



The Full Service Property House

LEHDISTÖTIEDOTE 12.08.2009

Newsec Kiinteistömarkkinaraportti, Syksy 2009:

TOIMITILAMARKKINOILLA KAUPPA KÄY VERKKAISESTI - OMALLA PÄÄOMALLA TOIMIVAT SIOITTAJAT JUHLIVAT

Kaupankäynnin volyyymi ensimmäisellä puolivuotisjaksolla 2009 nousi 700 miljoonaan euroon. Se on noin 75 % alhaisempi kuin vastaavalla jaksolla viime vuonna. Toisaalta pitkällä aikavälillä mitattuna aktiviteetti on kuitenkin tyydyttävällä tasolla.

Tällä hetkellä on käytännössä lähes mahdotonta saada rahoitusta uusiin kiinteistöinvestointeihin. Sijoittajat, joilla on erinomaiset pankkisuhteet, voivat saada kiinteistön arvosta 50 % lainaa ja lainamarginaalit ovat merkittävän korkeat. Vaikean rahoitustilanteen uskotaan vielä jatkuvan ainakin koko tämän vuoden.

Kiinteistörahoitusmarkkinoilla on tulossa kaikkien aikojen suurin lainojen uudelleen järjestelysuma, kun kuumimpina aikoina (2005 - 2007) tehtyjen kauppojen lainat erääntyvät. Toisaalta vakuusarvot ovat sulaneet merkittävästi ja toisaalta rahoituslähteet ovat ehtyneet, joten uudelleenrahoitus on monelle toimijalle elämän ja kuoleman kysymys. Ilmiö on globaali ja se pitää markkinan vielä pitkään epävakaana.

Sijoittajat, jotka voivat maksaa omalla pääomalla kauppahinnasta suurimman osan tai kokonaan, ovat harvassa ja näin ollen kilpailu hyvistäkin kohteista on suhteellisen vähäistä. Samanaikaisesti moni sijoittaja on kuitenkin myyntilaidalla, koska ne yrittävät saada lainarakennettaan paranneltua ja oman pääoman rakennettaan vahvistettua. Myös moni yritys on hakenut omistamistaan kiinteistöistä tuoretta pääomaa oman rahoitustilanteensa parantamiseksi. Suomessa ei kuitenkaan olla ryhdytty merkittäviin alennusmyynteihin, vaan kauppaa tehdään verkkaisesti ja uutta arvostustasoa haetaan varovaisesti.

Tämä käy ilmi pohjoiseurooppalaisen kiinteistökonsultin Newsecin syksyn 2009 Kiinteistömarkkinaraportista.

Aktiivisimmat kiinteistösijoittajat tänä vuonna ovat olleet suomalaiset eläkeyhtiöt, jotka toimivat enimmäkseen omalla pääomalla. Toisaalta myös useat kansainväliset rahastot (mm. Saksasta) ovat palanneet markkinoille ja hakevat hyvälaatuisia ja varmoja kohteita.

Markkinoillamme liikkuu myös melkoinen joukko aggressiivisia, pakkomyyntejä ja korkeaa tuottoa havittelevia riskisijoittajia. Näyttää kuitenkin siltä, että niin kauan kuin korkotaso pysyy maltillisena, nykyiset omistajat selviytyvät lainojensa koronmaksusta, eivätkä pankit ryhdy pakkotoimenpiteisiin.

Rahoituskriisin lisäksi kiinteistömarkkinoiden epävarmuutta lisää rapautuva vuokrataso erityisesti pääkaupunkiseudun toimistotiloissa. Viimeisen puolen vuoden aikana ovat esimerkiksi Helsingin keskustassa solmittujen uusien vuokrasopimusten tasot laskeneet 5 - 10 %. Keskimääräinen toimistovuokrataso tällä alueella tehtävissä uusissa sopimuksissa vaihtelee nyt 22 - 24 €/m²/kk. Uskomme, että markkinavuokrat ovat yhä laskusuunnassa tänä ja ensi vuonna, johtuen työttömyyslukujen pahenemisesta ja uusien toimistotalojen valmistumisesta.

Kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ovat viimeisen vuoden aikana nousseet kaikkialla maailmassa ja myös Suomessa. Keskustan parhailla paikoilla sijoittajien toimistotilojen tuottovaatimukset ovat nousseet 6 %:iin, kun ne parhaimmillaan vuonna 2007 olivat 5 %.

Käännettä parempaan saadaan odottaa ainakin siihen asti, kunnes rahoitusmarkkinat paranevat ja kansantalouden tunnusluvut osoittavat positiivista etumerkkiä, sanoo toimitusjohtaja Juhani Reen Newsec Advice Oy:stä.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Juhani Reen, Newsec Advice Oy

Mobile: +358 50 16 96

juhani.reen@newsec.fi

Newsec tarjoaa palveluja kiinteistösijoittajille, kiinteistönomistajille sekä toimitilojen käyttäjille. Yhtiö on perustettu vuonna 1994 ja on yksityisten partnereiden omistama. Konsernissa on yli 700 työntekijää, joista n. 120 Suomessa. Markkina-alueitamme ovat kaikki Pohjoismaat ja Baltia. Lue lisää www.newsec.fi