

RAKLI-KTI-toimitilabarometri:

Toimitilamarkkinoilla odotetaan varovaista elpymistä

RAKLI-KTI-toimitilabarometrin vastaajat uskovat kiinteistösijoitusmarkkinoiden hiljalleen elpyvän, mutta vuokramarkkinoilla haasteita on vielä runsaasti edessä. Tyhjien tilojen määrän odotetaan kasvavan etenkin toimistomarkkinoilla. Vuokratasojen kehitysodotukset ovat kauttaaltaan laskusuuntaisia. Barometrikyselyyn vastasi 73 kiinteistömarkkinoiden asiantuntijaa.

Markkinoiden eriytyminen jatkuu edelleen. Parhaat markkina-alueet pitävät pintansa haasteellisemmiskin olosuhteissa. Esimerkiksi Helsingin keskustassa lähes puolet vastaajista uskoo liiketilojen vuokrien pysyvän seuraavien kuuden kuukauden aikana ennallaan, kun 42 prosenttia vastaajista odottaa niiden laskevan. Muilla alueilla laskuun uskotaan laajemmin, niillä 50-65 prosenttia vastaajista ennustaa laskua.

Toimistovuokrissa laskupaineita

Myöskään toimistotilojen vuokranäkymät eivät ole Helsingin keskustassa niin synkät kuin muilla alueilla, joskin lähes kaksi kolmesta vastaajasta uskoo sielläkin vuokrien laskuun. Laskun uskotaan kuitenkin jäävän alle kolmeen prosenttiin. Suurinta notkahdusta toimistovuokriin odotetaan Espoossa, jossa hyvinkin toimistotilan vuokran odotetaan laskevan noin viidellä prosentilla seuraavan vuoden kuluessa. Turun ja Tampereen toimistovuokrien laskuodotus on kolmen, neljän prosentin luokkaa.

Enemmistö barometrivastaajista uskoo tyhjien tilojen määrän nousevan lähitulevaisuudessa kaikilla alueilla ja kaikissa toimitilatyypeissä. Tyhjien liiketilojen määrän lisääntymiseen uskoo joka toinen vastaaja. Tyhjän toimistotilan määrän kasvuun uskoo pääkaupunkiseudulla jopa 80 prosenttia vastaajista, muualla Suomessa tähän uskoo 68 prosenttia vastaajista.

Tuottovaatimukset vakiintuneet, kaupankäynti elpyy

Kiinteistösijoituksille asetetut tuottovaatimukset näyttäisivät tasaantuneen pari vuotta jatkuneen nousun jälkeen. Barometrin vastaajat olisivat nyt valmiita sitomaan rahansa Helsingin keskustan toimistokiinteistöön keskimäärin 6,2 prosentin nettotuotolla, mikä on jopa aavistuksen alhaisempi kuin puoli vuotta sitten. Tuottovaatimusten kehitys on ollut samankaltaista kaikissa kasvukeskuksissa, ja lukemat ovat pitkälti samalla tasolla kuin viime keväänä. Myös lähitulevaisuuden tuottovaatimusten odotetaan pysyvän vakaina.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymit ovat romahtaneet kymmeniä prosentteja viime vuosien huippulukemista. Asiantuntijat uskovat pohjan jääneen tältä osin taakse, ja kysynnän uskotaan vahvistuvan kautta linjan. Vastaajista 62 prosenttia uskoo kotimaisten sijoittajien kiinnostuksen kiinteistökauppoja kohtaan kasvavan seuraavan vuoden kuluessa. Ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostuksen viriämiseen uskoo joka toinen vastaaja. Etenkin toimisto- ja liikekiinteistöjen kaupan elpymiseen uskotaan.

Tiedote perustuu lokakuussa 2009 toteutetun RAKLI-KTI-toimitilabarometrin tuloksiin. Barometri on toteutettu säännöllisesti kahdesti vuodessa keväästä 1995 alkaen. Se toteutettiin nyt ensimmäistä kertaa yhteistyössä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n kanssa. Barometri kartoittaa ammattimaisten toimijoiden näkemyksiä kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoiden kehityksestä. Vastaajat edustavat suomalaisia kiinteistösijoittajia, toimitilojen käyttäjiä, rakennuttajia sekä asiantuntijayrityksiä. Barometrikyselyn toteuttaa KTI Kiinteistötieto Oy.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Helena Kinnunen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, puh. 050 555 8177
Toimitusjohtaja Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy, puh. 040 5555 269