

Lehdistötiedote
20.9.2011
julkaisuvapaa heti

Newsec Property Update – Syksy 2011

Maailmanlaajuinen talouden kohentuminen koki hyvin turbulentin kesän, kun globaalitalouden vakavien ongelmien ymmärtäminen johti syvään epävarmuuteen. Suuri osa maailman osakemarkkinoiden arvosta on pudonnut vuoden alusta alkaen. Euroopan heikompien maiden joukkovelkakirjojen korkotasot ovat kärsineet. Varmojen sijoitusten, kuten kullan ja Yhdysvaltojen valtion joukkovelkakirjalainojen hinnat ovat korkeimmillaan.

Pohjoismaiden reaalityalouden perusteet eroavat kehittyvien maiden talouksista. Pohjoismaisille talouksille on ominaista vakavaraiset pankit, vahvat kotitaloudet ja voimakkaat julkiset taloudet. Norjan talous pärjäsi hyvin taantuman ajan johtuen vakaasta öljyn ja kaasun viennistä. Globaalitaantuma vaikutti voimakkaasti Ruotsissa ja Suomessa, toisaalta näiden maiden toipuminen oli voimakasta, erityisesti Ruotsissa. Tanska kärsi asuntojen hintojen romahduksesta ja yksityisen kulutuksen laskusta, mutta nyt talous on kohentumassa. Pohjoismaiset taloudet ovat pieniä ja vientivetoisia; tästä syystä riippuvaisia globaalista taloudesta. Pohjoismaat ovat toisaalta luonteeltaan vahvoja talouksia joissa on taloudellisesti vakaat kotitaloudet, korkeasti koulutettua työvoimaa ja kilpailullinen teollisuuden tuotanto, jotka yhdessä luovat hyvät perusteet kasvulle - jopa epävakaa maailmantaloudessa.

Vuonna 2011 pohjoismaissa valmistuu useita suuria toimistorakennusprojekteja; noin 40 000 m² uutta toimistotilaa odotetaan valmistuvan Tukholmaan vuoden 2011 aikana – verrattuna ennusteeseen vuoden 2012 rakennetusta määrästä 130 000 m². Suomessa pääkaupunkiseudulle odotetaan valmistuvan noin 60 000 m² uutta toimistotilaa ja ensi vuonna 125 000 m². Kööpenhaminassa toisaalta aktiviteetti rakennusallalla hiljensi dramaattisesti kriisin jälkeen ja oli käytännössä nolla vuosina 2008–2010, johtuen lähinnä vaativista pääomarojoista, laskevista vuokratasoista ja kasvavasta vajaakäytöstä.

Norja koki tuottovaatimustason laskun jo vuonna 2009 – nopeammin kuin muut pohjoismaat – johtuen paranevasta taloustilanteesta, vakiintuneesta vajaakäyttöasteesta ja toipuvista vuokrista. Elpyminen alkoi myöhemmin Ruotsissa ja Suomessa. Vuokramarkkinoiden kohentuminen yhdessä matalien korkotasojen ja vähittäin elpyvän talouden kanssa, johti aleneviin tuottovaatimustasoihin parhailta alueilla Suomessa ja Ruotsissa vuoden 2010 aikana ja vuoden 2011 ensimmäisen puoliskolla.

Pohjoismaiden reaalityalouksien vahvat perustat pitävät kotimaisen kysynnän kuitenkin kohtuullisen hyvällä tasolla tulevaisuudessa, ja tätä kautta laimentavat uhkaavan taantuman vaikutusta työllisyyteen ja kansantalouden kehitykseen. Sijoitusmarkkinoilla paljon riippuu siitä, miten rahoituksen saatavuus kehittyy, koska sen vaikutukset heijastuvat nopealla aikavälillä kiinteistöiltä vaadittaviin tuottoihin ja sitä kautta hintoihin Pohjoismaiset kiinteistömarkkinat pitävät myös pintansa jatkossa, viimeaikaiset tapahtumat ovat osoittaneet pohjoisen alueen vahvuudet maailmantaloudessa..

Lisätietoja:

Heikki Kangas
varatoimitusjohtaja, M.Sc.(Tech.), AKA
Newsec Valuation Oy
Puh. 050 320 3136, heikki.kangas@newsec.fi

Olli-Pekka Mustonen
Junior Analyst, B. Sc. (Tech.), Newsec Valuation Oy
Puh.044 522 2693, olli-pekka.mustonen@newsec.fi

Newsec tarjoaa palveluja kiinteistösijoittajille, kiinteistönomistajille sekä toimitilojen käyttäjille. Yhtiö on perustettu vuonna 1994 ja on yksityisten partnereiden omistama. Konsernissa on yli 550 työntekijää, joista n. 130 Suomessa. Markkina-alueitamme ovat kaikki Pohjoismaat ja Baltia. Lue lisää www.newsec.fi