

LEHDISTÖTIEDOTE
JULKAISUVAPAA 3.3.2009

Newsec Nordic Report Spring 2009:

Suomen kiinteistömarkkinoilla voimakas laskusuunta, mutta jatkuvaa kysyntää moderneille kiinteistöille.

Investoinnit vähenivät Suomen kiinteistömarkkinoilla 29 prosenttia 4,0 miljardiin euroon vuoden 2008 aikana. Kolmannelle kvartaalille saakka transaktiovolyymi oli suhteellisen korkea, mutta neljännellä kvartaalilla aktiivisuus markkinoilla väheni voimakkaasti. Markkinoiden odotetaan hiljenevän entisestään vuonna 2009.

Edellinen käy ilmi Nordic Report Spring 2009 -raportista, jonka julkaisee pohjoismainen kiinteistöneuvonantaja Newsec.

Pienentyneestä transaktiovolyymista huolimatta moderneille toimisto-, logistiikka- ja liikekiinteistöille on kysyntää Suomessa, toteaa **toimitusjohtaja Kai Keituri, Newsec Oy:stä.**

Vuoden 2008 suurimmiksi Newsecin järjestelemistä julkistetuista kaupoista nousivat kauppakeskus Pasaatin myynti Kotkassa 67 miljoonalla eurolla, Keskon 23 kohteen kiinteistöportfolion myynti ja vuokraus 55 miljoonalla eurolla sekä Stora Enson pääkonttorikiinteistön kauppa noin 30 miljoonalla eurolla.

Toimistotilojen tarjonta ylittää kysynnän

Helsingissä toimistotilojen markkinavuokratasot putosivat jo vuoden 2008 aikana ja niiden odotetaan jatkavan laskuaan seuraavat kaksi vuotta. Kaikkein houkuttelevimpien, Helsingin keskustassa ja muilla keskeisillä alueilla sijaitsevien tilojen vuokrat ovat laskeneet vähemmän. Tilojen tarjonta ylittää nyt kysynnän, mikä yhdessä lisääntyvän työttömyyden kanssa johtaa vajaakäyttöasteen nousemiseen. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste on n. 9 %, mutta sen odotetaan nousevan merkittävästi v. 2009 - 2010 aikana.

- Samaan aikaan kun markkinavuokrat laskevat, odotamme myös toimistokiinteistöiltä vaadittavan tuottovaatimuksen nousevan. Tämä johtuu siitä, että sijoittajat arvioivat riskit suuriksi nousevan vajaakäyttöasteen ja putoavien vuokrien vuoksi, sanoo **Juhani Reen, Newsec Oy:n varatoimitusjohtaja.**

Vakaa kysyntä kauppakiinteistöille

Kauppakiinteistöjen vuokrat ovat pysyneet vakaina ja parhaiden kauppapaikkojen vuokrien odotetaan jopa vielä hiukan nousevan v. 2009 - 2010 aikana. Myös tuottovaatimusten odotetaan nousevan mm. rajallisten rahoitusmahdollisuuksien ja sijoittajien odottavan kannan takia.

Pääkaupunkiseudulla kauppakiinteistöjen vajaakäyttöaste on n. 2 %. Yleisesti ottaen vajaakäyttöaste on matala kaikissa suurissa kaupungeissa, vain Turussa se on hiukan korkeampi kuin muualla. Vajaakäytön odotetaan kuitenkin nousevan v. 2009 - 2010 aikana mm. sen takia, että jotkut toimialat ja kauppiat pakenevat keskeisten paikkojen korkeita vuokria ja muuttavat kaupunkien ulkopuolella sijaitseviin kauppakeskuksiin tai kauppapuistoihin. Vajaakäyttöaste tulee lisääntymään vuoden aikana, mikäli kuluttajien kulutuskäyttäytyminen huononee kauppajen kärsiessä reaalityön heikkenemisestä. Vuoden 2008 lopussa pääkaupunkiseudun parhaiden kauppakiinteistöjen tuottovaatimukset pyörivät 5,5 %:n ympärillä ja niiden odotetaan nousevan 6 %:in vuoden 2009 aikana. Tämä on merkki siitä, että sijoittajat vaativat korkeampia tuottoja nousevista vuokrista huolimatta.

Uudistuotannon määrä on kehittynyt voimakkaasti

Vuonna 2008 pääkaupunkiseudulla aloitettiin 230 000 toimistoneliön rakentaminen ja koko maassa on rakenteilla myös merkittävä määrä kauppa- ja logistiikkakiinteistöjä. Uusien toimistotilojen rakentaminen on keskittynyt Leppävaaran, Keilaniemen ja Aviapoliksen alueille samoin kuin Helsingin entisen sataman alueelle. Vuoden 2008 aikana valmistui jopa 82 000 m² uusia kauppakiinteistöjä ja lisäksi 45 000 m² rakentaminen aloitettiin.

Logistiikkasektori myös kovassa kasvussa

Logistiikkasektori on kehittynyt suureksi teollisuudenalaksi Suomessa, joka tulee strategisen sijaintinsa avulla nousemaan entistäkin tärkeämmäksi transito-maaksi Venäjälle ja Baltian maille. Vaikka sijoittajat ovat entistä valikoivimpia, kiinnostus logistiikkakiinteistöjä kohtaan on edelleen merkittävää. Viime aikoihin saakka kotimaiset sijoittajat hallitsivat markkinoita, mutta viime vuosina kansainväliset toimijoiden kiinnostus on noussut selvästi. Yli puolet tarjonnasta on tällä hetkellä pääkaupunkiseudulla, mutta muilla alueilla on rakenteilla suuria kohteita, mikä tulee vähentämään pääkaupunkiseudun hallitsevaa asemaa tulevaisuudessa. Venäjän reaalityökalouden tuleva kehitys luo riskilisenä niin logistiikkakohteiden tuottovaatimuksiin kuin vakaakäyttöasteisiin.

Lisätietoja antaa:

Kai Keituri, toimitusjohtaja, Newsec Oy
Puh: 0400400930
kai.keituri@newsec.fi

Juhani Reen, varatoimitusjohtaja, Newsec Oy
Puh: 050 1696
juhani.reen@newsec.fi

Marie Bucht, Managing Director, Newsec Advice Ab,
Puh: +46 8 454 40 80, +46 708 44 30 70
marie.bucht@newsec.se

Newsec tarjoaa palveluja kiinteistösijoittajille, kiinteistönomistajille sekä toimitilojen käyttäjille. Yhtiö on perustettu vuonna 1994 ja on yksityisten partnereiden omistama. Konsernissa on noin 520 työntekijää, joista noin 120 Suomessa. Markkina-alueitamme ovat kaikki Pohjoismaat ja Baltia. Menestyksen kulmakiviä ovat toiminnan jatkuva kehittäminen sekä innovatiivisuus. Lue lisää www.newsec.fi

Newsec Nordic Report

Kiinteistöasiantuntija Newsec julkaisee Nordic Report -raportin kaksi kertaa vuodessa ja tämä on 13. painos. Raportti sisältää kiinteistömarkkinoiden tilannekatsauksen Ruotsissa, Suomessa, Tanskassa, Norjassa sekä Baltiassa.

Voit ladata Newsec Nordic Report Spring 2009 pdf-muodossa osoitteessa www.newsec.fi.