

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2022/2023

Hanna Kaleva & Saana Kumpula & Perttu Rantanen

Tilastoja
2023:1

Helsinki

Tiedustelut

Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy
p. 040 5555 269
etunimi.sukunimi(at)kti.fi

Katja Vilkkama, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut
p. 050 4028766
etunimi.sukunimi(at)hel.fi

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut

Osoite

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki
(Työpajankatu 8)

Internet

www.hel.fi/kaupunkitieto

Tilaukset, jakelu

p. 09 310 43297
www.hel.fi/kaupunkitieto

Kannen valokuva

Kari Ylitalo / Helsingin kaupungin aineistopankki

Kuviot ja kartat

KTI Kiinteistötieto Oy ja Sirkka Koski

Taitto

Sirkka Koski

Saavutettavuus

Kuvioiden datat saa saavutettavassa muodossa osoitteesta
www.hel.fi/kaupunkitieto

Verkossa

ISSN 2954-176X

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2022/2023

Hanna Kaleva & Saana Kumpula & Perttu Rantanen

Sisällys

Kiinteistökauppa jatkui vilkkaana vuonna 2022 – vuoden 2023 näkymät epävarmoja	4
Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät	5
Kiinteistökauppojen volyymi ylitti jälleen seitsemän miljardia euroa	5
Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista jälleen yli puolet	5
Asuntokiinteistöt nousivat vuoden vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi	8
Ulkomaisten sijoittajien osuus putosi alle puoleen kokonaisvolyyymistä	9
Kiinteistöjen tuottovaatimukset kääntyivät nousuun	10
Toimitilavuokramarkkinat	12
Toimistot	12
Vajaakäyttöhaasteet jatkuvat edelleen	14
Uusia tiloja rakennetaan, vanhoja poistuu tarjonnasta	15
Liiketilat	17
Pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten näkymät paranivat	19
Tuotannolliset tilat	21
Teema-artikkeli	23
Kiinteistömarkkinat totuttelevat korkean inflaation ja nousevien korkojen toimintaympäristöön	23
Kiinteistöjen inflaatiosuojaominaisuus koetuksella	23
Nousevat ylläpitokustannukset haastavat nettotuotot	25
Rakentaminen hiljenee, kun talousnäkymät synkkenevät ja kustannukset nousevat	26

Kiinteistökauppa jatkui vilkkaana vuonna 2022 – vuoden 2023 näkymät epävarmoja

Yleinen taloudellinen tilanne sekä sijoitus- ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus heijastuivat enenevästi kiinteistömarkkinoille vuoden 2022 edetessä. Kiinteistökauppoja tehtiin edelleen vilkkaasti, mutta volyymit hiljenivät vuoden loppua kohden. Korkeiden korkojen nousu ja kasvava taloudellinen epävarmuus nostavat kiinteistösijoitusten tuottovaatimuksia ja hämärtävät hinnanmuodostusta. Myös rahoituksen saatavuuden kiristymisen heikentää osaltaan kaupankäynnin edellytyksiä.

Toimitilavuokramarkkinoiden aktiviteetti säilyi kohtuullisen hyvänä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta. Koronapandemian myötä kasvaneen etätyön vaikutuksia tilatarpeeseen alkaa näkyä toimistomarkkinoilla entistä selkeämmin. Yritysten muutot tapahtuvat pääsääntöisesti entistä pienempiin tiloihin ja sopimuksissa pyritään suurempaan joustavuuteen. Tiloille asetetut kovat laadulliset vaatimukset nostavat parhaiden tilojen vuokria samaan aikaan kun entistä suurempi määrä tiloja jää pysyvämmiin vaille käyttäjiä.

Koronapandemia kohteli kaltoin jo aiemminkin haasteita kokeneita kauppakeskusten ja kaupunkikeskustojen liiketiloihin. Liiketilamarkkinoiden vuoden 2021 lopulla alkanut riipeä toipuminen tyrehtyi taloudellisen tilanteen ja kuluttajaluottamuksen heikkenemiseen vuoden 2022 aikana. Liiketilamarkkinoiden vajaakäyttö pysyttelee edelleen varsin kohtuullisena, mutta lähiajan vuokranäkymät ovat pääsääntöisesti laskusuuntaisia.

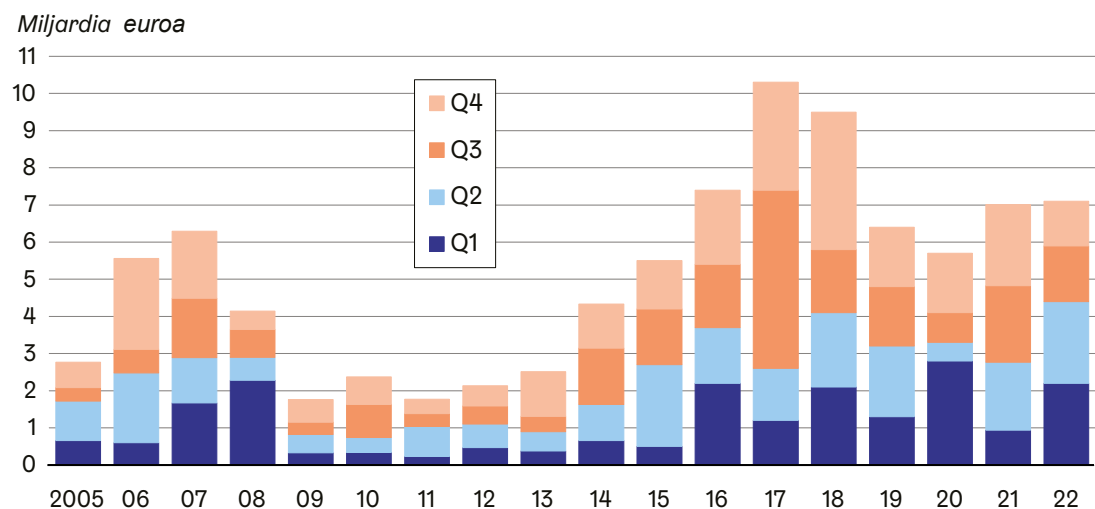
Vuonna 2022 nähtiin suuria muutoksia myös vuokra-asuntomarkkinoilla. Vuoden alkupuolella isoja asuntosalkkukauppoja tehtiin varsin vilkkaasti ja tuottovaatimukset jatkoivat painumistaan kevääseen asti, mutta syksyn aikana kaupankäynti hyytyi. Asuntovuokramarkkinoilla kysyntä sen sijaan piristyi hieman, mutta vahvasti kasvava tarjonta ja vuokralaisten heikosti kehittyvä maksukyky pitivät pääkaupunkiseudun vuokrat lähes paikoillaan.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät

Kiinteistökauppojen volyymi ylitti jälleen seitsemän miljardia euroa

Vuosi 2022 lähti kiinteistökauppamarkkinoilla varsin vilkkaasti liikkeelle. Vaikka Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa lisäsi talouden epävarmuutta jo heti vuoden alusta alkaen, ylitti kaupankäyntivolyyymi kaksi miljardia euroa sekä vuoden ensimmäisellä että toisella neljänneksellä. Sijoitusmarkkinoiden kiristynyt likviditeetti ja nousevat korot heikensivät kaupankäynnin edellytyksiä kesästä alkaen, ja vuoden kolmannen neljänneksen kauppavolyymi jäi selkeästi aiempia vuosineljänneksiä matalammaksi, noin 1,5 miljardiin euroon. Loka-joulukuussa kauppvoja tehtiin edelleen hidastuvaan tahtiin ja kolmen kuukauden kokonaisvolyyymi jäi 1,2 miljardiin euroon. Vuoden kokonaisvolyyymi päättyi varsin kohtuulliselle 7,2 miljardin euron tasolle, eli noin kaksi prosenttia vuotta 2021 korkeammaksi (kuvio 1).

Kuvio 1. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi Suomessa vuosineljänneksittäin

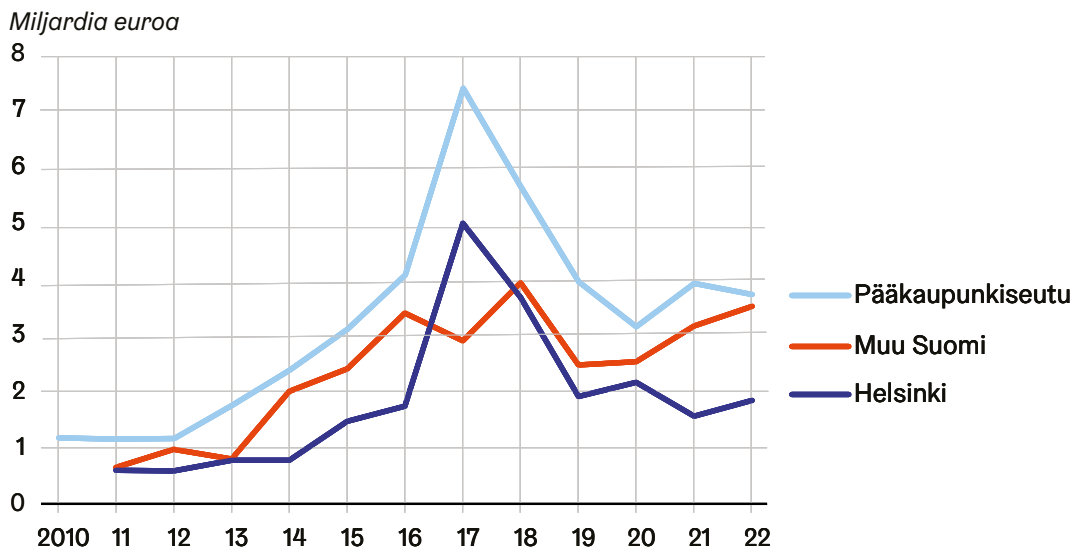


Lähde: KTI

Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista jälleen yli puolet

Suurten kiinteistösijoittajien mielenkiinto kohdistuu edelleen pääosin suurimpiin kaupunkeihin. Etenkin suurimmat toimitilakiinteistökaupat keskittyvät vahvasti pääkaupunkiseudulle, kun taas asunto- ja yhteiskuntakiinteistökauppoja tehdään tasaisemmin ympäri maan. Aiempien vuosien tapaan yli 50 % vuoden kokonaiskauppavolyymistä keskittyi pääkaupunkiseudulle (kuvio 2). Muun Suomen osuutta vuoden 2022 kaupoissa kasvattivat osaltaan useiden pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kaupunkien merkittävät sote-kiinteistökaupat sekä muutamat suuret asuntosalikkukaupat. Siksi pääkaupunkiseudun osuus oli muutamia edellisvuosia matalampi.

Kuvio 2. Kaupankäyntivolyymi: Helsinki, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



Lähde: KTI

Vuonna 2022 pääkaupunkiseudun kiinteistökauppamarkkinoita leimasivat muutamat poikkeuksellisen suuret yksittäisten kiinteistökohteiden kaupat (taulukko 1). Koko vuoden suurin, noin 400 miljoonan euron kiinteistökauppa nähtiin heti alkuvuodesta, kun pitkään kestänyt Stockmannin tavaratalokiinteistön kauppaprosessi saatiin päätökseen. Ostajaksi valikoitui lopulta Keva, joka hankki lisäksi kesällä omistukseensa kauppakeskus Kaaren Kannelmäestä. Nämä kaksi kauppaa edustivat yhteensä yli noin puolta koko vuoden koko maan liikekiinteistökauppavolyymistä. Vuoden 2022 aikana omistaja vaihtoivat myös kauppakeskus Entresse Espoossa sekä Grani Kauniaisissa. Muut liikekiinteistökaupat tehtiin pääsääntöisesti pienemmistä kohteista pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Myös toinen poikkeuksellisen suuri yksittäisen kiinteistökohteen kauppa nähtiin pääkaupunkiseudulla heti alkuvuodesta, kun LähiTapiolan hallinnoima kiinteistörahasto osti kaupungilta Espoon sairaalan lähes 300 miljoonalla eurolla. LähiTapiolan toinen rahasto hankki loppuvuodesta niin ikään Espoon kaupungilta kolme paloasemakiinteistöä. Muilta osin yhteiskuntakiinteistösektorin suurimmat kaupat tehtiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella, kun esimerkiksi Oulun, Jyväskylän, Seinäjoen ja Lahden kaupungit myivät kiinteistöjään yksityisen sektorin sijoittajille.

Myös toimistokiinteistöissä vuotta 2022 leimasivat muutamat suuret yksittäisten kiinteistökohteiden kaupat pääkaupunkiseudulla. Vuoden suurimmista toimistokiinteistökaupoista vastasivat pohjoismainen NREP, joka hankki joulukuussa omistukseensa Eteläesplanadi 2:n yli 14 000 neliöisen toimistokohteen, sekä Swiss Life, joka osti syksyllä 19 000 neliön Pasilan Vision Keskinäiseltä vakuutusyhtiö Fennialta. Myös saksalaisen Union Investmentin hallinnoimat rahastot jatkoivat toimistokiinteistöinvestointejaan pääkaupunkiseudulla ostamalla Ilmalan Aura -toimistokohteen Hartelalta sekä WithSecuren Jätkäsaaren pääkonttorikohteen SRV:ltä.

Aiempien vuosien tapaan asuntokiinteistökaupat jakautuivat toimitilakiinteistöjä tasaisemmin maan eri osiin, ja suurimmissa kaupoissa oli kohteita sekä pääkaupunkiseudulta että muista suurista kaupungeista. Vuoden kahdessa suurimmassa asuntosalkkukaupassa, joissa hollantilaisen Orange Capital Partnersin ja singaporelaisen GIC:n yhteisyritys hankki yhteensä yli 4000 asuntoa, arvolla mitattuna yli puolet sijaitsi pääkaupunkiseudulla. Myös Kojamon NREPilta hankkimassa yli 900 asunnon salkussa oli kohteita Helsingistä, Espoosta sekä Vantaalta. Koko asuntokiinteistöjen 2,1 miljardin euron kauppavolyymistä noin 45 prosenttia sijaitsi pääkaupunkiseudulla.

Taulukko 1. Suurimmat toimitilakiinteistökaupat pääkaupunkiseudulla 2022

Kohde	Käyttö-tarkoitus	Ajankohta	Sijainti	Hinta (milj. €)	Ostaja	Myyjä
Kauppakeskus Grani	liiketila	Q4 / 2022	Kauniainen		NREP	VVT Property Fund I Ky
Toimistokiinteistö (Eteläesplanadi 2)	toimisto	Q4 / 2022	Helsinki		NREP	Allianz Real Estate
Koy Vantaan Tietotie 9	toimisto	Q4 / 2022	Vantaa		Colony (Altaalin ja Avant Capital Partnersin hallinnoima sijoitusyhtiö)	Antilooppi Ky
Alberga Business Park A	toimisto	Q3 / 2022	Espoo		Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Union Investment Real Estate GmbH
Ilmalan Aura	toimisto	Q3 / 2022	Helsinki		Uninstitutional European Real Estate (Union Investment Real Estaten hallinnoima rahasto)	Hartela Etelä-Suomi Oy
Pasilan Visio	toimisto	Q3 / 2022	Helsinki		Swiss Life Asset Managers Nordicin hallinnoimat pohjoismaiset kiinteistörahastot	Fennia-konserni
Kauppakeskus Kaari	liiketila	Q3 / 2022	Helsinki	207	Keva	Niam
Tuotannollinen kiinteistö (EATON)	tuotannollinen	Q2 / 2022	Vantaa		abrdrn-sijoitusyhtiön hallinnoima rahasto	Jatke Oy
Toimistokiinteistö (WithSecuren pääkonttori)	toimisto	Q2 / 2022	Helsinki	58	Uninstitutional European Real Estate (Union Investment Real Estaten hallinnoima rahasto)	SRV
Toimistokiinteistö	toimisto	Q2 / 2022	Helsinki		NREP	GNRE Fund II (Genestan hallinnoima rahasto)
Fab9	toimisto	Q2 / 2022	Helsinki		KanAm Grund Groupin hallinnoima rahasto	Genesta Nordic Real Estate II (GNRE II)
Akiva Kiinteistö I Ky	tuotannollinen	Q2 / 2022	Helsinki, Espoo, Vantaa	120	Blackstone - Mileway	Akiva Kiinteistöt I -osakeomistajat
4 toimistokiinteistöä	toimisto	Q2 / 2022	Helsinki		CapMan Nordic Real Estate III	Goldman Sachs Asset Management, Cromwell Property Group
Stockmannin tavaratalokiinteistö	liiketila	Q1 / 2022	Helsinki	400	Keva	STOCKMANN Oyj Abp
Duetto Park	toimisto	Q1 / 2022	Helsinki		Revcap, Cobbleyard Real Estate	Amundi Asset Management
Kiinteistö Oy Espoon sairaala	yhteiskuntakiinteistö	Q1 / 2022	Espoo	295	LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky	Espoon kaupunki

Lähde: KTI

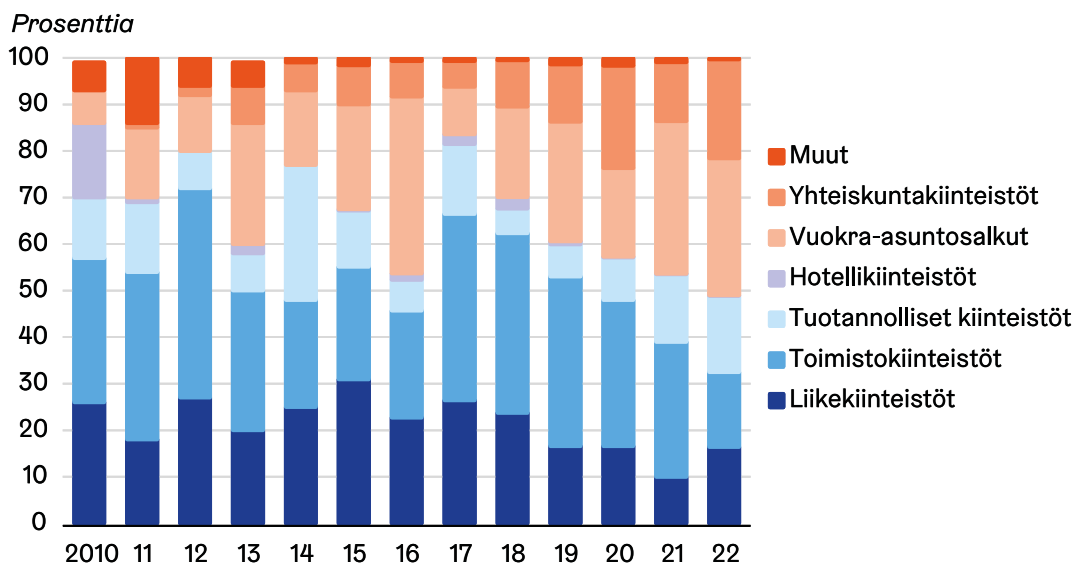
Asuntokiinteistöt nousivat vuoden vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi

Viime vuosien talous- ja sijoitusmarkkinaympäristön kehitys on ohjannut sijoittajien kiinnostusta eri kiinteistösektorien välillä osin uudestaan. Liikekiinteistömarkkinoita on vaivannut vaihteleva epävarmuus jo lähes vuosikymmenen ajan, kun verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos ovat muuttaneet vähittäiskauppaa. Koronapandemia kasvatti liikekiinteistöjen haasteita rajusti etenkin kaupunkien keskustoissa ja kauppakeskuksissa, joissa kävijämäärät laskivat rajusti. Verkkokaupan kasvu lisäsi puolestaan logistiikkakiinteistösektorin houkuttelevuutta etenkin koronapandemian aikana. Toimistokiinteistömarkkinoilla pandemian myötä voimakkaasti kasvanut etätyö kärjistää puolestaan markkinoiden polarisaatiota ja painottaa sijoittajakiinnostusta hyvien sijaintien moderneihin kohteisiin, kun taas syrjäisten ja heikompilaatuisten kohteiden kysyntä on hyvin vähäistä.

Kun perinteisten liike- ja toimistokiinteistöjen epävarmuus on kasvanut ja sijoitusmahdollisuudet heikentyneet, on pääomia viime vuosina ohjautunut enenevästi asuntokiinteistömarkkinoille niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa. Kehitys on johtanut vuokra-asuntokiinteistöjen vilkkaaseen uudisrakentamiseen ja tarjonnan kasvuun sekä ripeään arvonnousuun. Asuntokiinteistöt edustavat nykyisellään jo reilusti yli kolmasosaa Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaisarvosta. Toinen voimakkaasti suosiotaan kasvattanut kiinteistösektori on julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittut yhteiskuntakiinteistöt, joissa sijoittajia houkuttelevat ennen kaikkea vakavaraiset vuokralaiset sekä pitkäaikaiset vuokrasopimukset, jotka takaavat vakaan kassavirran.

Vuokra-asuntokiinteistöt nousivat muutaman poikkeuksellisen suuren salkkukaupan siivittäminä vuoden 2022 kiinteistökauppamarkkinoiden suurimmaksi sektoriksi noin 29 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymistä (kuvio 3). Yli kahteen miljardiin euroon noussut vuosivolyymi oli sektorin kolmanneksi korkein kautta aikain. Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymi nousi jälleen uuteen vuosienätkseen, 1,5 miljardiin euroon, ja niiden osuus kokonaisvolyymistä 21 prosenttiin.

Kuvio 3. Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI

Useimpina viime vuosina kiinteistökaupparakkinoiden kärkipaikkaa pitäneiden toimistokiinteistöjen kauppavolyymi oli puolestaan matalampi kuin kertaakaan sitten vuoden 2014 ja niiden osuus kokonaisvolyymistä oli kaikkien aikojen matalin, 16 prosenttia. Liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymi sen sijaan nousi pariin edelliseen vuoteen verrattuna ja niiden osuus kokonaisvolyymistä nousi niin ikään 16 prosenttiin. Tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymi nousi hieman vuotta 2021 korkeammaksi, ja myös ne vastasivat noin 16 prosentista kokonaisvolyymistä.

Ensin koronapandemian ja sitten Venäjän hyökkäyssodan runtelemat hotellikiinteistöt loistivat edelleen poissaolollaan kiinteistökauppatilastoista. KTI:n seurantaan kirjattiin koko vuonna vain yksi pienehkö hotellikiinteistökauppa Kajaanista.

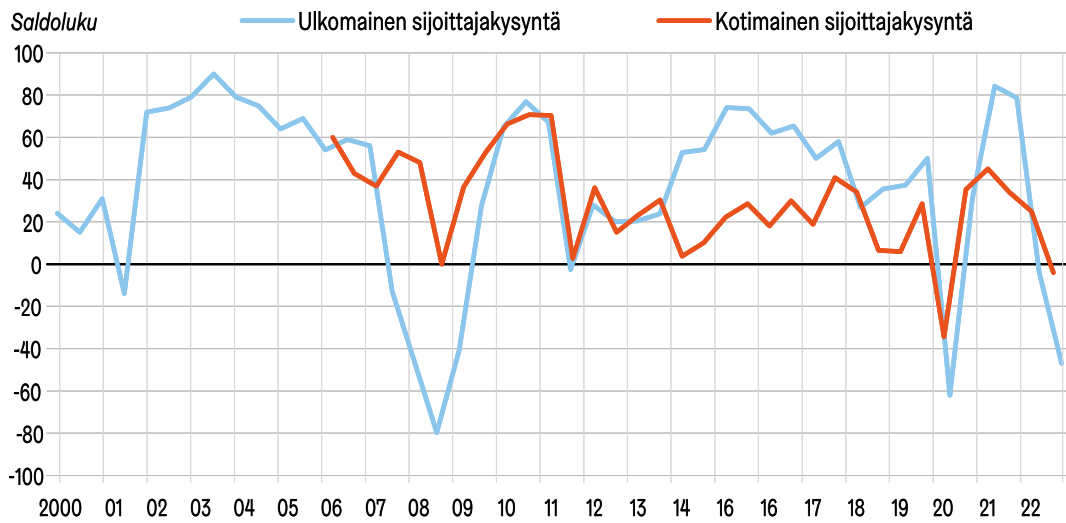
Ulkomaisten sijoittajien osuus putosi alle puoleen kokonaisvolyymistä

Talouden vaikeista ajoista huolimatta Suomen kiinteistömarkkinat pysyivät tiukasti ulkomaisten sijoittajien agendalla myös vuonna 2022. Ulkomaisten sijoittajien osuus koko vuoden kiinteistökauppavolyymistä oli kuitenkin hieman paria edellistä vuotta matalampi, 49 prosenttia. Ulkomaisten sijoittajien kiinteistöostot Suomesta olivat kuitenkin selkeästi, noin 1,4 miljoonaa euroa, myyntien kokonaismäärää suuremmat, eli positiivinen pääomavirta ulkomailta Suomeen jatkui edelleen.

Muista Pohjoismaista tulevat sijoittajat ovat olleet viime vuosina merkittävässä roolissa ulkomailta Suomeen tulevissa pääomavirroissa. Myös vuoden 2022 ulkomaisista sijoituksista yli 40 prosenttia oli lähtöisin muista Pohjoismaista. Valtaosa Suomessa toimivista pohjoismaisista sijoittajista on lähtöisin Ruotsista; merkittävin muualta lähtöisin oleva toimija on salkkuaan viime vuosina voimakkaasti kasvattanut tanskalais-taustainen NREP. Euroopan ulkopuolelta tulevien sijoittajien osuus kaikista ulkomaisten sijoittajien tekemistä ostoista nousi muutamaa edellisvuotta korkeammaksi, noin 29 prosenttiin vuonna 2022.

Vuoden loppua kohden kasvanut talouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus heikentää kuitenkin etenkin ulkomaisten sijoittajien investointinäkyksiä Suomessa. Lokakuussa toteutetussa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa ulkomaisten sijoittajien sijoituskysynnän kehitystä ennakoiva saldoluku putosi kevään +79:stä peräti -47 prosenttiin, joka on kolmanneksi matalin lukema koko 2000-luvulla (kuvio 4). Kotimainen sijoittajakysyntä on näyttäytynyt barometrissa tyypillisesti ulkomaista kysyntää vakaampana. Myös odotukset kotimaisesta sijoituskysynnästä heikkenivät syksyn 2022 aikana, mutta saldoluku pysytteli kuitenkin nollan tuntumassa. Kiinteistökaupankäynnin edellytyksiä heikentää etenkin rahoitusmarkkinoiden muutos, jonka seurauksena sekä omaa että vierasta pääomaa on saatavissa kiinteistösijoituksiin entistä vähemmän ja tiukemmin ehdoin.

Kuvio 4. Ulkomaisen ja kotimaisen sijoittajakysynnän kehitys



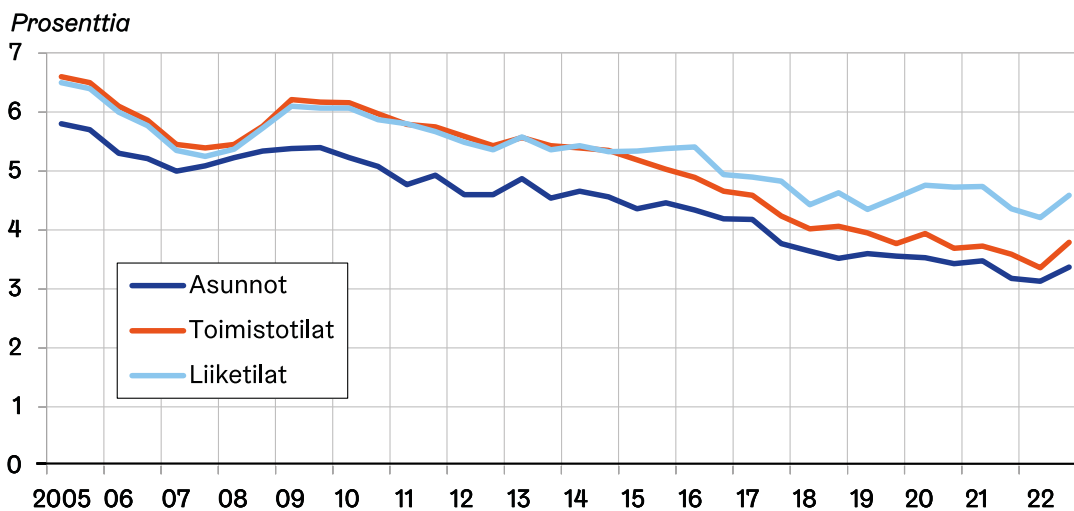
Saldoluku = sijoittajakysynnän lisääntymistä ennakoiden vastaajien osuuden ja sijoittajakysynnän vähenemistä ennakoiden osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi sijoittajakysynnän lisääntyvän.

Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Kiinteistöjen tuottovaatimukset kääntyivät nousuun

Rahoitusmarkkinoiden runsas likviditeetti sekä ennätysmatalat korot painoivat kiinteistöinvestointien tuottovaatimuksia alaspäin lähes yhtäjaksoisesti yli vuosikymmenen ajan. Vuoden 2022 aikana nähty taloudellisen ja rahoitusmarkkinatoimintaympäristön nopea muutos ja korkojen nousu käänsivät tuottovaatimukset selkeään nousuun. Lokakuussa toteutetussa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa hyvälaatuisen Helsingin keskustan toimituskohteen tuottovaatimus oli 3,8 prosenttia, eli yli 0,4 prosenttiyksikköä korkeampi kuin matalimmillaan puolta vuotta aiemmin. Liikekiinteistöjen tuottovaatimus nousi yhtä paljon ja oli syksyllä 4,6 prosenttia. Asuntokiinteistöissä nousu oli hieman loivempi, noin 0,25 prosenttiyksikköä, ja tuottovaatimus noteerattiin syksyllä 3,4 prosenttiin (kuvio 5).

Kuvio 5. Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

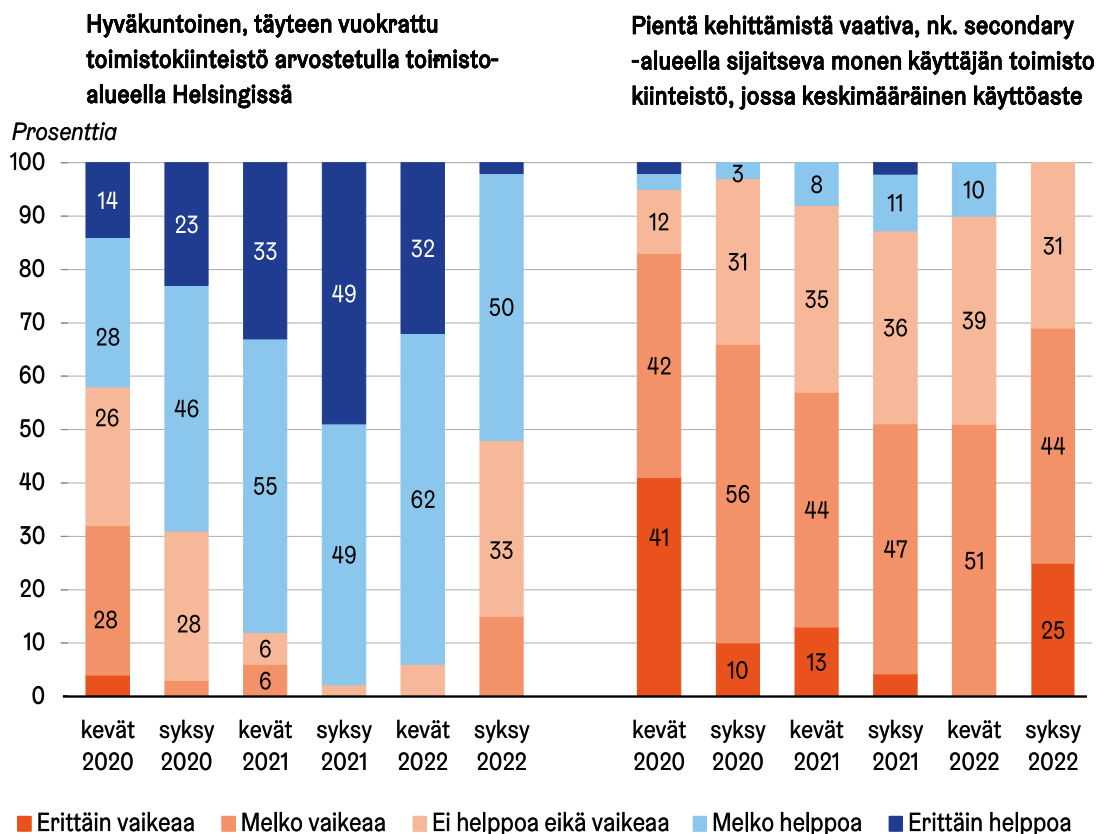
Toimintaympäristön voimakas muutos aiheuttaa haasteita kiinteistöjen hinnanmuodostukseen. Kun olosuhteet muuttuvat nopeasti ja kun potentiaalisia ostajia on markkinoilla entistä vähemmän, voivat ostajaehdokkaiden näkemykset kohteiden hinnoista poiketa myyjän odotuksista merkittävästikin. Suuret näkemuserot estävät osaltaan kauppoja syntymästä, mistä johtuen hiljeneviltä markkinoilta on saatavissa entistä vähemmän markkinaevidenssiä arvonmäärityksen tueksi. Useat myyjät lykkäävätkin nykytilanteessa myyntejään ja odottelevat suurimman epävarmuuden hälvenemistä.

Hinnanmuodostuksen epävarmuus on nykytilanteessa erityisen suurta keskimääräistä riskillisemmissä, eli teknisesti heikompileatuissa, kehittämistä edellyttävissä ja tyypillisesti vajaakäyttöisissä ja heikompien sijaintien kiinteistökohteissa. Näissä niin kutsutuissa secondary-kohteissa potentiaalisia ostajaehdokkaita on jo lähtökohtaisesti vähemmän kuin pienemmän riskin hyvälaatuisissa ja -sijaintisissa prime-kiinteistöissä. Markkinoiden muutos näkyy Rakli-KTI Toimitilabarometrin arvioissa erilaisten kiinteistökohteiden myynnin helppoudesta. Sekä prime- että riskillisempien secondary-kohteiden myynnin arvioitiin lokakuussa olevan vähemmän helppoa kuin vielä keväällä 2022. Syksyllä lähes 70 prosenttia vastaajista arvioi secondary-kiinteistökohteen myynnin olevan nykymarkkinoilla vaikeata. Sen sijaan prime-kohteen myynnin arvioi edelleen vähintäänkin kohtuullisen helpoksi yli puolet vastaajista (kuvio 6).

Kuvio 6. Prime- ja secondary-toimistokiinteistön myynnin helppous

Mikäli olisitte myymässä seuraavia kohteita, kuinka vaikeaa / helppoa arvoisitte myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa?

Mm. myyntiajan, potentiaalisten ostajien lukumäärän ja kaupan ehtojen näkökulmasta
Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Toimitilavuokramarkkinat

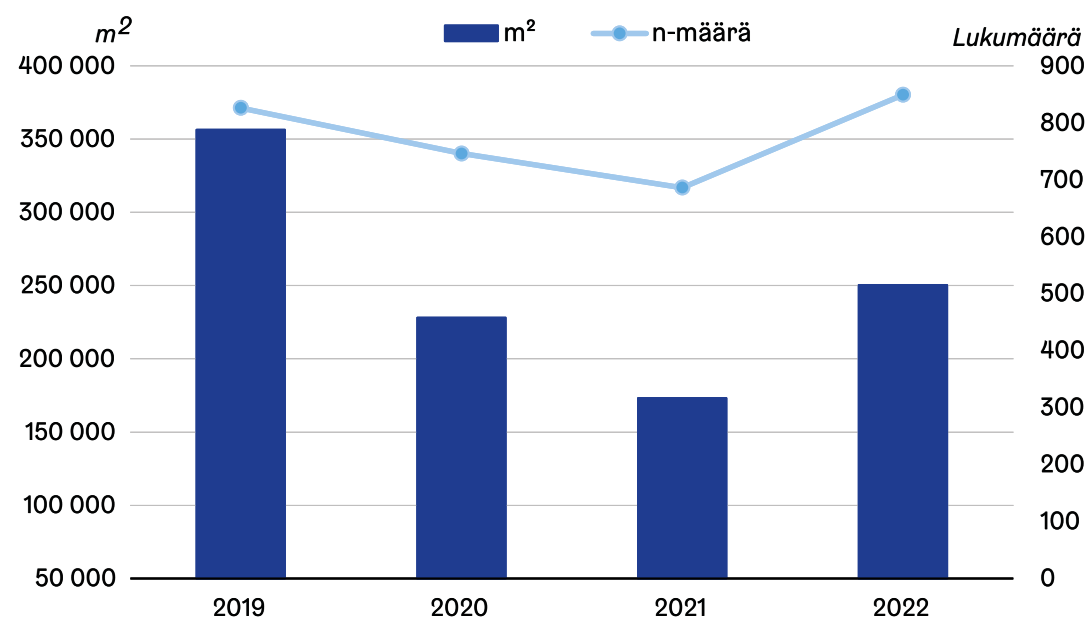
Toimistot

Toimistotilojen käyttö muuttuu

Koronapandemia muutti rajusti ja nopeasti yritysten toimintamalleja ja työntekijöiden työskentelytapoja vuoden 2020 alusta alkaen. Vielä pandemian alussa odoteltiin laajalti kohtuullisen nopeatakin paluuta jonkinlaiseen ”uuteen normaaliin”, mutta pandemian pitkittyessä ja uusien haasteiden ilmaantuessa käsitys ja odotukset toimistotyöstä ja tilankäytöstä ovat jatkuvasti muuttuneet ja monien organisaatioiden päätökset työnteon tulevista malleista ja tilatarpeesta ovat muokkautuneet ja lykkäytyneet. Nyt edessä näyttäisikin olevan jatkuvan muutoksen, kokeilujen ja asteittain muokkautuvien tilankäyttötapojen aikakausi.

Uudenlaisten etä- ja hybridityön mallien vaikutusta tilankäyttöön on nähty enenevästi vuoden 2022 aikana. Tätä todentaa osaltaan taloudellisen tilanteen haasteellisuudesta huolimatta kohtuullisen vilkkaana pysytellyt toimistovuokramarkkina: KTI:n toimitilavuokrakannassa uusia vuokrasopimuksia alkoi lukumääräisesti syyskuun 2021 ja elokuun 2022 välisellä seurantajaksolla jopa hieman enemmän kuin vastaavana ajanjaksona 2018/2019. Sopimusten kattama neliömäärä oli kuitenkin nyt lähes 30 prosenttia kolmen vuoden takaista pienempi, eli sopimuksia on tehty merkittävästi aiempaa pienemmistä tiloista (kuvio 7). Yritysten muuttaessa uusiin tiloihin neliömäärät ovat siis tyypillisesti merkittävästi pienempiä, mutta toisaalta sijainnille ja laadulle asetetaan entistä tiukempia vaatimuksia. Entistä korkealaatuisempien tilojen vahva kysyntä nostaa niiden neliövuokria samaan aikaan kuin heikompi-laatuisten tilojen vuokriin kohdistuu laskupaineita.

Kuvio 7. Uudet toimistovuokrasopimukset pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI

Kartta 1. Helsingin ydinkeskusta-alue, toimistotilat



Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licenced under CC BY 4.0
Lähde: KTI

Tilankäyttäjien tarpeiden muutos ja tiukkenevat vaatimukset näkyvät selkeästi esimerkiksi Helsingin ydinkeskustassa (CBD, Central Business District (kartta 1), jossa KTI:n uusien toimistovuokrasopimusten vuokratasa kuvaava indeksi nousi 4,8 prosenttia syyskuun 2021 ja elokuun 2022 välillä alkaneissa sopimuksissa (kuvio 8). Viimeisimmällä, maalis-elokuun kattavalla puolivuotisjaksolla nousu kuitenkin hidastui 0,7 prosenttiin. KTI:n tietokannassa ydinkeskustan uusien vuokrasopimusten lukumäärä nousi maalis-elokuussa lähelle koronapandemiaa edeltävää tasoaan, kun puolivuotisjaksolla alkoi 39 uutta vuokrasopimusta.

Kuvio 8. Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindexi

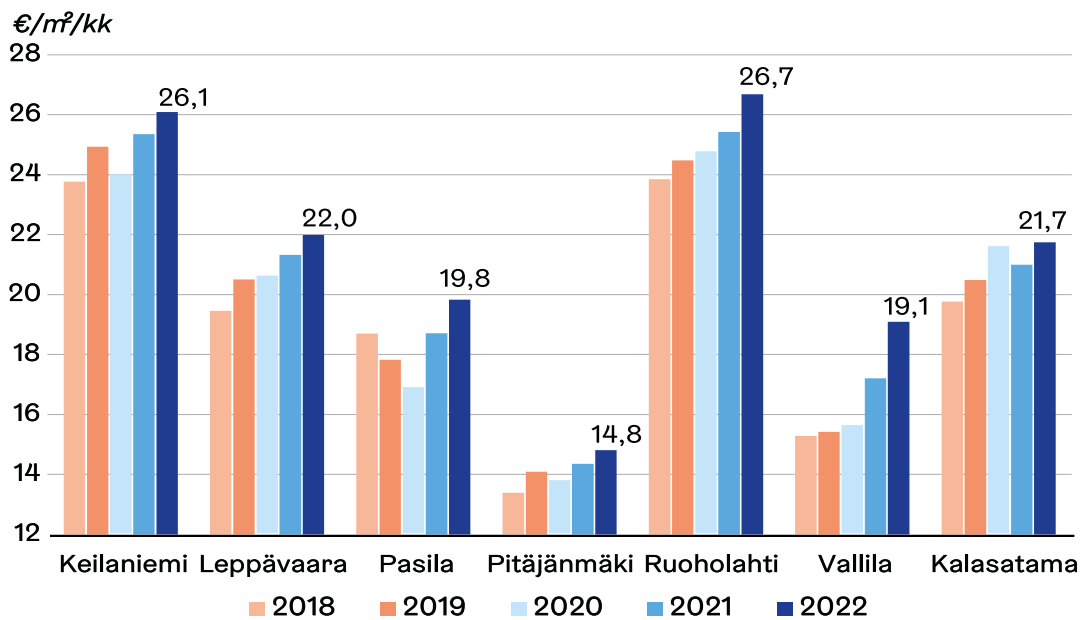


Lähde: KTI

Ydinkeskustan toimistojen uusien vuokrasopimusten neliövuokrien mediaani nousi maalīs–elokuussa 2022 alkaneissa sopimuksissa 34,95 euroon kuukaudessa, kun se vuotta aiemmin vastaavalla ajanjaksolla oli 31,65 euroa. Neliövuokrien yläkvartiilitaso nousi lähes kahdella eurolla 37,9 euroon kuukaudessa. Kaikkien 1.9.2022 voimassa olleiden ydinkeskustan toimistovuokrasopimusten neliövuokrien mediaani oli 32,51 ja yläkvartiili 37,85 euroa kuukaudessa.

Myös muilla pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla vuokrat ovat jatkaneet nousuaan taloustilanteen haasteista huolimatta (kuvio 9). Merkittäviä nousuja nähtiin esimerkiksi Ruoholahdessa, jossa kaikkien 1.9. voimassa olleiden vuokrasopimusten mediaanineliövuokra nousi yli eurolla edellisestä vuodesta ja oli lähes 26,70 euroa kuukaudessa. Tilatarjonnaltaan hajanaisessa Vallilassa mediaanineliövuokra nousi lähes kahdella eurolla yli 19 euroon kuukaudessa.

Kuvio 9. Toimistotilojen mediaanivuokrat pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla, kaikki vuokrasopimukset



Lähde: KTI

Vajaakäyttöhaasteet jatkuvat edelleen

Samaan aikaan kun parhaiden toimistotilojen vuokrat nousevat, jää etenkin heikompi-laatuisia tiloja enenevästi tyhjilleen. Kiinteistöalan johtavien konsulttien, KTI:n ja Raklin muodostama Helsinki Research Forum on määritellyt pääkaupunkiseudun keskeisimmät toimisto-osamarkkinat ja seuraa niiden tilakannan ja vajaakäytön kehitystä. Vuoden 2022 lopussa Helsinki Research Forumien määrittelemien toimisto-osamarkkinoiden keskimääräinen vajaakäyttöaste oli 12,6 prosenttia, kun se puolta vuotta aiemmin oli 11,4 prosenttia. Vuoden 2022 jälkipuoliskon aikana tyhjän tilan määrä kasvoi esimerkiksi Aviapoliksessa, Sörnäisissä ja Vallilassa, kun taas entistä vähemmän tyhjiä tiloja oli esimerkiksi Leppävaarassa ja Hakaniemessä (taulukko 2). Viimeisen vuosineljännek-

sen aikana pääkaupunkiseudun toimistotilojen nettokäyttöönotto, eli käytössä olevien tilojen kokonaismäärän muutos, oli lähes 30 000 neliötä negatiivinen, eli käytössä olevan toimistotilan määrä pieneni loka-joulukuun aikana.

Vuoden lopun tilanteessa korkeimmat vajaakäyttöasteet olivat Pitäjänmäellä ja Otaniemessä, kun taas vastaavasti matalin vajaakäyttöaste löytyy ydinkeskusta-alueen ulkopuolisia alueita – osia Kampista, Punavuoresta, Kaartinkaupungista, Kruununhaasta ja Katajanokalta – kattavalta niin kutsutulta secondary business district (SBD) -alueelta sekä Hakaniemestä.

Ydinkeskustan noin 640 000 neliön toimistotilakannasta oli vuoden 2022 lopun tilanteessa tyhjillään hieman yli 10 prosenttia. Tyhjää toimistotilaa oli noin 10 000 neliötä vähemmän kuin vuotta aiemmin. Vuoden 2022 alkupuoliskolla tyhjän tilan määrä väheni ydinkeskustassa vilkkaan vuokratyömarkkinan siivittämänä merkittävästi, mutta kahden viimeisen vuosineljänneksen aikana tyhjän tilan määrä kääntyi jälleen kasvuun.

Taulukko 2. Pääkaupunkiseudun keskeiset toimisto-osamarkkinat

Alue	Toimistoneliöt	Tyhjillään olevat	Vajaakäyttöaste %	Nettokäyttöönotto
Aviapolis	188 116	33 570	17,8	-4 349
CBD	639 582	65 870	10,3	-13 016
Hakaniemi	166 481	13 784	8,3	1 003
Kalasadama	203 674	24 465	12,0	-1 652
Keilaniemi	198 516	13 239	6,7	-1 019
Leppävaara	265 633	32 704	12,3	1 288
Otaniemi	179 863	39 478	21,9	274
Pasila	435 602	18 249	4,2	836
Pitäjänmäki	379 653	91 375	24,1	-1 682
Ruoholahti	341 924	38 275	11,2	-1 017
Sörnäinen	149 582	28 591	19,1	2 900
Vallila	359 490	71 130	19,8	-3 769
SBD	674 351	56 731	8,4	-3 469
Kaikki yhteensä	4 182 466	527 460	12,6	-29 472

Lähde: Helsinki Research Forum

Helsinki Research Forumin seuranta kattaa yksinomaan yllä olevassa taulukossa 2 listatut alueet. Lisätietoja Helsinki Research Forumin seurannasta löytyy osoitteesta raki.fi/kiinteistosijoittaminen/helsinki-research-forum/.

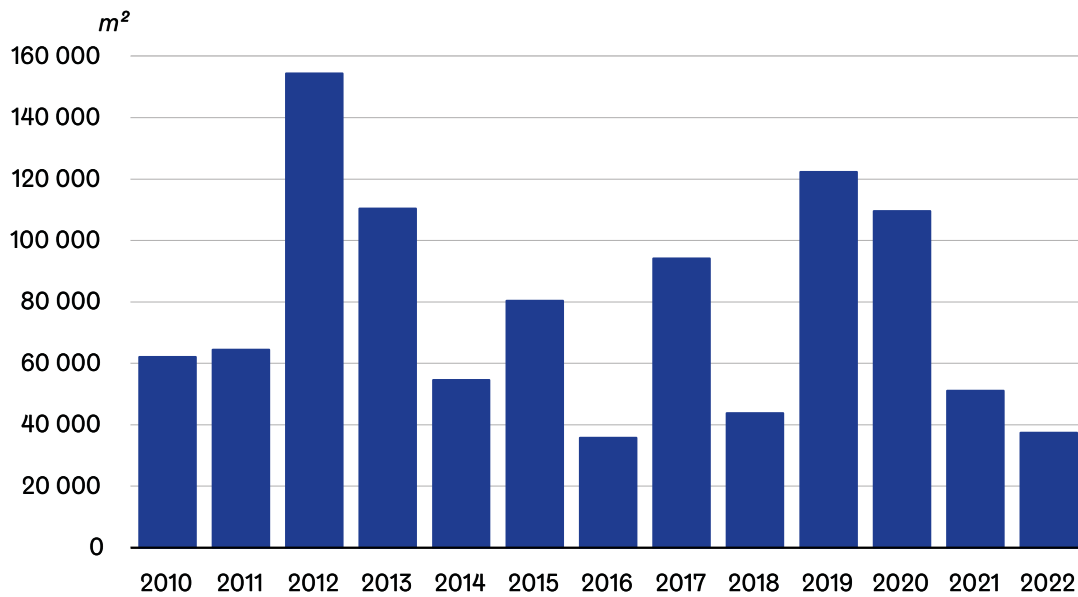
Uusia tiloja rakennetaan, vanhoja poistuu tarjonnasta

Kaikkiaan pääkaupunkiseudun toimistotilakanta oli vuoden 2021 lopun tilanteessa hieman yli 9 miljoonaa neliötä. Koko pääkaupunkiseudun toimistotilakannan käyttöaste oli KTI:n ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistamia kiinteistöjä seuraavassa vuokratietokannassa syyskuun 2022 tilanteessa hieman yli 81 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli noin prosenttiyksikköä matalampi.

Vaikka tyhjää toimistotilaa on pääkaupunkiseudulla edelleen yli miljoona neliötä, on toimistojen uudisrakentaminen jatkunut viime vuosina melko vilkkaana. Vuonna 2022 uutta toimistotilaa valmistui hieman paria edellistä vuotta vähemmän, vajaat 40 000 neliötä (kuvio 10). Keskimäärin viimeisen vuosikymmenen aikana uusia toimistoneliöi-

tä on valmistunut vuosittain vajaat 75 000. Vuoden 2022 lopussa käynnissä oli useita merkittäviä toimistorakennushankkeita, ja niiden yhteenlaskettu neliömäärä oli noin 126 000. Suurimpia käynnissä olevia hankkeita olivat Ruoholahteen nouseva WeLand, Nordean uudiskohde Vallilassa, Senaatti-kiinteistöjen rakennuttamat Suojelupoliisin tilat Kaartinkaupungissa, Hartelan Pasilassa sijaitseva Ilmalan Aura sekä loppuvuodesta käynnistynyt toimisto- ja hotellikiinteistöhanke Katajanokan Laituri. Vuoden vaihteessa käynnissä olleiden kohteiden valmistuminen jakautuu vuosille 2023 ja 2024.

Kuvio 10. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistokiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala

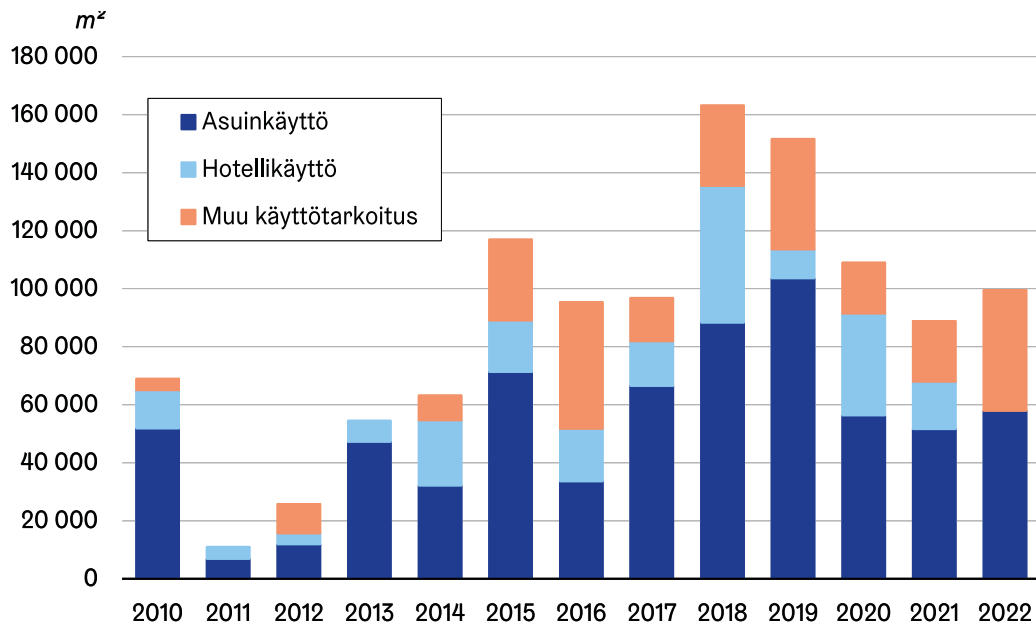


Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Toimistotilakanta sopeutuu tilatarpeen muutoksiin myös poistuman kautta, kun toimistorakennuksia puretaan tai kehitetään uuteen käyttötarkoitukseen. Vuosina 2013–2022 toimistotilakannasta poistui keskimäärin 98 000 neliötä vuosittain, eli tilatarjonnan poistuma on ylittänyt selkeästi uudistuotannon määrän (kuvio 11). Valtaosa, lähes 60 prosenttia tarjonnasta poistuneista toimistokohteista on muutettu asuinkäyttöön. Toinen vanhojen toimistokohteiden yleinen uusi käyttötarkoitus on hotelli, ja näitä hankkeita on toteutettu etenkin Helsingin ydinkeskustassa runsaasti. Vanhoja toimistoja on vähäisemmissä määrin muutettu myös esimerkiksi opetus- tai asumispalvelukäyttöön.

Kuvio 11. Toimistojen käyttötarkoituksen muutokset pääkaupunkiseudulla, vuokrattava ala



Projektit jaetaan vuosille sen ajankohdan mukaan, jolloin niitä ei tarjota toimistokäyttöön; eli kun uusi suunnitelma on vahvistettu / muutosprojekti on aloitettu.

Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Liiketilat

Liiketilamarkkinoiden haasteet jatkuvat

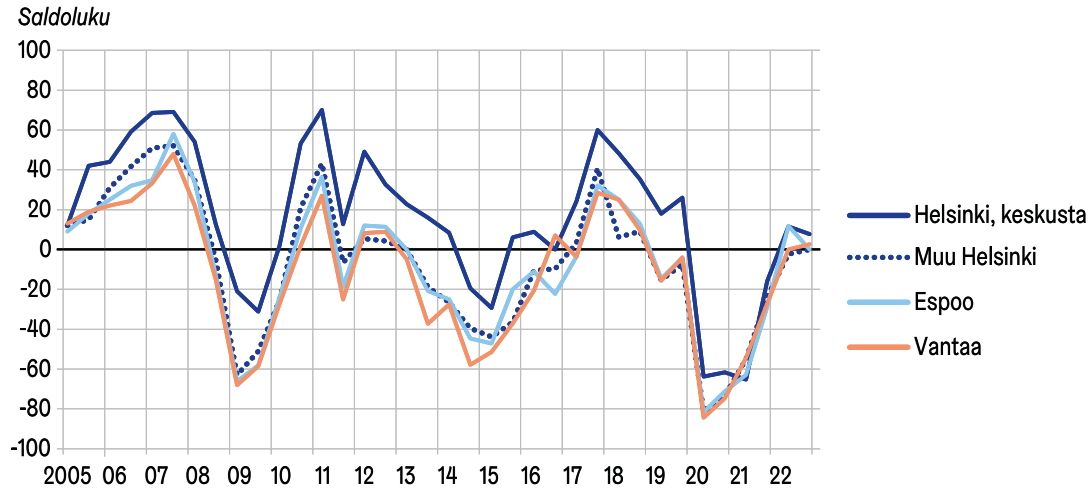
Liiketilat ja -kiinteistöt ovat viimeisen vuosikymmenen aikana kohdanneet jatkuvia haasteita. Verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos ovat muuttaneet liiketilamarkkinoiden dynamiikkaa ja tilankäyttäjien liiketoimintalogiikkaa merkittävästi etenkin globaalista finanssi- ja eurokriisistä lähtien. Tilankäytön painopiste siirtyi etenkin kauppakeskuksissa ja kaupunkikeskustoista enenevästi tavaroista – etenkin modista ja asusteista – kohti erilaisia palveluja, jotka houkuttelevat asiakkaat paikalle kuluttamaan. Koronapandemia hiljensi pitkäksi aikaa perinteisimmät liiketila-alueet ja iski pahiten juuri voimakkaimmin kasvaneisiin palvelualoihin. Vuoden 2021 lopulla ja 2022 alussa alkanut ihmisten kasvava liikkuminen ja etenkin palvelualojen ripeä toipuminen hyytyi vuoden loppua kohden taloustilanteen ja kuluttajaluottamuksen synkkeneviin näkyymiin. Vuoden 2022 lopulla liiketilamarkkinoita haastaa kuluttajien hiipuva ansiokehitys sekä kulutuskysyntää nakertava inflaatio.

Liiketilavuokramarkkinoilla käyttöasteet ovat kasvavista haasteista huolimatta pysytelleet melko korkeina. KTI:n vuokratietokannassa pääkaupunkiseudun kaikkien liiketilojen käyttöaste oli syyskuun alun tilanteessa noin 94 prosenttia. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen ja KTI:n yhteisessä Kauppakeskusindeksiseurannassa pääkaupunkiseudun kauppakeskusten liiketilojen käyttöaste oli kolmannen vuosineljänneksen lopussa jopa tätä korkeampi, yli 95 prosenttia.

Kohtuullisen korkeina pysyttelevistä käyttöasteista huolimatta liiketilojen vuokranäkymät ovat selkeästi toimistotiloja heikommat. Helsingin keskustan (kartta 2) prime-sijaintisen liiketilan vuokraodotusten saldoluku kipusi lokakuun Rakli-KTI Toimitilabrometrissa juuri ja juuri nollan yläpuolelle, kun valtaosa vastaajista odottaa vuokrien

säilyvän nykytasollaan. Muualla Helsingissä, Vantaalla ja Espoossa vuokraodotusten saldoluvut ovat lähellä nollaa, eli vuokriin ei odoteta edes yleistä inflaatiota vastaavaa kehitystä, kun kuluttajien ja vuokralaisten maksukykyä haastetaan monelta suunnalta (kuvio 12).

Kuvio 12. Rakli-KTI Toimitilabarometri: liiketilavuokrien kehitys, tulevat 6 kk



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

Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Helsingin keskustan liiketilamarkkinat muuttuvat

Kartta 2. Helsingin ydinkeskusta-alue, liiketilat



Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licenced under CC BY 4.0

Lähde: KTI

Heikohkojen vuokraodotusten ja kohtuullisen korkeiden käyttöasteiden yhdistelmä kuvastaa liiketilamarkkinoiden muutosta: tiloihin löytyy vuokralaisia, mutta nämä edustavat tyypillisesti aiempaa matalamman maksukyvyyn ja vuokratasojen toimialoja. Vuokrasopimukset ovat tyypillisesti aiempaa joustavampia ja lyhyempiä, ja vuokranantaja kantaa usein osan vuokralaisten liiketoiminnan riskeistä liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten kautta. Myös vuokralaismuutoksia tarvitaan aiempaa enemmän, kun uusien vuokralaisten tilatarpeet poikkeavat usein edellisistä sekä määrällisesti että laadullisesti.

Edellä kuvatut markkinadynamiikan ja tilankäytön muutokset vaikuttavat myös liiketilamarkkinoiden tilastoihin, esimerkiksi syksyn 2022 aikana runsaasti esillä olleeseen Helsingin keskustan liiketilojen vajaakäyttötietoon. Toimitilamarkkinoiden yleisten käytäntöjen mukaan vajaakäyttöaste lasketaan tyhjillään olevien tilojen neliömäärän osuutena kokonaistilakannasta, ja laskentaan otetaan mukaan vain ne tilat, jotka tarkasteluhetkellä ovat tosiasiallisesti vuokrattavissa. Havainnointiin ja tyhjillään olevien tilojen määrän laskentaan perustuva vajaakäyttölaskenta ei ota huomioon esimerkiksi erilaisten remonttien ja vuokralaisparannusten takia tyhjillään olevien tilojen tilannetta. Merkittävässäkin osassa tyhjillään olevista tiloista voi olla vuokralainen tiedossa ja sopimus olemassa, mutta sopimus ei vielä ole alkanut esimerkiksi tarvittujen vuokralaisparannusten tai muiden syiden takia. Joskus vuokranantajan on myös tarkoituksenmukaista tyhjentää tiloja laajempia remontteja tai tila- ja vuokralaismuutoksia varten, jolloin tyhjillään olevat tilat eivät tosiasiallisesti ole vuokrattavissa. Vuokranantajan voi väliaikaisesti olla kannattavaa myös pitää tiloja hetkellisesti tyhjillään tilan kannalta parhaan mahdollisen vuokralaisen löytämiseksi.

KTI:n ammattimaisten kiinteistösjoiittajien kiinteistökantaa kuvaavassa vuokratietokannassa Helsingin ydinkeskustan tyhjien tilojen määrä väheni vuoden 2022 aikana ja käyttöaste oli syyskuun tilanteessa 93 prosenttia. Tyhjien tilojen määrään vaikuttivat osaltaan myös ydinkeskustan vuokramarkkinoiden tarjonnan muutokset, kun tiloja kehitetään muuhun käyttötarkoitukseen tai niiden omistus ja käyttö muuttuvat muilla tavoin.

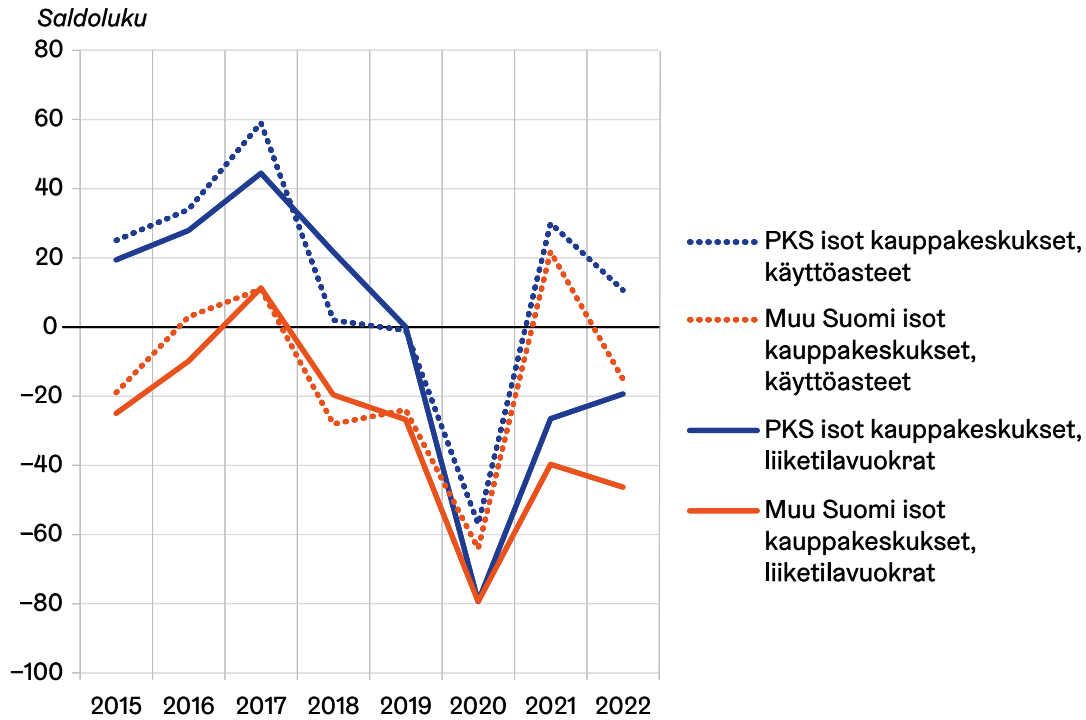
Pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten näkymät paranivat

Koronapandemia kohteli negatiivisesti lähes kaiken tyyppisiä liiketiloja. Vaikutukset olivat suurimpia kaupunkien keskustoissa ja liikenteen solmukohtissa sijaitseissa liikekiinteistöissä ja kauppakeskuksissa, joiden menestys perustuu pitkälti suuriin asiakasvirtoihin, ja joiden markkinatilanne ja -näkymät olivat ennen pandemiaa kaikkein vahvimpia. Pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa ja Helsingin keskustassa nähtiin suurin romahdus pandemian aikana, mutta toisaalta näissä toipuminen lähti etenkin palvelujen elpymisen myötä ripeästi liikkeelle vuoden 2021 lopulla ja 2022 alkupuolella. Kaikkein tasaisimmin ja parhaiten ovat puolestaan menestyneet päivittäiseen henkilökohtaiseen asiointiin tukeutuvat päivittäistavarakaupan market-kiinteistöt sekä esimerkiksi elektroniikka- ja tavaratalokaupan käytössä olevat niin kutsutut big box -kiinteistöt.

Koronapandemian aikana vuokra- ja käyttöasteodotusten erot pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä pienenevät, kun kaikki alueet kärsivät rajoituksista. Vuosina 2021 ja 2022 erot pääkaupunkiseudun ja muun Suomen sekä suurten ja pienten kauppakeskusten välillä kääntyivät jälleen kasvuun (kuvio 13). KTI:n Suomen Kauppakeskisyhdistykselle lokakuussa 2022 toteuttamassa Kauppakeskusbarometrissa vuokraodotukset olivat negatiivisia kaikkien sijaintien ja kokoluokkien kauppakeskuksissa. Sen sijaan odo-

tukset käyttöasteiden kehityksestä pysyttelivät positiivisina pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa, mutta vajosivat vuoden 2021 positiivisen kehityksen jälkeen negatiivisiksi kaikkialla muualla.

Kuvio 13. Kauppakeskusten vuokrien ja käyttöasteiden kehitysnäkymät



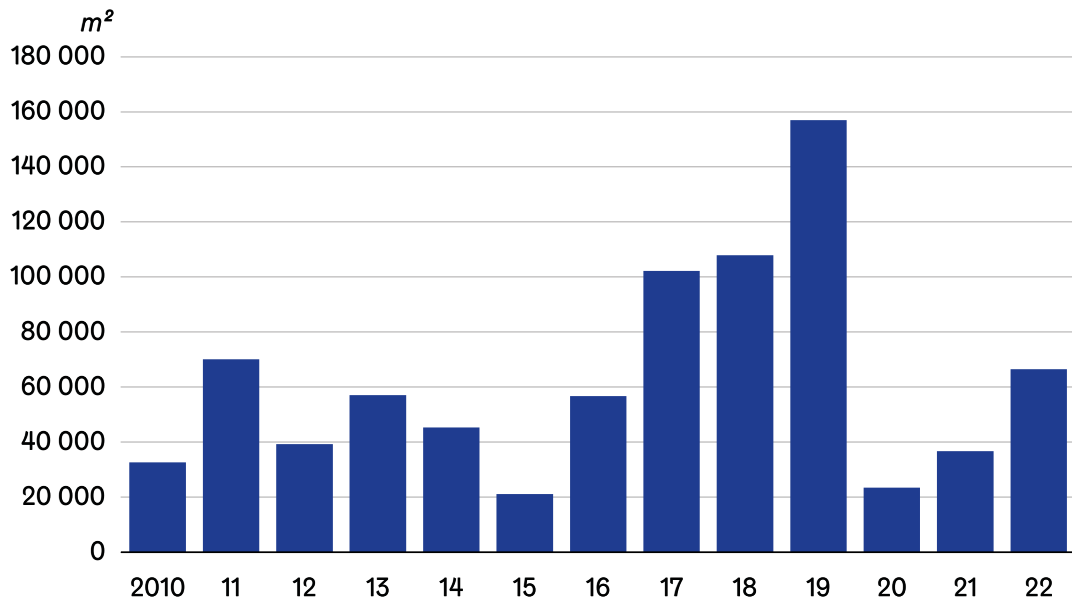
Saldoluku = vuokrien / käyttöasteiden nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien / käyttöasteiden laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldolukujen ollessa positiivisia suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousua ja käyttöasteiden kasvua.

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys / Kauppakeskusbarometri 2022

Vähittäiskaupan ja liikelamarkkinoiden haasteet ovat hydyttäneet uusien liikeltilojen rakentamista viime vuosina. Vuosina 2020 ja 2021 pääkaupunkiseudulle valmistui lähinnä pienehköjä market- ja yhden käyttäjän big box -tyyppisiä liikekiinteistöjä, ja valmistuneiden liikeltilojen määrä jäi huomattavasti muutamaa edeltävää vuotta matalammaksi. Vuoden 2022 valmistuneiden liikeltilojen määrää nostaa keväällä Espoonlahteen valmistunut kauppakeskus Lippulaiva, jonka osuus vuonna 2022 valmistuneista tiloista on noin 60 prosenttia (kuvio 14).

Vuoden 2022 lopun tilanteessa rakenteilla oli vain hieman yli 20 000 uutta liikeltilaneliötä. Suurin käynnissä oleva hanke on Vantaan Kivistöön nouseva, vuoden 2023 loppulla valmistuvaksi suunniteltu kauppakeskus Kivis, jossa vuokrattavaa pinta-alaa on noin 12 000 neliötä.

Kuvio 14. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet liikekiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

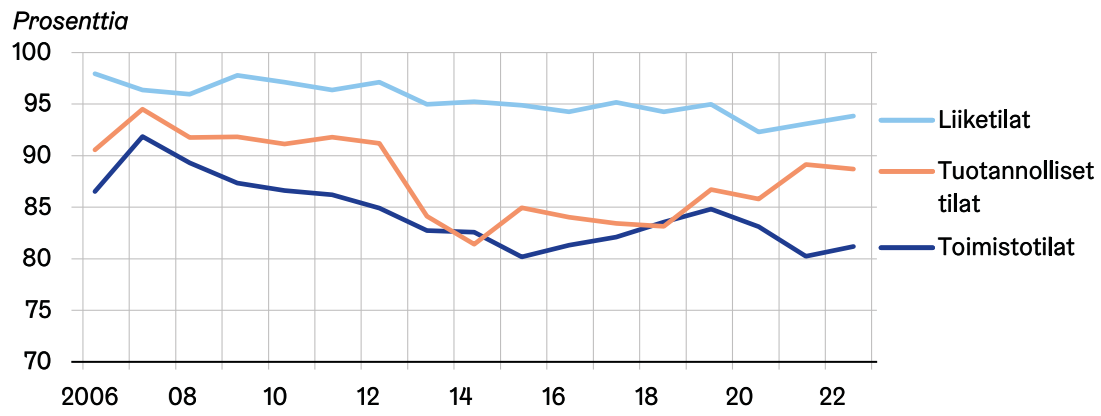
Tuotannolliset tilat

Logistiikkatilojen tarve kasvanut verkkokaupan kasvun myötä

Tuotannollisista kiinteistöistä etenkin logistiikkakiinteistöjen suosio kasvoi koronapandemian myötä vahvasti, kun verkkokaupan kasvu kasvatti ja muokkasi kansainvälisiä tavaravirtoja. Tuotannollisten kiinteistöjen osuus Suomen ammattimaisista kiinteistösiijoitusmarkkinoista on kuitenkin melko pieni, noin kuusi prosenttia, eli vain niukasti hotelli- ja kiinteistöjä suurempi mutta selkeästi voimakkaasti kasvavaa yhteiskuntakiinteistösektoria pienempi.

Voimakas sijoitus- ja vuokratyöntä painoi logistiikkakiinteistöjen tuottovaatimuksia ja lisäsi rakentamista. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa Vantaan Aviapoliksen tuotannollisen kiinteistön nettotuottovaatimus putosi matalimmillaan tasan 5 prosenttiin keväällä 2022, mutta lähti muiden kiinteistösektoreiden tapaan selkeään nousuun vuoden edetessä. Tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen painottuu pääkaupunkiseudulla kehäteiden varsille, ja esimerkiksi vuoden 2022 aikana valmistuneista noin 117 000 neliöstä 99 000 sijaitsi Vantaalla. Vuoden lopussa rakenteilla oli 69 000 neliötä, joista niin ikään valtaosa sijaitsee Vantaalla. Vielä vilkkaampaa rakentamista on Helsingin seudun muissa kunnissa, joissa suuria logistiikkakeskuksia rakentuu esimerkiksi Keskolle Hyvinkäällä, Tokmannille Mäntsälässä sekä DHL:lle Sipoon Bastukärrissä. Pienestä laskusta huolimatta tuotannollisten tilojen käyttöaste pysyttelee edelleen 89 prosentin tuntumassa (kuvio 15).

Kuvio 15. Toimitilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI

Teema-artikkeli

Kiinteistömarkkinat totuttelevat korkean inflaation ja nousevien korkojen toimintaympäristöön

Suomalainen kiinteistö- ja rakennusala on vuoden 2022 aikana koko maailmantalouden tavoin siirtynyt yli vuosikymmenen kestäneestä ennätysmatalien korkojen ja inflaation sekä korkean likviditeetin ympäristöstä uuteen ja monin tavoin tuntemattomaan ja vaikeasti ennakoitavaan toimintaympäristöön. Vuoden 2022 inflaation kaltaisia lukemia on nähty viimeksi 1980-luvulla ja lähes kokonainen kiinteistösijoittajasukupolvi näkee nyt ensimmäistä kertaa positiivisten korkojen vaikutuksia sijoitusmarkkinoihin.

Toimintaympäristön muutosten ennakointia vaikeuttaa nykytilanteessa se, että kiinteistömarkkinoiden koko, rakenne, toimijapohja ja toimintatavat ovat nyt monin tavoin ja perustavanlaatuisesti erilaisia kuin aiempien talouskriisien aikaan. Aiempien vuosikymmenten kiinteistömarkkinoita dominoivat lähinnä kotimaiset instituutiot, rakennusliikkeet ja käyttäjäomistajat. Nykytilanteessa toimijoita on määrällisesti moninkertaisesti enemmän ja kiinteistömarkkinakehitykseen vaikuttavat niin kansainväliset sijoituspääomavirrat, pankkien rahoitushalut kuin kiinteistörahastoihin sijoittaneiden kotitalouksien sijoitusvarojen liikkuminenkin.

Kiinteistöjen inflaatio suoja ominaisuus koetuksella

Kiinteistöihin on sijoitusluokkana perinteisesti liitetty vahva inflaatio suoja ominaisuus, joka on perustunut vuokrasopimusten indeksisidonnaisuuteen ja vuokratuottojen vähintään yleistä hintatason kehitystä mukailevaan kasvuun. Viime vuosien matalan inflaation olosuhteissa inflaatio suojan merkitys on osin hämärtynyt, ja nyt käsillä oleva tilanne asettaa inflaatio suoja ominaisuuden monin tavoin uuteen valoon. Vaikka valtaosassa vuokrasopimuksia indeksiehto on edelleenkin vakiolausekkeena, määrittää eri kiinteistösektoreiden ja alueiden kysyntä-tarjontatilanne etenkin lyhyellä tähtäimellä pitkälti sitä, missä määrin yleistä hintatason nousua voidaan kanavoida vuokrasopimuksiin. Vuokrakassavirtojen inflaatio suojan epävarmuus aiheuttaa nykytilanteessa osaltaan lisähaasteita myös kiinteistöjen arvonnäilytykseen.

Indeksiehdon soveltamisen mahdollisuuksia määrittävät nykytilanteessa esimerkiksi kohteen sijainti ja laatu sekä vuokrasopimuksen ehdot ja vuokralaisen maksukyky. Selkeimmillään inflaatio suoja ominaisuus näyttäytyy pitkien nettovuokrasopimusten ja vakavaraisten vuokralaisten kohteissa – tyypillisesti esimerkiksi tuotannollisissa ja yhteiskuntakiinteistöissä – joissa pääomavuokraan voidaan useimmiten sisällyttää ehtojen mukaiset indeksikorotukset ja joissa vuokralainen vastaa kohteen kustannuksista. Myös tällaisissa tilanteissa vuokralaisen maksukyky ja vakavaraisuus voivat nykytilanteessa joskus asettaa rajoitteita vuokrien korotuksille.

Haasteellisempina indeksitarkistukset sen sijaan näyttäytyvät lyhyissä, toistaiseksi voimassa olevissa bruttovuokrasopimuksissa, ja etenkin sektoreilla ja alueilla, joilla tilojen tarjonta ylittää kysynnän ja joilla vuokralaisilla on näin ollen valinnan varaa. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla arvioidaan inflaation mukaisen vuokrien tarkistuksen olevan mahdollista vain aivan parhailla alueilla ja kohteissa, kuten Helsingin ydinkeskustassa. Muilla alueilla näkymänä on, että inflaation mukaiset korotukset nostaisivat voimassa olevien vuokrasopimusten vuokratasot ainakin väliaikaisesti markkinakehityksen mukaisten markkinavuokrien yläpuolelle, jolloin vuokralaisille syntyisi kannustin muuttaa markkinoilta löytyviin halvempiin tiloihin.

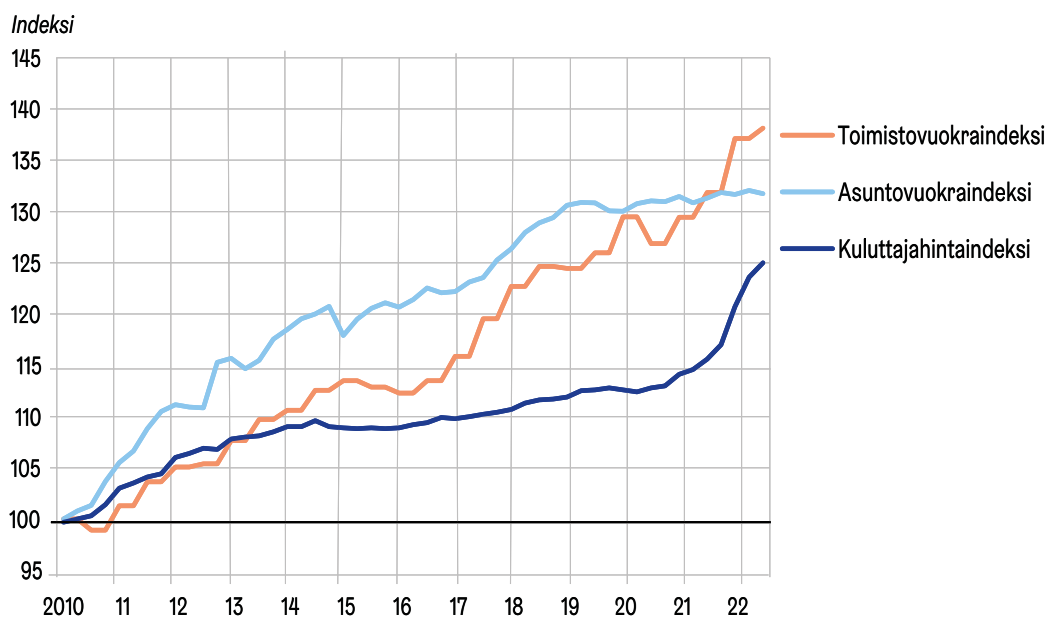
Kasuvat taloudelliset haasteet sekä vuokrien nousupaineet voivat jo sinälläänkin kasvattaa tilankäyttäjien paineita hakeutua pienempiin ja edullisempiin tiloihin etenkin yrityksissä, joissa tiukkeneva taloudellinen tilanne johtaa esimerkiksi henkilöstön vähennyksiin.

Liiketilamarkkinoilla tilojen käyttäjäjärakenteen kehitys sekä vuokralaisten maksukykyyn haasteet asettavat rajoitteita vuokrien indeksitarkistuksille. Nimellisten liiketilavuokrien odotettu nollakehitys tai lievä lasku tarkoittaa siis nykytilanteessa reaalisten vuokrien laskua.

Myös vuokra-asuntomarkkinoilla, joilla vuokrantarkestusehdoissa siirryttiin matalan inflaation aikana vuokrakorotusten minimiehtoihin, tilanne näyttäytyy nyt hyvin erilaisena kuin viime vuosina. Etenkin pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntotarjonnan nopea kasvu ja koronapandemian aikana kasvanut omistusasuntokysyntä ovat painaneet markkinavuokrien nousun lähelle nollaa viimeisen parin vuoden aikana ja tyhjen vuokra-asuntojen määrä on ajoittain noussut lähelle 10 prosenttia koko tarjonnasta. Samaan aikaan kuluttajien varsin maltillinen ansiokehitys sekä nousevat elinkustannukset puristavat vuokralaisten maksukykyä. Tällaisilla markkinoilla vuokranantajat tasapainoilevat vuokrien indeksikorotusten ja nousevan vajaakäyttöriskin välillä, ja vuokrakorotuksia tulee kohdentaa alue-, kohde- ja jopa huoneistokohtaisesti.

Mikäli inflaatiopiikki jää – kuten nykytilanteessa laajalti odotetaan – verraten lyhytaikaiseksi, palautunee myös kiinteistöjen inflaatio suojaominaisuus vähitellen, kun markkinatilanne paranee ja vuokralaisten tilanne vahvistuu. Lisäksi etenkin vahvimilla sektoreilla ja alueilla – esimerkiksi Helsingin keskustan toimistoissa sekä suurten kaupunkien vuokra-asunnoissa - vuokrien kehitys on 2000-luvulla ollut selkeästi inflaatiota nopeampaa (kuvio 16). Siksi väliaikainen poikkeama inflaatiokehityksestä ei tuottaisi pitkäaikaisen sijoittajan kassavirtaan vakavampia häiriöitä.

Kuvio 16. Toimistovuokraindeksi, asuntovuokraindeksi ja kuluttajahintaindeksi



Toimistovuokraindeksin päivitysfrekvenssi 2 kertaa vuodessa, asuntovuokraindeksin 4 kertaa vuodessa.

Lähde: KTI, Tilastokeskus

Nousevat ylläpitokustannukset haastavat nettotuotot

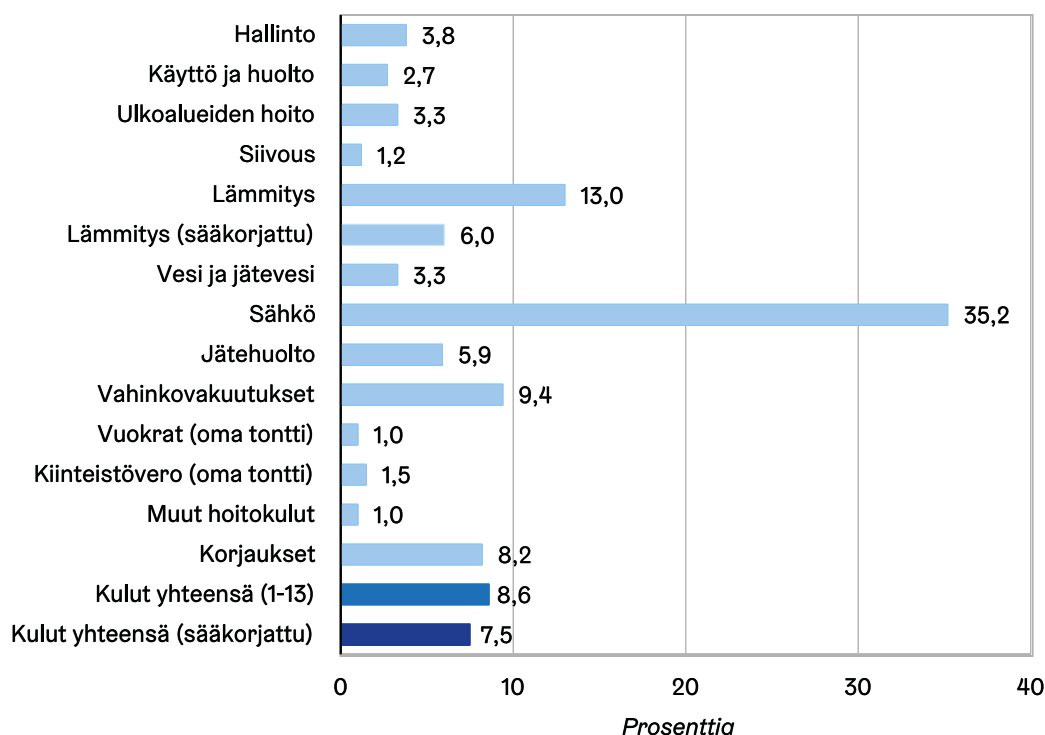
Samaan aikaan kun vuokrien kehitys näyttäytyy entistä epävarmempana, nousevat kiinteistönomistajien kustannukset vääjäämättä. Kiinteistösijoittajien nettotuottoihin kohdistuu siis paineita sekä vuokratuottojen laskun että kustannusten nousun kautta.

Energian hinnan nousu on nykytilanteessa yksi keskeisimmistä inflaation ajureista. Energiakustannuksilla on kiinteistönomistajille suuri merkitys: KTI Ylläpitokustannusvertailussa toimistokiinteistöjen lämmityksen ja sähkön kustannus oli lähes 1,50 euroa neliöltä kuukaudessa, ja niiden osuus kiinteistönomistajan kustannuksista oli keskimäärin 28 prosenttia vuonna 2021. Vuoden 2022 lopulliset toteutuneet kustannukset eivät vielä tätä kirjoitettaessa ole tiedossa. Kaukolämmön hinta on kuitenkin noussut Helsingissä peräti 20 ja Espoossakin 14 prosenttia vuoteen 2021 verrattuna. Vantaalla kaukolämmön hinnannousu jäi yhteen prosenttiin (lähde Kiinteistöliiton Indeksitalovertailu, jossa verrataan vakimuotoisen taloyhtiön ylläpitokustannuksia kunkin vuoden syyskuussa). Sähkön hinnanmuutokset riippuvat pitkälti kunkin kiinteistönomistajan ja -kohteen sähkösopimusten ehdoista, mutta oletettavasti prosentuaalinen nousu on vielä kaukolämpöäkin suurempaa.

Vuotuisiin energiakustannuksiin vaikuttaa hinnan ohella ratkaisevasti myös kulutuksen kehitys. Vuotuinen lämmitystarve vaihtelee suurestikin sään vaihtelujen mukaisesti. Vuoden 2022 lämmitystarve oli Ilmatieteen laitoksen mukaan Helsingissä (Kaisaniemi) noin kahdeksan prosenttia pienempi kuin vuonna 2021. Pitkän aikavälin (1991–2020) keskiarvoon verrattuna vuoden 2022 lämmitystarve oli viisi prosenttia pienempi. Lisäksi kiinteistönomistajien aktiivisilla toimenpiteillä, kuten kiinteistöjen energiatehokkuusremonteilla, teknisten laitteiden säädöillä, vuokralaisten käyttäytymisen ohjaamisella sekä lämpötilan laskemisella voidaan vaikuttaa kulutukseen merkittävästikin. Kaikkia näitä toimenpiteitä on todennäköisesti sovellettu aktiivisesti vuoden 2022 aikana kustannusten nousun hillitsemiseksi. Myös jatkuvasti tiukkenevat vastuullisuustavoitteet kannustavat kiinteistönomistajia energian kulutuksen pienentämiseen.

Osviittaa kustannusten noususta voidaan hakea Tilastokeskuksen Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksistä (KYKI). Sen mukaan hinnat nousivat tammi-syyskuussa 11,5 prosenttia vuoden takaisesta, kun kulueräkohtaisilla muutoksilla on kerrottu vuoden 2021 PKS-toimistojen kustannustasot. Tämä laskelma ei sisällä kiinteistöveroja ja tonttivuokria, ja se perustuu oletukseen, että kulutukset ovat pysyneet vakioina. KYKIn mukaan eniten ovat nousseet sähkö (+35 %) ja lämmitys (+13 %). Kun otetaan huomioon pienentynyt lämmitystarve ja rakennuksen kiinteistöveron pieni nousu (toimistorakennuksen pinta-alan perusarvo +4,2 %), nousee kaikkien kulujen vuosimuutos arviolta 7–8 prosenttiin (kuvio 17). Tämä tarkoittaisi euromääräisesti noin 0,37–0,42 euron nousua neliötä kohden kuukaudessa. Kustannusten nousun vaikutus kiinteistönomistajan nettotuottoihin määräytyy luonnollisesti vuokrien ja käyttöasteiden kehityksen mukaisesti. Kohteissa, joissa vuokrat nousevat indeksin mukaisesti, vuokrien euromääräinen nousu ylittää kustannusten nousun, kun taas vuokratassavirran säilyessä ennallaan nousevat kustannukset pienentävät kiinteistönomistajan nettotuottoa.

Kuvio 17. Ylläpidon kustannuserien arvioidut hinnanmuutokset 2022



Lähde: KTI, Tilastokeskus

Rakentaminen hiljenee, kun talousnäkömät synkkenevät ja kustannukset nousevat

Yksi kiinteistömarkkinoiden osa-alue, jolla muuttuva talousympäristö näkyy välittömästi, on rakentaminen. Rakentamisen kustannukset lähtivät vahvan kysynnän siivittäminä nousuun jo ennen alkuvuodesta alkanutta Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainassa, ja jo vuonna 2021 rakentamisen kokonaiskustannukset nousivat Tilastokeskuksen mukaan yli viisi prosenttia. Helmikuussa 2022 alkaneen sodan myötä etenkin monien rakennusmateriaalien saatavuus vaikeutui entisestään ja niiden hinnat nousivat nopeasti. Vuonna 2022 Tilastokeskuksen Rakennuskustannusindeksi osoitti 8,2 prosentin nousua edelliseen vuoteen verrattuna. Eri osaindekseistä voimakkaimmin nousi rakennusmateriaalikustannukset, yli 13 prosenttia.

Vuoden 2022 jälkipuoliskolla rakennuskustannusten nousu hidastui kysynnän laskun ja pahimpien kapeikkojen hellittämisen myötä selkeästi, ja loka-joulukuun kokonaiskustannusindeksit olivat 5–6 prosenttia edellisen vuoden vastaavia ajanjaksoa korkeampia. Rakennustarvikkeiden hintojen nousu oli edelleen nopeaa, ja niitä kuvaavan indeksin vuosimuutos oli loka-joulukuussa 8–9 prosenttia.

Rakentamisen kustannusten nousu yhdessä rahoituksen saatavuuden kiristymisen ja korkojen nousun sekä kiinteistöjen hintojen ja vuokrien epävarman kehityksen kanssa tekevät nykytilanteessa rakentamisen taloudellisesta yhtälöstä varsin haasteellisen. Asuntorakentamisen kysyntä hiljenee sekä vuokra-asuntosijoittamisen kysynnän pienenemisen että kuluttajien asunnonostoaikeiden hyytymisen seurauksena. Toimitilojen ja julkisten tilojen rakentamista vähentää yleisen taloudellisen tilanteen heikkeneminen sekä kuntien heikko taloustilanne. Siksi rakentamisen volyymien ennakoidaan vähenevän merkittävästi, ja Rakennusteollisuus RT ennakoii lokakuussa esimerkiksi asuntoaloitusten määrän putoavan vuoden 2021 yli 47 000 asunnon huippulukemista noin 36 000 asuntoon vuonna 2023 – joskin tämäkin määrä edellyttäisi rakentamisen

edellytysten merkittävää paranemista vuoden 2023 aikana. Muun kuin asuntorakentamisen volyymeihin RT ennakoi noin kahden prosentin pudotusta vuodelle 2023. Vuoden 2023 volyymejä ylläpitää osaltaan pitkäkestoisten, aiempina vuosin aloitettujen hankkeiden jatkuminen.

Inflaation ja korkoympäristön muutosten vaikutusten syvyys ja laajuus kiinteistömarkkinoilla riippuu pitkälti taloustilanteen kehityksestä ja tulossa olevan taantuman kestosta ja syvyydestä. Mikäli taantuma jää nykyodotusten mukaisesti melko lyhytaikaiseksi, ovat myös sen kiinteistömarkkina-vaikutukset todennäköisesti lyhytkestoisia. Esimerkiksi rakentamisessa volyymien lasku vähentää materiaalien ja palvelujen hintapaineita nopeasti ja hintojen tasaantuessa myös rakentamisen kysynnän voidaan olettaa elpyvän – etenkin, mikäli samaan aikaan työmarkkinakehitys, muuttoliike ja yleinen taloustilanne vahvistavat asuntojen kysyntää sekä yritysten toimitilatarpeita.

**Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut**

Julkaisutilaukset
p. 09 310 43297

Internet
www.hel.fi/kaupunkitieto