

# CBRE: Finland Real Estate Market Outlook 2020 -tiivistelmä

## Kiinteistömarkkinoiden hyvä vire jatkuu Suomessa kaksijakoisen talouskehityksen keskellä

Globaalin talouden epävarmuustekijät vaikuttavat edelleen Euroopan ja Suomen talouskasvuun. Teollisuuden näkymien heikkenemistä tasapainottaa vahvempi palvelusektori sekä kuluttajakysyntä ja tämän kaksijakoisen talouskehityksen odotetaan jatkuvan edelleen vuonna 2020.

Kiinteistömarkkinoiden hyvä vire jatkuu Suomessa ja etenkin pääkaupunkiseudulla. Suomi säilyy kiinteistösijoittajien silmissä taloudellisesti vakaana ja luotettavana sijoituskohteena. Suomen Pankki ennustaa BKT:n kasvun olevan yhden prosentin luokkaa vuoden 2020 aikana ja työttömyys pysyttelee hidastuvasta viennin kasvusta ja investoinneista huolimatta edelleen reilusti alle 10 vuoden keskiarvossa (6.7% vs. 8.2%). Talouskehitys auttaa ylläpitämään hyvää vuokralaiskysyntää ja vuokratasoja, varsinkin pääkaupunkiseudun toimistoissa sekä teollisuus- ja logistiikkakiinteistöissä. Suomen kiinteistömarkkina on hyvässä vedossa ja vuoden 2020 kiinteistömarkkinan odotetaan jälleen olevan menestyksenkäs.

## Toimistot kysytyin ja aktiivisin sektori

Transaktiovolyymi laski edellisestä vuodesta 6,86 miljardiin euroon vuoden 2019 aikana pysytellen 10 vuoden keskiarvon (5,1 mrd€) yläpuolella. Toimistokohteet olivat halutuin ja aktiivisin kiinteistömarkkinoiden osa-alue 35% osuudella kokonaisvolyymista ennen asuntoja ja liikekiinteistöjä. Toimistokohteiden kysynnän odotetaan pysyvän korkealla tasolla ja etenkin Helsingin ydinkeskustan toimistoissa vapaiden tilojen vähäinen määrä sekä aktiivinen sijoittajakysyntä alentaa tuottovaatimuksia edelleen.

## Hotellien vahvan kysynnän odotetaan jatkuvan

Pääkaupunkiseudulla on käynnissä yli 20 uutta hotelliprojektia ja CBRE odottaakin hotellien kysynnän jatkuvan vahvana kasvaneen turismin ja liikematkustamisen myötä. Aasiasta tulevat matkustajavirrat ja Helsingin kiinnostavuus kansainvälisten konferenssien järjestämisaikana tukee uuden hotellikapasiteetin rakentamista. Tuleville vuosille on suunniteltu rakennettavan yli 9.000 uutta hotellihuonetta ja pelkästään seuraavan 2 vuoden aikana odotetaan valmistuvan 2.500 huoneen verran uutta majoituskapasiteettia. Uudet hotellikohteet houkuttelevat varsinkin kansainvälisiä sijoittajia Suomeen. Euroopassa on kasvava määrä institutionaalisia sijoittajia, joiden kiinnostus hotellisektoria ja tunnettujen operaattoreiden kansainvälisiä hallinnointisopimuksia kohtaan on lisääntynyt. Näiden sijoittajien määrän odotetaan lisääntyvän uusien hotellikohteiden valmistuttua, kun sijoittajat etsivät hyviä tuottokohteita alhaisen korkoympäristön jatkuessa.