

# Kaupankäynti yhä vilkasta, vuokramarkkinoilla optimismia

Pari vuotta vilkkaana käynyt kiinteistökauppa näyttäisi jatkavan kasvuaan. Myös hieman riskillisemmät kohteet kiinnostavat nyt sijoittajia. Toimitilavuokramarkkinoiden tunnelma säilynee alavireisenä, joskin optimismia nähdään sekä vajaakäytön että vuokratasojen kehityksessä.

**R**AKLI-KTI Toimitilabarometri luottaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten näkemyksiä kiinteistö- ja vuokramarkkinoiden kehityksestä. Barometriin vastasi tällä kertaa 53 asiantuntijaa.

Kaksi kolmesta barometrivastaajasta arvioi, että ulkomainen sijoittajakysyntä jatkaa edelleen kasvuaan tulevan vuoden aikana. Kotimaisen sijoittajakysynnän kasvuun uskoo kolmannes vastaajista, ja enemmistö arvioi sen pysyvän ennallaan. Kaupankäynnin uskotaan jatkuvan vilkkaana kaikilla toimitilasektoreilla: sekä toimisto-, liike- että tuotannollisten kiinteistöjen kaupan kasvuun uskonoin puolet vastaajista.

### Nettotuottovaatimukset painuvat

Helsingin keskustan prime-toimistokiinteistön nettotuottovaatimus saavutti barometrissa jälleen uuden pohjalukeman. Vastausten keskiarvo oli hieman alle 4,9 prosenttia, ja alakvartiili putosi peräti 4,5 prosenttiin. Myös muiden alueiden tuottovaatimuksissa nähtiin nyt suuria muutoksia viime syksyn verrattuna. Kun vielä puoli vuotta sitten pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kasvukeskusten toimistojen nettotuottovaatimusten nähtiin olevan enemmän nousussa kuin laskussa, kirjattiin niihin nyt 0,4–0,6 prosenttiyksikön pudotuksia. Tuotot Helsingin ja muiden kaupunkien välillä pysyvät kuitenkin edelleen selvästi suurempina kuin edellisinä huippuvuosina 2006–2008. Tuottovaateita painaa ennätysmatala korkotas: nettotuot-

tovaatimusten laskusta huolimatta Helsingin keskustan toimisto tarjoaa nyt reilusti yli neljän prosentin preemiota suhteessa pitkiin korkoihin.

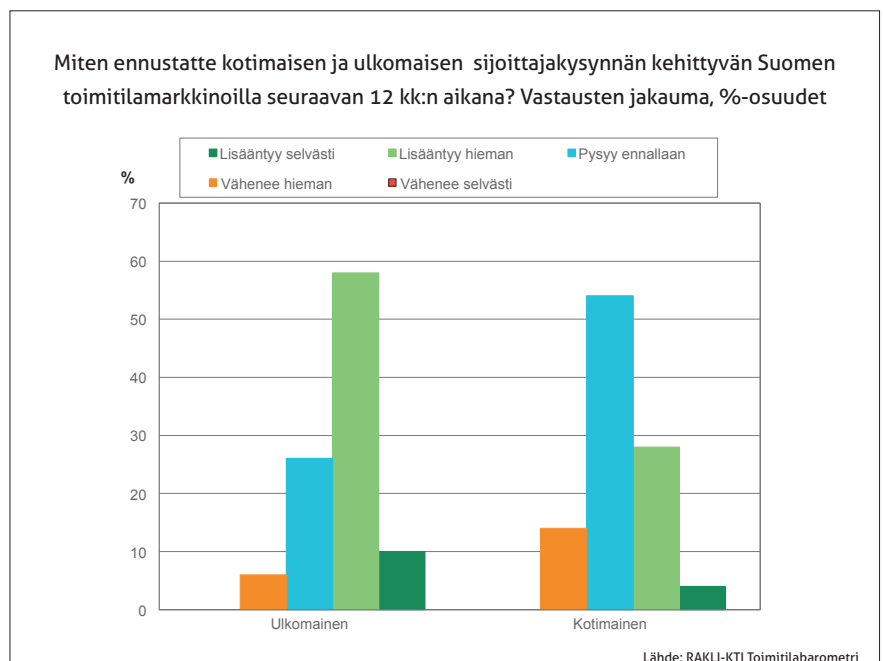
### Secondary-kohteetkin käyvät kaupaksi

Helsingin keskustan ulkopuolisten alueiden kysynnän vahvistumista osoittaa tuottovaatimusten laskun ohella myös vastaajien näkemys kaupankäynnin helppoutumisesta. Vielä viime syksynä selkeästi yli puolet vastaajista arvioi, että haastavamman, nk. secondary-kiinteistökohteen myynti olisi vähintäänkin melko vaikeata. Nyt lähes 20 prosenttia vastaajista arvioi, että tällaisen kohteen myynti

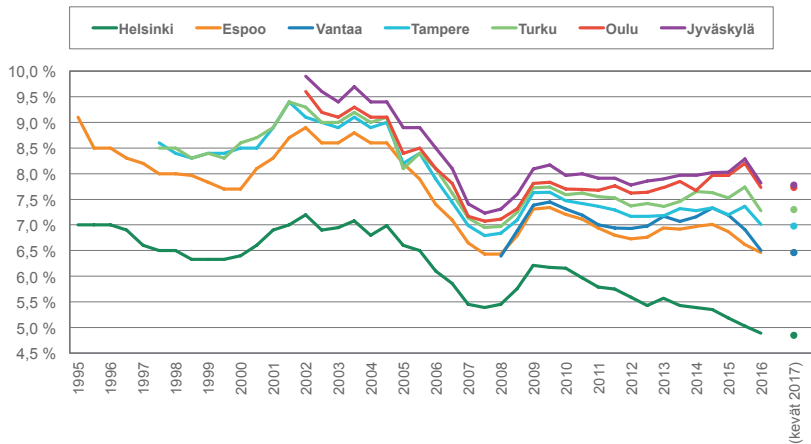
olisi melko helppoa, ja yli 40 prosentin mielestä se ei olisi kovin vaikeata jos ei helppoakaan. Neljä viidestä vastaajasta arvioi, että parhaiden prime-kohteiden myynti olisi edelleenkin helppoa.

### Toimitilamarkkinoilla pohja saavutettu?

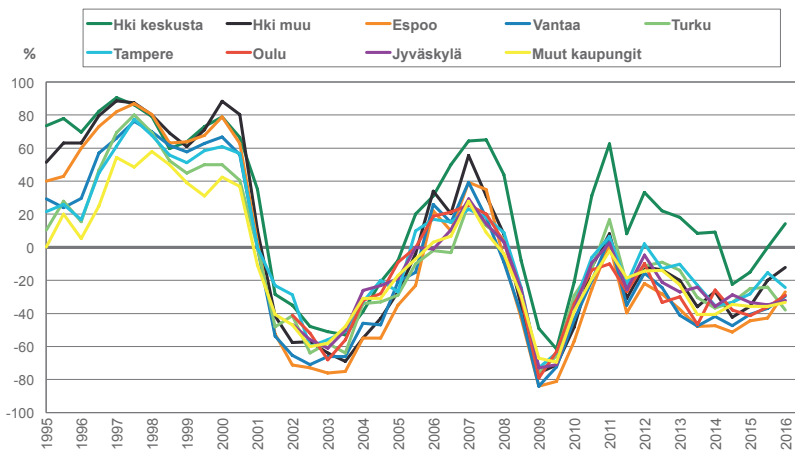
Vaikka taloustilanne ei anna suuria lupauksia valoisasta tulevaisuudesta, näkevät kiinteistöalan ammattilaiset toimitilavuokramarkkinoilla jo pieniä positiivisia merkkejä. Yli puolet barometrin vastaajista ennakoivat vuokramarkkinoiden yleisen tilanteen olevan vuoden päästä joko hieman tai selvästi parempi kuin nyt. Tilanteen paraneminen perus-



## Nettotuottovaatimukset Toimistot keskusta-alueilla

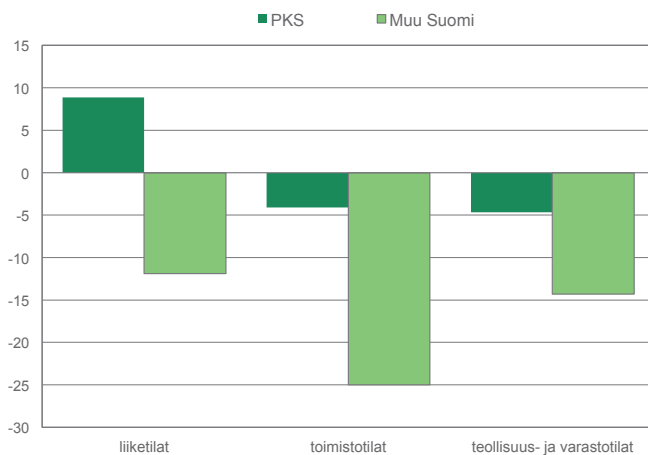


## Toimistojen vuokraennusteiden saldoluvut Tuleva kehitys (seuraavat 6 kk)



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousua.

## Vajaikäyttöennusteen saldoluvut Tuleva kehitys (seuraavat 6 kk)



Saldoluku = tyhjien tilojen määrän vähenemiseen uskovien vastaajien osuuden ja tyhjien tilojen määrän lisääntymiseen uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tyhjien tilojen määrän vähentyvän.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometria

tuu sekä orastavaan talouskasvuun että yritysten patoutuneisiin tila- ja muutostarpeisiin. Toisaalta tilatarjonnan kasvu, yritysten varovaisuus sekä heikot talousnäkymät nähdään edelleen vuokramarkkinoiden piristymisen esteinä.

## Helsingin keskusta jälleen veturina

Vaikka vastaajien näkemykset kertovat hienoisesti viriävästä optimismista, ei vuokratasojen nousuun aseteta suuria odotuksia. Kaikilla toimitilasektoreilla ja alueilla enemmistö vastaajista ennakoii vuokrien säilyvän ennallaan tulevalle puolivuotisjaksolla. Helsingin keskustan toimistotilojen vuokrien nousuun uskoo nyt joka neljäs, ja liiketilavuokrien nousuun joka viides vastaaja. Kaikilla muilla osamarkkinoilla saldoluvut pysyttelevät negatiivisena, eli useampi vastaaja ennakoii vuokrien laskevan kuin nousevan. Synkeimpinä pysyttelevät edelleen Espoon ja Vantaan toimistojen vuokranäkymät.

## Ei enää utta tyhjää tilaa

Barometrivaastajien odotukset toimitilojen vajaakäytön kehityksestä ovat kääntyneet aavistuksen viime syksyä positiivisemmiksi. Enemmistö vastaajista ennakoii tyhjien tilojen määrän pysyvän ennallaan kaikilla toimitilasektoreilla ja sekä pääkaupunkiseudulla että sen ulkopuolella. Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaikäyttöennusteen saldoluku kääntyi lievästi positiiviseksi, eli useampi vastaaja odottaa vajaakäytön ennemmin vähenevän kuin kasvavan. Myös pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäytön kasvu näyttäisi viimein olevan pysähtymässä: noin puolet vastaajista ennakoii tyhjien tilojen määrän pysyvän ennallaan, ja 22 prosenttia arvioi niiden määrän kääntyvän jopa laskuun. Tyhjien tilojen määrän kasvuunkin uskoo kuitenkin edelleen yli neljännes vastaajista, eli saldoluku pysyy edelleen lievästi negatiivisena. ■■

*RAKLI-KTI Toimitilabarometria on toteutettu kahdesti vuodessa vuodesta 1995 lähtien.*

Teksti: Hanna Kaleva ja Mikko Soutamo KTI