KTI Markkinakatsaus

Kevät 2019

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kasvu jatkuu
Kiinteistökauppaa käydään edelleen ahkerasti
Toimitilavuokramarkkinoiden näkymissä pientä hiipumista
Asuntovuokrien nousu kiihtyi suurissa kaupungeissa

KTI Markkinakatsaus
Kevät 2019

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti jatkuu vilkkaana. Sijoittajien mielenkiinto kohdistuu laajalti eri kiinteistösektoreille ja alueille. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus suomalaisia kiinteistöjä kohtaan säilyy vahvana, mutta myös kotimaiset sijoittajat tekevät ahkerasti kauppoja. Vahva sijoittajakiinnostus ja sijoittajien vilkas kiinteistökehittäminen kasvattavat kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokoa ja toimijapohjaa.

Viime vuoden lopulla vallinneet odotukset tuottovaatimusten laskun pysähtymisestä tai jopa käänteestä osoittautuivat ennenaikaisiksi. Helsingin keskustan parhaista kiinteistöistä on alkuvuonna tehty kauppoja ennätyksellisen matalilla tuottovaatimuksilla. Pääkaupunkiseudun ohella myös Tampereen ja Turun tuottovaatimukset ovat jälleen painuneet alaspäin.

Rakentamisen volyymit osoittavat laskun merkkejä. Käynnissä olevat hankkeet kasvattavat kuitenkin toimitilakantaa vielä kuluvana ja parina seuraavanakin vuonna. Asuntorakentamisessa suurin sijoittajakysynnän aiheuttama kasvukiito vaikuttaisi olevan kääntymässä. Hidastumisesta huolimatta asuntotuotannon määrän ennakoidaan pari seuraavaa vuotta pysyvän melko korkealla tasolla.

Toimitilavuokramarkkinoilla pari vuotta jatkunut vahva kehitys osoittaa pieniä hiipumisen merkkejä. Helsingin keskustan toimistovuokrat nousevat edelleen, mutta vauhti on paria edellisvuotta loivempaa. Liiketilavuokramarkkinoiden tunnelma pysyttelee mollivoittoisena, ja vuokrankehitysodotukset ovat laskusuuntaisia kaikkialla muualla paitsi Helsingin parhailla alueilla.

Vuokra-asuntomarkkinoiden vahvasti kasvanut tarjonta ei ainakaan toistaiseksi näy vuokramarkkinoiden tunnusluvuissa. Uusien vuokrasopimusten vuokratasojen nousu kiihtyi jälleen muutaman matalamman kasvuvauhdin vuoden jälkeen kaikissa suurimmissa kaupungeissa. Myös käyttöasteet pysyttelevät edelleen korkeina, mikä ylläpitää asuntosijoitusten nettotuottotasoja markkina-arvojen noususta huolimatta. Ulkomaiset sijoittajat vahvistivat jalansijaansa Suomen asuntosijoitusmarkkinoilla vuonna 2018, ja kiinnostuksen odotetaan jatkuvan vahvana myös jatkossa.

Myös pienemmät kiinteistösektorit kiinnostavat sijoittajia. Hotellitarjonta kasvaa vahvasti suurimmissa kaupungeissa. Hoivakiinteistöjen ohella myös muut julkisten palvelujen tarvitsemat kiinteistöt houkuttelevat sijoittajia, ja esimerkiksi useita opetuskiinteistöjä on rakenteilla sijoittajien salkkuihin. Liikekiinteistöjen suosion hiipuminen vahvistaa osaltaan laadukkaiden logistiikkatilojen tarvetta.

Maailmantalouden kasvun hidastuminen vaimentaa Suomen talousnäkymiä

Kauppasota, brexit ja poliittiset epävarmuudet eri puolilla maailmaa himmentävät talousnäkymiä, mikä heijastuu myös Suomen talouteen. Etenkin suurimman vientimaan Saksan talouskasvun hidastuminen kasvattaa epävarmuutta myös Suomessa. Suomen vientiluvut näyttävät kuitenkin toistaiseksi kohtuullisen vahvoilta, ja esimerkiksi laivateollisuuden pitkät tilauskannat vaimentavat suhdannekäänteen vaikutuksia. Maailmantalouden hiipuessa Suomen talous on vahvasti kotimaisten ajurien varassa.

Maltillista hidastumista kaikilla rintamilla

Suomen bruttokansantuote kasvoi mukavasti 2,3 prosentilla vuonna 2018, ja kasvu ylitti euroalueen keskimääräisen tason. Kuluvalle vuodelle ennakoidaan yleisesti hitaampaa, noin 1,5 prosentin BKT-kasvua, ja vuoden 2020 näkymä on hieman tätäkin vaisumpi.

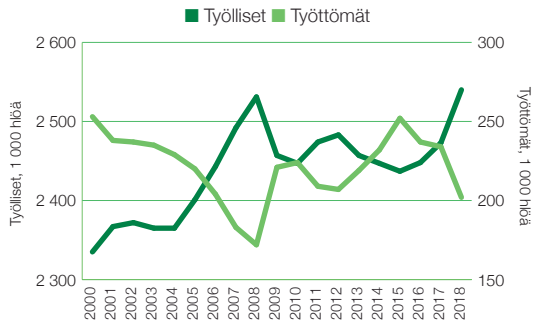
Positiivisimpia ennusteita esitetään työmarkkinoilta, joilla työttömyyden odotetaan laskevan 6,5 prosentin tuntumaan vuoden 2019 aikana. Maaliskuussa työllisyysasteen trendi nousi 72,6 prosenttiin. Koheneva työllisyys tukee myös toimitilavuokramarkkinoiden näkymiä.

Yksityinen kulutus taas talouden veturiksi

Vaikka kuluttajien luottamuskin osoittaa vaimenemisen merkkejä, odotetaan yksityisen kulutuksen nousevan tulevien vuosien talouskasvun turvaajaksi. Työllisyyden paraneminen ja nouseva palkkasumma tukevat ostovoimaa, ja yksityisen kulutuksen ennustetaan kasvavan noin 1,5 prosentilla tänä vuonna ja lähes yhtä paljon ensi vuonna. Kuluttajien vahvistuva tilanne ja ostovoima sekä

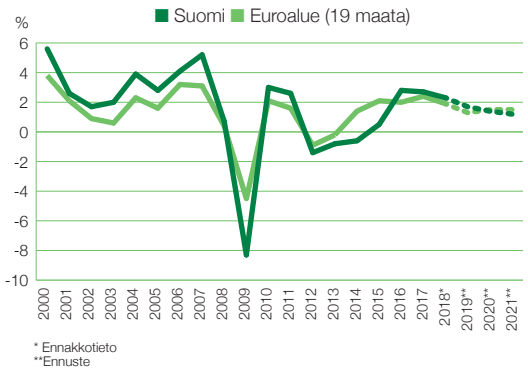
- Paraneva työllisyys tukee kulutuskysyntää
- Hiipuva talouskasvu himmentää toimitilamarkkinoiden näkymiä
- Toimitilarakentamisen volyymit hiljenevät merkittävästi

Työlliset ja työttömät, koko Suomi



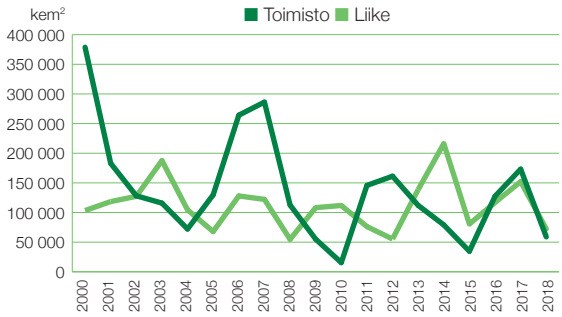
Lähde: Tilastokeskus

BKT, volyymin muutos Suomessa ja euroalueella



Lähde: Eurostat, IMF, Tilastokeskus, VM

Myönnetyt toimisto- ja liikerakennusluvat
Pääkaupunkiseutu



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

matalana pysyttelevä korkotaso tukevat asuntomarkkinoiden kysyntää. Liiketilamarkkinoilla sen sijaan kuluttajien muuttuva ostokäyttäytyminen himmentää positiivisten kulutusnäkymien vaikutusta.

Rakentamisen volyymit tasaantumassa

Vilkas rakentaminen on viime vuosina ollut yksi Suomen talouskasvun moottoreista. Käynnissä olevat hankkeet ylläpitävät volyymiä vielä toistaiseksi, ja esimerkiksi talonrakentamisen liikevaihdon vuosikasvu nousi 6-7 prosenttiin vuonna 2018. Rakennuslupien määrä sen sijaan kääntyi laskuun vuoden 2018 aikana, mikä ennakoi nollakasvua tälle vuodelle ja volyymien selkeää pienentymistä lähitulevaisuudessa. Koko vuoden rakennuslupakuutiot laskivat noin 9 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoden viimeisellä neljänneksellä rakennuslupia myönnettiin 16,5 prosenttia vähemmän kuin edellisen vuoden vastaavalla ajanjaksolla. Liike- ja toimistorakennuslupien kuutiomäärä laski viimeisellä neljänneksellä peräti 48 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna, ja Rakennusteollisuus RT:n mukaan näillä sektoreilla volyymit ovat putoamassa matalimmalle tasolleen sitten 1990-luvun.

Kiinteistösijoitusmarkkina kasvoi yhdeksän prosenttia vuonna 2018

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat kasvavat edelleen huomattavasti yleistä talouskehitystä ripeämmin. Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko kasvoi KTI:n laskelmien mukaan 69,5 miljardiin euroon vuonna 2018, mikä on noin yhdeksän prosenttia korkeampi lukema kuin vuoden 2017 lopussa. Sijoitusmarkkinan kasvusta suurin osa syntyi jälleen uudisrakentamisen myötä markkinoille tulleiden uusien kohteiden vaikutuksesta. Markkina-arvojen nousu kasvatti kiinteistösijoitusvarallisuuden arvoa KTI Kiinteistöindeksin mukaan 1,3 prosenttia, ja käyttäjäyritykset ja julkinen sektori myivät kiinteistöjään sijoittajille yli 900 miljoonalla eurolla.

Ulkomaiset sijoittajat vahvistivat asemiaan suurimpana sijoittajaryhmänä

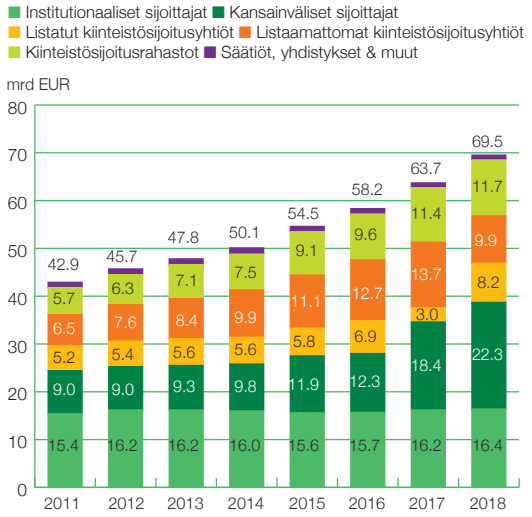
Vuoden 2018 lopussa ulkomaiset sijoittajat omistivat suomalaisia kiinteistöjä noin 22,3 miljardin euron arvosta, eli noin 32 prosenttia kaikista sijoituskiinteistöistä oli ei-suomalaisten sijoittajien hallussa. Ulkomaisten sijoittajien omistusten määrä kasvoi 21 prosenttia vuoden 2018 aikana. Ulkomaisten sijoittajien omistukset kasvoivat lukuisten suurten kiinteistökauppojen myötä.

Kiinteistökauppamarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien netto-ostot Suomessa nousivat 3,7 miljardiin euroon. Suurimpia siirtymiä kotimaisilta ulkomaisille sijoittajille olivat esimerkiksi Siriuksen rahastojen liikekiinteistösalkkujen myynti ruotsalaiselle Cibus Nordic Real Estatelle, Commerz Realin Triplan toimistojen osto sekä Ilmarisen Töölönlahden toimistomyynnit. Myös Kildare Partnersin Technopolis-osakkeiden hankinta siirsi huomattavan määrän suomalaisia kiinteistöjä ulkomaiseen omistukseen, joskin tämä siirtymä näkyy tilastossa vasta vuonna 2019.

Listattu kiinteistösektori kasvoi ja pieneni jälleen

Kotimaisista sijoittajaryhmistä suurin muutos tapahtui listattujen ja listaamattomien kiinteistösijoitusyhtiöiden välillä, kun Kojamon lähes viiden miljardin euron kiinteistöt listattiin kesällä. Listayhtiöiden omistukset olivat vuotta aiemmin pienentyneet merkittävästi Spondan

Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toimijarakenne
Suorat kiinteistösijoitukset Suomessa



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

- Ulkomaisten sijoittajien omistuksessa jo lähes kolmannes sijoituskiinteistöistä
- Instituutiosijoittajien suorat suomalaiset kiinteistösijoitukset kasvoivat hienoisesti
- Lähes 20 prosenttia instituutioiden kiinteistösijoituksista ulkomailla
- Vuokra-asuntokiinteistöt ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin sektori

kiinteistösalkun siirryttyä Blackstonen ja AREIMin omistamalle Polar Bidcolle. Vuoden 2019 alussa listattujen kiinteistöyhtiöiden omistukset kuitenkin pienenivät jälleen lähes miljardilla eurolla, kun Kildare Partners veti Technopoliksen osakkeet pois pörssilistalta.

Instituutioiden ja kiinteistörahastojen omistukset lähes ennallaan

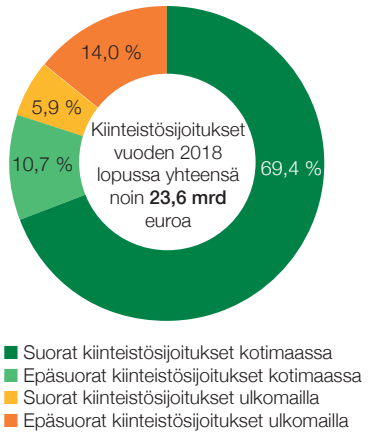
Instituutiosijoittajien suorien kotimaisten kiinteistösijoitusten määrä on vaihdellut viime vuosina 16 miljardin euron molemmin puolin. Samaan aikaan kun salkkuja uudelleenstrukturoidaan myymällä nykyiseen strategiaan sopimattomia kohteita, kiinteistösijoitukset kasvavat kiinteistökehittämisen kautta. Myös vuonna 2018 instituutiosijoittajat olivat kiinteistökauppamarkkinoilla nettomyyjiä, ja Ilmarinen tällä rintamalla suurin toimija. Suorien kotimaisten kiinteistösijoitusten osuus instituutioiden kaikista kiinteistösijoituksista pysyi ennallaan vajaassa 70 prosentissa. Epäsuorien kotimaisten kiinteistösijoitusten osuus laski reilulla kahdella prosenttiyksiköllä. Ulkomaisten kiinteistösijoitusten osuus instituutioiden kaikista, noin 23,6 miljardin euron kiinteistösijoituksista nousi lähes 20 prosenttiin.

Monta vuotta reipasta kasvua näyttäneiden kotimaisten kiinteistörahastojen kiinteistösijoitukset pysyivät lähes edellisen vuoden tasollaan vuonna 2018. Kiinteistökauppamarkkinoilla rahastot olivat aktiivisia sekä osto- että myyntilaidalla, ja lopulta myynnit ylittivät ostot noin 600 miljoonalla eurolla. Suurimmat myynnit olivat Siriuksen liikekiinteistö- ja ICECAPITALin asuntokiinteistösalkkujen myynnit. Ostopuolella kotimaisten rahastojen volyymi koostui useista, pääosin pienemmistä transaktioista. Salkkuja kasvatettiin myös oman kiinteistökehittämisen kautta.

Asunnot pitivät asemansa kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimpana sektorina

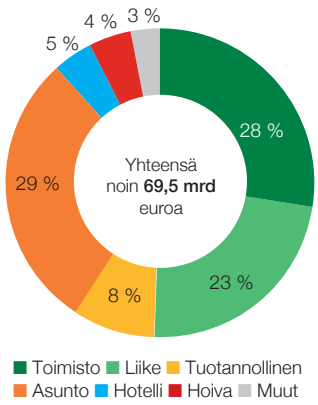
Vuokra-asuntokiinteistöt nousivat pari vuotta sitten ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimmaksi sektoriksi. KTI:n arvion mukaan asuntokiinteistöjen osuus kokonaismarkkinoista on noin 29 prosenttia. Osuus pysyi ennallaan vuoden 2018 aikana, kun uusia kiinteistöjä valmistui runsaasti sekä toimitila- että asuntomarkkinoilla, ja kun markkina-arvot nousivat hienoisesti kaikilla sektoreilla liike- ja tuotannollisia kiinteistöjä lukuun ottamatta. Toimistokiinteistöjen osuus kokonaismarkkinasta nousi hienoisesti, kun taas liikekiinteistöjen osuus putosi parilla prosenttiyksiköllä. Hoivakiinteistöjen määrä jatkoi kasvuaan sijoitusmarkkinoilla, ja nousi lähelle kolmea miljardia euroa vuonna 2018.

Instituutiosijoittajien kiinteistösijoitusten jakauma



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan jakautuminen kiinteistötyypeittäin



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

Kiinteistökaupoissa 2018 nousi kautta aikain toiseksi vilkkaimmaksi vuodeksi

Vuoden 2018 kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi nousi lopulta 9,4 miljardiin euroon, mikä jäi noin 800 miljoonaa euroa edellisen vuoden huippulukemista. Korkeaa kauppavolyymiä ylläpitivät etenkin ulkomaiset sijoittajat, joiden osuus kaikista kaupoista nousi peräti 66 prosenttiin.

Ammattimaiset kiinteistösijoittajat tekivät reilusti yli 300 yli miljoonan euron arvoista kiinteistökauppaa vuonna 2018. Kauppojen lukumäärä nousi edellisestä vuodesta, kun taas kauppojen keskimääräinen koko laski vuoden 2017 reilusta 34 miljoonasta eurosta 28,5 miljoonaan.

Uusia sijoittajia tulee markkinoille

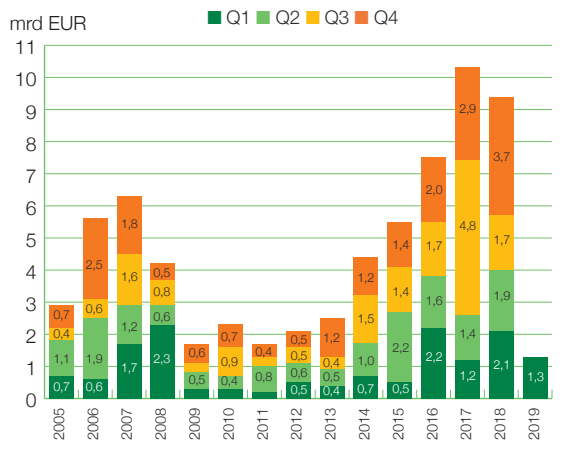
Vuonna 2018 Suomeen rantautui jälleen kymmenkunta uutta ulkomaista kiinteistösijoittajaa. Merkittävimpiä tulokkaita olivat Morgan Stanleyn rahastot, jotka ostivat sekä 1600 asunnon salkun Kojamolta että Itiksen kauppakeskuksen Wereldhavelta, sekä BlackRock, joka on toistaiseksi hankkinut kolme merkittävää toimistokiinteistöä Helsingistä. Myös alkuvuodesta perustettu Cibus Nordic Real Estate on uusi tulokas Suomen markkinoille. Toinen uusi ruotsalaissijoittaja on listayhtiö Castellum, joka teki ensimmäisen sijoituksensa Suomeen ostamalla toimistorakennuksen Ruoholahdesta niin ikään ruotsalaiselta Skandia Fastigheterilta. Myös Swiss Life rantautui Suomen toimistomarkkinoille, ja loppuvuodesta saksalainen Commerz Real teki paluun Suomeen muutaman vuoden tauon jälkeen ostamalla Triplan toimistokiinteistöt YIT:ltä.

- Kiinteistökauppavolyymit pysyvät korkeina
- Uusia ulkomaisia sijoittajia tulee Suomeen
- Toimitilakiinteistöjen nettotuottovaatimukset painuvat alaspäin
- Kiinteistösijoitusten kokonaistuotto pysyttelee vakaana

Vuosi 2019 alkanut vilkkaana

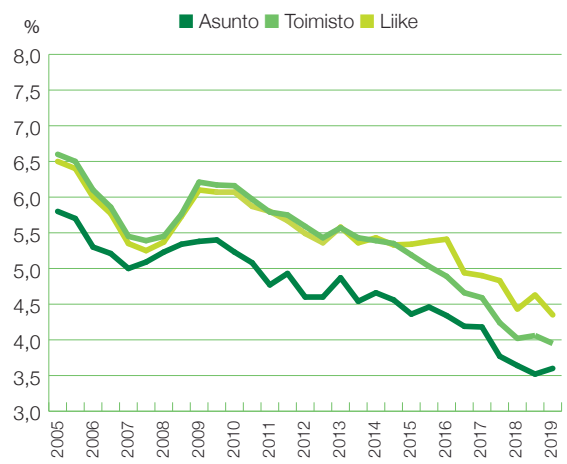
Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi nousi noin 1,3 miljardiin euroon. Tämä oli jo kuudestoista perättäinen vuosineljännes, jolloin kauppavolyymi ylitti miljardin euron rajan, eli viimeksi alle miljardin euron on jääty vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Prime-kohteiden nettotuottovaatimukset
Helsingin keskusta



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Viime vuosista poiketen kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kaupoista peräti 70 prosenttia oli suomalaisten sijoittajien tekemiä. Suurimpia kotimaisten sijoittajien kauppoja olivat Elon ostama kolmannes kauppakeskus Jumbosta, YIT:n kumppaneineen perustaman asuntosijoitusyhtiön 100 miljoonan euron asuntosalkkuhankinta sekä Nordea Henkivakuutuksen Helsingin keskustatoimiston osto Spondalta. Myös useat kotimaiset rahastot ovat tehneet uusia hankintoja alkuvuoden aikana.

Ensimmäisen vuosineljänneksen suurimmasta ulkomaisesta sijoituksesta vastasi Hemsö, joka saattoi päätökseen hoivakiinteistösalkun hankinnan Turun kaupungilta. Myös uusi saksalaistulokas Quadoro Doric teki kaksi toimistokiinteistösijoitusta, ja amerikkalaisjätti BlackRock osti kolmannen suomalaisen toimistokohteensa.

Sijoituskohdetta etsivän rahan suuri määrä pitää tuottovaatimukset matalina

Kiinteistösijoitusten usean vuoden ajan laskeneet nettotuottovaatimukset näyttivät viime vuoden lopulla saavuttaneen tai jopa ohittaneen pohjanoteerauksensa. Talouskasvun hiipumisen aikaansaamat keskuspankkien toimenpiteet sekä sijoituskohteita etsivän rahan suuri määrä on kuitenkin vaikuttanut markkinaodotuksiin, ja nettotuottovaatimukset ovat jatkaneet laskuaan alkuvuoden aikana. Huhtikuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijanäkemykset Helsingin ydinkeskustan prime-toimistokiinteistön nettotuottovaatimuksesta laskivat keskimäärin 3,95 prosenttiin, kun taso vielä lokakuussa oli noin 0,1 prosenttiyksikköä korkeampi. Vastausten alakvartiilitaso painui nyt jopa 3,5 prosenttiin, ja aivan parhaista kiinteistöistä tehdään kauppoja jopa tätä matalammalla tasolla.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella voimakkain kiinnostus kohdentuu edelleen Tampereen ja Turun seutuihin, joilla myös tuottovaatimukset RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa jatkoivat vahvimmin laskuaan. Tamperelaisen toimistokiinteistön nettotuottovaade noteerattiin nyt keskimäärin 6,4, ja turkulaisen vajaaseen 6,6 prosenttiin. Oulun ja Jyväskylän tuottovaateet pysyttelivät 7-7,5 prosentin tasolla.

Helsingin keskustan hyväsijaintisen liikekiinteistön nettotuottovaatimus kääntyi toimistojen tapaan jälleen pieneen laskuun ja oli RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa nyt 4,4 prosenttia. Asuntokiinteistön tuottovaatimus sen sijaan nousi hienoisesti viime syksystä ja oli 3,6 prosenttia.

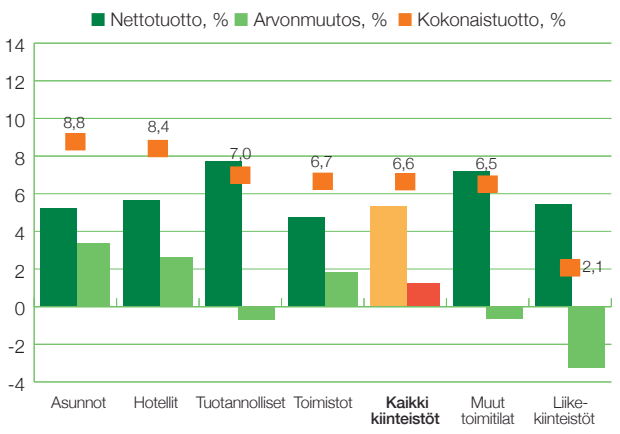
Kiinteistösijoitukset tuottivat 6,6 prosenttia vuonna 2018

KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto asettui 6,6 prosenttiin vuonna 2018. Lukema oli täsmälleen sama kuin edellisenä vuonna. Nettotuotto painui hieman ja oli 5,3 prosenttia, ja markkina-arvot nousivat 1,3 prosentilla. Asuntokiinteistöt nousivat parin vuoden tauon jälkeen jälleen parhaiten tuottavaksi kiinteistösektoriksi. Toimitilakiinteistöistä toimistojen markkina-arvot nousivat, mutta liike- ja tuotannollisissa kiinteistöissä arvonmuutos painui negatiiviseksi.

Kaupankäynnin odotetaan jatkuvan vilkkaana

Yli puolet RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista ennakoi ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan edelleen tulevan vuoden aikana. Kasvuodotukset ovat nyt jopa hieman vahvempia kuin puoli vuotta aiemmin. Kotimaisen sijoituskysynnän saldoluvut puolestaan lähenevät nollaa, eli kysynnän ennakoidaan pysyvän suurin piirtein nykytasollaan.

Suorien kiinteistösijoitusten tuotot kiinteistötyypeittäin 2018



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluvut

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistokiinteistöt kiinnostavat sijoittajia

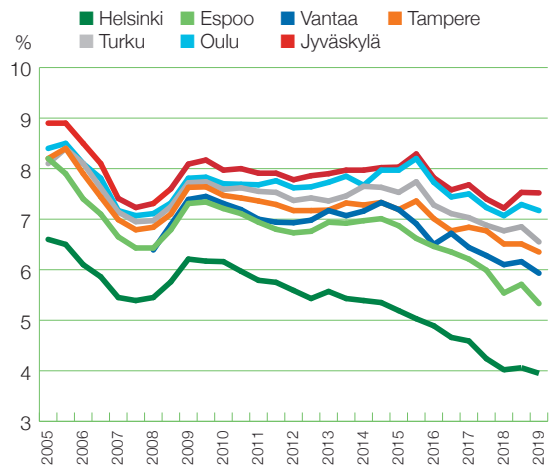
Toimistokiinteistöjen osuus vuoden 2018 kiinteistökauppavolyymistä nousi peräti 39 prosenttiin. Technopolis-kauppa vastasi reilua neljännestä vuoden kokonaisvolyymistä, ja toiseksi suurimmasta kaupasta vastasi saksalainen Commerz Real. Muita merkittäviä toimistokiinteistösalkkukauppoja tekivät esimerkiksi Cromwellin REIT-rahasto, AREIM sekä Goldman Sachs.

Muilta osin vuoden kokonaiskauppavolyymi koostui pääosin suurista yksittäisten toimistokiinteistöjen kaupoista, joita osui viime vuodelle poikkeuksellisen monta. Yli 100 miljoonan kokoluokkaan asettuvat esi-merkiksi Ilmarisen Töölönlahden kaksi kohdetta, Hemsön oikeustalosijoitus, Kirjatalo sekä Union Investmentin Helsingin kaupungilta ostama Kaupunkiympäristötalo. Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen merkittävimmistä toimistokiinteistökaupoista ovat vastanneet Nordea Henkivakuutus sekä BlackRock, jotka molemmat kasvattivat sijoituksiaan Helsingin keskustassa.

Tampereen ja Turun toimistomarkkinat vahvistuneet

Pääkaupunkiseudun ohella myös tamperelaiset ja turkulaiset toimistokiinteistöt ovat kiinnostaneet sijoittajia viime vuosina. Tampereella suuri määrä toimistokiinteistöjä vaihtoi omistajaa Technopolis-kaupan myötä, ja lisäksi sijoituksia ovat tehneet monet kotimaiset rahastot. Keskustaan nousee uutta toimistotilaa Technopoliksen ja Spondan rakennuttamana. Turussa puolestaan Hemsö teki merkittävän sijoituksen Turun Teknologiakiinteistöihin. Lisäksi sijoituksia turkulaistoimistoihin ovat viime aikoina tehneet esimerkiksi Aktian rahasto, Kielo sekä saksalainen Quadoro Doric. Pitkästä aikaa Turkuun rakennetaan myös uutta toimistotilaa, kun Kupittaalle nousee Veritaksen uusi pääkonttori. Myös Teknologiakiinteistöjen rakenteilla olevassa Turun ammattikorkeakoulun Kampus-rakennuksessa on toimistotilaa, johon Nordea ilmoitti perustavansa uuden 150 hengen yksikkönsä. Ouluun on rakenteilla noin 15 000, ja Jyväskylään noin 13 000 neliötä uutta toimistotilaa.

Prime-kohteiden nettotuottovaatimukset
Toimistot keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

- Toimistot kiinteistömarkkinoiden vaihdetuin sektori vuonna 2018
- Parhaiden kohteiden nettotuottovaatimukset pohjalukemissa
- Käyttötarkoituksen muutosten volyymi kiihtyy
- Helsingin keskustan toimistovuokrien nousu jatkuu

Uutta toimistotilaa rakennetaan pääkaupunkiseudulla vilkkaasti vaikka tiloja runsaasti tyhjillään

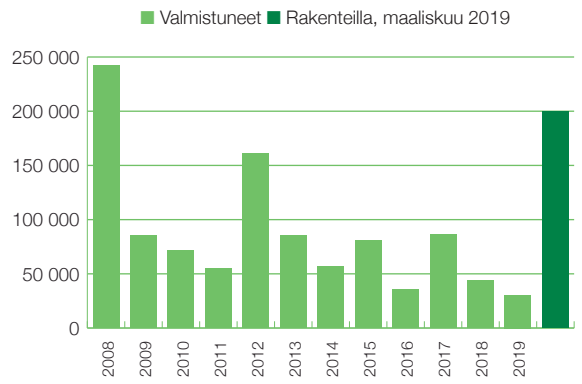
Pääkaupunkiseudulle on viimeisen vuosikymmenen aikana valmistunut keskimäärin noin 76 000 neliötä uutta toimistotilaa vuosittain. Kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä tiloja valmistui noin 30 000 neliötä, ja maaliskuun lopussa rakenteilla oli noin 200 000 toimistoneliötä. Uudisrakentaminen keskittyy etenkin Helsinkiin, jossa suuria hankkeita on käynnissä esimerkiksi Pasilassa, Kalasatamassa, Jätkäsaaressa ja Telakkarannassa.

Catellan mukaan vuodenvaihteessa tyhjillään oli noin 13 prosenttia pääkaupunkiseudun toimistotilakannasta. Vahvistuva tilakysyntä on parin viime vuoden aikana kasvattanut käytössä olevan toimistotilan kokonaismäärää muutamilla kymmenillä tuhansilla neliöillä vuodessa, mutta tehostuva tilankäyttö ja uudisrakentaminen pitävät tyhjän tilan määrän suurena.

Käyttötarkoituksen muutosten volyymi nousee

Viimeisen vuosikymmenen aikana toimistotilaa on poistunut markkinoilta käyttötarkoituksen muutosten myötä

Pääkaupunkiseudulle valmistuneet ja rakenteilla olevat toimistojen uudishankkeet
vuokrattava ala



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

noin 600 000 neliötä. Vauhti on kiihtynyt parin viime vuoden aikana, jolloin vuosittainen poistuma on noussut 100 000 neliön tienoille. Kaksi kolmasosaa tarjonnasta poistuneista toimistoneliöistä on korvautunut asunnoilla. Parhailla sijainneilla toimistoja muutetaan myös hotellikäyttöön, ja viime vuonna toimistotarjonta väheni hotellihankkeiden ansiosta lähes 50 000 neliöllä. Suurimmat parhaillaan käynnissä olevat konversiohankkeet sijaitsevat Helsingin rautatieasemalla, Sörnäisissä, Vallilassa ja Katajanokalla.

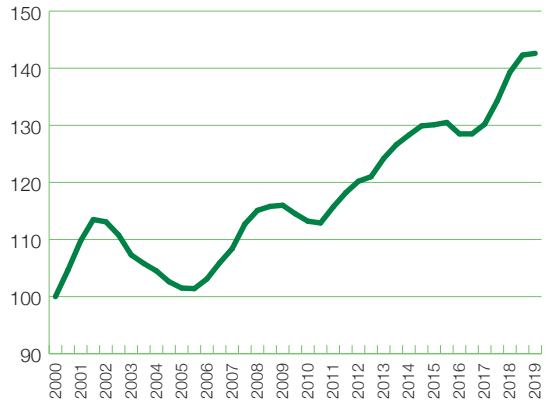
Helsingin keskustan toimistovuokrat jatkoivat nousuaan

KTI:n Helsingin keskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava vuokraindeksi nousi 2,4 prosenttia kevään 2018 ja 2019 välisenä aikana. Vuokrien nousuvauhti hiipui pariin edelliseen tarkastelupisteeseen verrattuna, jolloin vuosimuutos liikkui 6-7 prosentin tienoilla. Viimeisen puolen vuoden aikana alkaneiden uusien vuokrasopimusten neliövuokrat olivat keskimäärin 28-29 euron tasolla. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden näkemykset Helsingin keskustan primetoimiston vuokrasta nousivat 35 euron tuntumaan. Jopa neljännes barometrin vastaajista arvioi vuokrien nousseen selkeästi, ja lisäksi yli 60 prosenttia arvioi vuokrien nousseen jonkin verran. Myös muissa suurimmissa kaupungeissa vuokrakehitys on barometrin mukaan ollut nousujohteista.

Vajaakäytön ennakoidaan jatkavan laskuaan

Noin puolet RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista arvioi pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäytön laskeneen viimeisen puolen vuoden aikana. Muualla Suomessa kehitys on ollut selkeästi vaisumpaa. Vajaakäytön ennakoidaan jatkavan laskuaan myös tulevan puolen vuoden aikana, joskin näkymä on hieman mennyttä puolivuotisjaksoa maltillisempi. Myös Helsingin keskustan vuokrakehitysodotukset ovat muuttuneet hivenen puolen vuoden takaisia maltillisemmiksi. Odotukset pysyttelevät kuitenkin selkeästi nousujohteisina suurimmissa kaupungeissa.

Toimistovuokraindeksi
Helsingin ydinkeskusta, uudet vuokrasopimukset, indeksi 2000=100

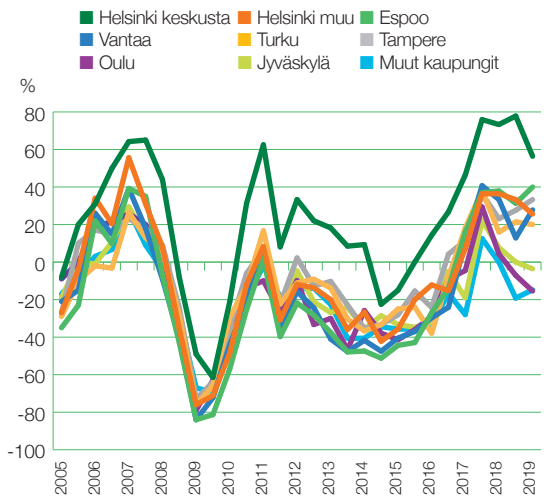


Lähde: KTI Vuokravertailu, toimitilat

Toimistokiinteistöjen arvot kehittyvät positiivisesti

KTI Kiinteistöindeksissä toimistokiinteistöjen markkina-arvot ovat nousseet muutamien viime vuosien ajan tuottovaatimusten laskun ja vuokra-arvojen nousun tukemana. Toimistojen nettotuottotasot ovat toisaalta markkinavuokrien noususta huolimatta laskeneet, kun käyttöasteet ovat pysytelleet matalana ja kustannukset nousseet. Entistä vaativampien vuokralaisten houkuttelu vaatii omistajalta entistä suurempia panostuksia kohteiden ylläpitoon ja korjauksiin. Myös nousevat markkina-arvot painavat nettotuottotasoa. Vuonna 2018 toimistojen toteutuneet nettotuottotasot painuivat selkeästi alle viiteen prosenttiin.

Toimistovuokraennusteiden saldoluvut
Seuraavat 6 kk



Saldoluku = vuokrien nousua arvioivien vastaajien osuuden ja vuokrien laskua arvioivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousseen.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Sijoittajakiinnostusta löytyy liikekiinteistöihinkin

Liikekiinteistöillä käytiin kauppaa noin 2,2 miljardilla eurolla vuonna 2018. Kaksi suurinta transaktiota: Cibus Real Estaten Siriuksen kahden liikekiinteistörahaston hankinta sekä Morgan Stanleyn Itis-kauppa muodostivat yhteensä lähes 60 prosenttia kokonaisvolyymistä. Cibus on jatkanut kasvuaan muutamilla muilla transaktioilla. Muita vuoden 2018 aikana kauppoja tehneitä ruotsalaissijoittajia liikekiinteistömarkkinoilla olivat esimerkiksi ruotsalaiset Niam ja Trophi.

Vuoden 2019 toistaiseksi suurimmasta yksittäisestä kiinteistökaupasta on vastannut Elo, joka osti Unibail-Rodamco-Westfieldin reilun kolmanneksen omistusosuuden kauppakeskus Jumbosta lähes 250 miljoonan euron kauppahinnalla. Muilta osin ensimmäisen vuosineljänneksen 410 miljoonan euron liikekiinteistökauppavolyymi muodostuu lähinnä pienehköistä yksittäisten kohteiden kaupoista.

Liikekiinteistömarkkinoiden epävarmuus painaa tuottoja

KTI Kiinteistöindeksissä liikekiinteistöt ovat pitäneet monina vuosina huonoimman menestyjän paikkaa hallussaan viimeisen vuosikymmenen aikana. Tuottoja on painanut markkina-arvojen lasku: vuonna 2018 liikekiinteistöjen arvot laskivat reilulla kolmella prosentilla, ja jopa kymmenen vuoden keskimääräinen vuotuinen arvonmuutos on puolisentoista prosenttia pakkasella. Parhaiten ovat menestyneet pääkaupunkiseudun kauppakeskuskiinteistöt, mutta niidenkin arvonmuutos painui viime vuonna negatiiviseksi. Sijoittajien keskittyminen lähinnä arvokkaampiin kohteisiin on viime vuosina painanut myös liikekiinteistöjen nettotuottotasoja. Käyttöasteet ovat pysytelleet melko korkeina, mutta koko maan tasolla vuokrat ovat ennemmin laskeneet kuin nousseet viime vuosina.

Kauppakeskusten kävijämäärät laskivat hienoisesti vuonna 2018

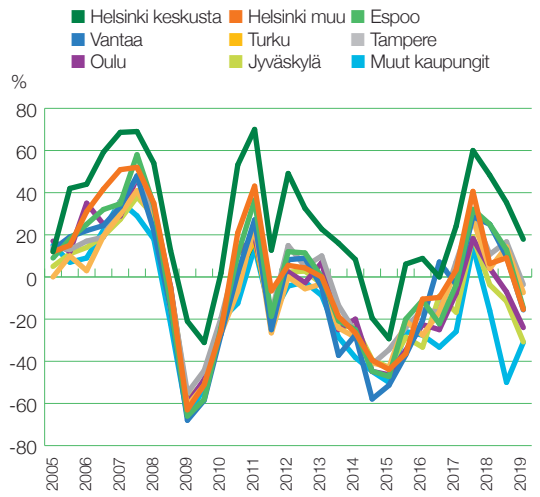
KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen myynti- ja kävijäindeksien mukaan kauppakeskusten kävijämäärä laski noin 1,6 prosenttia vuoden 2018 aikana, ja kokonaismyynti kasvoi noin prosentilla. Vuoden viimeisen neljänneksen myynti sen sijaan laski noin prosentin edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Myynnin kehitys noudatteli muutaman viime vuoden kaavaa: muodin myynti jatkoi laskuaan, kun taas kahvilat ja ravintolat, kauneuden ja terveyden tuotteet ja palvelut sekä viihde- ja vapaa-ajan palvelut kasvattivat myyntiään. Päivittäistavaran ja tavaratalojen myynti pysyi lähes ennallaan. Vuoden lopussa koko maan kauppakeskusten käyttöaste oli reilut 93 prosenttia. Pääkaupunkiseudun käyttöaste lähenteli 96 prosentin tasoa, kun taas suurten kaupunkien ulkopuolella yli 10 prosenttia kauppakeskusneliöistä oli tyhjillään.

- Liiketilojen vajaakäytön uskotaan kääntyvän nousuun
- Liikekiinteistöjen markkina-arvot painuvat
- Muoti ja asusteet menettävät jalansijaa kauppakeskuksissa

Liiketilavuokramarkkinoiden näkymät painuvat laskusuuntaisiksi

RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijanäkemykset Helsingin keskustan hyvän liiketilan käyvästä neliövuokrasta olivat nyt painuneet viime syksyn 123 eurosta 112 euroon. Helsingin keskustassa vajaa kolmannes uskoo vuokrien nousevan seuraavan puolen vuoden aikana, ja noin puolet uskoo vuokrien pysyttelevän nykytasollaan. Kaikilla muilla barometrin kartoit-

Liiketilavuokraennusteiden saldoluvut
Seuraavat 6 kk



Saldoluku = vuokrien nousua arvioivien vastaajien osuuden ja vuokrien laskua arvioivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousseen.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

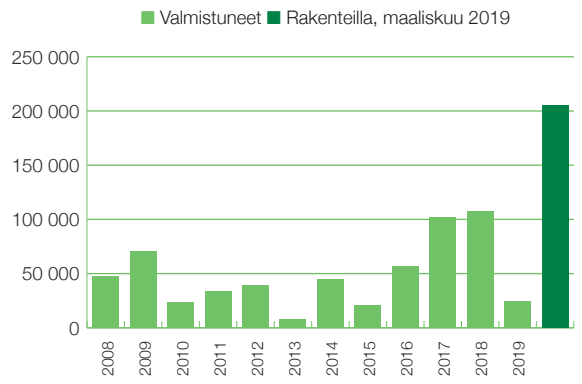
tamilla alueilla liiketilavuokrien laskuun uskovia vastaajia on enemmän kuin niiden nousua ennakoivia. Myös liiketilojen vajaakäyttöodotusten saldoluvut ovat negatiivisia koko maassa, eli suurempi joukko asiantuntijoita uskoo vajaakäytön ennemmin kasvavan kuin vähenevän tulevalla puolivuotisjaksolla.

Rakentaminen hiipuu kun nyt käynnissä olevat hankkeet valmistuvat

Pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla hieman yli 200 000 neliötä uutta liiketilaa ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa. Suurimpia tänä vuonna valmistuvia hankkeita ovat Pasilan Tripla sekä Tapiolan Ainoan kolmas vaihe. Herttoniemen Hertsin on arvioitu valmistuvan vuonna 2020, ja Espoonlahden Lippulaivan vasta 2022. Kuluvasta vuodesta on tulossa kolmas perättäinen vuosi, jolloin valmistuneiden liiketilojen määrä ylittää 100 000 neliötä. Suunnitteilla on useita merkittäviä liiketilahankkeita, mutta niiden aloitukset jäänevät odottamaan vuokraustilanteen varmistumista.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa liiketilarakentaminen rajoittuu tällä hetkellä muutamiin hyper- ja supermarketkiinteistöihin. Triplan jälkeen koko maan toiseksi suurin hanke on Seinäjoen Ideapark, joka on valmistumassa kuluvan vuoden lopulla.

Pääkaupunkiseudulle valmistuneet ja rakenteilla olevat liikekiinteistöjen uudishankkeet
vuokrattava ala



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Vuokra-asuntojen tarjonta jatkaa kasvuaan

Vuokra-asuntojen vahva kysyntä ja kiinteistösijoittajien kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan on osaltaan kiihdyttänyt asuntorakentamista viime vuosina. Asuntoaloitusten määrä nousi jopa edellistä vuotta korkeammaksi, yli 46 000 asuntoon vuonna 2018. Valtaosa uusista asunnoista on suurissa kaupungeissa ja kerrostaloissa. Pääkaupunkiseudun osuus aloituksista oli noin 37 prosenttia. Myönnettyjen rakennuslupien määrä putosi vuoden 2017 huippulukemista noin edellisen vuoden tasolleen, mikä enteilee rakentamisen volyymien hieman hiipuvan, mutta pysyvän kuitenkin edelleen varsin korkealla tasolla.

KTI:n seurannassa kokonaan vuokrakäyttöön tulevissa kohteissa oli pääkaupunkiseudulla rakenteilla noin 8700 asuntoa maaliskuun lopun tilanteessa. Vuoden 2018 aikana valmistui lähes 4300, ja kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä reilut 1200 vuokra-asuntoa.

- Vilkas rakentaminen kasvattaa vuokra-asuntokantaa
- Vahva tuottokehitys siivittää asuntokiinteistöjen suosiota sijoitusmarkkinoilla
- Nousevat vuokrat ja korkeat käyttöasteet ylläpitävät asuntojen nettotuottotasoja
- Vuokrien nousu kiihtyi suurimmissa kaupungeissa

Sijoittajakiinnostuksen odotetaan jatkuvan vahvana

Keväällä toteutetussa RAKLIn vuokra-asuntobarometrissa uskottiin kaikkien ammattisijoittajaryhmien jatkavan lisäinvestointejaan vuokra-asuntokiinteistöihin. Kiinnostuksen arvioitiin kuitenkin hieman hiipuneen aiempien kyselyjen huippulukemiin verrattuna. Suurin pudotus nähtiin yksityisten sijoittajien arvioidussa kiinnostuksessa asuntosijoitustensa kasvattamiseen, ja vahvimmin puolestaan uskotaan ulkomaisen sijoittajakysynnän vahvistumiseen. Sijoittajakysynnän hienoisella

hidastumisella on oma vaikutuksensa rakentamisen volyymien maltillistumiseen.

Asuntokiinteistösalkuilla käydään vilkkaasti kauppaa

Asuntosalkkukauppojen volyymi nousi noin 1,8 miljardiin euroon vuonna 2018, mikä on toiseksi korkein lukema vuoden 2016 2,8 miljardin huippulukemien jälkeen. Volyymien kasvuun vaikuttaa sekä muutamien isojen sijoittajien halu omien salkkujensa muokkaamiseen että joidenkin kiinteistörahastosalkkujen kypsyminen myyntikuntoon. Kuluvan vuoden toistaiseksi suurimmasta, noin 100 miljoonan euron asuntosalkkukaupasta vastasi YIT:n kumppaneineen perustama yhteisyritys, joka osti YIT:ltä 600 rakenteilla olevaa tai juuri valmistunutta asuntoa eri puolilta Suomea.

Ulkomaiset sijoittajat kiinnostuneita suomalaisista vuokra-asunnoista

Ulkomaiset sijoittajat lisäsivät sijoituksiaan Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla selkeästi vuoden 2018 aikana. Asuntosijoittaminen on kansainvälisesti sijoittajien suosiossa, ja Suomen kilpailuasemaa vahvistavat sekä kiihtyvä kaupungistuminen että suotuisa toimintaympäristö. Suuria salkkuja hankkivat viime vuonna esimerkiksi brittiläinen Round Hill Capital, Morgan Stanleyn rahasto, Aberdeen Standard Investmentsin rahasto sekä saksalainen BVK. Kaikkiaan KTI:n arvioiden mukaan ulkomaisten sijoittajien omistuksessa on jo yli 11 000 suomalaista vuokra-asuntoa.

Asuntokiinteistöt palasivat KTI Kiinteistöindeksin kärkipaikalle

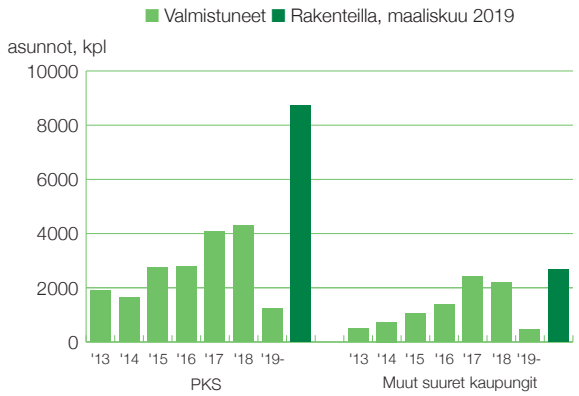
Asuntokiinteistöjen kokonaistuotto nousi 8,8 prosenttiin vuonna 2018 vakaana jatkuvan markkina-arvojen nousun ansiosta. Asunnot ottivat parin vuoden tauon jälkeen kärkipaikkansa parhaiten tuottavana kiinteistösektorina. Asuntojen keskimääräinen vuotuinen kokonaistuotto nousee yli kahdeksaan prosenttiin myös viiden ja kymmenen vuoden tarkastelujaksoilla. Toisin kuin toimitilakiinteistöissä, asuntokiinteistöjen nettotuottotaso pysyttelee vakaana nousevien vuokrien ja korkeina pysyttelevien käyttöasteiden tukemana. KTI Kiinteistöindeksin asuntokiinteistöissä vuoden 2018 keskimääräinen käyttöaste jopa hieman nousi edellisestä vuodesta, ja oli lähes 97 prosenttia.

Asuntovuokrat nousivat kaikissa suurissa kaupungeissa

Vahva taloustilanne sekä kaupunkien kasvu ovat lisänneet vuokra-asuntojen kysyntää tarjonnan kasvua ripeämmin. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi osoitti kiihtyvää vuokrien nousua kaikissa suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla vuokrien vuosinousu oli 3,3 prosenttia, ja muissa suurissa kaupungeissa keskimäärin 4,1 prosenttia kevään 2018 ja kevään 2019 välillä alkaneissa sopimuksissa. Pääkaupunkiseudulla vastaavan tasoisia kasvuprosentteja on nähty viimeksi vuonna 2016, ja muissa suurissa kaupungeissa vuonna 2011.

Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli nopeinta Helsingin parhailla alueilla. Pääkaupunkiseudun ulko-puolella ripeintä nousua osoittivat Oulun, Tampereen ja Turun indeksit. Myös pari vuotta pakkasella pysytel-leiden Jyväskylän ja Lahden vuokraindeksien kehitys kääntyi nyt positiiviseksi. Vuokrien kehitykseen vaikuttaa osaltaan tarjonnan laadun paraneminen uudisrakentamisen myötä sekä uusien asuntojen aiempaa pienempi koko, joka nostaa keskimääräisiä neliövuokria.

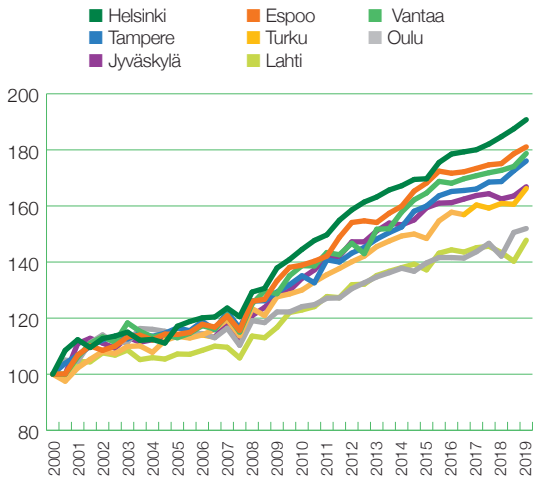
Valmistuneet ja rakenteilla olevat vuokra-asuntohankkeet



Muut suuret kaupungit: Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Lahden ja Kuopion seudut

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

KTI Asuntovuokraindeksit
uudet vuokrasopimukset



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Vuokranäkymät edelleen positiivisia, mutta hieman aiempaa maltillisempia

Maaliskuussa toteutetussa RAKLIn vuokra-asuntobarometrissa asiantuntijoiden odotukset vuokrien kehityksestä olivat edelleen nousujohteisia, joskin lukemat olivat hieman maltillisempia kuin puoli vuotta aiemmin. Usko pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun pienten asuntojen vuokrien nousuun on kuitenkin edelleen hyvin vahvaa. Myös Oulussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa useampi vastaaja odottaa pienten asuntojen vuokrien ennemmin nousevan kuin laskevan, mutta suurten asuntojen vuokraodotukset ovat painuneet jälleen negatiivisiksi. Lahdessa sekä pienten että suurten asuntojen vuokraennusteiden saldoluvut ovat negatiivisia.

Suurimmat ulkomaiset sijoittajat Suomen asuntomarkkinoilla

YHTIÖN NIMI	VUOKRA-ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ SUOMESSA, KPL
Round Hill Capital	3 500
Bayerische Versorgungskammer (BVK)	2 100
Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoima rahasto	1 600
NREP	1 400
AXA IM:n hallinnoimat rahastot	1 200
Aberdeen Standard Pan-European Residential Property	800
Barings Real Estate Advisersin hallinnoima rahasto	300

Lähde: KTI

Kaupankäyntivolyymit kasvaneet muillakin kiinteistösektoreilla

Pienemmät kiinteistösektorit vastaavat yhteensä noin viidesosaa kiinteistömarkkinoista. Tuotannollisten, hoiva- ja hotellikiinteistöjen yhteenlaskettu osuus ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista oli viime vuoden lopulla 17 prosenttia, ja viime vuoden kaupankäyntivolyymistä niiden osuus nousi noin 15 prosenttiin. Lisäksi parin prosentin osuus ammattimaisten sijoittajien salkuista on muilla kiinteistösektoreilla, kuten esimerkiksi oppilaitoskiinteistöissä ja muissa julkisten palvelujen tarvitsemissa kiinteistöissä. Sijoittajien aktiivisuus on viime vuosina lisääntynyt näillä kaikilla kiinteistösektoreilla.

- Tuotannollisten kiinteistöjen vuokrien odotetaan nousevan
- Helsingissä rakenteilla useita suuria hotelleja
- Hoivakiinteistöjen kaupankäyntivolyymissa uusi ennätys

Logistiikkakiinteistöt houkuttelevat sijoittajia

Tuotannollisten kiinteistöjen – eli teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöjen – nettotuottoasteet ovat korkeahkoja, ja tämän sektorin kokonaistuotto ylsi viime vuonna KTI Kiinteistöindeksissä 7,0 prosenttiin. Tuotannollisten kiinteistöjen markkina-arvot ovat kuitenkin laskeneet jo 11 vuotta peräkkäin.

Tällä kirjavalla sektorilla on runsaasti eroja erityyppisten kiinteistöjen välillä. Modernit logistiikkakeskukset, joita on viime vuosina rakennettu runsaasti etenkin Vantaalle ja pohjoiselle Helsingin seudulle, kiinnostavat sijoittajia, ja niiden tuottovaatimukset ovat laskeneet hyvin mataliksi. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa hyvälaatuisen, Aviapoliksen alueella sijaitsevan tuotannollisen kiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus oli nyt 6,3 prosenttia, mutta kaikkein parhaiden kiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat jo viiden prosentin tuntumassa. KTI Kiinteistöindeksissä logistiikkakiinteistöjen arvonmuutos oli vuonna 2018 prosentin verran positiivinen, mutta varasto- ja teollisuuskiinteistöjen markkina-arvot laskivat noin kolme prosenttia.

Tuotannollisten kiinteistöjen näkymät vakaat

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat pitävät tuotannollisten tilojen näkymiä suhteellisen vakaina. Yli 40 prosenttia vastaajista arvioi vajaakäytön vähenevän pääkaupunkiseudulla tulevan puolen vuoden aikana.

Pääkaupunkiseudun kaupungeissa yli kolmannes, ja Tampereella ja Turussa reilu neljännes vastaajista odottaa myös hyvälaatuisten tuotannollisten kiinteistöjen neliövuokrien nousevan.

Viime vuonna tuotannollisten kiinteistöjen kaupankäyntivolyymi oli 500 miljoonaa euroa. Vuoden suurimmat kaupat olivat yksittäisten, hyvin suurten logistiikka- ja varastokiinteistöjen kauppoja Vantaalla ja Espoossa. Kaikissa suurimmissa kaupoissa ostajana oli ulkomainen sijoittaja.

Hotellitarjonta kasvaa suurimmissa kaupungissa

Hotellikiinteistöjen arvonmuutos on ollut viime vuosina selkeästi positiivinen, ja vuosina 2016 ja 2017 hotellit olivatkin KTI Kiinteistöindeksissä parhaiten tuottanut kiinteistösektori. Myös viime vuonna hotellikiinteistöjen markkina-arvot nousivat 2,6 prosenttia, ja kokonaistuotoksi muodostui 8,4 prosenttia.

Hotellitarjonta on voimakkaassa kasvussa etenkin Helsingissä, jossa on rakenteilla useita suuria hotelleja. Suurimmat, 400-500 huoneen hotellihankkeet ovat käynnissä Pasilassa, Ruskeasuolla ja Helsingin päärautatieasemalla. Myös Turussa on rakenteilla pari suurta hotellia, ja Tampereelle kohoaa yli 200 huoneen Marriott-hotelli Tampere-talon kupeeseen. Alkuvuodesta valmistui Vantaalle Varman omistaman hotellikiinteistön laajennus, jonka myötä Break Sokos Hotel Flamingosta tuli Suomen suurin hotelli 540 huoneellaan.

Hotellikiinteistöjen kaupankäyntivolyymi oli 2010-luvun alkupuoliskolla vain joitain kymmeniä miljoonia euroja vuodessa, mutta vuosina 2017 ja 2018 volyymi on ylittänyt 200 miljoonaa euroa. Viime vuoden 240 miljoonan euron volyymi muodostui hieman yli kymmenestä kaupasta. Suurimpana myyjänä oli CapManin hotellirahasto, joka myi 72 miljoonalla eurolla kuuden hotellikiinteistön salkun ranskalaiselle Corum Asset Managementille, ja lisäksi yhden vaasalaisen hotellikiinteistön KPO-Kiinteistöt Oy:lle.

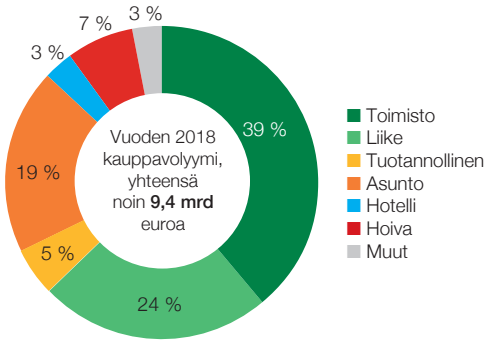
Hoivakiinteistöt kiinnostavat monia eri sijoittajaryhmiä

Hoivakiinteistöjen määrä ammattimaisten sijoittajien salkuissa kasvaa vauhdilla. Vuoden 2018 lopussa ammattimaisilla kiinteistösijoittajilla oli omistuksessaan KTI:n arvion mukaan noin kolmen miljardin euron arvosta suomalaisia hoivakiinteistöjä. Viime vuonna hoivakiinteistöjen kaupankäyntivolyymi ylsi ennätykselliseen 630 miljoonaan euroon, joka on tämän sektorin ennätys. Kaupoissa on myyty sekä suuria hoivakiinteistösalkkuja että monenlaisia yksittäisiä kohteita. Viime vuoden suurin yksittäisen kohteen kauppa oli Töölön sairaalan kiinteistön myynti Veritakselle 64 miljoonalla eurolla.

Ostajina kaupoissa ovat olleet etenkin kotimaiset kiinteistösijoitusrahastot, mutta myös instituutiot, kiinteistösijoitusyhtiöt ja ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet hoivakiinteistösalkkujaan. Tämän vuoden toistaiseksi suurimmassa hoivakiinteistökaupassa ruotsalaisyhtiö SBB osti huhtikuussa 48 hoivakiinteistöä Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöiltä 142 miljoonalla eurolla.

Oman osuutensa hoivakiinteistöjen kauppavolyymiin tuovat kuntien myymät kiinteistöt. Niitä ovat ostaneet yksittäiset hoivapalveluntuottajat, kuten Attendo, ja myös ammattimaiset kiinteistösijoittajat. Merkittävin tällainen kauppa tehtiin Turussa tämän vuoden alussa, kun Turun kaupunki myi toiselle ruotsalaiselle kiinteistösijoitusyhtiölle Hemsölle 80 000 neliön kiinteistöt 130 miljoonalla eurolla. Kauppa sisälsi Turun kaupunginsairaalan alueen, viisi hoivakotia ja kaksi terveysasemaa.

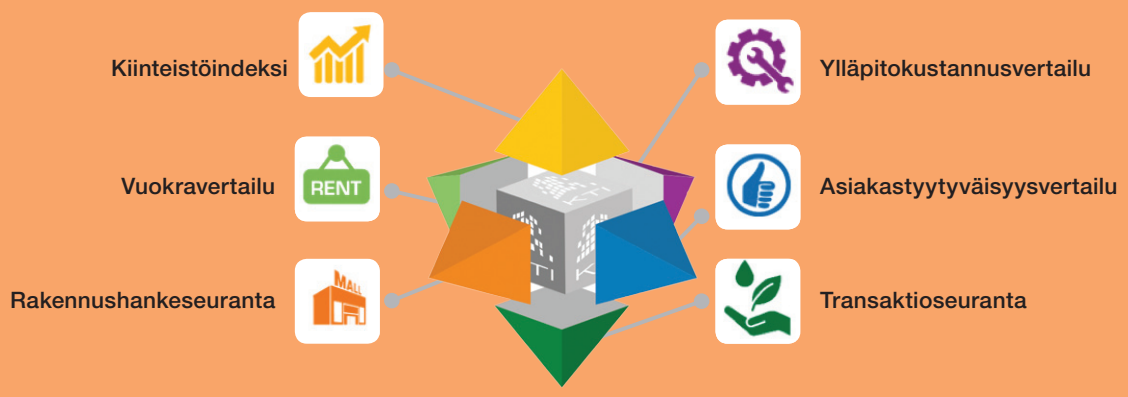
Kiinteistökauppojen volyymi 2018 kiinteistötyypeittäin



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Ajankohtaista KTI:stä

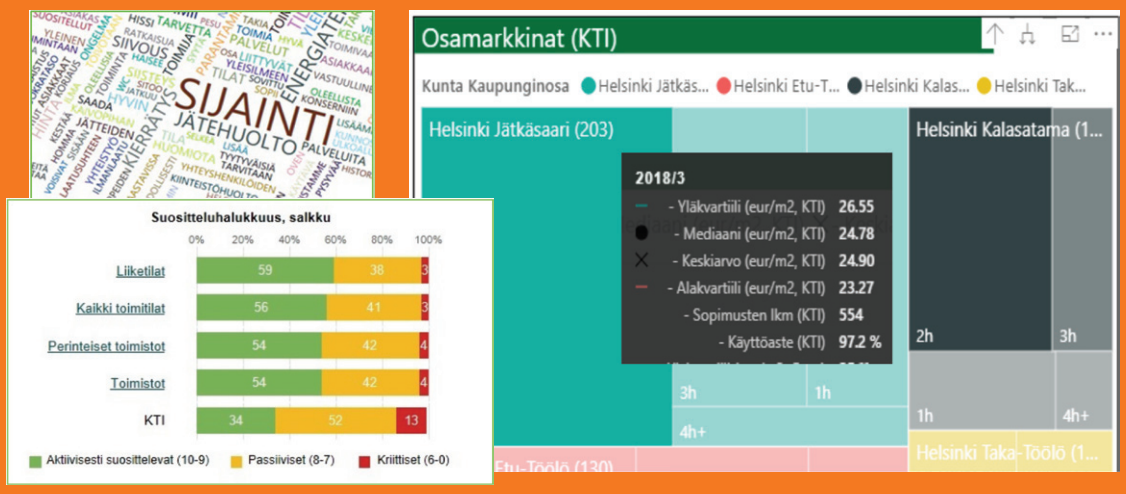
INFORMAATIO KATTAVASTI JA SUJUVASTI KTI ONLINE -PORTAALISTA



Tärkeimpien KTI-palvelujen vertailu- ja markkinatiedot ovat saatavilla KTI Onlinen kautta. Julkaisimme huhtikuussa Asiakastyytyväisyysvertailupalvelun uudistetut dynaamiset tietosisällöt ja toiminnallisuuden. Tulevana syksynä kehitämme Vuokravertailupalvelun raportoinnin uudelle tasolle. Kiinteistöindeksi- ja Ylläpitokustannusvertailupalvelujen raportoinnin olemme uudistaneet jo aiemmin. Tämän jälkeen kehitämme ja monipuolistamme yli KTI-tietopalvelurajojen ulottuvia rinnakkaistarkasteluja ja analyysejä. Kehittämisessä keskitymme erityisesti portaalin käytettävyyden ja toiminnallisuuden parantamiseen.

Uudistuneessa Asiakastyytyväisyysvertailupalvelun raportoinnissa uusina työkaluina KTI Onlinesta löytyy nyt esimerkiksi suositteluhalukkuusmittari ja sanapilvi avoimien palautteiden analysointiin. Syksyllä julkaistavassa Vuokravertailuraportoinnissa kehitämme esimerkiksi tunnuslukujen karttatarkasteluja sekä mahdollistamme entistä vapaamman osamarkkinoiden valinnan ja yhdistelyn.

Lisätietoja Matti Heiskanen, 040 832 6698 / matti.heiskanen@kti.fi



Asiakastyytyväisyysvertailutietojen analysoinnissa auttavat sanapilvi ja suositteluhalukkuusmittari. Syksyllä julkaistavassa Vuokravertailupalvelussa käyttäjä voi vapaasti muodostaa osamarkkinan (esim. Jätkäsaaren ja Kalasataman kaksiot) tunnuslukujen hakemiseksi.

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 merkittävät kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät, julkisen sektorin kiinteistöorganisaatiot sekä kiinteistöalan management- ja asiantuntijapalveluyritykset. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI.

KTI Kiinteistötieto Oy
Eerikinkatu 28, 7. krs
00180 Helsinki
Puh. 020 7430 130
www.kti.fi