus

- *Helsingin keskustan toimisto-vuokrien lasku pysähtynyt*
- *Kamppi vahvistaa asemiaan*
- *Espossa houkuttelee Leppävaara, Vantaalla lentokentän alue*
- *Tampereen ja Turun toimisto-vuokrat hienoisessa nousussa*

Kiinteistömarkkinat eri alueilla

Helsingin keskustan toimistomarkkinat vahvistumassa

Helsingin keskustan toimistomarkkinat toimivat usein suunnannäyttäjinä muille osamarkkinoille. Tässä suhteessa käänne näyttäisi olevan jo tapahtunut, sillä vajaakäyttö on lähtenyt laskuun ja vuokratasojen lasku pysähtynyt. Catellan mukaan keskustan vajaakäyttöaste on laskenut noin 6 prosentin tienoille.

Helsingin keskustan toimistomarkkinoita kuvaavan KTI:n vuokraindeksin pisteluku laski tarkastellulla puolivuotisjaksolla vain 0,1%. Vuositasolla muutos on -1,2%. Käyttöasteiden parantuessa vuokratasotkin yleensä alkavat hiljalleen taas nousta. Lukumääräisesti uusia vuokrasopimuksia toimistotiloista Helsingin keskustassa on kuitenkin tehty melko vähän viimeisen puolen vuoden aikana. Kampin rooli keskustan toimistotilamarkkinoilla näyttää edelleen kasvavan tasaisena jatkuvan tilakysynnän ja nousevien vuokrien ansiosta. Kluuvissa ja Kaartinkaupungissa puolestaan vuokratasot ovat jatkaneet hienoista laskuaan.

Liiketilamarkkinoilla uusikin tilatarjonta on löytänyt maksuhaluista kysyntää varsin mukavasti. Tyhjää tilaa ei juurikaan ole, ja vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokramarkkinoilla on ollut kaiken kaikkiaan hiljaista ja uusia sopimuksia on solmittu ainoastaan harvakseltaan muualla kuin uudiskohteissa. Myös keskustan liiketilamarkkinoilla Kampin osuus tulee kasvamaan, josta osoituksena on jo nyt tapahtunut aktiviteetin lisäys.

Muualla Helsingissä

Ydinkeskustan ulkopuolisella Helsinginniemellä toimistotilojen vuokrat jatkavat yhä hienoisessa noususuuntauksessa ja aktiviteettikin on pysytellyt kohtullisella tasolla. Muualla Helsingissä toimistotilojen vuokrat ovat edelleen joustaneet alaspäin. Myös Ruoholahden toimistotilojen vuokrataso on hieman laskenut viime vuodesta, vaikka tyhjän tilan määrä siellä onkin vähentynyt lähes puoleen. Korkea vajaakäyttö Pitäjänmän alueella näyttää jatkuvan, mikä aiheuttaa laskupaineita myös vuokratasoihin. Alueella on tosin tehty muutamia melko kalliitakin uusia sopimuksia.

Espoo aktivoituu

Vaikka Espoon toimistomarkkinoita pitkään vaivannut vajaakäyttö näyttäisi hieman hellittäneen, niin vuokratasot jatkavat silti laskusuunnassa. Sopimusaktiviteetti Espoossa on kuitenkin pysytellyt korkeana viimeisen vuoden ajan. Leppävaaran vetovoima on edelleen suuri ja tyhjän toimistotilan määrä siellä onkin vähentynyt. Myös Otaniemessä ja Pohjois-Tapiolassa toimistotilojen käyttöasteet ovat nousseet vuoden takaisesta tilanteesta. Erot eri alueiden ja eritasoisten kohteiden välillä ovat kuitenkin edelleen huomattavia.

Espoon liiketilamarkkinoille syntyi uutta tarjontaa syyskuussa avatun Kauppakeskus Sellon laajennuksen myötä. Merkittävimpiä kauppoja edustaa Nokian ja London & Regionalin välinen transaktio 35.000 neliön toimistotalosta Leppävaarassa.

Vantaa kehittyy lentokentän ympäristössä

Vantaalla suurimmat aktiviteetit keskittyvät edelleen lentokentän ympäristöön, jossa tyhjän tilan määrä on pysytellyt alhaisena ja uusia sopimuksia on solmittu muuta Vantaata enemmän. Vantaan toimistovuokrien lasku on lähes pysähtynyt ja tyhjän tilan määrä monilla muillakin osamarkkinoilla on pienentynyt tai pysynyt entisellään. Uusia sopimuksia on solmittu hieman edellistä puolivuotiskautta enemmän.

Jumbon laajennuksen avaaminen lokakuun lopussa nosti kauppakeskuksen vuokrattavan pinta-alan 85.000 neliöön, mikä tekee siitä Suomen toiseksi suurimman kauppakeskuksen. Liiketilojen vajaakäyttöaste Vantaalla on pysynyt alhaisena muun pääkaupunkiseudun tavoin ja vuokrataso on jatkanut edelleen tasaista nousuaan.

Tampere

Tampereella toimistojen vajaakäyttö pysyttelee edelleen alhaisena ja vuokrat jatkavat hidasta, mutta varmaa nousuaan. Uusia sopimuksia on solmittu jonkin verran edellistä tarkastelujaksoa enemmän, eikä tyhjää tilaa juurikaan ole. Sopimuksia on solmittu sekä suurista, laadukkaista tiloista että vanhemmista pienehköistä tiloista. Tampereen liiketiloissa vajaakäyttö on edelleen vähäistä ja vuokrataso on pysynyt nousujohteisena.

Tampereella rautatieaseman tuntumaan on nousemassa uusi toimisto- ja liikekiinteistö Pendoliino. Tapiolan omistukseen tulevan kiinteistön arvo on noin 19 miljoonaa euroa.

Turussa Kupittaan ilme muuttuu

Turun alueen kehittämistoiminta keskittyy Kupittaan alueelle, jossa on lähiaikoina valmistumassa sekä Nordisk Rentingin Ifille rakennuttama toimistotalo, YIT:n / Eläke-Tapiolan Intelligaten ensimmäinen vaihe sekä korkeakoulujen ja Turun kaupungin yhteinen ICT-talo. Maininnan arvoinen transaktio Turun seudulla on Kaarinassa sijaitsevan liikekiinteistön myynti tanskalaiselle GriffinEjendomille.

Catellan mukaan Turun toimistojen vajaakäyttöaste on kuluvan vuoden aikana laskenut lähes prosenttiyksiköllä 6 prosentin tuntumaan. Turun keskustan toimistotilojen vuokratasot ovat lähteneet pieneen nousuun ja sopimusaktiviteetissakin on nähtävissä nousua. Kupittaan alueella sen sijaan uusia sopimuksia toimistotiloista on solmittu vain muutama viimeisen puolen vuoden aikana. Turun uudet sopimukset koskevat lähinnä pienehköjä tiloja, mutta joukkoon mahtuu myös muutama suuremman tilan vuokraus.

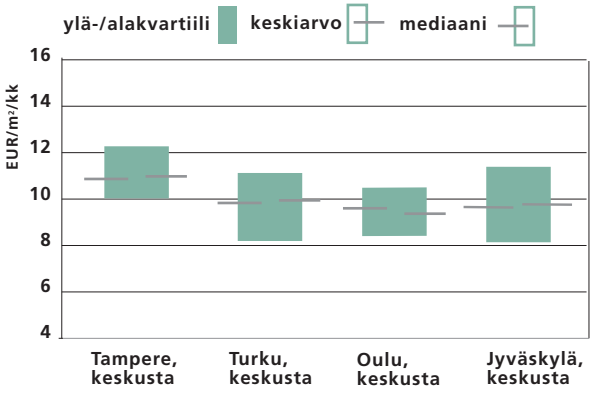
Oulussa käyttöaste pysyttelee korkeana

Oulu on poikennut jatkuvasti muista kasvukeskuksista muita alhaisemmalla vajaakäyttöasteellaan. Oulussa sekä liiketilojen että toimistotilojen vuokrat jatkavat nousuaan. Uusien liiketilasopimuksien määrä on pysynyt edellisen puolivuotistarkastelun tasolla, kun taas toimistotiloissa sopimusaktiviteetti on hieman lisääntynyt. Tilakysyntä pysyttelee edelleen vahvana, mikä mahdollistaa myös uudistuotannon. Esimerkiksi Technopolis ilmoitti hiljattain aloittavansa keskustan teknologiakeskuksensa toisen vaiheen rakennustyöt suunniteltua aiemmin vahvan tilakysynnän rohkaisemana. Oulun markkinoilla ei ole viime aikoina tehty merkittäviä toimitilakauppoja.

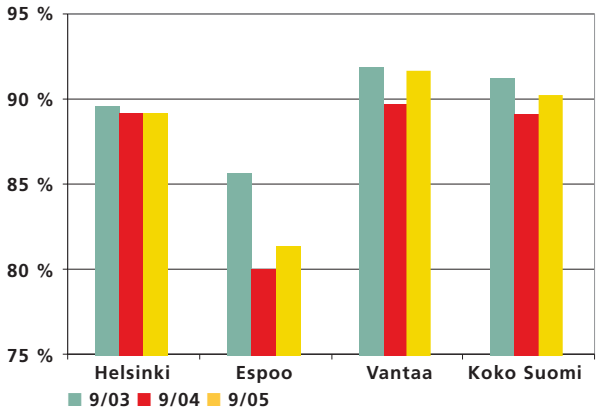
Lahti

Lahden markkinat poikkeavat muista kasvukeskuksista liiketilojen poikkeuksellisen korkealla vajaakäyttöasteellaan. Myös toimistotiloja on jopa enenevissä määrin tyhjillään. Vaikka käyttöaste pysytteleekin melko alhaisena, sen vaikutus vuokratasoihin ei näy ainakaan vielä, sillä sekä liiketilojen että toimistotilojen vuokrat ovat nousseet hienoisesti. Alueen merkittävin transaktio on ollut Rockspringin Hollolasta hankkima kauppakeskus Kompassi. YIT aloittaa lähiaikoina uuden viihdekeskuksen rakennustyöt Lahden keskustassa. Keskus tulee Tapiolan omistukseen.

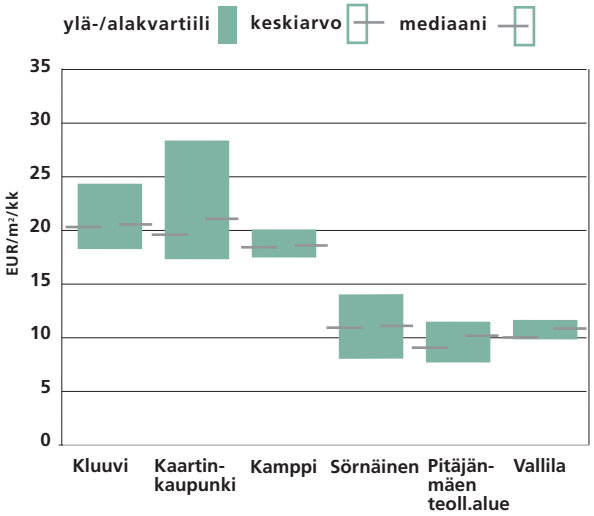
Toimistotilojen vallitsevat vuokrat kaupungeittain



Toimistotilojen vuokrausaste



Toimistotilojen uudet vuokrat Helsingissä eri alueilla



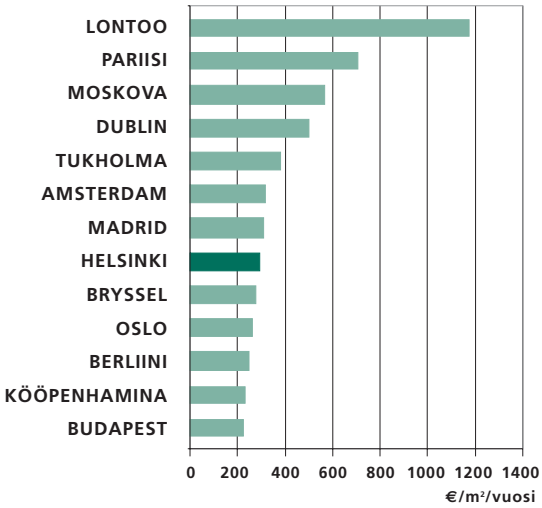
Suomen tuottovaati-mukset edelleen kilpailukykyiset

Suomen markkinoiden asema edelleen vahva

Suomen markkinoiden asema on eurooppalaisessa tunnuslukuvertailussa edelleen varsin vahva. Toimistojen vajaakäyttöluvut eivät pahimmillaankaan nousseet monien muiden kaupunkien tasolle, eivätkä vuokrat kokeneet pahaa notkahdusta.

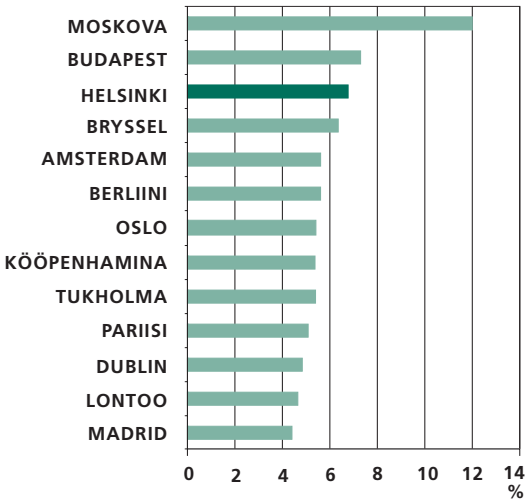
Tuottovaatimusten viimeaikaisesta laskusta huolimatta helsinkiläisistä toimistoista voi edelleen odottaa selkeästi parempaa tuottoa kuin muista pohjoismaisista pääkaupungeista. Suomessa tuottovaatimukset pysyttelevät monia muita maita selkeämmin korkotason yläpuolella. Myös liiketilojen tuottovaatimukset ovat varsin hyvällä tasolla eurooppalaisessa vertailussa.

Toimistojen markkinavuokrat, Q3/2005



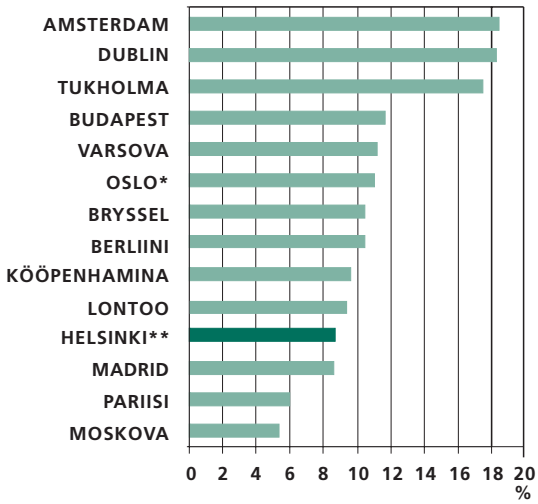
Lähteet: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)

Toimistojen tuottovaatimukset (%), Q3/2005



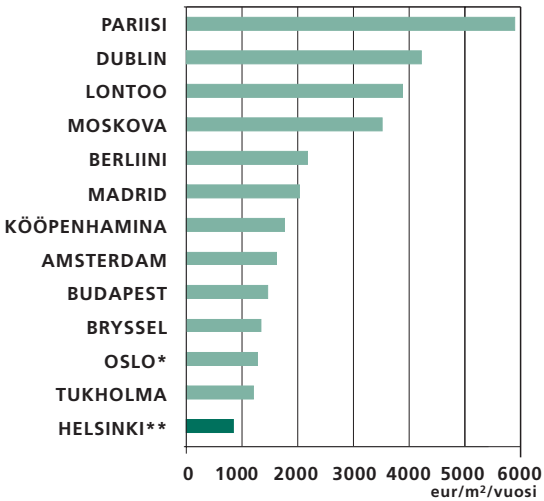
Lähteet: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)

Toimistojen vajaakäyttöaste (%) Q2/2005



*Q4/2004 Lähteet: Jones Lang LaSalle, Catella Kiinteistökonsultointi (Helsinki)
**Q3/2005

Liiketilojen markkinavuokrat Q2/2005



*Q4/2004 Lähteet: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)
**Q3/2005

Kiinteistörahastojen markkinat kehittyvät kasvun myötä

- *Ensimmäiset suomalaiset rahastot markkinoilla*
- *Markkinan läpinäkyvyyttä kehitetään*

Ulkomaiset kiinteistörahastot sijoittavat Suomeen

Kiinteistörahastojen suosio Euroopassa kasvaa edelleen. Rahastomarkkinoita seuraavan ja tutkivan INREVin mukaan listaamattomien rahastojen kokonaismarkkina Euroopassa on nyt noin 270 miljardia euroa.

Ulkomaiset kiinteistörahastot ovat hankkineet ahkerasti suomalaisia kohteita sijoitussalkkuunsa. Syyskuun loppuun mennessä ulkomaisten kiinteistörahastojen osuus kaikista KTI:n Major Transactions -seurannan ulkomaisista kiinteistökaupoista oli noin 34%. Amerikkalaistaustainen Pramerica, brittiläinen Rockspring, tanskalainen GriffinEjendomme sekä saksalaiset Immo Invest, DB Real Estate Spezial Invest ja Internationales Immobilien-Institut ovat esimerkkejä hiljattain Suomeen tulleista erityyppisistä rahastoista / managereista.

Suomalaiset rahastot sijoittavat Suomeen

Kuluneen vuoden aikana Suomeen on perustettu myös ensimmäiset puhtaat kiinteistöpääoma/-sijoitusrahastot, jotka sijoittavat suoraan kiinteistöihin. Toistaiseksi merkittävin näistä on CapMan Real Estate Oy:n tavoitekooltaan 500 miljoonan euron kiinteistöpääomarahasto CapMan Real Estate I Ky. Rahastossa on yhdeksän suomalaista institutionaalista sijoittajaa. Rahaston perustamisen yhteydessä siihen ostettiin yhteensä noin 220 milj. euron arvoiset kiinteistöt. Kiinteistörahaston hallinnoinnista vastaa Realprojekti Oy.

Myös Aberdeen Property Investors Finland Oy on tuonut markkinoille uuden ky-muotoisen kiinteistörahaston Aberdeen Property Fund Finland I Ky:n. Rahasto sijoittaa kotimaisiin kiinteistöihin ja se tavoittelee 150-200 miljoonan euron kokoa. Aberdeenin kehittämä rahasto on ns. open-ended -tyyppinen eli sen pääoman suuruus ja sijoittajien lukumäärä voivat vaihdella. Rahaston ns. blind pool -rakenne näkyy siinä, että se ei toistaiseksi ole hankkinut kiinteistöjä, vaan nämä hankitaan rahaston sijoituspääoman kertymisen myötä.

Jykes Kiinteistöt Oy on myös tuomassa muutaman pienemmän mittakaavan kiinteistöpääomarahaston markkinoille. Suunnitteilla on perustaa kaksi pääasiassa tuotanto- ja toimistotiloihin keskittyvää rahastoa. Jyväskylän alueella toimivien rahastojen tavoitteellinen koko on 3-5 ja toisen 30-50 miljoonaa euroa.

Baltia kiinnostaa suomalaisia kiinteistösijoittajia

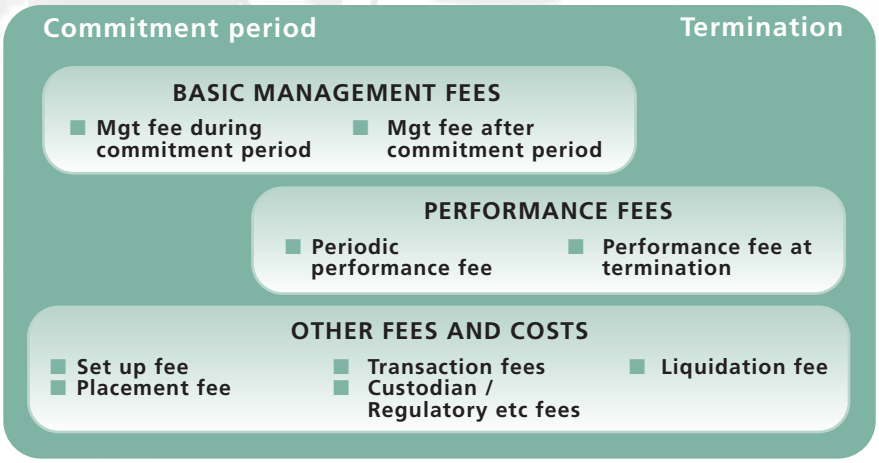
Aiemmin keväällä Evli toi markkinoille Suomen ensimmäisen osakeyhtiömuotoisen kiinteistöpääomarahaston, Baltiaan sijoittavan Evli Property Investments Baltic I:n. Tavoitepääomaltaan 150 miljoonan euron rahastoon on toistaiseksi kerätty yli 46 miljoonan pääomat koti- ja ulkomaisilta instituutioilta sekä yksityishenkilöiltä. Ensimmäisiä sijoituksia odotellaan yhä. Rahaston salkun hoitajana toimii Catella Property Oy.

Toinen Baltiaan ja Venäjälle tähtäävä rahasto on Conventum Corporate Financen ja SRV:n keväällä lanseeraama Vicus Oy. Rahasto tähtää noin 100 miljoonan euron sijoituksiin uusiin liike-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin.

Kiinteistörahastojen 'tulevaisuus'

Kiinteistörahastosektorin yleiseurooppalaisena haasteena on kasvattaa markkinoiden läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta. Yksi paljon keskusteltu kysymys tällä aihealueella on kiinteistörahastojen managerien veloittamat palkkiot. Kevään ja syksyn 2005 aikana INREV ja KTI toteuttivat laajan kiinteistörahastojen kustannus- ja palkkiorakenteita ja -tasoja koskevan tutkimuksen. Tavoitteena oli selvittää ja ymmärtää rahastojen eri vaiheissa syntyviä kustannus- ja palkkiorakenteita ja -tasoja. Nykyisellään varsin kirjavien ja monimutkaisten palkkiorakenteiden läpinäkyvyyden ja vertailtavuuden lisääminen eri rahastojen ja maiden kesken on yksi askel kiinteistörahastojen toiminnan tehostamiseen ja käytäntöjen vakiintumiseen myös Suomessa.

Palkkio ja kustannusrakenteet



KTI Kiinteist tieto Oy ja
KTI Kiinteist talouden instituutti ry

KTI on suomalaisille kiinteistömarkkinoille tutkimus-ja informaatiopalveluja tarjoava asiantuntijaorganisaatio. KTI:n informaatiopalvelut perustuvat laajoihin, systemaattisesti kerättyihin tietokantoihin mm. kiinteistöjen vuokrista, ylläpitokustannuksista ja kiinteistösijoitusten kannattavuudesta. KTI:n toinen päätoimintamuoto on erilaisten markkinoiden toimintaa kehittävien tutkimus- ja kehityshankkeiden toteuttaminen. Kiinteistötalouden instituutti ry:n perustivat vuonna 1993 Suomen kiinteistöliitto ry, Suomen Toimitila- ja Rakennuttajaliitto RAKLI ry sekä Turun kauppakorkeakoulu. Samat tahot perustivat KTI Kiinteistötieto Oy:n vuonna 2000 tuottamaan KTI:n informaatiopalveluja. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät Suomessa toimivat kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät sekä alalle palveluja tuottavat yritykset.

kti

Parempi tietää kuin olettaa.

KTI
KTI Kiinteistötieto Oy
KTI Kiinteistötalouden Instituutti ry
e-mail etunimi.sukunimi@kti.fi
www.kti.fi

Yhteystiedot
Eerikinkatu 28, 7. kerros
00180 Helsinki
puh 020 7430 130
fax 020 7430 131