

2010 KTI Markkinakatsaus *kevät*



- Kiinteistökauppojen volyymi edelleen alamaissa
- Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti viriämässä
- Tuottovaatimukset vakaita
- Vuokramarkkinoillakin varovaisia elpymisen merkkejä?

KTI Markkinakatsaus – kevät

2010

Kiinteistömarkkinoiden näkymät kääntyvät pikku hiljaa positiivisemmiksi. Markkinat ovat kuitenkin edelleen varsin hiljaiset, eivätkä myönteiset tunnelmat ulotu kaikille osa-alueille. Lähiainojen kehitys on sidoksissa talouden yleiseen kehitykseen, joka on edelleen varsin herkällä pohjalla.

Kiinteistökauppojen volyymi pysyttelee edelleen pohjalukemissa. Kuluva vuosi on lähtenyt liikkeelle jopa edellistä vuotta nihkeämmin. Markkinoiden yleistunnelma on muuttumassa kuitenkin myönteisemmäksi, ja sekä myynti-että ostajalaidalta löytyy mielenkiintoa. Siksi markkinoiden volyymiin odotetaan selkeää piristymistä vuoden loppua kohden.

Rahoitusmarkkinoiden tila tukee kiinteistökauppojen suotuisia kehitysnäkymiä. Ehkä odotettua pidempäänkin alhaisina pysyttelevät korot ja kohtuullistuneet rahoitusmarginaalit mahdollistavat kiinteistökauppojen toimivat rahoitusratkaisut. Parhain ehdoin velkapääomaa löytyy kuitenkin edelleenkin vain parhaille kohteille ja vakavaraisille sijoittajille.

Toimistovuokramarkkinoilla tilanne jatkuu haasteellisena. Vajaakäyttöaste jatkaa edelleen nousuaan, ja vuokrat joustavat sen mukaisesti etenkin ongelmallisimmilla alueilla. Alan asiantuntijat näkevät kuitenkin jo pieniä merkkejä tilanteen paranemisesta vuoden loppua kohden. Vuokramarkkinoiden tilanne paranee selkeästi kuitenkin vasta työllisyyden kääntyessä uskottavaan nousuun.

Toimitilojen rakentaminen on hiipunut. Pääkaupunkiseudulla on käynnissä vain muutamia toimisto- ja liiketilahankkeita. Toimistojen uudishankkeista useimmat ovat pienehköjä business parkien lisävaiheita, ja lisäksi käynnissä on joitakin peruskorjaushankkeita. Liiketilarakentaminen keskittyy lähinnä supermarketeihin ja tilaa vievän tavaran kaupan kiinteistöihin, ja muutamia hankkeita on käynnissä lähes kaikissa kasvukeskuksissa.

Taloukasvu edelleen herkällä pohjalla

Vuoden 2009 rajun BKT-romahduksen jälkeen odotellaan tästä vuodesta hieman parempaa. Globaali taloukasvu on kuitenkin edelleen haurasta, ja nojaa teollisuusmaissa pitkälti mittaviin julkisiin elvytystoimiin. Kansainvälinen kauppa on lähtenyt elpymään elvytyksen sekä osin myös varastojen tyhjentymisen seurauksena. Myös Suomen vienti ja teollisuustuotanto ovat kääntyneet lievään nousuun, mikä luo edellytyksiä hienoiselle taloukasvulle. Talouden muilta osa-alueilta - yksityisestä kulutuksesta ja investoinneista – ei sen sijaan ole juurikaan odotettavissa tukeaa orastavalle kasvulle.

Maalis-huhtikuussa tehdyt talousennusteet ovat kautta linjan varsin maltillisia. Tämän vuoden kokonaistuotannon kasvuennusteet vaihtelevat yhden ja kolmen prosentin välillä. Vuodesta 2011 odotetaan jälleen hieman parempaa, ja optimistisimmat BKT-ennusteet liikkuvat jopa 4 prosentin tasolla. Yleisen näkemyksen mukaan edessä on kuitenkin useamman vuoden varsin hitaan kasvun kausi.

Investointien supistuminen pysähtyy?

Investointien määrä putosi vuonna 2009 rajusti, eikä lähitulevaisuus anna syytä odottaa rajua käänteitä ylöspäin. Suomalaisen yritysten investointitarpeita vähentää edelleen puskureista löytyvä ylikapasiteetti, joka kysynnän elpymässä mahdollistaa tuotannon lisäämisen ilman lisäinvestointeja. Julkisten investointien kasvua hillitsee kuntien kiristynyt taloustilanne. Rakennusinvestointien kokonaismäärä jäänee edelleen viime vuotta pienemmäksi. Asuinrakentaminen toki piristyy, mutta toimitilarakentamisen pudotus jatkuu edelleen. Investointien kokonaismäärän ennustetaan tänä vuonna jäävän viime vuoden tasolle tai jopa hieman sitä alhaisemmaksi.

Yksityinen kulutus kasvaa maltillisesti, työttömyys jatkaa kasvuaan

Kulutuskysyntä kehittyi melko vakaasti, mutta ei kuitenkaan pysty työntämään merkittävää kasvua liikkeelle. Työttömyysasteen ennustetaan nousevan tänä vuonna 10 prosentin tietämiin. Maltillinen palkkakehitys, kasvava työttömyys ja kiristynyt verotus nakertavat kuluttajien ostovoimaa. Hiljalleen koheneva työllisyys alkaa tukea kulutuskysyntää vuoden 2011 aikana. Julkisen kulutuksen taso on pakko pitää maltillisena julkisen talouden rahoitusongelmien takia.

- Talous kasvaa aavistuksen 2010
- Työttömyys nakertaa ostovoimaa
- Alhaiset korot tukevat talouskehitystä ja investointeja

Milloin elvytys lopetetaan, nousevatko korot, kiihtykö inflaatio?

Talouden suurimmat epävarmuudet liittyvät raha- ja finanssipoliittisen elvytyksen lopettamisen ajoitukseen. Houkutus elvytyshanojen sulkemiseen lisää monien kansantalouksien tiukkaa tilanne. Toisaalta liian nopeasti lopetettu elvytys voisi johtaa hauraan kasvun murtumiseen ja talouden uuteen notkahdukseen.

Korot ovat pysytelleet edelleen varsin alhaisena, eikä nopeaa nousua odoteta tapahtuvaksi ennen kuin vuoden loppupuolella. Alhaiset korot tukevat niin yritysten kuin kuluttajienkin taloutta. Korkopoliittikka ja elvytyksen lopetus ovat olennaisia tekijöitä myös inflaation hallinnassa. Tämänhetkiset talousnäkymät eivät aiheuta suuria inflaatiohuolia – vuoden 2010 inflaation odotetaan asettuvan noin prosentin tuntumaan. Ensi vuodelle kuluttajahintojen nousuun odotetaan pientä kiihtymistä.

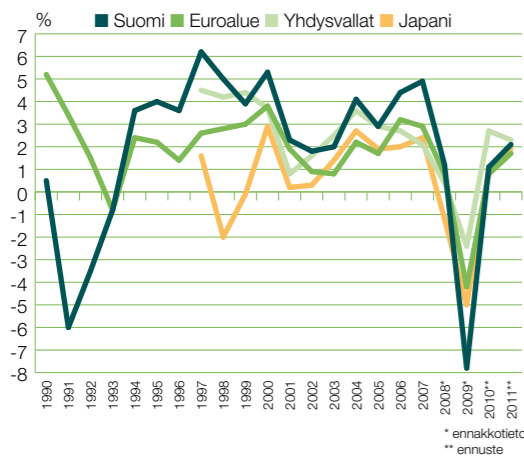
Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

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

*ennakkotieto, **ennuste

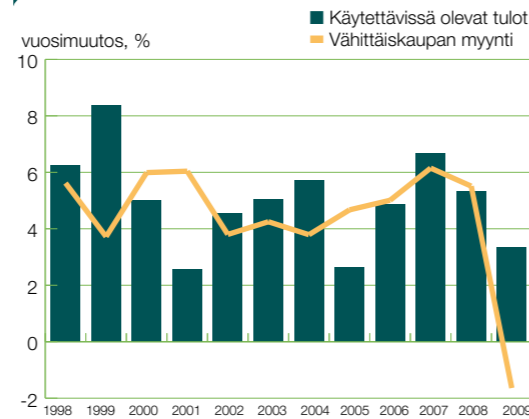
Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, VM

BKT, volyymin muutos Suomi, Euroalue, Yhdysvallat ja Japani



Lähde: Tilastokeskus, OECD, VM

Vähittäiskaupan myynti* ja kotitalouksien käytettävissä olevat tulot



*autokauppa ei mukana

Lähde: ETLA, Tilastokeskus

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla elpymisen merkkejä

Kaupankäynti edelleen jäissä

Kiinteistökauppojen kokonaismäärä asettui noin 1,8 miljardiin euroon vuonna 2009. Romahdus edellisiin vuosiin verrattuna oli dramaattinen – volyyymi putosi reilusti alle puoleen vuoden 2008 tasosta, joka puolestaan oli lähes kolmanneksen edellisestä vuodesta pienempi. Ulkomaisten sijoittajien osuus jäi vaiheeseen 16 prosenttiin oltuaan 44 prosenttia vuonna 2008 ja peräti 59 prosenttia huippuvuonna 2007.

Kaupankäynnin kokonaisvolyymiä hillitsee edelleen kauppojen pieni keskimääräinen koko. Joitakin vuosia sitten tutuksi käyneitä suuria salkkukauppoja ei näillä markkinoilla juuri nähdä. Kuluva vuoden suurimman kaupan titteliä pitää toistaiseksi hallussaan Sagax kahden, yhteensä noin 30 miljoonan euron logistiikkakiinteistön hankinnallaan. Monissa viimeaikaisissa kaupoissa ei tosin ole julistettu kauppahintaa. Koko vuoden 2009 aikana nähtiin vain kaksi yli 100 miljoonan euron kauppaa. Kauppojen pieni koko kuvastaa osaltaan nykymarkkinoiden vähärisyyden arvostusta sekä rahoitusmarkkinoiden muutosta.

Kaupankäynnin piristymistä odotellaan

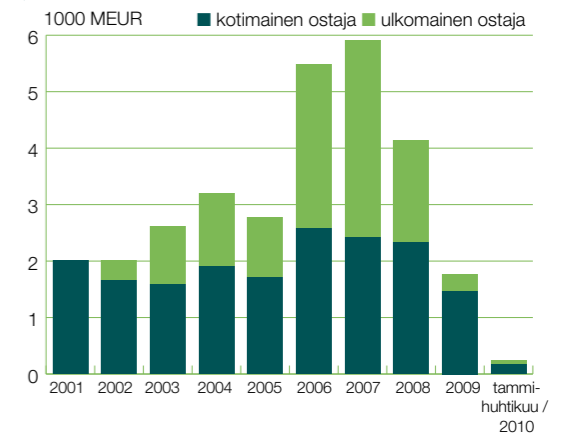
Alan asiantuntijat odottivat kaupankäyntiin selkeää piristystä jo vuoden 2009 lopulla. Viime vuoden viimeinen neljännes osoittikin jo lieviä piristymisen merkkejä, kun joitakin kauppia viedin maaliin ennen tiinpäätöksiä. Kuluva vuoden ensimmäisten kuukausien aktiviteetti on kuitenkin pudonnut varsin matalalle tasolle. Ensimmäisen neljänneksen aikana tehtiin kauppia noin 220 miljoonalla eurolla, mikä on viime vuosien alhaisin kvartaalivolyymi.

Usko kaupankäynnin vilkastumiseen lähitulevaisuudessa on kuitenkin alalla varsin vahva. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin tuoreiden tulosten mukaan yli 80 prosenttia alan asiantuntijoista uskoo toimitilakauppojen kokonaisvolyymien kasvavan seuraavan vuoden aikana. Väillä pohjalukemissa käyneet ulkomaisen sijoittajakysynnän saldolut ovat kääntyneet selvään nousuun, sillä ulkomaisen kysynnän kasvuun uskoo nyt kolme neljästä vastaajasta.

Kaupankäynnin viriämistä on osaltaan hidastanut kysynnän ja tarjonnan kohtaamisongelmat. Sijoituskysyntää löytyisi parhaiten vähärisimmille prime-kohteille, joiden nykyisillä omistajilla ei puolestaan ainakaan toistaiseksi ole ollut suurempia myyntihaluja. Pitkään jatkuneen hiljaiselon jälkeen voidaan kuitenkin olettaa, että aikaa myöden myös joidenkin tällaisten kohteiden omistajien myyntihalut syystä tai toisesta viriävät.

- Alkuvuoden kiinteistökauppavolyymi viime vuottakin matalampi
- Tuottovaatimuksissa jopa pieniä laskupaineita

Kiinteistökauppojen volyyymi



Lähde: KTI

Tuottovaatimukset vakiintuneet

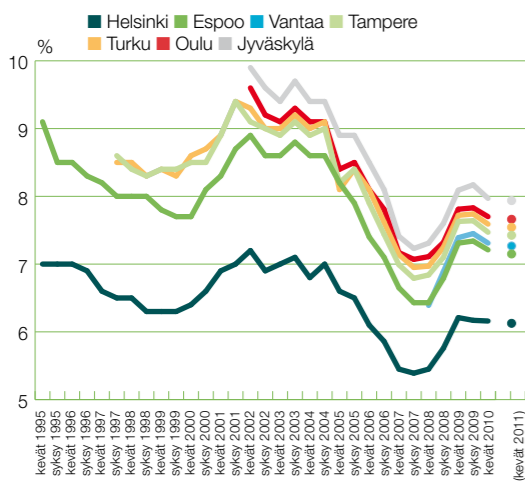
Markkinoiden yleisen käsityksen mukaan tuottovaatimukset olisivat parhaimmillaan kohteissa säilyneet vakaina. Aitoa markkinaevidenssiä tästä ei kuitenkaan ole, koska kauppoja ei ole juurikaan tehty, ja toisaalta harvoissa maaliin saaduissa kaupoissa ei tuottovaatimusta useinkaan julkisteta.

Helsingin ydinkeskustan prime-toimistolta edellytettäisiin RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan keskimäärin 6,2 prosentin nettotuottoa, mikä on täsmälleen sama taso kuin puoli vuotta sitten. Vuoden kuluttua sen ennakoitaan asettuvan 0,1 prosenttiyksikköä alemmaksi. Myös muissa suurissa kaupungeissa tuottovaatimusten arvioidaan olevan pääsääntöisesti samalla tasolla tai jopa hieman alempia kuin puoli vuotta sitten.

Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu laskupaineita

Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotto jäi KTI Kiinteistöindeksiin mukaan 3,8 prosenttiin vuonna 2009. Kiinteistöjen arvoihin kirjattiin 2,5 prosentin lasku, joka johtui nousseista nettotuottovaatimuksista. Suurimmat paineet kohdistuivat liikekiinteistöihin, joiden arvomuutos painui 3,7 prosenttia pakkaselle. Kaikkien kiinteistöjen nettotuottoaste pysytteli vakaana 6,4 prosentissa. Kokonaistuotto painui matalimmalle tasolle koko KTI Kiinteistöindeksiin kaksitoistavuotisessa historiassa. Kokonaistuoton kehitys on korreloinut koko viime vuosikymmenen ajan melko voimakkaasti bruttokansantuotteen muutoksen kanssa. Tämä kuvaa kiinteistösijoitusmarkkinoiden kiinteää yhteyttä kansantalouden suhdannevaihteluihin.

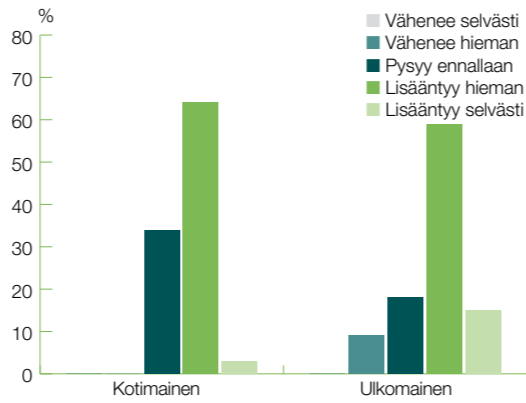
Toimistojen prime-nettotuottovaatimukset keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

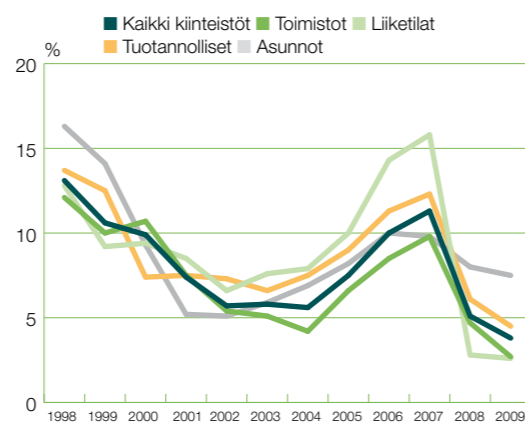
- Toimistojen vajaakäyttö nousee vuoden loppua kohden
- Toimitilarakentaminen hiipuu edelleen

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



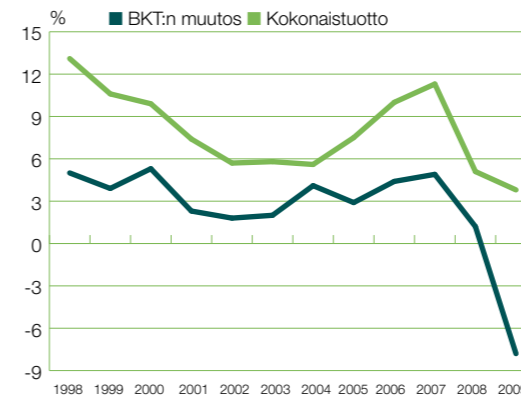
Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kiinteistöjen kokonaistuotot 1998-2009



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

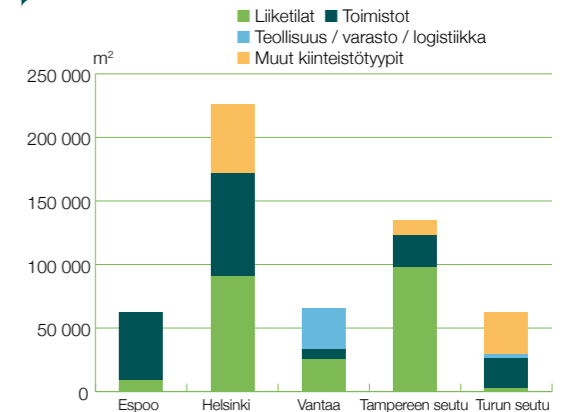
BKT:n muutos ja kiinteistöjen kokonaistuotto 1998-2009



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi, Tilastokeskus

Rakenteilla olevat toimitilahankkeet, kevät 2010

Uudishankkeet ja merkittävät peruskorjaukset, vuokrattava pinta-ala*, m²



* Jos vuokrattava pinta-ala ei ole ollut saatavilla, se on arvioitu bruttopinta-alaan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Toimitilavuokramarkkinoiden haasteet jatkuvat – valo kajastaa jo tämänkin tunnelin päässä?

Toimitilavuokramarkkinoilla tilanne heikkenee edelleen taloudellisen tilanteen painamana. Suurimmat paineet kohdistuvat toimistotilamarkkinoille. Parhaiden tilojen ja sijaintien vuokrat pitävät edelleen kohtuullisen hyvin pintansa, joskin vuokratasot ovat niilläkin jonkin verran laskeneet. Positiivista vuokramarkkinoiden kehityksessä on se, että uusia vuokrasopimuksia on kuitenkin alkanut talven aikana kohtuullisen suuria määriä – selkeästi enemmän kuin edellisen puolivuotisjakson aikana.

Tyhjän toimistotilan määrä kasvaa edelleen voimakkaasti, ja tarjontaa löytyy nyt myös parhailta alueilta – mukaan lukien Helsingin keskusta ja Ruoholahti. Vajaakäytön ennakoitaan jatkavan kasvuaan ainakin vuoden lopulle saakka, joskin pahimman pudotuksen arvellaan siltäkin rintamalla olevan ohi. Tilojen kysyntä ja käyttöönotto on sidoksissa talouskasvuun ja työllisyyden kehitykseen. Lähitulevaisuuden näkymät vajaakäytön kehityksestä ovat RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneiden asiantuntijoiden mukaan lievästi edellistä puolivuotisjaksoa vähemmän negatiivisia, joskin saldoluutvat pysyttelevät edelleen negatiivisina. Tyhjiillään olevat yli miljoona toimistoneeliötä luovat markkinoille haasteen, jonka sulaminen kestää joka tapauksessa vuosia. Koska osa tästä tarjonnasta ei vastaa kysynnän laadullisiin tarpeisiin, saatetaan talouskasvun viritessä käynnistää jälleen uusiakin toimistohankkeita, mikä nostaa vajaakäytön pitkäksi aikaa – ellei pysyvästi – totuttua korkeampiin lukemiin.

Liiketilavuokramarkkinat jatkavat vakaata kehitystään. Vuokratasot pysyttelevät pääosin ennallaan, joskin pientä joustoa on nyt löydyttävä myös liikekilojen vuokranantajilta. Tyhjän tilan määrä pysyttelee varsin maltillisissa lukemissa, vaikka siinäkin on nähty pientä kasvua viimeisen puolen vuoden aikana.

Toimitilarakentaminen hiipuu edelleen

Talouskasvun romahdus on jäädyttänyt toimitilarakentamisen lähes pysähdyksiin. Pääkaupunkiseudun viime vuosien kiivas toimistorakentaminen tuotti vuosina 2007-2009 lähes puoli miljoonaa uutta toimistoneeliötä, mikä vastaa noin 6-7 prosentin lisäystä kokonaistalokantaan. Nyt käynnissä olevat hankkeet ovat – Skanskan uutta Ruskeasuon pääkonttorihanketta lukuun ottamatta – lähinnä pienehköjä lisävaiheita jo olemassa oleviin business park –kokonaisuuksiin. Muuallakaan Suomessa toimistohankkeita ei ole juuri käynnissä, lukuun ottamatta Kuopiota, jossa on rakenteilla kaupungin kokoon nähden merkittävä määrä uutta toimistotilaa.

Kaikkien kasvukeskusten toimitilarakentaminen rajoittuukin tällä hetkellä lähinnä liike- ja logistiikkahankkeisiin. Liiketilarakentamisesta pääosa keskittyy keskustojen ulkopuolisiin supermarket- ja tilaa vievän tavarankäytön kohteisiin, joita on käynnissä useampia esimerkiksi Tampereen ja Jyväskylän seuduilla. Suurimmat logistiikkahankkeet löytyvät pääkaupunkiseudun ympäristöstä, Sipoosta ja Keravalta, jonne S-ryhmä sekä Anttila kehittävät merkittäviä uudiskohteita.

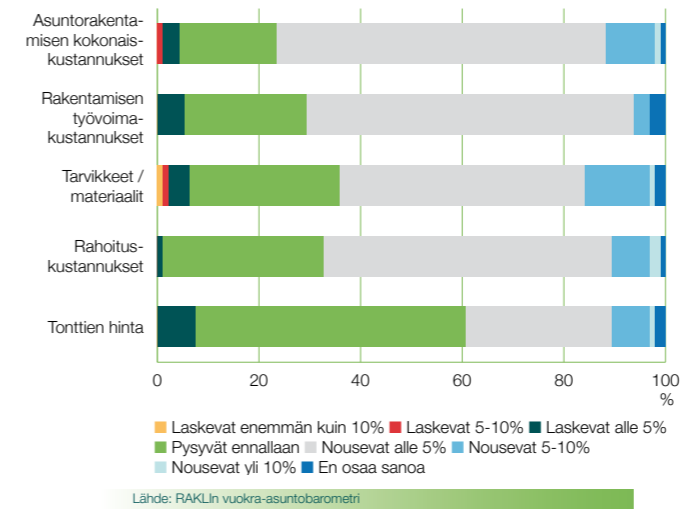
Asuntojen asema sijoitus- salkuissa edelleen vahva

Asuntosijoitusten arvot kehittyvät positiivisesti

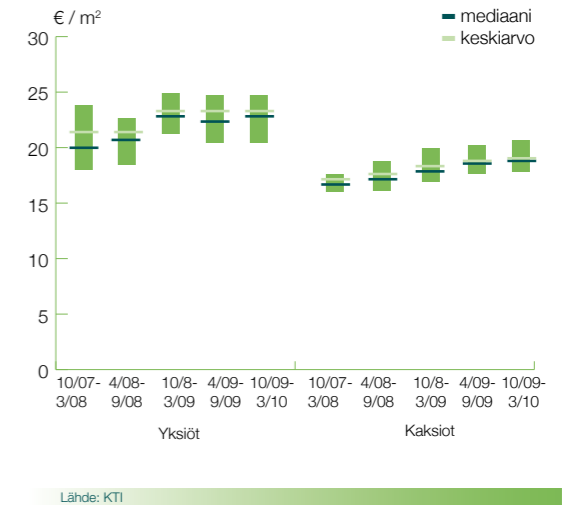
Toimitilamarkkinoiden epävarmuuden jatkuessa asuntosijoitukset houkuttelevat sijoittajia vakaudellaan. Asunnot olivat ainoa kiinteistösektori, jolle kirjattiin KTI Kiinteistöindeksissä positiivinen, vaikkakin maltillinen 1,8 prosentin arvonnousu vuodelta 2009. Arvoihin vaikutti positiivisesti sekä vuokra-arvojen nousu että pääkaupunkiseudulla jatkunut tuottovaatimusten lasku. Asuntosijoitusten nettotuotot pysyivät kohtuullisen vakaina 5,6 prosentissa. Hienoisesti lisääntynyt vajaakäyttö ja pieni kulujen nousu kompensoituivat nousseilla vuokratasoilla.

- Asuntojen vuokrakehitys jatkuu vakaana, mutta nousu hidastuu
- Asuntojen arvonkehitys selkeästi toimitilakiinteistöjä vakaampaa
- Kustannusten nousu uhkaa hidastaa vuokra-asuntojen rakentamista

Kuinka ennakoitte asuntorakentamisen kustannusten kehittyvän seuraavan vuoden aikana?



Uusien asuntovuokrien kehitys Helsingin niemellä ja Töölössä

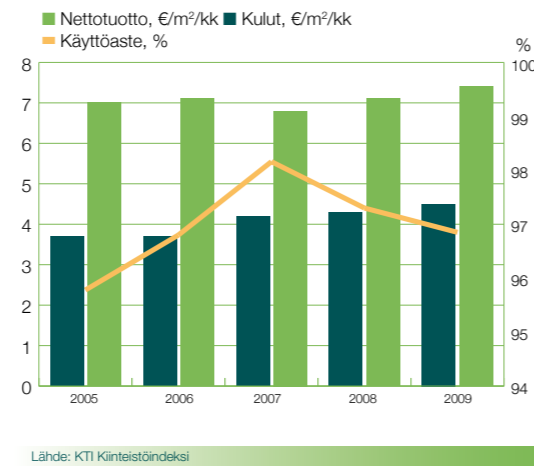


Asuntovuokramarkkinoiden vahva kehitys jatkuu

Pienten asuntojen vuokraaminen on edelleenkin kohtuullisen helppoa ja tuottoisaa liiketoimintaa kaikissa kasvukeskuksissa. Etenkin yksioiden vuokrat ovat kohonneet viime vuosina voimakkaasti. Vuokrien nousu on niissäkin kuitenkin tasaantunut, ja vaihtuvuus lisääntynyt. Helsingin keskustankin viime vuosina jyrkästi nousseet vuokratasot osoittavat nyt tasaantumisen merkkejä. Vuokrat ovat kuitenkin kaikissa suurissa kaupungeissa edelleen jonkin verran nousseet, pääkaupunkiseudulla muita kasvukeskuksia voimakkaammin. Helsingissä vapaan vuokramäärityksen asuntojen keskimääräinen vuokrataso on viimeisen vuoden aikana ollut noin 16-16,5 €/m²/kk. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella uusien asuntovuokrasopimusten keskimääräinen taso oli korkein Tampereella, noin 12 €/m²/kk.

Suurien asuntojen vuokraaminen on sen sijaan edelleenkin huomattavasti haasteellisempaa. RAKL:n maaliskuussa julkistetun Vuokra-asuntobarometrin mukaan suurten asuntojen vuokriin kohdistuu laskupaineita kaikissa kasvukeskuksissa Helsinkiä lukuun ottamatta.

Asuntojen tunnuslukuja Koko Suomi



Asuntorakentamisen painopiste siirtymässä jälleen omistusasuntoihin

Omistusasuntojen hiipunut kysyntä ja valtion tukitoimenpiteet siirsivät asuntorakentamisen painopistettä vuokra-asuntoihin vuoden 2009 aikana. Alenneet rakentamiskustannukset ja vakaat vuokranäkymät saivat yhtälöt toimiviksi sijoittajien kannattavuuslaskelmissa. Vuoden edetessä virinnyt usko asuntotoiminnan vakauteen, jopa nousuun, siirsi rakentajien päähuomion jälleen omistusasumiseen, mikä lisäsi urakkahintojen nousupaineita. Myös valtion tukitoimenpiteiden loppuminen lisää vuokra-asuntorakentamisen epävarmuutta. RAKL:n Vuokra-asuntobarometrin vastauksissa tapahtui selkeä käänne syksyn 2009 ja kevään 2010 välillä. Kun vielä syksyllä valtaosa asuntomarkkinoiden asiantuntijoista ennakoivat rakentamisen hintojen laskevan kaikilla osa-alueilla, olivat saldoluvut maaliskuussa pääsääntöisesti kivunneet yli 50 prosenttia positiivisiksi. Vain tonttien hintakehityksen odotettiin jäävän hieman maltillisemmaksi.

Vuokra-asuntomarkkinoilta kaivataan tarkempaa informaatiota

Suomalaisten asuntomarkkinoiden informaatiotarjonta ja läpinäkyvyys ovat yleisesti ottaen varsin hyvällä tasolla. Vapaaarhoitteisten asuntomarkkinoiden osalta etenkin kauppahinnoista on tarjolla varsin korkeatasoista, ajantasaista ja kattavaa tietoa. Myös tiedot asuntokannasta ja uudistuotannosta ovat hyvällä tasolla. Valtion tukemasta asuntokannasta tuotetaan runsaasti tietoa viranomaisyönä ja yhteisöjen seurannan kautta. Sen sijaan vapaaarhoitteisilla vuokra-asuntomarkkinoilla on tiettyjä informaatiokatvealueita, joiden läpinäkyvyyden parantaminen on keskeistä markkinoiden seurannan ja ohjauksen kannalta.

Vuokra-asuntomarkkinat jakautuvat useisiin eri osa-alueisiin

Vuokra-asuntomarkkinoilla on monta osa-aluetta, jotka toimivat yhteydessä ja vuorovaikutuksessa paitsi keskenään, myös omistusasuntomarkkinoiden kanssa. Suomen noin 750 000 vuokra-asunnosta valtion tukema, nk. ARA-kanta on kuntien ja näiden omistamien yhtiöiden sekä muiden yleishyödyllisten yhteisöjen ja yhtiöiden omistuksessa. Vapaaarhoitteisesta asuntokannasta noin 150 000 asuntoa on erilaisten ammattimaisesti toimivien yhtiöiden, rahastojen ja institutionaalisten sijoittajien salkuissa. Valtaosa markkinaehtoisesta vuokra-asuntokannasta on yksittäisten henkilöiden, tyypillisimmin yhden tai muutamia asuntoja omistavien piensijoittajien hallussa. Näistä markkinoiden eri osa-alueista saatavilla olevan tiedon taso vaihtelee merkittävästi.

Vuokratasojen kehitykseen lisää läpinäkyvyyttä

Noin puolet vuokra-asuntokannasta on yksityisen sektorin omistajien hallussa. Tästä asuntokannasta tuotettavan markkinatiedon määrä ja laatu on pitkälti toimijoiden itsensä säädeltävissä ja päätettävissä. Vuokramarkkinoiden lisääntynyt heilahtelu, sekä vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden tasapainon ja dynamiikan muutokset ovat lisänneet tarvetta entistä kattavammalle ja laadukkaammalle markkinatiedolle. Nopeasti vaihtelevilla markkinoilla kaivataan etenkin tietoa uusien vuokrasopimusten markkinatasosta.

Informaatio on olennaista liiketoiminnan ja asuntopoliittikan ohjauksessa

Markkinatietoa tarvitaan niin liiketoiminnan strategioiden ja operatiivisten päätösten ohjaukseen kuin laajemminkin asuntopoliittiseen päätöksentekoon. Ajantasainen ja kattava tieto käyvästä vuokratasosta ja vuokramarkkinoiden muiden tunnuslukujen – esimerkiksi käyttöasteen ja vaihtuvuuden – tasosta on olennaista sekä vuokranantajille että vuokralaisille. KTI on aloittamassa kehityshanketta suomalaisten vuokra-asuntomarkkinoiden informaation parantamiseksi.

Kasvukeskusten toimitila- vuokramarkkinat

Helsingin keskustan toimitovuokrien pieni lasku jatkuu

Helsingin ydinkeskusta näyttää selviävän taantumasta yli suhteellisen hyvin. KTI:n Helsingin keskustaa kuvaavan toimitovuokraindeksin pisteluku laski viimeisen puolen vuoden aikana 1,1 prosenttia, eli suunnilleen saman verran kuin edellisellä puolivuotisjaksoilla. Helsingin ydinkeskustassa keskimääräinen neliövuokrataso uusissa alkaneissa sopimuksissa on laskenut nyt hieman alle 24 euron. Myös parhaissa tiloissa vuokrat ovat nyt joustaneet hieman alaspäin verrattuna syksyn tilanteeseen.

Uusia toimitovuokrasopimuksia on ydinkeskustassa alkanut edelleen selvästi keskimääräistä vähemmän ja neliömääräisesti tilaa on vuokrattu vähemmän kuin kertaakaan 2000-luvun aikana. Tyhjän toimitilamäärä on noussut keskustassa selvästi. Tyhjen liikeltilojen määrä on keskustassa puolestaan edelleen pieni, vaikkakin hieman nousussa.

RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet asiantuntijat uskovat ydinkeskustan toimitovuokrien laskevan noin prosentilla seuraavan vuoden aikana. Liikeltilojen osalta näkymät ovat jo kääntymässä noususuuntaisiksi, päinvastoin kuin missään muussa kaupungissa. Tuottovaatimusten odotetaan kääntyvän pieneen laskuun sekä toimitilojen liikekiinteistöissä.

Kantakaupungin reuna-alueilla vuokraustoiminta ollut vilkasta

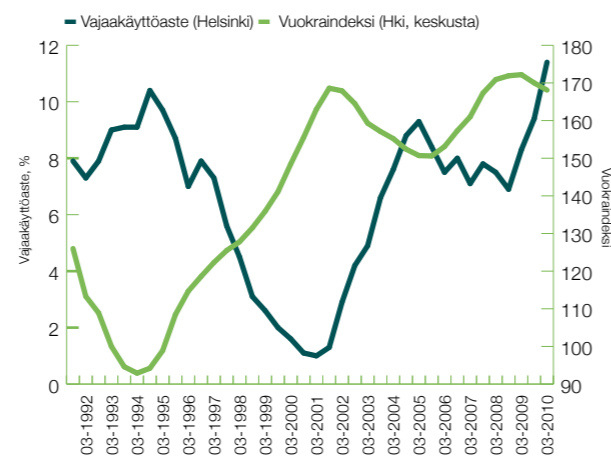
Kantakaupungin reuna-alueella (Pasila, Sörnäinen, Lauttasaari ja Vallila) toimitovuokramarkkinat ovat olleet hyvin aktiiviset ja sopimuksia on kappalemääräisesti alkanut jopa eniten koko viimeisen vuosikymmenen aikana. Keskimääräinen neliövuokrataso on pysytellyt syksyn tapan vajaan 14 euron tuntumassa, mutta osamarkkinoiden väliset vuokraerot ovat kuitenkin yhä melko suuria. Tyhjän tilan määrä on lisääntynyt selvästi Pasilassa ja Lauttasaarissa, mutta pysytellyt suurin piirtein muuttumattomana Sörnäisissä ja Vallilassa.

Ruoholahdessa taantumasta taantumasta vaikutukset ovat tähän asti olleet melko pieniä. Nyt tyhjän toimitilamäärä on alueella kuitenkin tuplaantunut puolessa vuodessa ja samalla myös vuokrat joustaneet alaspäin. Pitäjänmäellä tyhjän toimitilamäärä on puolestaan noussut jo lähes 80 000 neliömetriin. Uusia sopimuksia on alkanut aiempaa vähemmän, ja lähinnä pienistä tiloista.

Koko Helsingin tasolla on vuokrattujen toimitiloiden keskimääräinen koko ollut selvästi pienempi kuin edellisinä vuosina. Isoja vapaana olevia tiloja pyritään markkinoimaan ja vuokraamaan pienemmissä kokonaisuuksissa, mikä omalta osaltaan lisää vuokraustoiminnan kuluja.

- Toimitovuokrien laskupaine jatkuu tyhjän tilan lisääntyessä
- Helsingissä vuokratun toimitilamäärän keskikoko pienentynyt
- Uutta liikeltilaa rakenteilla monessa kaupungissa

Vuokraindeksi ja vajaakäyttöaste, vuokraindeksi 1993=100



Lähde: KTI ja Catella Property Group

Espoossa toimistojen vuokranäkymät ovat yhä melko synkkiä

Espoossa toimitovuokramarkkinat ovat olleet varsin aktiivisia ja uusia sopimuksia on alkanut enemmän kuin muutamana edellisenä puolivuotisperiodina. Eniten sopimuksia on alkanut Leppävaarassa. Tyhjän tilan määrä on Espoossa edelleen kasvanut sekä uudessa että vanhassa tilakannassa. Vuokrien tunnusluvut ovatkin laskussa, ja myös Toimitilabarometrin vastaajat povaavat Espoon toimitilamarkkinoiden vaikeuksien jatkuvan. Lähes 60 prosenttia vastaajista ennustaa Espoon toimitilavuokrien laskevan seuraavan kuuden kuukauden aikana.

Suuresta vajaakäytöstä huolimatta on toimistojen uudisrakentaminen jälleen heräämässä, ja tämän vuoden puolella onkin pitkistä aikaa aloitettu muutama uusi toimistohanke Keilaniemi-Leppävaara –akselilla Kehä I:n läheisyydessä. Modernille toimitilalle uskotaan siis yhä olevan kysyntää myös Espoossa.

Vantaalla Aviapoliksen alueen vetovoima säilyy

Myös Vantaalla tyhjän toimitilamäärä on lisääntynyt viimeisen puolen vuoden aikana pitkälti yli 10 000 neliöllä. Tyhjiä tilaa on eritoten itäisen Vantaan vanhemmassa tilakannassa ja Myrmyssä, mutta myös Aviapoliksen alueella tyhjän tilan määrä on lisääntynyt. Vantaan uusien toimitilavuokrasopimusten vuokrataso oli matala, koska sopimuksia on alkanut kohtalaisen paljon vanhemman tilakannan tiloista. Uusia liikeltilavuokrasopimuksia on Vantaalla puolestaan alkanut runsaasti viimeisen puolen vuoden aikana.

Toimitiloiden uudisrakentaminen on Vantaalla tällä hetkellä vilkkaampaa kuin Helsingissä ja Espoossa. Etenkin lentokentän läheisyyteen nousee uusia toimitiloja eri tilatyypeissä, ja lisäksi Hakkilan alueella on rakenteilla tuotannollista tilaa. Aviapoliksen alue on säilyttänyt kiinnostavuutensa myös kiinteistökaupoilla mitattuna, sillä lentokentän läheisyydessä on vaihtanut omistajaa tänä vuonna muutama logistiikkakiinteistö ja yksi toimistorakennus.

Turussa Kupittaaan alueen vajaakäyttö on laskenut

Turussa uusia toimitilavuokrasopimuksia on solmittu edellistä puolivuotisjaksoa matalampaan tasoon. Tyhjän toimitilamäärä on laskenut selvästi varsinkin Kupittaaalla, mutta keskustassa tyhjän toimitilamäärä on kasvanut noin tuhannella neliöllä. Tyhjen liikeltilan määrä on kasvanut hieman viime syksystä. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat uskovat myös Turussa vuokrien laskun jatkuvan, mutta etenkin toimitiloissa odotukset ovat aiempaa positiivisempia. Uutta varasto- ja logistiikkatilaa on valmistunut Turun seudulla melko runsaasti viime kesän jälkeen, mutta toimitilojen rakentamisen puolella aktiivisuutta on vähäistä. Vuoden merkittävin kiinteistökauppa Turussa on ollut ydinkeskustassa sijaitsevan Sampotalon kauppa, joka tapahtui ulkomaisten toimijoiden kesken. Hollantilainen Redevco myi kiinteistön Aberdeenin eurooppalaiselle kiinteistörahastolle.

Tampereella liikelilakannan kasvu jatkuu

Tampereen keskustassa on uusia toimitilavuokrasopimuksia alkanut edellistä puolivuotisjaksoa vähemmän. Uusien sopimusten vuokrataso Hämeenkadun varrella on noin 13-14 e/m²/kk tasolla. Tampereen toimistojen uudeksi prime-osamarkkinaksi on noussut Tullin alue, jossa vuokrat uusissa kohteissa ovatkin jo 20 e/m²/kk ja jopa sen yli. Tyhjän toimitilamäärä on keskustassa selvästi vähentynyt. Tyhjen liikeltilan määrä on puolestaan hieman kasvanut syksystä, mutta tyhjiä tilaa on edelleen vähän. Liikeltilatarjonnan voimakas kasvu jatkuu Tampereen seudulla: Ikea valmistuu Lahdesjärven alueelle kesällä, ja muutamia muitakin liikekiinteistöjä on rakenteilla, esimerkiksi Lielähteen nouseva Prisma. Rakentaminen onkin keskittynyt etenkin liikekiinteistöihin, mutta modernia toimitilaa on nousemassa Technopoliksen ja Kuntien eläkevakuutuskeskuksen rakennuttaessa uusia toimitilakiinteistöjä keskusta-alueelle. Vuoden toistaiseksi merkittävin kiinteistökauppa tapahtui huhtikuun lopussa, kun Fennia osti Postitalona tunnetun liike-/toimitilakiinteistön Querentialta.

Oulussa tyhjän toimistotilan määrä on lisääntynyt

Oulussa on tyhjän toimistotilan määrä lisääntynyt viime syksystä, lähinnä keskustan ulkopuolella. Uusia toimistovuokrasopimuksia on tehty lähinnä melko pienistä tiloista. Tyhjän liiketilan määrä Oulussa on puolestaan pysynyt lähes ennallaan viime syksyyn nähden. Oulun keskustassa on edelleen melko vähän tyhjää liiketilaa; suurin osa tyhjistä liiketilasta on edelleen Limingantullin alueella.

Oulun seudulla on suunnitteilla useita liikerakentamishankkeita, mutta tällä hetkellä uudisrakentaminen on lähinnä Oulun kaupungin elvyttävien hankkeiden varassa. Keskustan alle suunnitellun Kallioparkin rakentamisen lykkäytymisen pelätään hidastavan Oulun keskustan kehitystä.

Jyväskylään nousee runsaasti uutta liiketilaa

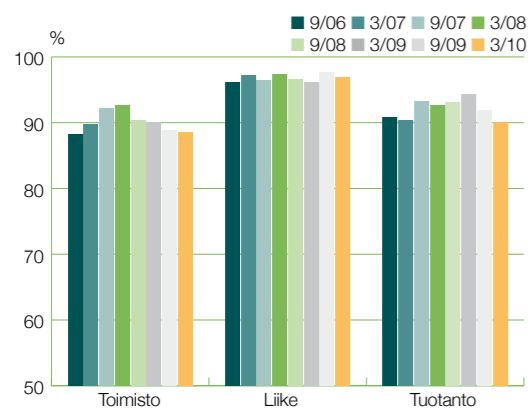
Tampereen tavoin liiketilakanta on selvässä kasvussa myös Jyväskylässä. Rakenteilla on uutta liiketilaa niin keskustan etelä- kuin pohjoispuolellekin, ja keskustassakin on käynnissä pari peruskorjaus- / laajennushanketta. Tyhjän liiketilan määrä Jyväskylässä on pysynyt edelleen matalalla tasolla. Toimistotilojen käyttöaste on puolestaan parantunut selvästi etenkin keskustassa. Tuottovaatimukset ovat Jyväskylän toimistoissa perinteisesti hieman Tamperetta, Turkuja ja Oulua korkeammat, mutta pientä laskua on myös siellä nähtävissä. Toimistovuokrien odotetaan hieman laskevan muiden suurten kaupunkien tavoin.

Kuopioon rakennetaan toimistoa, Lahteen logistiikkaa ja liiketilaa

Kuopiossa tyhjän tilan määrä on kasvanut hieman kaikissa tilatyypeissä. Muista suurista kaupungeista poiketen Kuopion seudulla on käynnissä muutama uusi toimistohanke. Suurin näistä on Technopoliksen yli 13 000 neliön uudisrakennus, joka valmistuu syksyllä Kuopion tiedepuiston alueelle. Uusia toimistovuokrasopimuksia on solmittu edellisvuosia matalampaan tasoon, mutta uusia sopimuksia ei ole alkanut aivan torin läheisyydestä.

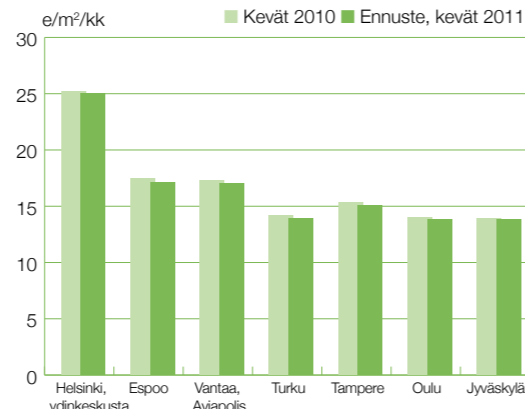
Lahten keskustassa on tyhjän tilan määrä pienentynyt sekä toimisto- että liikekiinteistöissä. Uusia vuokrasopimuksia on solmittu melko vähän. Kujalaan on nousemassa uusi, noin 15 000 neliön logistiikkakeskus. Liiketilojen puolella merkittävimmät hankkeet ovat Kariston uusi kauppakeskus ja Launeen Prisman laajennus.

Käyttöasteet tilatyypeittäin, koko maa



Lähde: KTI

Barometri: Toimistojen bruttovuokratasot eri kaupunkien keskustoissa



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

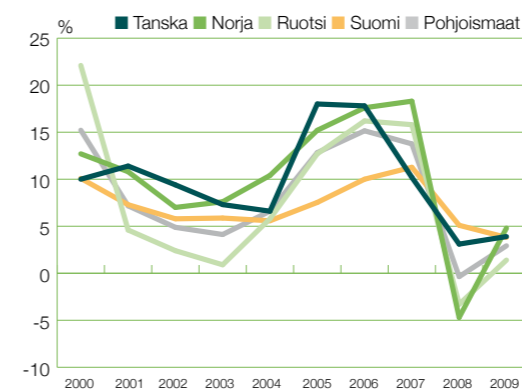
Länsi-Euroopan kiinteistömarkkinat piristymässä

Kiinteistökauppojen volyymit ovat piristymässä koko Länsi-Euroopassa. Tuottovaatimusten voimakas nousu on taittunut, ja arvot kääntyneet hienoiseen nousuun monessa maassa. Parin viime vuoden arvojen voimakkaan laskun seurauksena ovat nettotuotot nousseet monessa maassa varsin houkutteleville tasoille. Esimerkiksi UK:ssa kiinteistöjen kokonaistuotto päätyi vuonna 2009 jo hieman positiiviseksi, kun markkina-arvot kääntyivät loppuvuodesta nousuun ja nettotuottoaste kiipesi jopa 7,4 prosenttiin.

Pohjoismaisessa vertailussa korkein kokonaistuotto vuonna 2009 kirjattiin Norjassa, jossa suorat kiinteistösijoitukset tuottivat 4,8 prosenttia. Ruotsissa suorat kiinteistösijoitukset tuottivat muita Pohjoismaita heikommin, ja kokonaistuotto jäi 1,4 prosenttiin. Muissa Pohjoismaissa kiinteistösijoitusten volatiteetti on ollut viime vuosina Suomea suurempaa ja kiinteistöjen arvot ovat heilahtelleet selvästi reippaammin kuin Suomessa. Keskimäärin pohjoismaiset kiinteistösijoitukset tuottivat IPD KTI Nordic Property Indexin mukaan 2,9 prosentin kokonaistuoton vuodelta 2009.

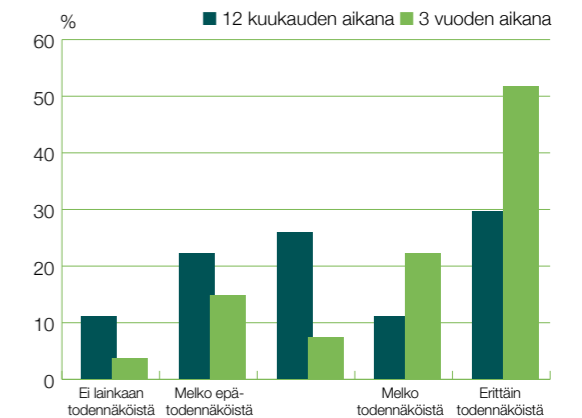
- Markkina-arvot kääntymässä nousuun
- Suomen liikelilat houkuttelevat ulkomaisia sijoittajia

IPD: Kokonaistuotto Pohjoismaissa



Lähde: IPD, KTI

Kuinka todennäköisesti investoitte Suomen kiinteistömarkkinoille seuraavan 12 kuukauden / 3 vuoden aikana?



Lähde: Finnish Property Barometer

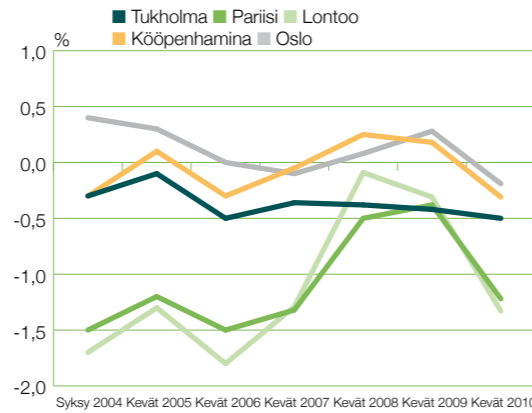
Kansainvälisten sijoittajien mielenkiinto Suomen markkinoihin jälleen heräämässä

KTI:n huhtikuussa tekemän, ulkomaisille kiinteistösijoittajille suunnatun Finnish Property Barometer -kyselyn mukaan mielenkiinto Suomea kohtaan alkaa jälleen kasvaa. Noin 40 prosenttia kyselyn vastaajista arvelee todennäköisesti tai erittäin todennäköisesti investoivansa Suomen kiinteistömarkkinoille tulevan vuoden aikana, kun vuosi sitten vain joka kahdeksas vastaaja oli tätä mieltä.

Helsingin riskipremio verrattuna Euroopan metropoleihin on kuitenkin jälleen kasvanut. Helsinkiin tehtävistä kiinteistösijoituksista vaaditaan jälleen yli prosenttiyksikön korkeampaa nettotuottoa Lontooseen ja Pariisiin verrattuna, kun vuosina 2008 ja 2009 ero oli hyvin pieni.

Suomen markkinoiden suurimpina vahvuuksina pidetään edelleenkin lainsäädännöllistä ja rahoitusmarkkinoiden toimintaympäristöä, ja näiden arvosanat ovat nousseet viime vuodesta. Kiinteistösijoitusmarkkinan pientä kokoa pidetään edelleen Suomen markkinan suurimpana heikkoutena. Kaupunkikeskustojen liiketilat ovat ulkomaisten sijoittajien mielestä houkuttelevimpia sijoituskohteita. Myös kauppakeskukset ja Helsingin ydinkeskustan toimistot kiinnostavat sijoittajia. Suomalaisten asuinkiinteistöjenkin kiinnostavuus sijoituskohteena on noussut selvästi aiempiin vuosiin verrattuna.

Barometri: Prime-toimistojen riskipremio Helsinkiin verrattuna



Lähde: Finnish Property Barometer

Eko- ja energiatehokkuuden merkitys kiinteistöalan menestystekijänä kasvaa

Kiinteistöalan rooli ilmastotalkoissa suuri

Rakennetun ympäristön merkitys on käynnissä olevissa ilmastotalkoissa keskeinen. Asunnot, toimitilat ja niiden välillä liikkuminen aiheuttavat vääjäämättä valtavan päästömäärän. Pelkät kiinteistöt kuluttavat energiaa arviolta noin 135 TWh vuodessa. Siksi pienetkin toimenpiteet energiankäytön vähentämiseksi ovat merkittäviä. Kiinteistöalan arvoketjun kaikilla toimijoilla – käyttäjillä, omistajilla, palveluntuottajilla, kehittäjillä ja rakentajilla on oma merkittävä roolinsa kiinteistöjen eko- ja energiatehokkuuden lisäämisessä, ja yhä useampi toimija tämän myös tiedostaa. Vielä nykytilanteessa ponnistelulla eko- ja energiatehokkuuden lisäämiseksi voi saavuttaa kilpailuetuja, mutta yleisen käsityksen mukaan kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset muuttavat jo lähitulevaisuudessa kaikkia koskeviksi vaatimuksiksi ja standardeiksi.

Ympäristökysymysten merkitys toimitilapäätöksissä kasvaa

Yhä useampi käyttäjäryitys asettaa toimitilalleen kestäväan kehitykseen liittyviä kriteereitä, joskaan niiden ei ainakaan toistaiseksi voida katsoa nousevan määrääväan asemaan. Energiatohokkuus nousi KTI:n maaliskuussa Skanskalle toteuttamassa Tulevaisuuden Työympäristö -barometrissa keskeisimmäksi toimitiloihin liittyväksi kestäväan kehityksen näkökulmaksi. Toiseksi tärkeimmäksi ympäristönäkökulmaksi koetaan toimitilojen sijainti ja liikenneyhteydet – joilla tyypillisesti on määräävä rooli toimitilapäätöksissä, joskaan ei välttämättä ympäristönäkökulmasta.

Toimitilojen ympäristöluokituksia tilojen käyttäjät eivät ainakaan toistaiseksi arvosta kovinkaan korkealle tilavalintapäätöstensä kriteerilistalla. Valtaosa toimitilakäyttäjistä ei ole myöskään valmis maksamaan ympäristötehokkaammasta toimitilasta nykyisiä tiloja enempiä. Ympäristöystävällisten tilojen kokonaisuhyödyt tulisikin osoittaa entistä selkeämmin.

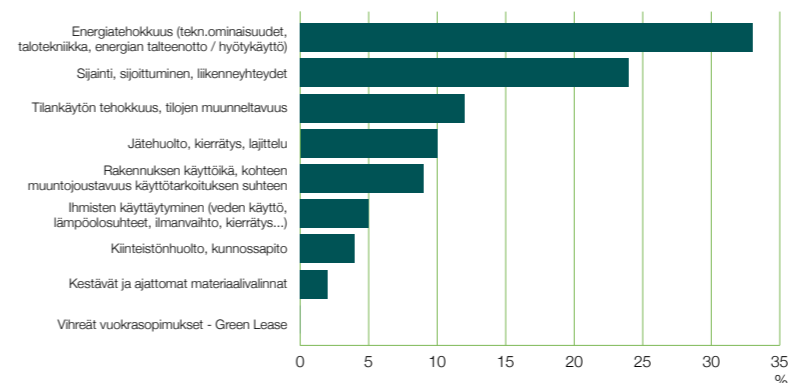
Energiakysymyksillä on suuri vaikutus kiinteistöliiketoiminnan kannattavuuteen

Energiatohokkuuden lisääminen kuuluu yhä useamman kiinteistöalan yrityksen keskeisimpiin strategisiin tavoitteisiin. Keskeisin motiivi tälle on lähtökohtaisesti taloudellinen - toimisto- ja asuinkiinteistöissä energiakustannukset muodostavat tyypillisesti noin kolmasosan kaikista ylläpitokustannuksista. Liikekiinteistöissä energian osuus nousee tätäkin korkeammaksi. Energiatohokkuudella on selkeä yhteys myös siihen, kuinka tehokkaasti tiloja käytetään. Esimerkiksi tilatohokkuutta lisäämällä ja kiinteistöjen käyttöaikoja tehostamalla voidaan parantaa merkittävästi rakennuksen energiatohokkuutta ja samalla vähentää tarvittavien neliöiden määrää. Siksi energiatohokkaan tilan vuokratasot voivat olla vastaavan, mutta tehotoman tilan vuokria korkeammat. Eko- ja energiatohokkuusponnistelut voivat parantaa kannattavuutta myös imagon paranemisen ja asiakastytytyväisyyden kohenemisen kautta.

Ala kaipaa mittareita ja ohjausvälineitä

Kiinteistöalan toimijakentän laajuus ja arvoketjun pituus edellyttävät yhteisiä mittareita ja ohjausvälineitä energiatohokkuustavoitteiden asettamiseen ja niiden seurantaan. Uusia ohjausvälineitä kaivataan niin käyttäjien toiminnan ohjaamiseen kuin palveluverkoston kannustamiseenkin. Yksinkertaisimmillaan vuokralaista voi kannustaa energiatohokkuuteen lisäämällä käyttäjien vastuuta energiakustannuksista, tai jakamalla säästöistä koitua hyötyä omistajan ja vuokralaisen kesken. Palveluntuottaja voi motivoida käyttämällä energianäkökulmiin sidottuja palkkio- ja sanktiojärjestelmiä. Moni toimija peräänkuuluttaa rakennuttajien vastuun ulottamista rakennuksen elinkaarelle nykyistä pidemmäksi ajaksi energiankulutukseen liittyvissä kysymyksissä. Koko arvoketju tulisi pystyä valjastamaan samansuuntaisten tavoitteiden tavoitteluun, mikä edellyttää yhteisiä, "oikeita" mittareita ja ohjausvälineitä. KTI:n ja RAKL:n valmisteleva alan yhteinen Kiinteistöliiketoiminnan eko- ja energiatohokkuusmittarit -kehityshanke pyrkii osaltaan vastaamaan tähän haasteeseen.

Toimistotilojen merkittävimmät ympäristönäkökulmat kestäväan kehityksen tukemisen kannalta



Lähde: Skanska-KTI, Tulevaisuuden Työympäristö -barometri



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-yritykset. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry sekä Turun kauppakorkeakoulu.

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