

Lehdistötiedote
10.3.2010

NEWSEC PROPERTY OUTLOOK SPRING 2010
NEWSEC KIINTEISTÖMARKKINAKATSAUS KEVÄT 2010

Toimitilamarkkinat varovaisesti elpymässä

Toimitilakiinteistöjen hinnan lasku näyttää loiventuneen alkukevästä. Sijoittajien tuotovaatimus Helsingin keskustan toimistokiinteistöissä näyttää pysähtyneen noin 6 %:iin. Toisaalta toimistovuokrat etenkin Helsingin seudulla kärsivät vielä pitkään ylitarjonnasta sekä työllisyysnäköymien heikentymisestä.

Markkinoilla on tapahtunut selkeä eriytyminen laadullisesti ja sijainnillisesti huonojen ja hyvien kohteiden välillä. Sijainnillisesti kysyntä kohdistuu pääasiallisesti muutamaaan suurimpaan kasvukeskukseen. Muilla paikkakunnilla myös paikalliset sijoittajat ovat olleet aktiivisia, mutta hintatarjoukset ovat alhaisia.

"Kiinteistörahoitusta on yhä vaikeaa saada pankeilta ja se pitää kiinteistökauppamarkkinat vielä hiljaisena. Viime vuonna suurten kiinteistökauppojen määrä oli 1,7 miljardia euroa ja tänä vuonna ennustamme sen nousevan noin 2 miljardiin euroon", toteaa **toimitusjohtaja Juhani Reen Newsec Advice Oy:stä.**

Kansainväliset sijoittajat ovat jälleen aktivoituneet Suomessa ja etsivät hyviä ostokohteita. Heille kelpaavat kuitenkin vain parhailla paikoilla olevat kohteet, joissa on hyvä vuokralaistilanne. Vaihtoehtoisesti ollaan etsimässä ns. pakkomyyntikohteita, joita toivotaan saatavan edullisesti. Matala korko on kuitenkin toistaiseksi pelastanut useimmat velkaiset kiinteistösi-joittajat pahemmilta vaikeuksilta. Vaikka kansainvälinen sijoituskysyntä on elpymään päin, uusia ensi kertaa Suomeen sijoittavia ei juurikaan nähtäne markkinoilla vielä tänä vuonna.

"Emme usko rahoituslaitosten lähiaikoina ryhtyvän laajamittaisiin pakkomyynteihin, koska tällä hetkellä realisoinnit jouduttaisiin tekemään merkittäväällä alennusmyynnillä ja kirjattavat tappiot olisivat suuret. Pidemmällä aikavälillä tullaan kuitenkin näkemään huomattavia kiinteistöomaisuuden uudelleen järjestelyitä, kun kiinteistökauppoihin otettuja velkoja joudutaan uusimaan", sanoo Reen.

Kansantalouden mahalasku yhdistettynä voimalliseen toimistotilojen uudisrakentamiseen viime vuosina vaikuttaa toimistovuokriin alentavasti vielä kuluvan vuoden. Markkinavuokrissa on laskupaineita etenkin pääkaupunkiseudun osamarkkinoilla, joilla on vanhentuvaa toimistokantaa. Vuokralaisvirran suunta on ollut uusille, houkuttelevammille alueille, joilta voi löytää moderneja tiloja erittäin houkuttelevin ehdoin.

Päivittäistavarakauppa ylsi viime vuonna hiukan yli 2 %:n kasvuun, mutta esimerkiksi auto-kauppa laski lähes 30 % ja tukkukauppakin laski noin 18 %. Tämä on näkynyt jo myymälätilojen vuokrissa ja vuokranantajat ovat monin paikoin joutuneet neuvottelemaan väliaikaisista vuokranalennuksista. Kuitenkin parhailla liikepaikoilla on edelleen kova kysyntä ja vuokrat ovat niissä pitäneet pintansa.

Teollisuus- ja varastokiinteistöjen vuokrissa on toimistotilojen lisäksi laskupaineita. Viennin romahtaminen ja kaupan hiljentyminen on merkinnyt tavaravirtojen vähentymistä ja tilojen vajaakäytön lisääntymistä sekä heikentänyt kysyntänäkymiä. Monin paikoin on myös rakennettu uusia logistiikkakeskittymiä ja vanhoja tyhjentyneet. Vajaakäyttöasteet ovat kuitenkin tällä sektorilla vielä melko pienet.

"Vuokrausaktiiviteetti on nyt selvästi parantunut viime vuoteen verrattuna. Yritykset ovat taas kykeneviä tekemään päätöksiä ja siirtymään niille sopivampiin tiloihin. Ajan ilmiönä on myös alivuokrausten voimakas lisääntyminen muuttuneiden tilatarpeiden johdosta", toteaa **Newsecin vuokravälitystoiminnasta vastaava johtaja Lea Poijärvi.**

"Tilatarjonta monilla toimialoilla ja osamarkkinoilla onkin erittäin hyvä ja vuokrataso on hyvin kohtuullinen, joten nyt on oikea aika katsella toiminnallisesti ja taloudellisesti tehokkaita tiloja", jatkaa Poijärvi.

Ennustemme mukaan pahin pudotus toimitilamarkkinoilla alkaa olla takana, mutta sopeutuminen merkittäviin volyymien laskuihin vie oman aikansa ja siksi uudistuotanto on vielä ainakin tämän ja ensi vuoden vähäisellä tasolla. Odotettavissa oleva hidas talouskasvu pitää toimitilamarkkinat kuitenkin hiljaisina vielä pitkään.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Juhani Reen, Newsec Advice Oy, puh: 050 1696

Vuokravälitystiimin johtaja Lea Poijärvi, Newsec Advice Oy, puh: 0400 604515

Newsec tarjoaa palveluja kiinteistösijoittajille, kiinteistöomistajille sekä toimitilojen käyttäjille. Yhtiö on perustettu vuonna 1994 ja on yksityisten partnereiden omistama. Konzernissa on n. 600 työntekijää, josta 130 Suomessa. Markkina-alueitamme ovat kaikki Pohjoismaat ja Baltia. Olemme kasvaneet menestyksekkäästi perustamisestamme saakka. Menestyksen kulmakiviä ovat toiminnan jatkuva kehittäminen sekä innovatiivisuus. Lue lisää www.newsec.fi