



KTI Markkinakatsaus

Syksy 2019

Kiinteistöjen asema sijoitusmarkkinoilla pysyy vahvana

Prime-tuottovaateet jatkavat painumistaan

Asuntovuokrat nousevat edelleen suurissa kaupungeissa



KTI Markkinakatsaus

Syksy 2019

Hidastuva talouskasvu ei ainakaan toistaiseksi näytä merkittävästi vaikuttaneen kiinteistösijoitus- tai vuokramarkkinoiden tunnelmiin tai näkymiin. Kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymi pysyttelee muutaman viime vuoden tapaan korkeana, joskaan kuluvalle vuodelle ei ainakaan toistaiseksi ole osunut yhtään todellista jättikauppaa. Alan asiantuntijat odottavat sijoituskysynnän pysyvän korkeana matalien korkojen kauden jatkuessa. Sekä ulkomaisten että kotimaisten sijoittajien kiinnostus säilyy vahvana. Voimakas sijoituskysyntä painaa jo ennestään huippumatalia tuottovaatimuksia alaspäin parhaissa kohteissa.

Toimitilavuokramarkkinoiden tilanne on niin ikään pysytellyt noususuuntaisena. Helsingin keskustan toimistovuokrissa on jälleen noteerattu uusia huipputasoja, ja myös lähitulevaisuuden odotukset ovat nousujohteisia. Ydinkeskustan vahva kysyntä on levinnyt myös keskustan lähialueille, joilla käyttöaste on korkea ja vuokrat nousussa. Laadukkaan ja kalliin toimistotilan tarjonta kasvaa myös monilla keskustan ulkopuolisilla alueilla uudisrakentamisen seurauksena. Vaikka toimistokysynnän yleisvire on positiivinen, säilyy tyhjien tilojen ongelma suurena syrjäisemmän sijainnin ja heikomman laadun kohteissa.

Vähittäiskaupan ja kauppakeskusten heikkenevistä suhdannenäkymistä huolimatta myös liikelilavuokraodotukset ovat nyt jopa viime kevättä positiivisempia. Pääkaupunkiseudun kauppakeskustarjonnan kasvu vetää kuitenkin vuokra- ja käyttöasteodotuksia alaspäin, ja eriytyminen jatkuu ja korostuu sekä kauppakeskusten että vähittäiskaupan eri toimialojen välillä. Kuluvan vuoden kolmannella neljänneksellä kauppakeskusten myynti kuitenkin piristyi selkeästi viime vuoteen verrattuna.

Asuntovuokrien nousu jatkuu kaikissa suurissa kaupungeissa vuokra-asuntotarjonnan nopeasta kasvusta huolimatta. Ensi vuonna pääkaupunkiseudulle valmistuvien uusien vuokra-asuntojen määrä ylittää jopa viimeisen parin vuoden huippulukemat. Vuokra-asuntojen vahva kysyntä pitää odotukset asuntosijoittamisen suosiosta ja vuokratasojen kehityksestä nousujohteisina.

Rakentaminen veti Suomen talouden nousuun muutama vuosi sitten. Rakentamisen muutaman vuoden huippuvolyymit ovat nyt tasaantumassa ja vuodelle 2020 ennakoidaan laskua niin rakentamisen määrään kuin työllisiinkin. Asuntorakentaminen jatkuu melko vilkkaana pääkaupunkiseudulla, mutta on hidastumassa selkeästi useimmissa muissa kaupungeissa. Toimitilarakentamiseen odotetaan selkeää hidastumista ensi vuodelle, kun nyt käynnissä olevat suuret hankkeet valmistuvat.

Suomen BKT-kasvu hidastuu prosentin tuntumaan

Talousnäkymät heikkenivät viime kesän aikana ja ennustelaitokset ovat syksyn kuluessa tarkentaneet ennusteitaan alaspäin. Etenkin tärkeiden kauppakumppaneiden Saksan ja Ruotsin heikkenevät talousuutiset painavat myös Suomen vientinäköymää. Yhteensä nämä kaksi maata vastaavat noin neljänneksestä Suomen viennistä, ja niiden näkymien synkkeneminen heijastuu Suomen vientilukuihin pienellä viiveellä. Kiinan ja Yhdysvaltojen kauppasota sekä Brexit lisäävät talouden ja vientiteollisuuden yleistä epävarmuutta. Kotimaisista ajureista etenkin rakentamisen volyymin hiljeneminen painaa talousnäköymiä. Heikkeneviä suhdanteita ennakoivat myös lokakuun lopussa julkaistut Tilastokeskuksen kuluttajien luottamusta sekä EK:n teollisuusyritysten luottamusta kuvaavat indikaattorit, jotka molemmat heikkenivät selkeästi syyskuun luvuista.

Ennustelaitosten syksyn aikana julkaisemat kuluvan vuoden BKT-kasvuennusteet vaihtelevat 1,1 ja 1,5 prosentin välillä. Vuoden 2020 kasvuennuste painuu alle prosenttiin, kun sekä viennin että investointien kasvuvauhti hidastuu edelleen.

Työttömyyden vuonna 2017 alkanut ripeä lasku on viime kuukausina hidastunut merkittävästi. Syyskuussa työttömyysasteen trendiluku oli 6,7 prosenttia, mikä on 0,6 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuotta aiemmin. Työllisiä oli syyskuussa 40 000 enemmän kuin vuotta aiemmin, ja työllisyysaste nousi 72,8 prosenttiin. Työllisyyden kohenemisen ennakoitaan hidastuvan tai pysähtyvän, kun talouskasvu hidastuu ja työmarkkinoiden kohtaanto-ongelmat korostuvat.

Matalien korkojen kausi jatkuu ja painaa kiinteistöjen tuottovaateita

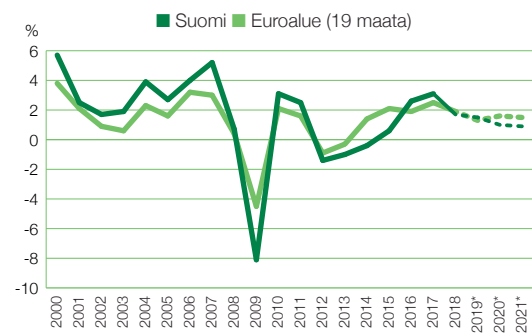
Euroopan keskuspankki on ryhtynyt hidastuvan talouskasvun vastatoimiin. Talletuskorko laskettiin syyskuussa -0,5 prosenttiin ja arvopaperien netto-ostot aloitettiin uudelleen. Korkoihin ei ole näköpiirissä nousua ennen kuin inflatio saadaan lähemmäksi tavoitetasoaan. Ennätysmatalat korot ja korkea likviditeetti työntävät rahaa sijoitusmarkkinoille, ja yhä suurempia pääomamääriä etsiyyt myös kiinteistömarkkinoille. Vaikka parhaiden kiinteistöjen tuottovaateet alenevat alenemistaan, näytetään matalakin nettotuotto houkuttelevana nykysijoitusmarkkinaympäristössä.

Rakentamisen volyymit hiljenemässä

Rakentaminen toimi talouskasvun ensimmäisenä veturina vuonna 2015. Siitä lähtien vilkkaana jatkunut rakentaminen on osaltaan vaikuttanut talouskasvuun ja työllisyyden kohenemiseen. Vuodelle 2020 Rakennusteollisuus RT ennustaa kuitenkin selkeää laskua volyymeihin. Sijoittajien suuri kiinnostus vuokra-asuntoihin kannattelee asuntorakentamista suurissa kaupungeis-

- Matala korkotaso ylläpitää sijoittajien kiinnostusta kiinteistöihin
- Rakentamisen vetoapu talouskasvuun hiipuu
- Kuluttajien ja teollisuuden luottamus heikkeni lokakuussa

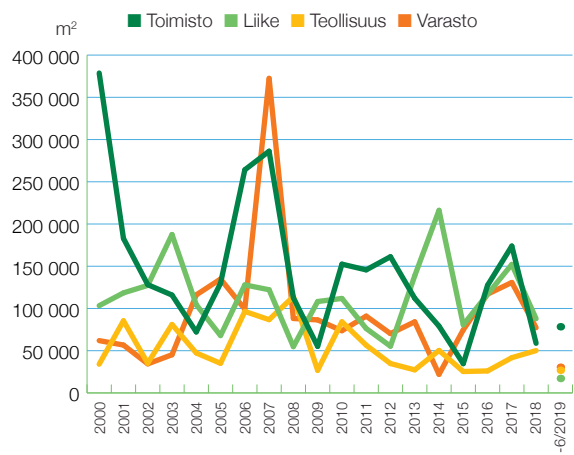
BKT, volyymin muutos Suomessa ja euroalueella



*Ennuste

Lähde: Eurostat, IMF, Tilastokeskus, VM

Myönnettyt toimitilojen rakennusluvut pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

sa, vaikka omistusasuntojen ja piensijoittajien kysyntä hiipuukin huipputasostaan. Etenkin pääkaupunkiseudulla asuntorakentamisen volyymin lasku näyttää jäävän maltilliseksi. Rakennusteollisuus RT ennakoi koko maan asuntoaloitusten määrän putoavan vuoden 2018 yli 45 000 asunnon huipputasostaan noin 38 000 asuntoon tänä vuonna ja edelleen noin 32 000 asuntoon vuonna 2020. Suuresta pudotuksesta huolimatta tämäkin

taso ylittäisi selkeästi 2000-luvun matalimpien vuosien asuntorakentamisen volyymin. Toimitilarakentamisen volyymeihin odotetaan selkeää pudotusta viime vuosien tasoista, kun etenkin pääkaupunkiseudulla nähdyt suuret toimisto- ja kauppakeskushankkeet valmistuvat. Teollisuuden suuret investointihankkeet sekä julkinen rakentaminen ja korjausrakentaminen ylläpitänevät rakentamista kuitenkin kohtuullisella tasolla.

Kiinteistösijoitusmarkkinat pysyttelevät vilkkaina

Kiinteistöjen kysyntä pysyttelee sijoitusmarkkinoilla vahvana. Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi nousi 4,7 miljardiin euroon. Vuonna 2017 vastaavana ajankohtana lukema oli peräti 7,4 ja vuonna 2018 5,7 miljardia euroa. Tämän vuoden matalampi taso ei kuitenkaan niinkään kerro sijoitusrynnän heikkenemisestä, vaan siitä, että kuluvalle vuodelle ei parin aiemman vuoden tapaan ole ainakaan toiseksi osunut yksittäisiä miljardiluokan kauppvoja.

Useita yli sadan miljoonan kauppvoja

Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen suurin kiinteistökauppa oli Kauppakeskus Jumbon osuus, jonka Elo hankki alkuvuodesta itselleen lähes 250 miljoonalla eurolla. Yli 100 miljoonan euron kokoluokkaan nousevat myös esimerkiksi SBB i Nordenin ja Hemsön hoivakiinteistösalkkukaupat, Hansainvestin ECHA-talon hankinta, Regeneron myymät toimitot Keilaniemessä sekä YIT:n ja Ålandsbankenin yhteisyrityksen sekä Starwood Capital Groupin asuntosalkkukaupat.

KTI:n tilastojen merkittävien kiinteistökauppojen keskimääräinen koko on kuluvana vuonna ollut 23 miljoonaa euroa, kun vuonna 2018 se oli reilu 28, ja vuonna 2017 peräti 34 miljoonaa euroa. Kolmen ensimmäisen neljänneksen kauppojen lukumäärä on KTI:n seurannassa 205, mikä on hieman vähemmän kuin viime vuonna, mutta toisaalta enemmän kuin vuonna 2017.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkuu vahvana

Ulkomaisten sijoittajien osuus tammi-syyskuun kaupoista oli 45 prosenttia. Ulkomaista pääomaa on kuluvana vuonna virrannut etenkin toimisto-, asunto- ja hoivakiinteistösijoituksiin. Vähittäiskaupan epävarmat näkymät painavat liikekiinteistöjen suosiota. Vaikka ulkomaiset sijoittajat ovat aktiivisia myös myyntilaidalla, ovat ulkomaisten sijoittajien ostot nettomääräisesti yli miljardi euroa myyntejä suuremmat.

- Kiinteistöjen asema sijoitusmarkkinoilla säilyy vahvana
- Toimisto-, asunto- ja yhteiskunnalliset kiinteistöt kiinnostavat sijoittajia
- Toimistojen nettotuottovaatimus painuu edelleen

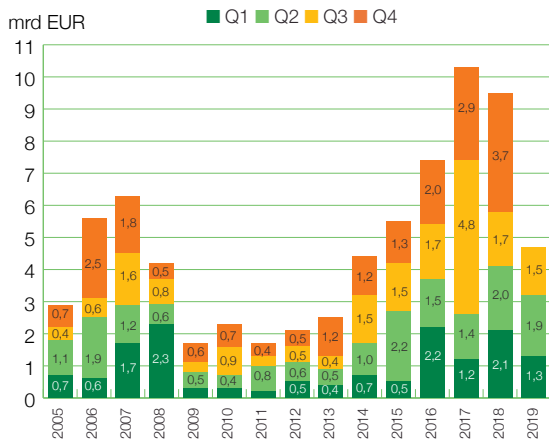
Toimitot pysyttelevät kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuimpana kiinteistötyyppinä

Toimistokiinteistöjen osuus kuluvan vuoden tähänastisista kaupoista on 35 prosenttia. Toimistokiinteistöt olivat suurten yrityskauppojen siivittäminä kiinteistömarkkinoiden vaihdetuin sektori myös kahtena edellisellä vuonna. Liikekiinteistöjen osuus on painunut 18 prosenttiin, mikä on kaikkein matalin osuus sitten vuoden 2011. Asuntosalkkukaupat vastaavat yli neljänneksestä kaikista kaupoista. Hoivakiinteistöilläkin on jälleen tehty kauppvoja yli puolen miljardin euron arvosta, mikä nostaa niiden osuuden 11 prosenttiin.

Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset edelleen laskussa

Vahva sijoitusrynnä ja ennätysmatala korkotaso on pitänyt kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset laskusuuntaisina jo useamman vuoden. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan toimistojen nettotuottovaatimus noteerattiin nyt keskimäärin hieman alle 3,8 prosenttiin, missä on laskua vajaa 0,2 prosenttiyksikköä viime kevääseen verrattuna. Vastauksissa mediaani- ja alakvartiilitaso oli nyt pudonnut 3,5 prosenttiin. Kaikkein

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



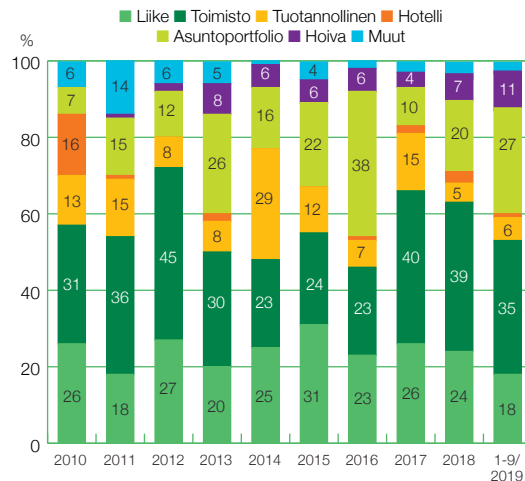
Lähde: KTI Transaktioseuranta

parhaiden kohteiden tuottovaatimus voi painua vielä tätäkin matalammaksi. Helsingin keskustan liikekiinteistön tuottovaade oli puolestaan barometrissa nyt noin 0,2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin viime keväänä, mikä heijastelee vähittäiskaupan kiinteistöihin liittyvää yleistä epävarmuutta. Asuntokiinteistön tuottovaatimus sen sijaan on pysytellyt barometrissa jo pari vuotta vakaana noin 3,6 prosentin tasolla.

Sijoituskysyntä jatkuu vahvana

Kun korkoympäristöön ei ole odotettavissa muutoksia, säilyy kiinteistöjen suosio sijoitusmarkkinoilla vahvana. Yli puolet RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista us-

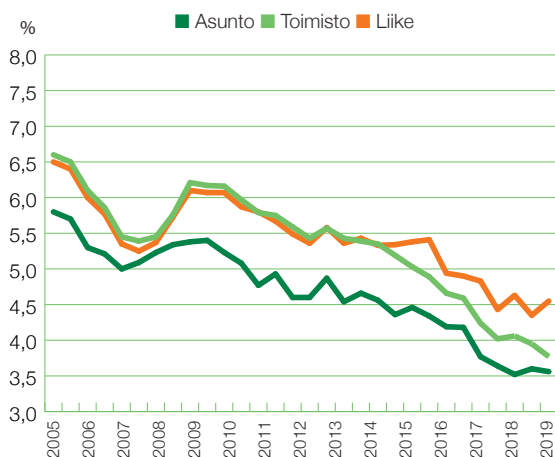
Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistötöyppittäin



Lähde: KTI Transaktioseuranta

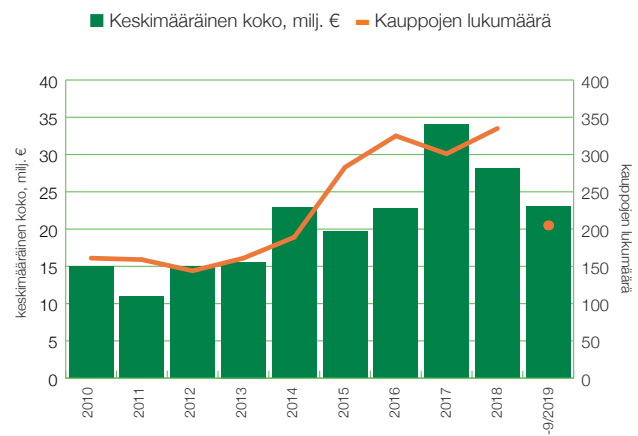
koo ulkomaisen kiinteistösijoituskysynnän jatkavan kasvuaan tulevan vuoden aikana, ja lähes kolmannes uskoo myös kotimaisen sijoituskysynnän kasvuun. Kasvuodotukset ovat nyt jopa hieman vahvempia kuin puoli vuotta sitten. Etenkin toimisto- ja tuotannollisten kiinteistöjen houkuttelevuuden odotetaan pysyttelevän nykytasollaan tai jopa hieman paranevan, kun taas liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymin odotetaan ennemmin laskevan kuin nousevan. Barometrivastaajat arvioivat myös pankkirahoituksen saatavuuden ennemmin parantuneen kuin heikentyneen ja marginaalien laskeneen viimeisen vuoden aikana.

Prime-kohteiden nettotuottovaatimukset Helsingin keskusta



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kiinteistökauppojen keskimääräinen koko ja lukumäärä



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Toimistomarkkinoiden vetovoima säilyy vahvana

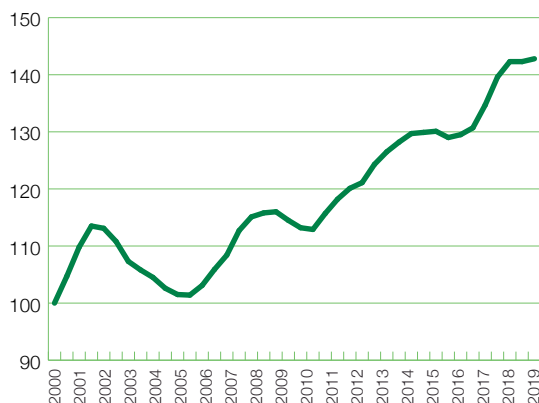
Toimistot pysyttelevät edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoiden houkuttelevimpana kiinteistötyyppinä. Toimistokiinteistöistä tehtiin vuoden kolmella ensimmäisellä neljänneksellä kauppia yli 1,6 miljardilla eurolla, mikä vastasi 35 prosenttia kokonaisvolyymista. Sijoituskysyntä keskittyy edelleen pitkälti pääkaupunkiseudulle, jossa parhaat kohteet ovat vaihtaneet omistajaa hyvinkin korkeilla neliöhinnoin. Pääkaupunkiseudulla kauppia on tehty lähes kaikilla merkittävimmillä toimistoalueilla. Erityisen vilkasta on ollut Leppävaarassa, jossa jopa kymmenkunta toimistokiinteistöä on vaihtanut omistajaa vuoden 2019 aikana.

Ulkomaiset sijoittajat ostavat suuria toimistokiinteistöjä

Lähes kaikissa kesän ja syksyn suurimmissa toimistokaupoissa ostaja on ollut ulkomainen sijoittaja. Esimerkiksi Hansainvest osti Telakkarantaan rakenteilla olevan ECHA-talon 135 miljoonalla eurolla, Pareton omistama Fleming Properties osti SOK:n pääkonttorin Vallilassa 130 miljoonalla eurolla, GLL:n rahasto hankki Swecon pääkonttorikiinteistön Ilmalassa, ja toistaiseksi nimeämätön ulkomainen sijoittaja osti Keilaniemestä Accountor Towerin ja Keilalammen toimistokiinteistöt. Muissa suurissa kaupungeissa vuoden ylivoimaisesti suurin toimistokiinteistökauppa solmittiin alkusyksystä, kun Technopolis Kuopio Oy:n vähemmistöosakas, paikallinen KPY Sijoitus Oy osti yhtiön ja sen kaikki Kuopion kiinteistöt kokonaan omakseen. Tämän kaupan myötä Technopolis poistui kokonaan Kuopion kiinteistömarkkinoilta, kuten se teki myös Jyväskylässä vuoden 2017 lopulla.

Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskusta, uudet vuokrasopimukset, indeksi 2000=100



Lähde: KTI Vuokravertailu, toimitilat

- Helsingin ydinkeskustan vuokratasoissa ennätyslukemia
- Leppävaarassa runsaasti toimistokiinteistökauppia
- Toimistorakentamisen volyymi pienenee

Toimistojen sijoituskysyntä pysynee vahvana myös lähitulevaisuudessa, ja esimerkiksi RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa useampi vastaaja uskoo edelleenkin toimistojen kaupankäyntivolyymien kasvuun kuin laskuun.

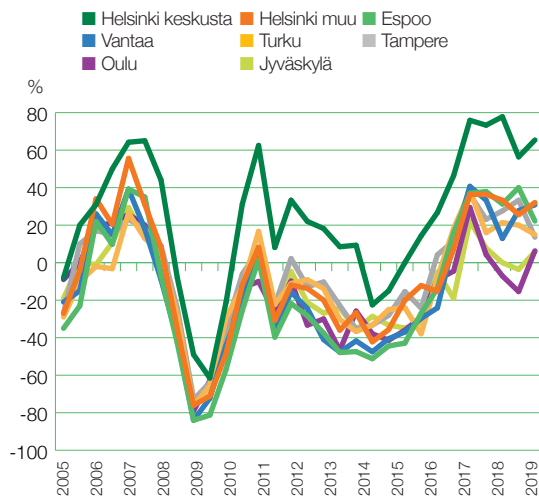
Ydinkeskustan toimistovuokraindeksin vuosinousu 0,4 prosenttia

Toimistovuokrien nousu on jatkunut edelleen Helsingin keskustassa, vaikkakin hyvin loivana. Ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaavan KTI:n toimistovuokraindeksin vuosinousu oli syyskuun 2018 ja syyskuun 2019 välisenä aikana 0,4 prosenttia, ja viimeisimmällä puolivuotisjaksolla indeksi nousi 0,3 prosenttia. Euromääräiset vuokratasot osoittavat kuitenkin parhaiden tilojen vuokrien jatkaneen nousuaan, ja ydinkeskustan uusien toimistovuokrasopimusten mediaanineliövuokra nousi nyt ensimmäistä kertaa 30 euron yläpuolelle. Uusien vuokrasopimusten neliövuokrien vaihteluväli oli melko suuri, ja etenkin yläkvartili nousi selvästi, jo lähes 37 euroon neliöltä. Myös ydinkeskustan ulkopuolisella Helsinginniellä uusien vuokrasopimusten neliövuokrat ovat nousseet.

Muilla pääkaupunkiseudun keskeisillä toimisto-osamarkkinoilla neliövuokrien kehitys on ollut vaihtelevaa, ja alueelliset erot pysyvät suurina. Esimerkiksi Leppävaarassa neliövuokrat ovat nousseet tasaisesti viime aikoina, ja maaliskuu- ja elokuussa solmittujen uusien vuokrasopimusten mediaanineliövuokra ylsi nyt 21,3 euroon, kun edellisillä puolivuotiskausilla vastaava luku on jäänyt 20 euron alapuolelle. Myös koko vallitsevan vuokrasopimuskannan mediaanivuokra on Leppävaarassa noussut tasaisesti. Kehitys on ollut nousujohteista myös Ruoholahdessa ja Keilaniemessä, joissa koko sopimuskannan mediaanineliövuokra on nyt 25 euron tuntumassa. Toisaalta esimerkiksi Pitäjänmäen ja Kilo-Mankkaan alueilla toimistokannan mediaanineliövuokra jää edelleen 14 euron tuntumaan.

Toimistovuokraennusteiden saldoluviut

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

Toimistovuokrien uskotaan nousevan lähitulevaisuudessa

Myös lokakuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet asiantuntijat arvioivat toimistovuokrien nousseen edelleen Helsingin ydinkeskustassa. Barometrin vastaajien keskimääräinen arvio Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistotilan käyvistä neliövuokrasta on noussut vuoden aikana kaksi prosenttia 35,1 euroon. Myös Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä barometrivastaajien arviot prime-toimistojen vuokratasoista ovat nousseet. Espoon ja Vantaan prime-toimistoalueilla vastausten keskiarvo oli joitakin kymmeniä senttejä matalampi kuin viime keväänä.

Kaikissa suurissa kaupungeissa vastaajat kuitenkin ennakoivat toimistovuokrien nousevan lähitulevaisuudessa. Kasvuodotukset ovat edelleen voimakkaimpia Helsingin ydinkeskustassa, jossa 65 prosenttia vastaajista ennakoi vuokrien nousevan seuraavan puolen vuoden aikana.

Uudisrakentaminen kasvattaa toimistotilakantaa

Pääkaupunkiseudun toimistokanta kasvaa edelleen voimakkaasti, vaikka uudisrakentamisen volyymit ovatkin laskussa. Tämän vuoden tammi-syyskuun aikana valmistui KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulle 92 500 uutta toimistoneliötä, ja syyskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli käynnissä noin 157 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt. Volyyymi laskee käynnissä olevien hankkeiden valmistuessa, sillä uusia hankkeita ei ole juurikaan laitettu liikkeelle, ja rakennuslupien määrä on laskussa. Toimistokannan kasvua hillitsevät käyttötarkoituksen muutokset, joita on viime vuosina tehty pääkaupunkiseudulla vilkkaasti. Tämän vuoden aikana on jo lähes 80 000 vanhaa toimistoneliötä joko purettu tai konvertoitu toiseen käyttötarkoitukseen pääkaupunkiseudulla.

Toimistorakentaminen vähenee Helsingissä, kasvaa Espoossa

Toimistojen uudisrakentaminen on ollut voimakkainta Pasila-Vallila-Kalasatama-akselilla, jossa toimistorakentaminen jatkuu vielä toistaiseksi kiivaana, mutta hiljentynee ensi vuoden aikana. Tämän jälkeen toimistorakentamisen painopiste vaikuttaisi ainakin osittain siirtyvän läntiseen Espooseen. Vajaakäytöstä kärsineessä Espoossa toimistorakentaminen on ollut viimeisten viiden vuoden ajan melko vähäistä, mutta tällä hetkellä etenkin Keilaniemen ja Otaniemen alueilla on useita hankkeita suunnitteilla ja rakenteilla. Pääkaupunkiseudun suurin tänä vuonna käynnistynyt uusi toimistohanke sijaitsee puolestaan Leppävaaran Hatsinanpuistossa, jossa Varma lähti NCC:n OOPS-hankkeen 18 500 toimistoneliön I-vaiheen sijoittajaksi 80 miljoonan euron kauppahinnalla. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Espoon osuus koko Suomen myönnettyistä toimistorakennusneliöistä oli Tilastokeskuksen mukaan lähes 40 prosenttia.

Muissa suurissa kaupungeissa toimistorakentaminen on vilkkainta Tampereella ja Kuopiossa, joissa molemmissa on yli 30 000 uutta toimistoneliötä tällä hetkellä rakenteilla. Merkittäviä yksittäisiä toimistohankkeita on käynnissä myös Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä.

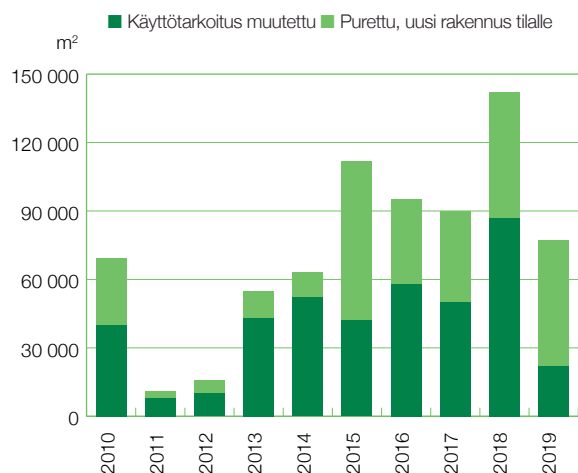
Vajaakäytön ennakoitaan vähenevän pääkaupunkiseudulla

Tyhjän toimistotilan määrä on pääkaupunkiseudulla edelleen suuri, mutta konversiot ovat osaltaan estäneet vajaakäytön nousua. KTI:n vuokratietokannassa Helsingin toimistojen käyttöaste pysyi samalla tasolla viime syyskuun verrattuna, eli noin 85 prosentissa. Espoossa ja Vantaalla käyttöasteet ovat parantuneet parilla prosenttiyksiköllä.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat ovat optimistisia vajaakäytön kehityksestä toimistomarkkinoilla. Pääkaupunkiseudulla lähes puolet vastaajista odottaa tyhjän toimistotilan määrän vähenevän seuraavien kuuden kuukauden aikana, eikä vajaakäytön nousua ennakoi lähes kukaan. Näkymät ovat positiivisia myös muualla Suomessa.

Toimistokannan poistuma pääkaupunkiseudulla

Vuokrattava ala



Lähde: KTI Rakennushankesuranta

Liiketilamarkkinoiden näkymät laskusuuntaisia

Tämän vuoden tammi-syyskuussa liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymi jäi noin 830 miljoonaan euroon, mikä vastasi vain 18 prosenttia koko volyymista. Lukumääräisesti kauppiaa on kuitenkin tehty runsaasti momentityyppisistä liikekiinteistöistä ympäri Suomea, kuten kauppakeskuksista, hypermarketeista sekä rautakauppa- ja ruokakauppakiinteistöistä. Kesän ja syksyn aikana omistajaa ovat vaihtaneet esimerkiksi kauppakeskukset Arabia ja Dixi pääkaupunkiseudulla sekä Duo Tampereella, Kapteeni Oulussa ja Syke Lahdessa. Pienemmissäkin kaupungeissa on tehty muutamia merkittäviä liikekiinteistökauppoja, joista esimerkkinä Hämeenlinnan ja Kajaanin K-Citymarket-kiinteistöjen kauppa ulkomaisten sijoittajien kesken.

Liikekiinteistöjen kauppavolyymi jäänee kuitenkin maltammaksi kuin kahtena viime vuonna, jona on suurten yksittäisten kauppajien siivittämänä ylitetty selvästi kahden miljardin euron raja. Myös RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymien laskevan tulevan vuoden aikana. Jopa 45 prosenttia vastaajista odottaa liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymien laskevan, ja nousuun uskoo vain 16 prosenttia vastaajista.

Liiketilavuokrat pitävät pintansa Helsingin keskustassa

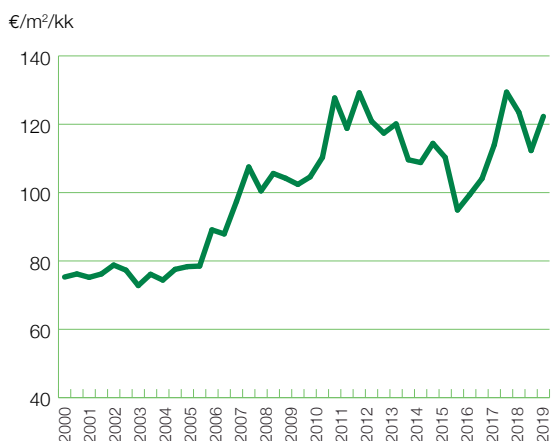
Helsingin ydinkeskustassa maalais-elohekuussa tehtyjen uusien liiketilavuokrasopimusten mediaanineliövuokra KTI:n tietokannassa nousi nyt selvästi edellisiä puolivuotisjaksoja korkeammalle tasolle 90 euroon. Myös

- Liiketilavuokrat nousevat Helsingin keskustassa
- Kauppakeskusten väliset erot kasvavat
- Liikekiinteistöjen rakentaminen hyytyy

yläkvartiili nousi 120 euroon. Maalis-elohekuun uusissa sopimuksissa keskimääräinen tilan koko oli tosin edellisiä jaksia pienempi, mikä osin selittää korkeampia neliövuokratasoja.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa keskimääräinen arvio Helsingin ydinkeskustan hyvän liiketilan käyvistä neliövuokrista on saanut 2010-luvulla 95-130 euron välillä. Nyt keskimääräinen arvio nousi 122 euroon laskettuaan kahdella edellisellä kyselykierröksellä. Helsinki on ainoa kaupunki, jossa barometrin vastaajat arvioivat prime-liiketilajen vuokrien nousseen edellisen kuuden kuukauden aikana. Myös tulevan puolen vuoden aikana 35 prosenttia barometrivastaajista odottaa liiketilavuokrien nousevan Helsingin ydinkeskustassa, ja laskua ennakoivat vain joka kymmenes vastaaja. Kaikissa muissa suurissa kaupungeissa vuokraennusteiden saldoluvut ovat negatiivisia, eli suurempi osa vastaajista odottaa liiketilavuokrien laskevan kuin nousevan. Tosin Turussa ja pääkaupunkiseudulla ydinkeskustan ulkopuolisilla alueilla suurin osa vastaajista odottaa vuokrien pysyvän ennallaan, ja saldoluvut ovat vain niukasti miinuksella. Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä näkymät ovat jonkin verran negatiivisempia, ja liiketilavuokrien laskua ennakoivat noin kolmasosa vastaajista.

Barometri: Helsingin keskustan prime-liiketilajen bruttovuokrat



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kauppakeskusten vuokra- ja käyttöasteodotukset laskussa

Kauppakeskuksissa alan ammattilaisten arviot vuokrien tulevasta kehityksestä ovat jonkin verran pessimistisempiä. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen syksyllä toteutetun Kauppakeskusbarometrin mukaan liiketilavuokrien kehitysodotukset ovat kauppakeskuksissa negatiivisempia kuin vuosi sitten. Pääkaupunkiseudun isoissa keskuksissa täsmälleen yhtä moni vastaaja ennakoivat vuokrien nousua kuin laskuakin tulevien kolmen vuoden aikana. Muualla Suomessa sijaitsevilla kauppakeskuksissa, kuten myös pääkaupunkiseudun pienemmissä keskuksissa, vuokrien laskua ennakoivia vastaajia on selkeästi enemmän kuin nousuun uskovia. Käyttöasteodotukset noudattelevat samoja linjoja kuin vuokrien

kehitys. Näkymät ovat negatiivisimpia muun Suomen pienissä ja keskisuurissa kauppakeskuksissa, joissa 80 prosenttia vastaajista ennakoivat vuokrien ja lähes yhtä moni käyttöasteiden laskevan seuraavien kolmen vuoden aikana.

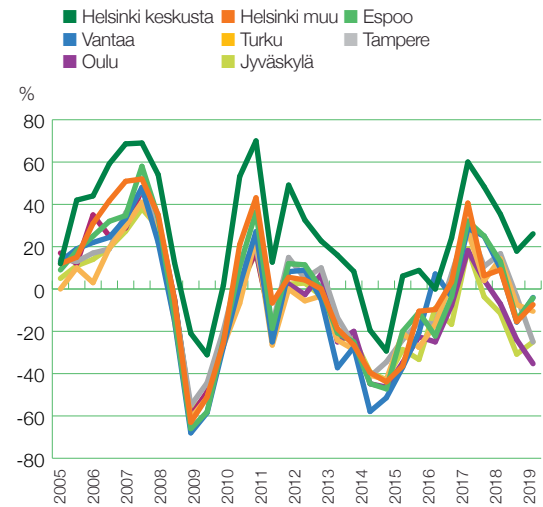
Liiketilarakentaminen hiljentynyt koko Suomessa

Pääkaupunkiseudun liiketilarakentamisen volyymit ovat olleet pari viime vuotta hyvin korkeita. Vuosina 2017 ja 2018 on seudulle valmistunut yli 100 000 uutta liiketilaneliötä, ja tänä vuonna ylitetään 150 000 neliön raja. Vielä syyskuun lopussa oli pääkaupunkiseudulla KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan rakenteilla 182 000 neliötä uutta liiketilaa, mutta loka-marraskuun aikana lukema on laskenut jo alle 70 000 neliöön, kun Mall of Tripla, Ainoan kolmosvaihe ja Kuninkaalan Helsinki Outlet avautuivat äskettäin. Merkittäviä uusia hankkeita ei ole käynnistetty tämän vuoden puolella lainkaan, ja useiden suunnittelupöydillä olevien hankkeiden aikataulu on epävarma. Esimerkiksi Kivistön kaupunkikeskuksen suunnitelmia on asteittain pienennetty, mutta rakentamisen aloitus venyy silti edelleen.

Toimistojen tavoin myös useita vanhoja liikekiinteistöjä on purettu viime vuosina eri puolilla pääkaupunkiseutua. Poistuma on ollut kuitenkin neliömääräisesti huomattavasti toimistoja pienempää, sillä puretut kohteet ovat olleet enimmäkseen pieniä ostoskeskuksia tai muita pienehköjä yhden tai muutaman käyttäjän rakennuksia.

Myös muualla Suomessa liiketilarakentaminen on varsin vähäistä, eikä suuria hankkeita ole käynnissä enää juuri lainkaan, kun Seinäjoen Ideapark aukeaa marraskuun puolivälissä. Pääkaupunkiseudun jälkeen eniten aktiiviteettia on Tampereen seudulla, jossa oli KTI:n seurannan mukaan syyskuun lopussa rakenteilla noin 25 000 liiketila-

Liiketilavuokraennusteiden saldoluvut Seuraavat 6 kk



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

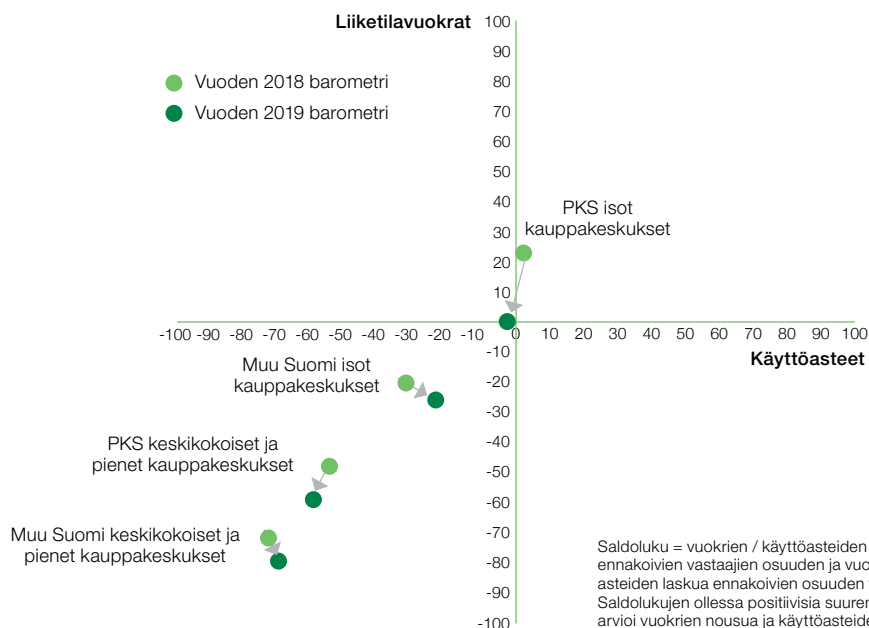
Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

neliötä, joka muodostuu useasta muutaman tuhannen neliön hankkeesta. Muissa kaupungeissa uudisrakentamisen volyymit ovat vielä selvästi matalampia.

Kauppakeskusten myynissä kasvupyrähdys kolmannella neljänneksellä

KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen myynti- ja kävijäindeksien mukaan vertailukelpoisen kauppakeskuskannan kokonaismyynti nousi heinä-syyskuussa 4,4

Miten liiketilavuokrat ja liiketilojen käyttöasteet kehittyvät kauppakeskuksissa seuraavan kolmen vuoden aikana? Saldoluvut



Saldoluku = vuokrien / käyttöasteiden nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien / käyttöasteiden laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldolukujen ollessa positiivisia suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousua ja käyttöasteiden kasvua.

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys / Kauppakeskusbarometri 2019

prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna, ja kävijämäärä kasvoi 1,4 prosenttia. Vuosineljänneksen myynnin kasvu oli vilkkainta indeksien vuodesta 2012 alkaneessa historiassa. Vilkas kolmas vuosineljännes veti myös pidemmän, 12 kuukauden liukuvan tarkastelujakson myynnin 1,6 prosentin kasvuun, ja nosti kävijämäärän muutoksen niukasti positiiviseksi, 0,2 prosenttiin. Myynti kasvoi lähes kaikilla indeksien seuraamilla toimialoilla. Suurimpia kasvuprosentteja kirjattiin viihde- ja vapaa-ajanpalvelujen, sisustamisen ja kodintarvikkeiden, kahviloiden ja ravintoloiden sekä kauneuden ja terveyden tuotteiden myyntiin.

Kahvilat ja ravintolat ja muut palvelut kasvattavat osuuttaan kauppakeskuksissa

Erilaiset palvelut pysyttelevät kauppakeskusten vuokralaistoimialojen myynnin ja tilatarpeen kehityksen kärkisijoilla. Yli 90 prosenttia Kauppakeskusbarometrin vastaajista uskoi viihde- ja vapaa-ajanpalvelujen sekä kahviloiden ja ravintoloiden myynnin kasvuun lähivuosina, ja yli 80 prosenttia vastaajista arvioi näiden toimialojen tilatarpeen kasvavan. Myös esimerkiksi kauneuden ja terveyden palvelujen kasvuun uskotaan vahvasti. Myös näiden toimialojen myynti-indeksit osoittavat kasvua muutamina viime vuosina. Kehityksen seurauksena

myymälätilojen osuus kauppakeskusten kokonaisneliöistä tulee laskemaan ja erilaiset palvelut, yhteisölliset työskentelytilat ja kohtaamispaikat tulevat valtaamaan yhä suuremman osuuden kauppakeskusten pinta-alasta.

Kauppakeskusten ja vuokralaistoimialojen väliset erot kasvavat

Muodin ja asusteiden näkymät pysyvät puolestaan haasteellisinä. Muodinkin kokonaismyyntiin kirjattiin kuitenkin pitkän tauon jälkeen 1,6 prosentin kasvu kuluvaan vuoden kolmannella neljänneksellä, ja muotia lähellä oleva vapaa-ajan tuotteiden myyntikin kasvoi 0,6 prosenttia. Kauppakeskusbarometrissa lähes 80 prosenttia vastaajista ennakoii muodin toimialan myynnin laskevan, ja vielä useampi ennakoii toimialan tilatarpeen vähenevän.

Toimintaympäristön haasteiden kasvusta huolimatta lähes puolet Kauppakeskusbarometrin vastaajista arvioi kauppakeskusten kokonaismyynnin kasvavan tulevien kolmen vuoden aikana, ja kävijämäärienkin kasvuun uskoo yli 60 prosenttia vastaajista. Keskusten välinen eriytyminen tulee kuitenkin jatkumaan. Barometrin vastaajat ovat lähes yksimielisiä siitä, että sekä kauppakeskuskohtaiset että vähittäiskaupan eri toimialojen väliset erot myynnin kehityksessä tulevat kasvamaan.

Asuntojen asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla vahvistuu edelleen

Asuntokiinteistöjen suosio on kasvanut ammattimaisten sijoittajien piirissä tasaisesti viime vuosina ympäri Eurooppaa. Kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja omistamisen yleisen merkityksen väheneminen tukevat vuokra-asuntojen kysyntää etenkin suurissa kaupungeissa.

Asunnot nousivat muutama vuosi sitten Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimmaksi sektoriksi, ja sektorin ripeä kasvu jatkuu edelleen. Vuokra-asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana, ja markkina-arvot nousevat tasaisesti. Kiinteistökauppamarkkinoilla asuntosalkuilla oli syyskuun loppuun mennessä käyty kuluvaan vuonna kauppaa noin 1,3 miljardilla eurolla. Viime vuoden kokonaisvolyyymi nousi lähes 1,9 miljardiin, jonka tason saavuttaminen edellyttäisi vielä muutamia suuria salkkukauppoja loppuvuodelle.

Suomen asuntosijoitusmarkkinat kansainvälistyvät nopeasti

Ulkomaiset sijoittajat ilmaantuivat merkittävässä määrin suomalaisille asuntosijoitusmarkkinoille vasta muutama vuosi sitten. Nyt kansainvälisten toimijoiden omistuksessa on jo noin 15 000 suomalaista vuokra-asuntoa. Kuluvan vuoden suurin uusi tulokas on Starwood Capital

- Asuntovuokrien nousu jatkuu
- Ammattimaiset kiinteistösijoittajat ylläpitävät asuntorakentamisen volyyymiä
- Kansainväliset sijoittajat lisäävät vuokra-asunto-omistuksiaan Suomessa

Group, joka osti yhteistyössä Avaran kanssa liki 2 200 vuokra-asuntoa Avaran osakkailta Elolta ja OP Ryhmän vakuutusyhtiöiltä. Muita uusia ulkomaisia tulokkaita ovat Catellan, AEW:n ja DWS:n rahastot, jotka ovat tehneet ensimmäiset sijoituksensa suomalaisiin asuntoihin kuluvaan vuonna. Jo aiemmin täällä olleista sijoittajista esimerkiksi NREP ja Round Hill Capitalin asuntoja hallinnoiva Olo Asunnot ovat ostaneet lisää asuntoja salkkuihinsa. Merkittävin uusi kotimainen tulokas asuntosijoitusmarkkinoille

on YIT:n ja Ålandsbankenin perustama yhteisyritys, joka osti syksyllä yli 500 uutta tai rakenteilla olevaa asuntoa salkkuunsa.

Asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana pääkaupunkiseudulla

Vaikka asuntorakentamisen volyymien ennakoidaan hiljenevän ensi vuonna, jatkuu rakentaminen etenkin pääkaupunkiseudulla vielä kohtalaisen vilkkaana. Vuonna 2018 aloitettiin lähes 16 000 asunnon rakennustyöt, ja kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskollakin aloitusten määrä nousi reippaasti yli 8 000 asuntoon. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakentaminen jatkuu vilkkaimpina Tampereella, jossa aloitusten määrä nousi viime vuonna 4 000 asuntoon, ja kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskollakin aloitettiin yli 1 700 asunnon rakentaminen. Muissa suurissa kaupungeissa aloitusten määrä kääntyi viime vuonna laskuun.

Vuokra-asuntoja rakenteilla runsaasti

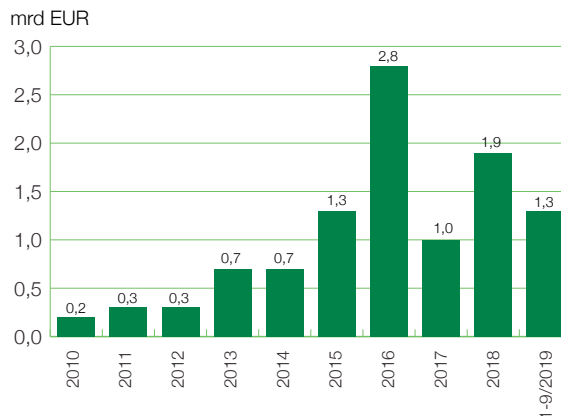
Suurten asuntosijoittajien rooli on rakentamisessa merkittävä. KTI:n seurannassa oli pääkaupunkiseudulla rakenteilla syyskuun lopun tilanteessa peräti 10 000 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tulevaisuudessa. Kaiken kaikkiaan kuluvana vuonna valmistuu noin 4 700 vuokra-asuntoa, mikä ylittää parin edellisen vuoden tason – jotka nekin olivat varsin vilkkaan rakentamisen vuosia. Ensi vuonna markkinoille tulee yli 5 000 uutta vuokra-asuntoa. Muissa suurissa kaupungeissa uusia asuntoja valmistuu tänä vuonna reilu 2 600 kappaletta ja ensi vuonna määrä jäänee hieman tätä pienemmäksi. Näistä luvuista puuttuvat ne – esimerkiksi kiinteistörähojen ja yksityissijoittajien omistamat – vuokra-asunnot, jotka sijaitsevat niin kutsutuissa tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa on sekä omistusta että vuokra-asuntoja.

Kokonaan vuokrakäyttöön tulevien asuntokohteiden osuus kaikesta asuntorakentamisesta on viime vuosina vaihdellut pääkaupunkiseudulla 31 ja 38 prosentin välillä. Jos oletetaan, että muusta asuntotuotannosta olisi vuosittain 40 prosenttia päätyntä vuokrakäyttöön, on vuokra-asuntojen osuus vuotuisesta uudistuotannosta vuoden 2015 jälkeen ollut jopa noin 60 prosenttia.

Vuokrat jatkavat nousuaan

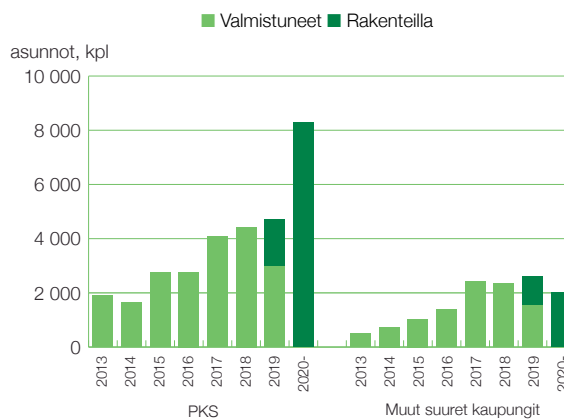
KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi pääkaupunkiseudulla 3,3 prosenttia syksyn 2018 ja 2019 välillä. Nousu oli kohtuullisen tasaista pääkaupunkiseudun kaupungeissa, joskin Vantaalla ja Espoossa vuokrat nousivat hienoisesti Helsinkiä enemmän. Helsingin sisällä vuokrat nousivat eniten halvemmillä alueilla, kun taas kalleimpien alueiden vuokrien nousu jäi kahteen prosenttiin. Muissa suurissa kaupungeissa vuokrat nousivat keskimäärin 2,4 prosenttia. Nousu oli nopeinta Turussa, 3,7 prosenttia. Myös Lahdessa, jossa vuokrien kehitys on viime vuosina ollut melko hidasta, uusien sopimusten vuokrat nousivat nyt vuositasolla 3,7 prosenttia. Tampereella, Oulussa ja Kuopiossa vuokrien vuosinousu oli 2-3 prosentin välillä, ja Jyväskylässä vuokrat jopa laskivat hienoisesti.

Merkittävien asuntoportfoliokauppojen volyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

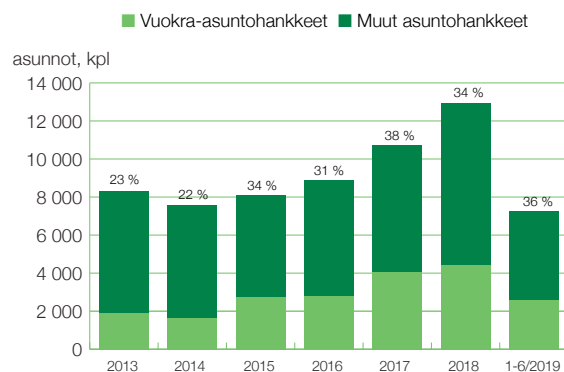
Valmistuneet ja rakenteilla olevat vuokra-asuntohankkeet



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

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Valmistuneet asuntohankkeet: kokonaan vuokrakäyttöön rakennettujen kohteiden osuus uudistuotannosta pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy, Tilastokeskus

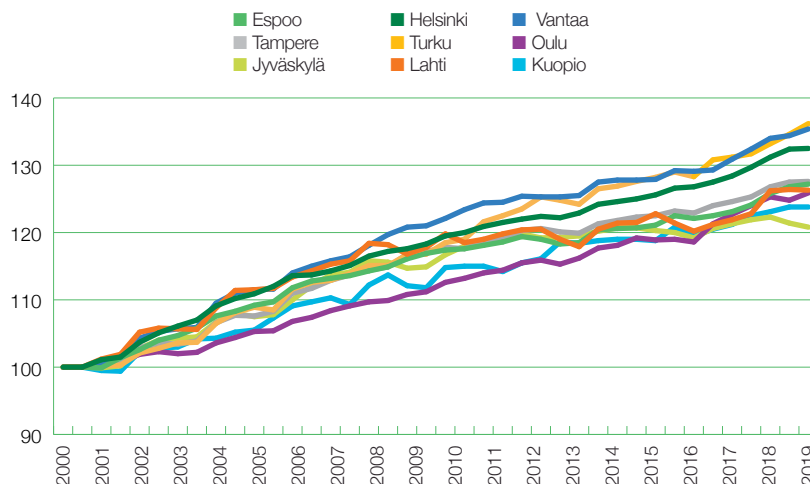
KTI:n asuntovuokraindeksit uudistuivat

KTI on uudistanut asuntovuokraindeksiensä laskentaa. Ensi vaiheessa uudella menetelmällä on tuotettu uusia vuokrasopimuksia kuvaavat indeksit. Indeksien laskennassa aineistoon otetaan mukaan ne vuokra-asuntokohteet, joissa on alkanut uusia vuokrasopimuksia kahdella perättäisellä vuosineljänneksellä. Näistä kohteista lasketaan vuokratasojen muutos huoneistotyypeittäin kahden tarkastelujakson välillä. Muutoksista lasketaan kohteen asuntojen lukumäärällä painotettu keskiarvo, jolla kerrotaan indeksin edellinen pisteluku.

Indeksit lasketaan yksiöille, kaksioille ja isommille asunnoille erikseen (Lahdessa ja Kuopiossa yksiöistä ja kaksioista tuotetaan yhdistetty indeksi). Kaupunkitason indeksit painotetaan eri huoneistotyyppien osuuksilla KTI:n vuokratietokannassa.

Koska uuden indeksin laskenta perustuu samojen kohteiden seurantaan, kuvaa se vanhaa laskentamallia paremmin vuokratasojen todellista muutosta markkinoilla. Uudiskohteet tulevat menetelmän kautta mukaan vasta, kun niistä tehdään valmistumisen jälkeen seuraavia uusia vuokrasopimuksia. KTI:n tavoitteena on päästä uusien vuokrasopimusten seurannassa kvartaalitason päivityksiin aiemman puolivuotisfrekvenssin sijaan.

KTI Asuntovuokraindeksit uudet vuokrasopimukset



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

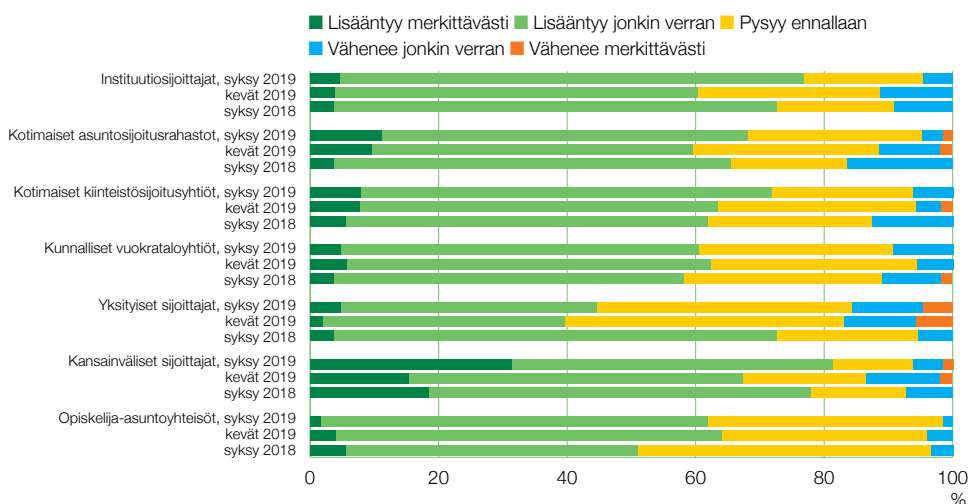
Asiantuntijoiden usko asuntosijoittamiseen on vahva

Elokuussa toteutetussa RAKLIN Vuokra-asuntobarometrissa asuntomarkkinoiden asiantuntijat uskoivat asuntosijoittamisen houkuttelevuuteen myös jatkossa. Selkeä enemmistö vastaajista ennakoivat kaikkien ammattimaisten sijoittajaryhmien kasvattavan asuntosijoituksiaan tulevan vuoden aikana. Etenkin kansainvälisten sijoittajien sijoitusten kasvuun uskotaan vahvasti. Vaparaahoitteisia vuokra-asuntoja ennakoidaan rakennettavan lisää.

Tonttien saatavuus ja rakentamismääräykset pysyttelevät asuntorakentamisen haastelistan kärjessä, jossa toisaalta rakennuskustannus- ja työvoiman saatavuuspaineiden odotetaan hiljalleen helpottuvan. Vahva vuokarakysyntä pitää myös vuokrat nousujohteisina. Pienten asuntojen vuokrien uskotaan jatkavan nousuaan kaikissa suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa myös suurten asuntojen vuokrien uskotaan nousevan tulevan vuoden aikana.

Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys

Miten arvioitte seuraavien ryhmien asunto-omistusten kehittyvän?



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri

Hotellit ja yhteiskuntakiinteistöt houkuttelevat sijoittajia

Uusia hotelleja nousee runsaasti etenkin pääkaupunkiseudulle, jossa hotellitarjonta kasvaa sekä uudisrakentamisen että konversioiden kautta. Hotellihankkeiden koot ovat myös kasvaneet. LAK Real Estate rakennuttaa Helsinki-Vantaan lentokentän yhteyteen Suomen suurimman hotellin, johon tulee yli 700 hotellihuonetta. Hotellin on tarkoitus valmistua vuonna 2023, ja sen operaattoriksi tulee Nordic Choice Hotels. Keilaniemeen on puolestaan suunnitteilla hotelli- ja kongressikeskus, johon tulisi 660 hotellihuonetta. Hankkeen taustalla on norjalainen AB Invest, joka rakennutti aiemmin tällä vuosikymmenellä myös Jätkäsaaren Clarion-hotellin ja suunnittelee uutta hotellia myös Hakaniemeen. Lokakuun lopussa julkistettu Varman Annankadun projekti sekä rautatieasemalla käynnissä oleva Exilionin kehityshanke kasvattavat puolestaan ydinkeskustan Scandic-hotellitarjontaa merkittävästi.

Uusia konsepteja ja operaattoreita

Samalla hotelliala myös monipuolistuu, kun markkinoille tulee uusia operaattoreita ja konsepteja. Esimerkiksi NREPin Noli Studios -konsepti yhdistelee asumista ja jaettuja työtiloja hotellitason palvelujen kanssa. Noli Studios -hotelleja on valmistunut syksyn aikana Sörnäisiin ja Katajanokalle, molemmat entisiin pääkonttorikäytössä olleisiin toimistokiinteistöihin. Lisäksi ensi vuonna Rus-

- Hotellihankkeiden koko kasvaa
- Uudet konseptit uudistavat hotellimarkkinoita
- Yhteiskuntakiinteistöjen toimijakenttä laajenee

keasuolle valmistuva, yli 400 huoneen Valo Hotel/Work on eräänlainen hotellin ja toimiston yhdistelmä. Myös piensijoittajat voivat sijoittaa Valon huoneosakkeisiin.

Operaattoreista kaikkein voimakkaimmin markkinaosuuttaan Suomessa on kasvattanut norjalainen Nordic Choice Hotels, joka osti tänä syksynä Kämp Collection Hotelsin liiketoiminnan CapManin hallinnoimilta rahastoilta. Nordic Choice Hotels operoi nyt pääkaupunkiseudulla jo toistakymmentä hotellia, ja tulee siis olemaan myös LAK Real Estaten suuren lentokenttähotellin operaattori.

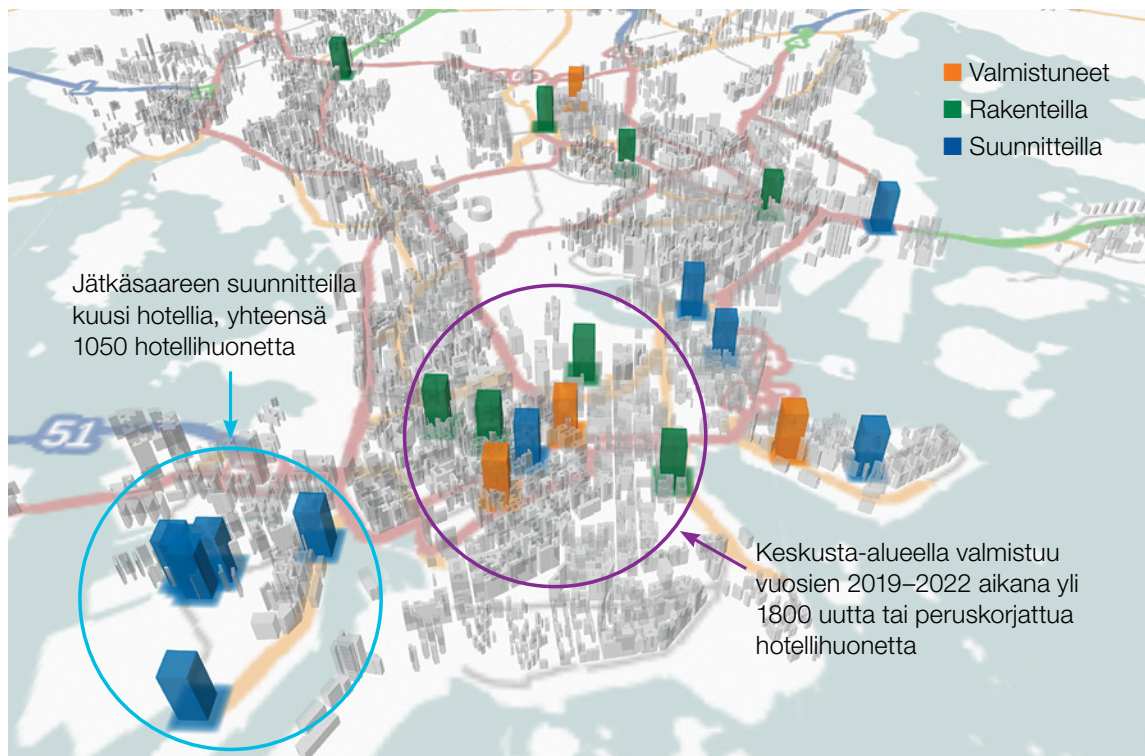
Useita kauppvoja tehty yhteiskuntakiinteistöistä

Viime vuosina sijoittajien kiinnostus on kasvanut voimakkaasti myös niin sanottuja yhteiskuntakiinteistöjä kohtaan. Yhteiskuntakiinteistöille ei ole vakiintunutta määritelmää olemassa, mutta tällä termillä tarkoitetaan kiinteistöjä, joita käytetään – ainakin pääosin – verovaroin kustannettujen palvelujen tuottamiseen. Tähän laajaan ryhmään kuuluu esimerkiksi hoiva-, opetus-, kulttuuri-, urheilu- ja oikeuslaitoksen kiinteistöjä. Määritelmän raja-alueella ovat julkisen sektorin toimijoille vuokratut toimistokiinteistöt.

Suomen yhteiskuntakiinteistömarkkinoiden suurin toimija on tällä hetkellä erikoissijoitusrahasto eQ Hoiva-

kiinteistöt, joka on tänäkin vuonna ostanut useita hoiva- ja opetuskiinteistöjä eri puolilta Suomea. Kotimaisten sijoittajien, kuten useiden hoivakiinteistörahastojen ja instituutioiden lisäksi Suomen markkinoille on tullut viime vuosina myös useita ulkomaisia yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavia yhtiöitä. Esimerkiksi ruotsalaiset Hemsö Fastighets, Hemfosa ja SBB i Norden investoivat aktiivisesti suomalaisiin hoiva-, opetus- ja muihin yhteiskuntakiinteistöihin. Hemfosa osti kesällä viisi julkisen sektorin käytössä olevaa toimistokiinteistöä ja yhden oppilaitoskiinteistön pääkaupunkiseudulta. Hemsö Fastighets on kasvattanut Suomen kiinteistösalkkuaan voimakkaasti parin viime vuoden aikana, ja yhtiön tuorein investointi on kahden paloasemakiinteistön rakennuttaminen Ouluun.

Helsingin kantakaupungin ajankohtaisia hotellihankkeita



Tarkempaa tietoa pääkaupunkiseudun hotellihankkeista sivulla www.kti.fi/markkinakatsaus-syksy2019

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta

Ajankohtaista KTI:stä

YRITYSVASTUUANALYYSI TUKEE ILMASTOVAIKUTUSTEN HILLINTÄÄ

KTI julkaisi syyskuussa järjestyksessään jo kuuden Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -katsauksen. Katsauksesta nousee esille, että vastuullisuusasiat nousevat vuosi vuodelta keskeisemmäksi kiinteistöalan yritysten strategioissa ja johtamisessa ja että ympäristökuormituksen vähentäminen on kiinteistöalan suurille toimijoille yksi tärkeimmistä syistä panostaa yritysvastuutoimintaan. KTI:n Yritysvastuuanalyysi on suunniteltu vastuullisen kiinteistöliiketoiminnan tukemiseen Suomen kiinteistömarkkinoilla.

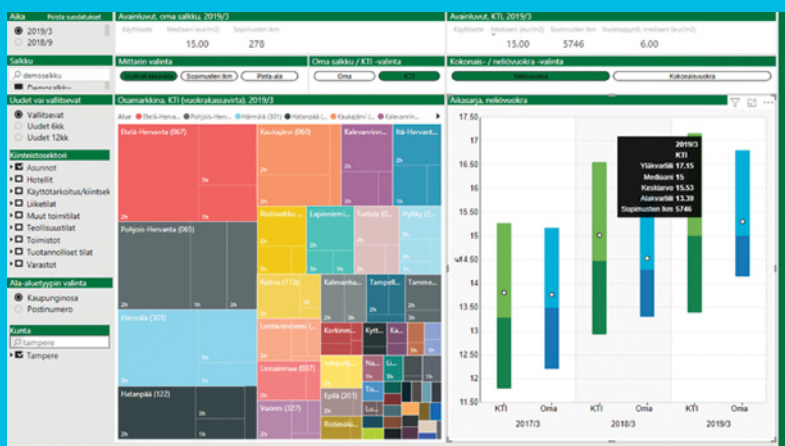
Vuonna 2019 uudistimme Yritysvastuuanalyysipalvelumme sisältöä. Palveluun sisältyy nyt uusi ilmastotyökalu, jonka olemme toteuttaneet yhteis-

työssä WWF:n kanssa. Ilmastotyökalua voi käyttää omien ilmastotavoitteiden asettamiseen ja seurantaan, viestintään ja raportointiin eri sidosryhmille sekä riskien hallintaan ja kohteiden kehittämiseen. Tämän lisäksi Yritysvastuuanalyysistä löytyy kiinteistöalan keskeiset taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun indikaattorit ja tunnusluvut. Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -katsaus tarjoaa alan edelläkävijöiden vastuullisuustoimenpiteille näkyvyyttä ja nostaa esiin kiinteistöalan yleistä yhteiskunnallista merkitystä ja yritysvastuun ajankohtaisia trendejä. Heidi Lohilahti, Olli-Pekka Virkola ja Markus Steinby KTI:ltä kertovat mielellään lisää vuoden 2020 Yritysvastuuanalyysistä.

UUOKRIEN UUSI KÄYTTÖLIITTYMÄ KTI ONLINESSA

Olemme avaamassa asiakkaillemme uuden vuokravertailupalvelun käyttöliittymän KTI Onlineen. Olemme panostaneet käyttöliittymän käytettävyyden parantamiseen ja monipuolisempaan analyysiin. Esimerkkejä tästä ovat entistä vapaammat haut, valintaparametrit ja osamarkkinoiden yhdistelyt. Olemme myös tuoneet postinumeroalueet perinteisen kaupunginosajaon rinnalle. Vuokratietoja ja -tasoja voi myös tarkastella esimerkiksi vuokralaisen toimialan, kohteen rakennusvuoden ja muiden tarkentavien luokittelukriteerien mukaan. Myös vuokrasopimusten rakenne (määräaikainen/toistaiseksi) ja asuntovuokrilla määräaikaisten sopimusten maturiteetti tai kesto ovat luokitteluparametreina. Ensi vuonna tulemme avaamaan vastaavan käyttöliittymän myös vuokrien

markkinatietoasiakkaille. Kaikki palaute uudesta vuokravertailutyökalusta on tervetullutta ja kerromme myös mielellämme lisää palvelusta.



API-RAJAPINNOLLA KTI-TUNNUSLUVUT SUORAAN OMIIN JÄRJESTELMIIN

Tiedon sujuva liikkuminen järjestelmästä toiseen on yksi kiinteistöalan digitalisaation suurista mahdollisuuksista. KTI:n näkyvin viime vuosien projekti digitalisaationintamalla oli KIRA-digi-hankkeessa toteutettu määrittelytyö ja rajapintakehitys kiinteistöjen perus- ja vuokratiedoille. Hankeosallistujien vuokratiedot virtaavat nyt rajapinnan kautta automaattisesti KTI:n järjestelmiin, mikä sujuvoittaa prosessia, vähentää virheitä ja mahdollistaa tiheimmän tiedonkeruun ja raportointifrekvenssin.

Välitämme tietoja mielellämme myös toiseen suuntaan. Vakiintunut KTI-API-rajapintapalvelu siirtää sovitut KTI-tunnusluvut ja markkinatiedot suoraan asiakkaan analyysi- ja raportointijärjestelmiin. Tuotamme mielellämme myös asiakkaiden täsmätarpeisiin räätälöityjä analyysejä hyödynnettäväksi osana omaa data-analytiikkaa tai raportointia. Kuulemme mielellämme asiakkaiden toiveita myös muun kiinteistömarkkinatiedon liittämiseksi osaksi KTI-analyysejä. Matti Heiskanen, Klaus Vesama ja Markus Steinby kertovat mielellään asiasta lisää.



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