

Koronakriisi ravistelee kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoita

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi oli 5,6 miljardia euroa vuonna 2020. Vuosi alkoi ja päättyi vilkkaana, mutta keväällä puhjennut koronapandemia hiljensi kaupankäynnin muutamaksi kuukaudeksi lähes kokonaan. Toimitilavuokramarkkinoilla kriisin välittömät vaikutukset näkyvät ennen kaikkea markkinoiden hiljenemisenä. Toimisto- ja liikeltilojen vuokrien ja käyttöasteiden lähitulevaisuuden näkymät ovat pääosin negatiiviset.

Tiedot selviävät tuoreesta Helsingin kaupunginkanslian kaupunkitutkimus ja -tilastot -yksikön ja KTI Kiinteistötieto Oy:n julkaisusta Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2020/2021.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi oli 5,6 miljardia euroa vuonna 2020. Volyymi jäi noin 13 prosenttia edellisen vuoden tasostaan. Vuosi alkoi vilkkaasti, ja ensimmäisen vuosineljänneksen kaupat vastasivat noin puolta koko vuoden volyymistä. Koronapandemian puhkeaminen hiljensi kaupankäynnin keväällä ja kesällä, mutta vuoden viimeisen neljänneksen volyymi nousi taas 1,5 miljardiin euroon.

Pääkaupunkiseudun asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla säilyy vahvana. Vuoden 2020 kaupoista noin 57 prosenttia tehtiin pääkaupunkiseudulla. Etenkin suurimmat toimitilakiinteistökaupat keskittyvät pääkaupunkiseudulle.

Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupoista nousi 52 prosenttiin

Suomen kiinteistömarkkinat ovat viime vuosina kiinnostaneet sekä kotimaisia että kansainvälisiä sijoittajia. Ulkomaisia sijoittajia houkuttelee etenkin pääkaupunkiseutu, jossa mittakaava sekä markkinoiden likviditeetti ovat suuremmillekin toimijoille riittäviä. Koronapandemia ja sen aiheuttamat matkustus- ja muut rajoitteet vaikeuttavat etenkin ulkomaisten sijoittajien kiinteistökauppoja. Tästä huolimatta ulkomaisten sijoittajien osuus vuoden 2020 volyymistä nousi hieman edellisestä vuodesta ja oli nyt 52 prosenttia.

Toimistokiinteistöt olivat muutaman viime vuoden tapaan kiinteistökauppamarkkinoiden suurin sektori 32 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymistä. Sijoittajia kiinnostavat ennen kaikkea hyvä sijaintiset, modernit toimistokiinteistöt, joissa vuokrakysynnän voidaan olettaa olevan vakainta. Kevään pienen nousun jälkeen parhaiden kohteiden nettotuottovaatimukset putosivat syksyllä koronaa edeltävälle tasolle ja jopa sen alapuolelle, kun taas riskillisemmiltä kohteilta edellytetään entistä korkeampia tuotto-tasoja. Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistokiinteistön nettotuottovaatimus oli noin 3,7 prosenttia syksyllä 2020.

Toimitilavuokramarkkinat hiljenivät koronan myötä

Koronapandemia tyhjensi toimistot ja hiljensi kaupunkikeskustat ja kauppakeskukset. Toimitilavuokramarkkinoilla kriisin vaikutukset näkyivät ennen kaikkea markkinoiden hiljenemisenä, ja uusia vuokrasopimuksia alkoi vuonna 2020 selkeästi aiempia vuosia vähemmän sekä luku- että neliömäärällä mitattuna. Poikkeusolojen kestäessä toimitilapäätöksiä lykätään, ja kriisin pidemmän tähtäimen vaikutukset tullaan näkemään vasta tulevina vuosina.

Koronan myötä kasvanut toimistotyön monipaikkaisuus tulee todennäköisesti vähentämään toimistotilojen määrällistä tarvetta lähivuosina. Toisaalta tiloille asetetut terveys-, turvallisuus- ja tekniset vaatimukset voivat koronan myötä kiristyä, mikä ohjaa kysyntää entistä laadukkaampiin toimistotiloihin.

KTI:n Helsingin keskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava indeksi laski 1,3 prosenttia maaliskuussa 2020 alkaneissa sopimuksissa. Etenkin kaikkein kalleimmista keskustan toimistotiloista sopimuksia alkoi nyt varsin vähän, ja KTI:n havaintojen yläkvartiilinelivuokra putosi noin kolmella eurolla 33,5 euroon. Uusien sopimusten keskiarvovuokra pysyi ennallaan noin 30 eurossa. Keskusta-alueen viime vuosina vahvasti noussut käyttöaste kääntyi nyt laskuun ja oli 92 prosenttia syyskuussa 2020. Koko pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste putosi muutaman vuoden nousun jälkeen KTI:n seurannassa nyt 83 prosenttiin.

Liiketilavuokramarkkinoiden näkymät negatiiviset

Koronapandemia on aiheuttanut monille liiketilojen käyttäjille vakavia vaurioita liiketoimintaan, kun kaupan painopiste siirtyi monilla toimialoilla myymälöistä verkkoon, ja kun viime vuosina voimakkaasti kasvaneiden palvelujen, etenkin kahviloiden ja ravintoloiden, liiketoiminta vaikeutui. Vaikutukset ovat suurimpia etenkin keskustojen kivi-jalkamyymälöissä sekä kauppakeskuksissa, joissa asiakasmäärät ovat monin paikoin romahtaneet. Kriisin myötä annetut vuokrien alennukset ja anteeksiannot leikkasivat merkittävästi kiinteistönomistajien vuokratuottoja vuodelta 2020. Kriisin jälkeenkin liiketilojen vuokrien, käyttöasteiden ja markkina-arvojen näkymät ovat negatiiviset. Pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste oli kuitenkin syyskuun 2020 tilanteessa edelleen melko korkea, keskimäärin 95 prosenttia. Myös liiketilamarkkinoilla Helsingin keskustan parhaiden liikepaikkojen näkymät ovat muita sijainteja paremmat.

Lisätietoja

[Linkki julkaisuun](#)

Kaleva, Kumpula, Rantanen: Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2020/2021

Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy
p. 040 5555 269, hanna.kaleva@kti.fi

Eyüp Yilmaz, Helsingin kaupunginkanslia,
kaupunkitutkimus ja -tilastot
p. 09 310 36520, eyup.yilmaz@hel.fi