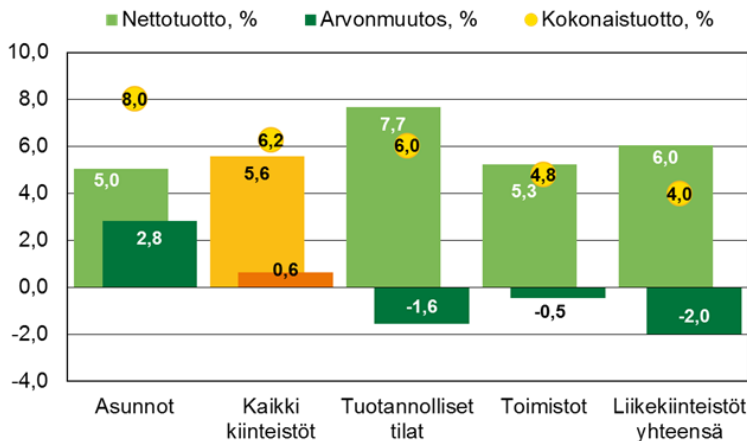


Kiinteistösijoitukset tuottivat 6,2 prosenttia vuonna 2016

Suomalaisten kiinteistösijoitusten kokonaistuotto oli 6,2 prosenttia vuonna 2016. Nettotuottoaste laski edellisestä vuodesta, ja päättyi 5,6 prosenttiin. Asunnot olivat parhaiten tuottava pääkiinteistötyyppi jo yhdeksättä vuotta peräkkäin.



Kuva: Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot sektoreittain 2016

Asuntosijoittamisen suosio jatkuu vahvana

Ammattimaisten kiinteistösijoittajien sijoitukset vuokra-asuntokiinteistöihin tuottivat 8,0 prosenttia vuonna 2016. Nettotuottoa kertyi 5,0 prosenttia, ja markkina-arvot nousivat 2,8 prosenttia. Keskimääräinen nettotuottoaste laski selkeästi edellisestä vuodesta, mihin suurimpana syynä oli pääkaupunkiseudun uusien, matalamman nettotuottotason asuntokohteiden painon kasvu Kiinteistöindeksin aineistossa. Markkina-arvot jatkoivat nousuaan nousevien markkinavuokrien, vahvan sijoituskysynnän ja laskevien tuottovaatimusten siivittämänä.

Asuntokiinteistösijoitukset ovat jo vuosia tuottaneet perinteisiä toimitilakiinteistöjä paremmin. Asuntojen vuokrakysyntä on vahvaa, kun taas toimistokiinteistöt kärsivät suuresta vajaakäytöstä ja liiketilamarkkinoilla tarjonta ja epävarmuus ovat kasvussa. Kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan on vahvassa nousussa, ja asunnot nousivat kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimmaksi sektoriksi vuonna 2016. Kiinteistöindeksissä niiden osuus nousi 35 prosenttiin.

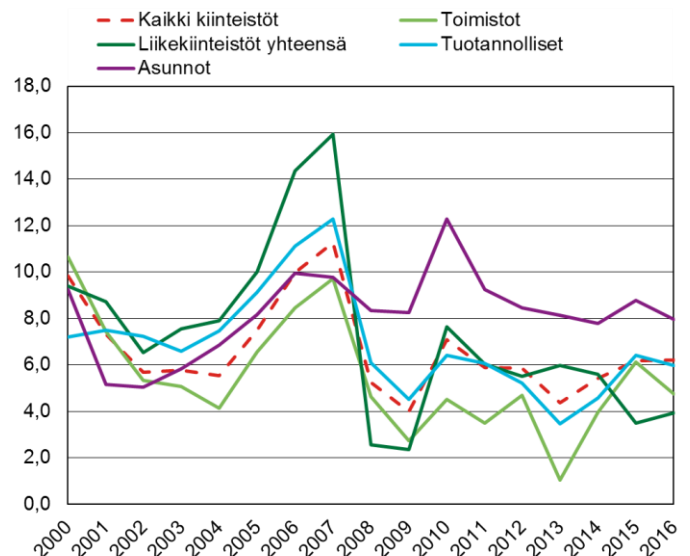
Toimistojen nettotuottoasteet painuivat koko maassa

Pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöjen vajaakäyttö kasvoi entisestään ja ylläpitokustannukset nousivat, minkä seurauksena toimistokiinteistösijoitusten nettotuottoaste laski edellisen vuoden 5,9 prosentista 5,3

prosenttiin vuonna 2016. Markkina-arvoihin kirjattiin edellisen vuoden pienen nousun jälkeen jälleen laskua, ja toimistokiinteistöjen kokonaistuotto päättyi 4,8 prosenttiin. Ammattimaisten sijoittajien toimistokiinteistösijoitukset painottuvat entistä vahvemmin pääkaupunkiseudulle.

Liikekiinteistöjen markkina-arvot laskivat pääkaupunkiseudun ulkopuolella

Kauppakeskus- ja liikekiinteistöjen sijoitusmarkkina on kahtiajakautunut. Pääkaupunkiseudulla vuokrat nousevat, käyttöaste pysyy korkeana ja sijoittajien tuottovaatimukset painuvat alaspäin. Pääkaupunkiseudun liikekiinteistöjen kokonaistuotto asetui vakaan nettotuoton ja positiivisen arvonmuutoksen tukemana 7,8 prosenttiin. Muualla Suomessa tuottoja rasittavat kasvava vajaakäyttö ja vuokrien lasku. Kauppakeskus- ja liikekiinteistöjen markkina-arvoja kirjattiin pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa alaspäin vajaalla viidellä, ja muualla Suomessa lähes yhdeksällä prosentilla. Koko maan tasolla liikekiinteistöjen kokonaistuotoksi kirjattiin 4,0 prosenttia, josta nettotuottoaste oli 6,0, ja arvonmuutos oli -2,0 prosenttia.



Kuva: Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot sektoreittain 2000–2016

Lisätietoja:

- Pia Louekoski, puh. 0400 959 634
- Hanna Kaleva, puh. 040 555 5269

KTI Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa. Kiinteistöindeksi pohjautuu 24 suuren kiinteistösijoittajan toteutuneisiin tuottotietoihin, ja sen taustalla on yhteensä 24,9 miljardin euron arvoiset sijoituskiinteistöt. Kiinteistöindeksi kattaa arviolta 43 % koko Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoista. KTI Kiinteistöindeksi on laskentamenetelmiltään vertailukelpoinen MSCI:n noin 20 eri maasta tuottamien indeksien kanssa.

KTI Kiinteistöindeksiin 2016 osallistuivat: Aberdeen Asset Management, Avara, Barings Real Estate Advisers, Citycon, Elo, eQ Varainhoito, Etera, Exilion Management, Genesta, Hemsö, HYY Kiinteistöt, Ilmarinen, Julius Tallberg-Kiinteistöt, Keva, LähiTapiola, Northern Horizon, OP, Renor, Sampo Group, SATO, Tarkala-Rettig Kiinteistökehitys, Turun TeknologiaKiinteistöt, Varma ja VVO.