

Raklin toimitilakatsaus

- syksy 2024

- Suomen valoisammat talousnäkymät tukevat toimitilamarkkinan elpymistä
- Kuluttajien ja yritysten luottamuksessa vihdoin piristymisen merkkejä
- Eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänne on jo tapahtunut ja Suomi seuraa perässä
- Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi kääntyy noin 33 prosentin kasvuun vuonna 2025



Tiivistelmä

- Alhaisemmat korot, hitaampi inflaatio ja maailman-kaupan piristyminen tukevat euroalueen talouskasvu loppuvuodesta. Euroalueen inflaatio oli lokakuussa 2,0 prosenttia eli EKP:n keskipitkän aikavälin inflaatio-tavoitteen mukainen. EKP:n ohjauskoron odotetaan päätyvän noin 2,25 prosenttiin ensi vuoden loppuun mennessä. Raklin arvion mukaan korot päätyvät lähelle 2 prosenttia 2026.
- Suomen talouden suhdannekuoppa on ohitettu. Suomen talousnäkömät alkavat kohentua loppuvuodesta, kun vienti alkaa vetää ja laskeva korkotaso tuo nostetta monelle toimialalle. Yritysten ja kuluttajien luottamusindikaattoreissa nähdään vihdoin piristymisen merkkejä lokakuussa.
- Rakenteelliset tekijät ja suhdannetilanne ovat heikentäneet toimistomarkkinaa. Toimistojen vajaakäyttö on lisääntynyt pääkaupunkiseudulla ja markkinassa nähdään yhä selvempi eriytyminen prime ja secondary-kohteiden tilankysynnässä, vuokrissa ja sijoittajakysynnässä.
- Koronapandemia ja verkkokaupan kasvu haastoivat liiketilasektoria. Viime vuosien heikko talustilanne ja korkea inflaatio painoivat vähittäiskaupan kysyntää ja siten liiketilojen näkymiä. Kuitenkin talustilanteen kohentuminen, matala inflaatio ja kuluttajien luottamuksen palautuminen tukevat vähittäiskaupan kysynnän ja tilojen vuokralaiskysynnän elpymistä loppuvuodesta eteenpäin.
- Tuotannollisten kiinteistöjen tilankysyntä on ollut vaisua johtuen Suomen heikosta talouskehityksestä. Talustilanteen kohentuminen, alhaisempi inflaatio, viennin elpymisen ja korkeampi kuluttajien ostovoima tukevat tuotannollisten kiinteistöjen kysynnän toipumista 2025. Väestönkasvu ja verkkokaupan kasvu ylläpitävät kasvukeskusten läheisyydessä sijaitsevien teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen kysyntää.
- Tuleva väestökehitys ja sote-uudistus muovaavat yhteiskuntakiinteistösektorin pelikenttää. Väestön ikääntyminen lisää hoivakiinteistöjen tarvetta lähes kaikilla hyvinvointialueilla. Samalla tulevien vuosien väestönkasvu keskittyy Suomessa kasvukeskuksiin, mikä aiheuttaa haasteita palveluiden järjestämiselle.
- Eurooppalaisen kiinteistösiirtomarkkinan käänne on jo tapahtunut ja Suomi seuraa perässä. Suomen kiinteistösiirtomarkkinassa jännitys tiivistyy ja elpymisen odotetaan alkavan kuluvan vuoden viimeisellä kvartaalilla. Ensi vuodelle ennustetaan noin 33 prosentin vuosikasvu transaktiovolyymiin.



Lisätietoa:

Julia Ruotsi

Pääekonomisti
p. 050 327 3660
julia.ruotsi@rakli.fi

1) Suomen talous elpyy ja tukee toimitilamarkkinan piristymistä

Euroalueen talouskasvu yllätti positiivisesti alkuvuodesta johtuen palvelusektorin positiivisesta kehityksestä ja odotettua korkeammasta nettoviennistä. Toisaalta teollisuuden vaikeudet jatkuivat ja investoinnit supistuivat edelleen. Yksityisen kulutuksen kasvu oli vaisua ja kuluttajat olivat varovaisia kulutus päätöksissään alkuvuoden aikana. Loppuvuodesta alhaisemmat korot, hitaampi inflaatio ja maailmankaupan piristyminen tukevat euroalueen talouskasvu. Matalampi inflaatio, tulojen kasvu ja lainanhoitokustannusten pienentyminen tukevat kuluttajien ostovoiman kasvua ja siten yksityistä kulutusta. Euroalueen talouskasvu kiihtyy 1,3 prosenttiin 2025¹, kun yksityinen kulutus vahvistuu, investoinnit piristyvät ja viennin kasvu kiihtyy.

Kuvio 1 kuvaa EKP:n ohjauskoron sekä euroalueen ja Suomen inflaatiokehitystä. Euroalueen inflaatiohuippu on selvästi takanapäin ja inflaatio nousi lokakuun ennakkotietojen mukaan 2,0 prosenttiin eli EKP:n keskipitkän aikavälin tavoitetaso mukaiseksi. EKP laski korkoja kuluvan vuoden kesä-, syys- ja lokakuussa. Joulukuulle odotetaan vielä yhtä koronlaskua, tosin ennusteen toteutuminen riippuu euroalueen tulevasta inflaatiokehityksestä. EKP:n ohjauskoron odotetaan päätyvän noin 2,25 prosenttiin ensi vuoden loppuun mennessä. Raklin arvion mukaan korot päätyvät lähelle 2 prosenttia 2026.

Suomessa inflaatio nousi 1,5 prosenttiin lokakuussa syyskuun 1,0 prosentista. Kuitenkin Suomessa inflaatio on edelleen alle euroalueen keskimääräisen tason ja yleisesti ottaen Suomessa inflaatiohuippu on ollut euroalueen keskimääräistä tasoa matalampi (kuvio 1). Inflaatio laski merkittävästi alle EKP:n tavoitetaso ja euroalueen keskimääräisen tason viime vuoden lopulla. Yksi keskeinen syy Suomen hitaampaan inflaatiokehitykseen liittyy rahapolitiikan välittymiseen². Suomessa rahapolitiikka on välittynyt talouteen nopeammin kuin euroalueella, koska Suomessa suurin osa lainoista on vaihtuvakorkoisia ja sidottu euriborkorkoihin. Inflaation hidastumiseen vaikuttaa myös Suomen heikko talouskehitys. Suomessa talouskasvu on ollut heikompaa kuin euroalueella keskimäärin viimeisen kolmen vuoden aikana (kuvio 2). Talouden heikko kokonaiskysyntä hidastaa hintojen nousua.

Suomen talouden suhdannekuoppa on kuitenkin ohitettu. Alhainen inflaatio, alhaisempi korkotaso ja kohtuulliset palkankorotukset tukevat ostovoimaa ja yksityistä kulutusta kuluvana vuonna. Toisaalta yritysten ja kuluttajien luottamus on pysynyt alkuvuonna matalalla tasolla ja talouden aikaisempi heikko kehitys painaa yrityksiä. Loppuvuonna Suomen talousnäkömät alkavat kuitenkin kohentua. Vienti alkaa elpyä maailmankaupan kasvun siivittämänä. Laskeva korkotaso tuo nostetta monelle toimialalle ja yritysten ja kuluttajien luottamus alkaa palautua. Yksityinen kulutus elpyy, vaikka julkisen talouden sopeutustoimet hieman hidastavat toipumista.

Taulukossa 3 kuvataan Suomen talouden avainlukuja 2023–2026. Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen talous supistuu noin puoli prosenttia 2024 ja kääntyy noin 1,1 prosentin kasvuun 2025. Kuluvan vuoden kasvuennusteet vaihtelevat puolen prosentin supistumisen ja nollakasvun välillä³. Ensi vuonna viennin kasvu kiihtyy ja investoinnit kääntyvät kasvuun. Yksityisen kulutuksen kasvu nopeutuu, kun alhaisempi korkotaso vähentää kotitalouksien velanhoitokustannuksia ja kuluttajien luottamus alkaa parantua parempien talousnäkömiä ja kohentuneen työllisyystilanteen ansiosta.

Luottamusindikaattorien piristyminen on keskeisessä asemassa talouden elpymisen kannalta. Kuluttajien ja yritysten luottamusindikaattoreissa aletaan vihdoin nähdä hienoisia piristymisen merkkejä (kuvio 4). Kuluttajien luottamus vahvistui hieman lokakuussa⁴ sekä edelliskuukauteen että vuodentakaiseen verrattuna. Kuluttajien näkemys oman talouden tilasta kohentui sekä nykyhetkellä että 12 kuukauden päästä.

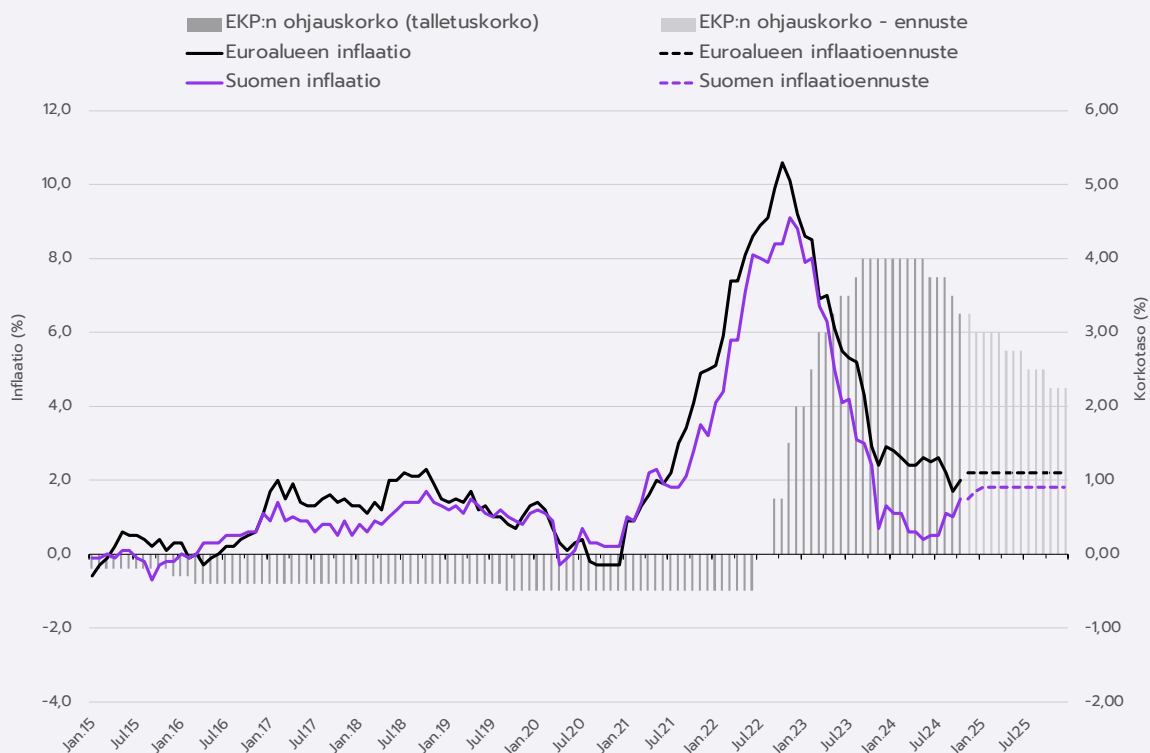
¹EKP.

²Suomen Pankki.

³Suomen Pankki, VM, PTT ja Nordea.

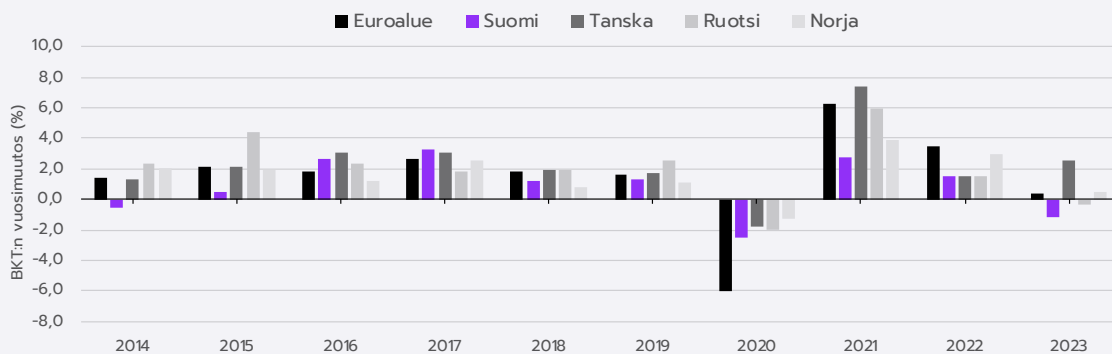
⁴Tilastokeskus.

1) EKP:n ohjaukorko ja inflaatio



Lähde: Rakli, Suomen Pankki, Eurostat, S&P Global (ohjaukorkoennuste), EKP (euroalueen inflaatioennuste)

2) Maavertailu - BKT:n vuosimuutos



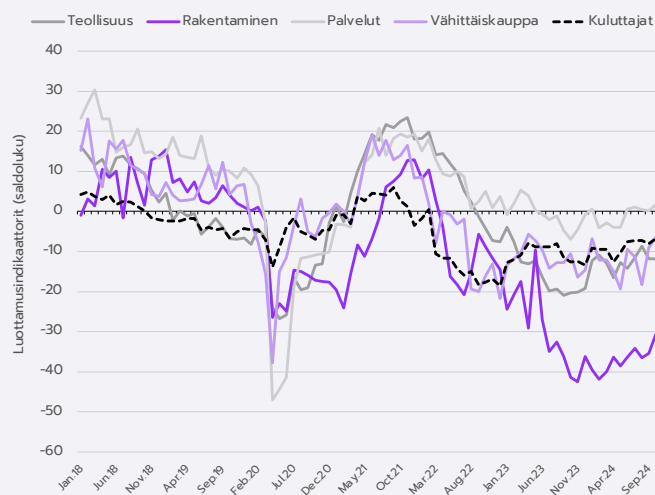
Lähde: Eurostat

3) Suomen talouden avainlukuja

Muutos edellisestä vuodesta (%)	2023	2024e	2025e	2026e
Suomen BKT	-1,2	-0,5	1,1	1,8
Työttömyysaste (%)	7,2	8,3	8,1	7,8
Inflaatio	4,3	1,1	1,8	1,6
Yksityinen kulutus *	0,4	0,6	0,7	1,3
Yksityiset kiinteät investoinnit *	-4,1	-5	2,3	4,2
Suomen vienti *	-1,7	-1,7	2,8	3
Suomen tuonti *	-7,1	-2	2,8	2,7
Suomen vientimarkkinoiden kasvu *	-0,1	1,6	3,1	3,1

*Kesäkuun vanhemman ennusteen luvut. Muut luvut syyskuun väliennusteesta. Lähde: Suomen Pankki

4) Elinkeinoelämän ja kuluttajien luottamus 1/2018–10/2024



Lähde: EK ja Tilastokeskus

Toisaalta luottamus Suomen talouskehitykseen heikkeni edelleen lokakuussa verrattuna edelliskuukauteen. Myös elinkeinoelämän luottamusindikaattoreissa nähtiin maltillista piristymistä. Rakentamisen, vähittäiskaupan ja palveluiden luottamus koheni lokakuussa verrattuna edelliskuukauteen ja teollisuuden luottamus pysyi muuttumattomana⁵. Piristymisestä huolimatta indikaattorit ovat edelleen merkittävästi alle pitkän aikavälin keskiarvon.

Rakentamisen alamäki jarruttaa talouskehitystä vielä kuluvana vuonna. Pudotusta ajoi asuinrakentaminen, kun taas toimitilarakentamisen alamäki oli huomattavasti loivempi. Pahin on kuitenkin jo takanapäin ja rakentamisen odotetaan kääntyvän kasvuun ensi vuonna. Kokonaisuudessaan rakentamisen määrän ennustetaan vähenevän 5–6 prosenttia 2024 ja kääntyvän noin 6 prosentin kasvuun 2025⁶.

Kuvio 5 havainnollistaa toimitilarakentamisen suhdanneriippuvuutta ja suhdetta korkotasoon. Toimitilarakentaminen on piristynyt toisesta kvartaalista eteenpäin. Asuinrakentamisen tapaan nollakorko-aika toi nostetta toimitilarakentamiseen. Toimitilapuolella ei kuitenkaan nähty yhtä jyrkkää pudotusta, kun korkotasoa alkoi nousta 2022.

Kuitenkin myös toimitilojen rakennusaloitukset kääntyivät laskuun 2022 johtuen heikentyneistä talousnäkyistä, korkeista koroista ja kohonneista rakentamisen kustannuksista. Heikko talouskehitys painoi toimitilapuolen kysyntää ja yritykset oli-

vat varovaisia investoidessaan uusiin tiloihin. Kuluvana vuonna parempi taloustilanne ja alhaisemmat korot tuovat nostetta ja toimitilarakentamisessa nähdäänkin jo piristymisen merkkejä. Epävarmat talousnäkyvät, kohonneet rahoituskustannukset ja tarjoushintojen korkea taso pitävät toimitilarakentamisen kasvun maltillisena 2024 ja 2025⁷. Muiden kuin asuntojen uudisrakentamisen ennustetaan supistuvan noin 2 prosenttia 2024 ja kääntyvän noin 9 prosentin kasvuun 2025⁸.

Uudisrakentamisen tapaan toimitilojen korjaaminen kääntyi laskuun 2023. Korjaustarvetta on kuitenkin paljon ja matalampi korkotaso, rakennuskustannusten nousun taittuminen ja patoutuneiden korjaustarpeiden purkautuminen tukevat korjausrakentamisen toipumista kuluvan vuoden lopusta eteenpäin. Toimitiloja on runsaasti tyhjiällä, joten kiinteistönomistajilla on tarvetta parantaa tilojen kilpailukykyä ja houkuttelevuutta⁹.

2) Toimitilasektorien haasteet jatkuvat – kohentuneet talousnäkyvät tukevat elpymistä

Toimistot

Viime vuosien yleisen heikon talouskehityksen lisäksi rakenteel-

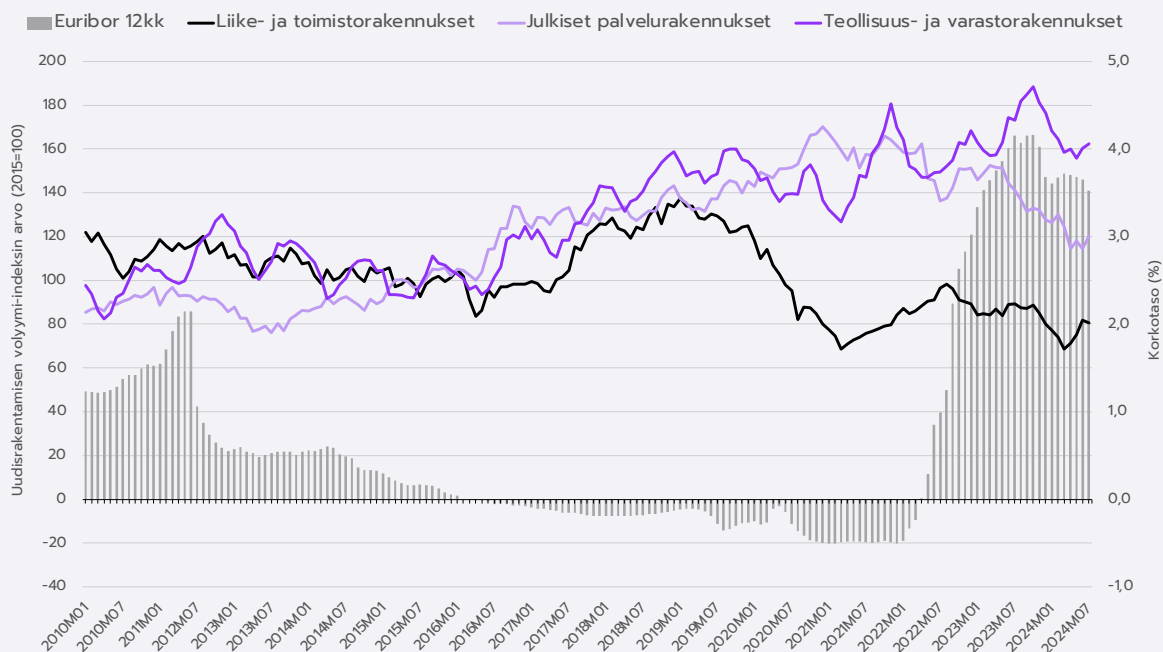
⁷VM RAKSU.

⁸Forecon.

⁹VM Raksu.

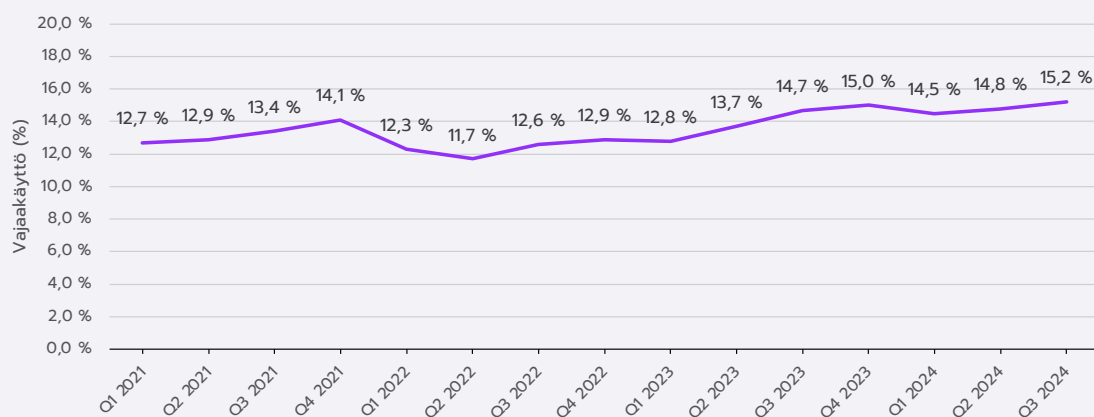
⁵EK.
⁶Forecon.

5) Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi-indeksi ja korkotaso



Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki

6) Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttö Q1 2021 – Q3 2024



Lähde: Helsinki Research Forum

liset tekijät ovat heikentäneet toimistosektorin suhdannenäkymiä. Heikko talouskasvu on painanut yritysten tilannetta, mikä on heikentänyt toimistotilojen kysyntää.¹⁰ Toimistotilojen kysyntää muovaa edelleen hybridityön murros. Uudet teknologiat mahdollistavat uusia työtapoja ja toimistotilan tarve vähenee. Samalla havaitaan merkkejä siitä, että yritykset pyrkivät saamaan työntekijöitään takaisin toimistolle. Tästä syystä yritykset etsivät laadukkaampia tiloja eri osamarkkinoiden halutuimmilta sijainneilta. Tilankäyttäjien kysyntään ja siten kohteen vuokramääritykseen vaikuttaa keskeisesti kohteen sijainti, laatu sekä kohteen ja sen lähiympäristön tarjoamat palvelut. Halutuilla sijainneilla ja laadukkaissa kohteissa vuokrat nousevat voimakkaasti, kun taas vähemmän halutuilla sijainneilla ja heikompiuntoisissa kohteissa vuokrakehitys on heikompaa ja vajaakäyttö on nousussa.

Toimistojen vajaakäyttö on ollut pitkään kasvussa pääkaupunkiseudulla (kuvio 6). Helsinki Research Forumin (HRF) tilastojen perusteella pääkaupunkiseudun toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöä nousi 15,2 prosenttiin kuluvan vuoden kolmannella kvartaalilla. Syyskuun 2024 lopussa tyhjää toimistotilaa oli 651 000 neliometriä. Vajaakäyttö kasvoi erityisesti Pasilassa ja Ruoholahdessa ja väheni Aviapoliksen ja Keilaniemen alueilla. HRF ei kuitenkaan tarkastele koko markkinaa, vaan ainoastaan keskeisiä toimistoalueita, joten todellinen vajaakäyttö on tätäkin suurempaa.

Toimistojen vajaakäyttö on jo finanssikriisin jälkeen alkanut ilmiö pääkaupunkiseudulla. Koronapandemia vauhditti etätöyden aiheuttaman työn murroksen etenemistä. Yritykset pyrkivät saamaan työntekijöitään takaisin toimistolle, joka saattaa antaa hienoista nostetta toimistotilojen kysynnälle. Toisaalta joustava suhtautuminen etätöihin on monelle yritykselle kilpailutekijä ja toimistotilan kysynnän heikkeneminen on pidemmän aikavälin trendi. Todellista nostetta antaisi Suomen talousnäkymien parantuminen ja erityisesti tietotyöläisten työllisyystilanteen kohentuminen.¹¹ Yritysten preferenssit ovat myös muuttuneet ja yritykset pohtivat edelleen sitä, mikä on oikea toimistotilan koko ja millaista lisäarvoa toimistolle tulemisella voidaan tarjota verrattuna etätöihin. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulokset viittaavat siihen, että toimistojen vajaakäyttö tulee lisääntymään sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa seuraavan 6 kuukauden aikana.

Kuvio 7 havainnollistaa koko maan toimistovuokraindeksin kehitystä ja indeksin kvartaalimuutoksia vuodesta 2015. Tilastokeskuksen aineistojen perusteella koko maan toimistojen vuokrissa nähtiin nolllakasvu kuluva vuoden kolmannella kvartaalilla verrattuna edelliseen kvartaaliin. Yleisesti ottaen toimistovuokrien kasvu on kuitenkin pysynyt positiivisella puolella viime vuosien heikon talouskehityksen läpi. Lisäksi yksittäisten kohteiden vuokrakehityksessä on merkittäviä eroja riippuen toimistotilan sijainnista ja laadusta.

Tilankäyttäjien näkymät ovat jatkossa entistä jakautuneemmat. Vuokralaiskysyntä jakautuu yhä enemmän Helsingin ydinkeskustan ja muiden pääkaupunkiseudun kohteiden välillä. Prime- ja secondary- kohteiden kysyntä ja vuokratasot ovat eriytyneet aikaisempaa selvemmin.¹² Tilankäyttäjien laatu- ja sijaintikriteerit sekä ESG-vaatimusten tiukentuminen tukee laadukkaiden tilojen kysyntää. Hyvillä palveluilla varustettujen prime-toimistotilojen kysynnän ja vuokrien odotetaan pysyvän korkealla tasolla. Kysyntä ja vuokrakehitys on heikompaa vähemmän halutuilla sijainneilla, joissa vajaakäyttö on kasvanut.¹³ Lisäksi havaitaan, että toimistovuokrauksessa sopimusajat ovat pidentyneet. Tilankäyttöä halutaan tehostaa, mutta samalla yritykset ovat valmiita maksamaan laadukkaista tiloista.¹⁴

Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella prime-toimistokohteiden bruttovuokratasot ovat hieman piristyneet syksyllä lähes kaikissa suurissa kaupungeissa kevään hienoisien notkahduksen jälkeen (kuvio 8). Helsingissä kuukausitason neliövuokra nousi 40,80 eurosta 41,95 euroon (+2,8%) ja Tampereella 22,80 eurosta 23,10 euroon (+1,3%). Kokonaisuudessaan barometrin saldolukujen perusteella Suomen suurimpien kaupunkien toimistotilojen vuokrien odotetaan pysyvän vakaana tai laskevan hienoisesti seuraavan 6 kuukauden aikana. Poikkeuksen tekee Helsinki, jossa vuokriin ennustetaan kasvua.

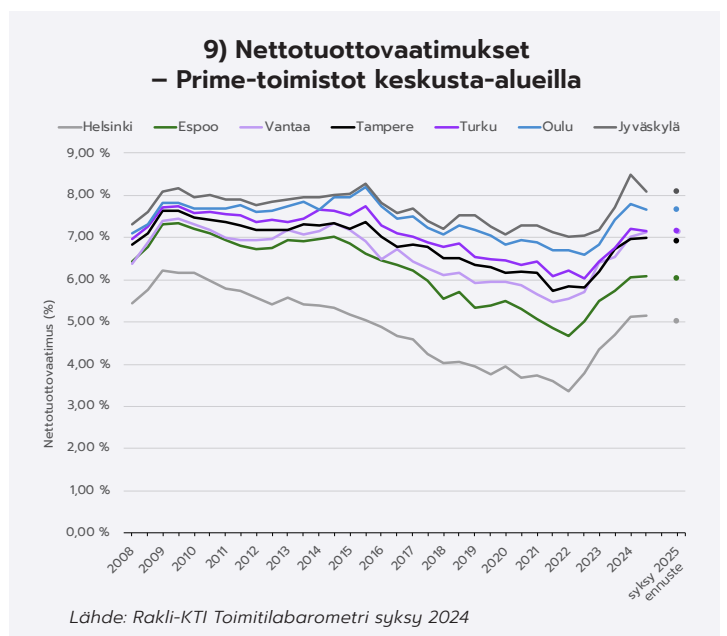
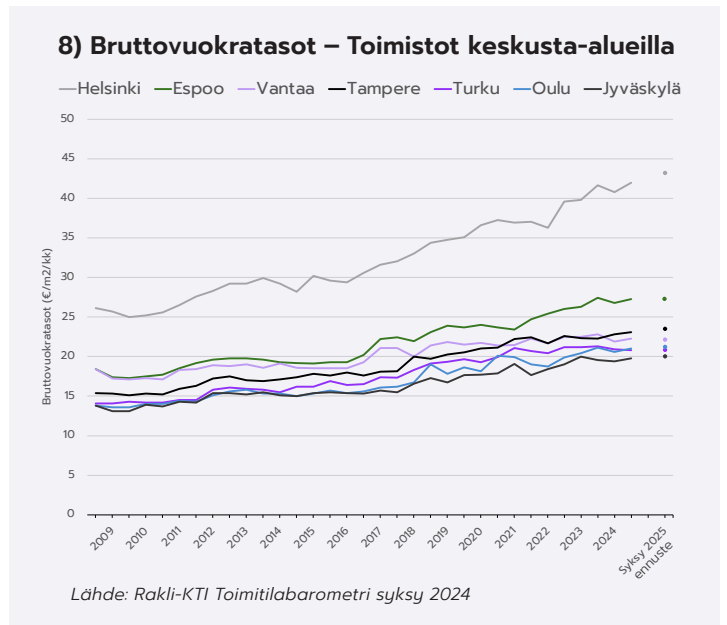
¹⁰Retta.

¹¹Helsinki Research Forum.

¹²Newsec.

¹³Cushman & Wakefield.

¹⁴Newsec.



Prime-toimistojen nettotuottovaatimusten jyrkin kasvu alkaa olla takanapäin (kuvio 9). Kuitenkin nettotuottovaatimukset nousivat edelleen aavistuksen Helsingissä, Vantaalla ja Espoossa. Muissa suurissa kaupungissa nettotuottovaatimusten nousu joko tasaantui tai kääntyi laskuun. Syksyllä 2025 nettotuottovaatimusten odotetaan laskevan lähes kaikissa suurissa kaupungeissa,

vaikkakin lasku tulee olemaan vaatimatonta. Helsingin nettotuottovaatimus laskee 5,0 prosenttiin, Tampereella 6,9 prosenttiin ja Turussa 7,1 prosenttiin.

Toimistojen nettotuottovaatimusten nousu jatkui kuluvana vuonna johtuen korkeista koroista ja heikosta kysynnästä. Tästä huolimatta laadukkaiden toimistotilojen kysyntä on ajanut vuokrien kasvua ja pitänyt käyttöasteet kohtalaisella tasolla Helsingin ydinkeskustassa.¹⁵

Tarjontapuolella toimistorakentaminen on kärsinyt heikentyneistä talousnäkyistä, korkeista koroista ja kohonneista rakentamisen kustannuksista. Kuitenkin toimistojen uudisrakentamisessa nähdään kesän jälkeen selkeä positiivinen käänne (kuvio 10). Rakennusluvut ja aloitukset ovat lähteneet kasvuun huhti-elokuussa.

Liiketilat

Liiketilamarkkina on kohdannut useita haasteita viime vuosina. Verkkokaupan kasvu ja koronapandemia vähensivät kivijalkakaupan kysyntää. Suomen taloustilanne vaikuttaa selvästi vähittäiskaupan ja siten liiketilojen näkymiin. Kuluttajien heikko luottamus ja korkea inflaatio ovat painaneet kuluttajien ostohalukkuutta ja siten vähittäiskaupan kysyntää.

Tilankäyttäjien haasteet jatkuivat kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Vähittäiskaupan vapaiden tilojen määrä on edelleen kasvussa ja vuokratasoissa nähdään laskua¹⁶. Eriyisesti ravintoloiden tilankysyntä on selkeästi heikentynyt. Big box -sektorin kysynnän odotetaan jatkuvan vakaana, mutta muiden liiketilasektorien kysyntään liittyy epävarmuutta. Liiketilojen vajaakäytön odotetaan kasvavan ja kivijalkakaupan prime-kohteiden vuokriin odotetaan laskupaineita.¹⁷

Kuitenkin tilankäyttämärkinän näkymiin on luvassa valopilkkuja, kun Suomen taloustilanne alkaa kohentua. Matala inflaatio, kohtuulliset palkankorotukset ja pienentyvät lainanhoitokustannukset tukevat ostovoimaa ja siten vähittäiskaupan ja liiketilojen kysyntää¹⁸. Toisaalta kuluttajien luottamus on edelleen heikolla tasolla ja kuluvan vuoden heikkenevä työllisyystilanne tekee kuluttajista varovaisia kulutuspäätöksissään. Lokakuussa kuluttajien luottamuksessa nähtiin kuitenkin jo piristymisen merkkejä. Loppuvuodesta eteenpäin parempi talouskehitys, matalampi korkotaso ja alhainen inflaatio tukevat kuluttajien luottamuksen toipumista.

Koronapandemialla oli suuri vaikutus Helsingin keskustan liiketilamarkkina. Etätyön yleistyminen, kansainvälisten matkailijavirtojen hyätyminen, verkkokaupan kasvu ja autoriippuvaisten kohteiden suosion kasvu muoivasivat markkinaa. Pääkaupunkiseudun kaupunkirakenne on muuttunut monikeskustaisemmaksi. Joukkoliikenteen solmukohdissa sijaitsevat kauppakeskukset sekä autoiluun perustuvat päivittäistavara- ja big box -keskittymät haastavat Helsingin ydinkeskustan asemaa.¹⁹

Kuitenkin Catellan aineistojen mukaan liiketilojen vajaakäyttöasteet olivat kohtuullisen matalalla tasolla kuluvan vuoden toisella kvartaalilla. Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö oli noin 3 prosenttia, vaikkakin vajaakäytön ennustetaan kasvavan kuluvan vuoden viimeisellä kvartaalilla. Tampereella vastaava luku oli 5,1 prosenttia ja Turussa 4,5 prosenttia, mutta vajaakäyttöön ei odoteta kasvua loppuvuodesta.²⁰ Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten mukaan vastaajat kuitenkin odottavat liiketilojen vajaakäytön lisääntyvän sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa seuraavan 6 kuukauden aikana.

Tilastokeskuksen aineistojen perusteella liiketilojen vuokriin nähtiin nollakasvua kuluvan vuoden toisella ja kolmannella kvartaalilla verrattuna edelliseen kvartaaliin (kuvio 11). Kuitenkin liiketilavuokrien kasvu on pysynyt koko maan tasolla positiivisella puolella viime vuosien haasteiden läpi. Vuokrakehitys vaihtelee suuresti eri liiketilatyyppeiden välillä ja liiketilan ominaisuuksilla on myös suuri merkitys. Alasektorien houkuttelevuus sijoitusmarkkinoilla vaihtelee huomattavasti²¹.

Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella Helsingin keskustan liiketilojen bruttovuokrat ovat laskeneet lähes 8 prosenttia verrattuna kuluvan vuoden kevääseen. Tikkurilassa kuu-

¹⁵Newsec.

¹⁶Cushman & Wakefield.

¹⁷Cushman & Wakefield.

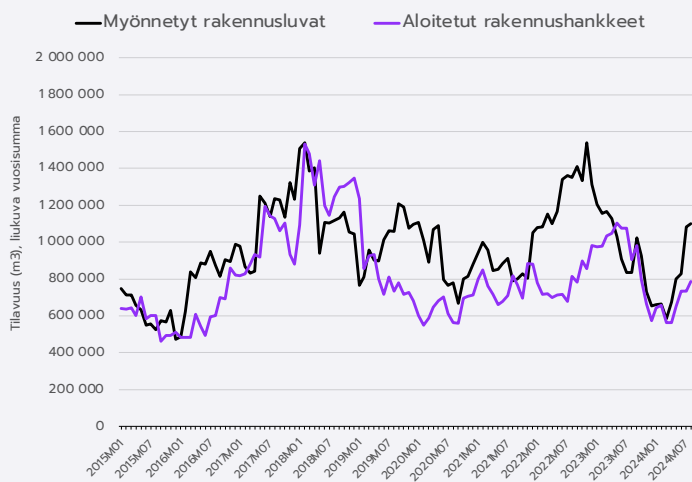
¹⁸Retta.

¹⁹Retta.

²⁰Catella.

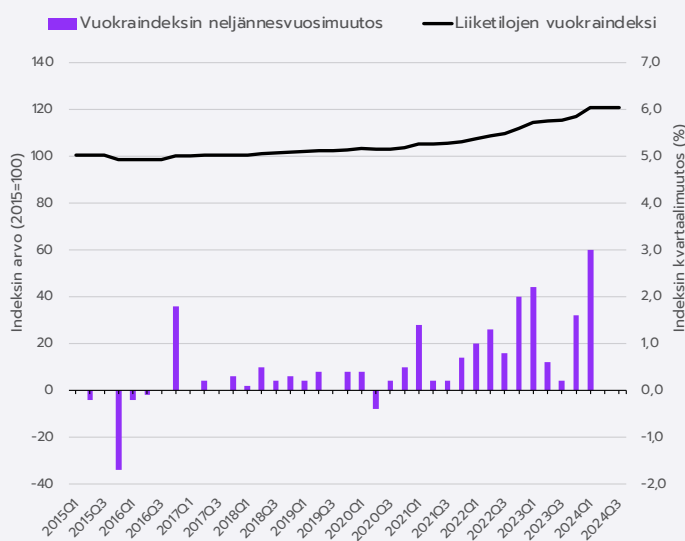
²¹Retta.

10) Toimitilarakentaminen – Toimistot 1/2015–8/2024



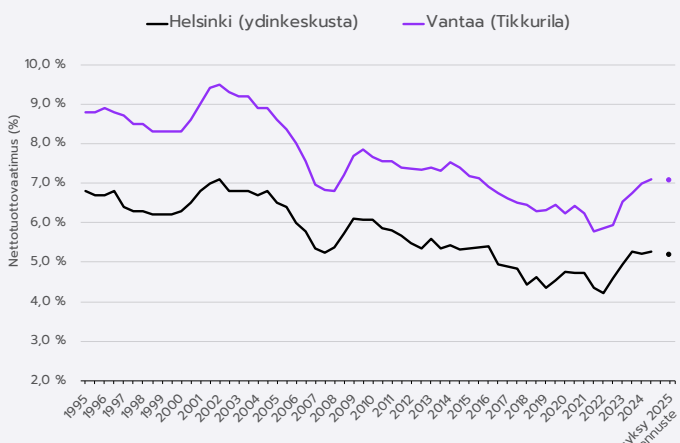
Lähde: Tilastokeskus

11) Liiketilojen vuokraindeksi



Lähde: Tilastokeskus

12) Nettotuottovaatimukset – Liiketilat



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2024

kausittaiset neliövuokrat laskivat -1,3 prosenttia. Kokonaisuudessaan barometrin saldolukujen perusteella Suomen suurimpien kaupunkien liiketilavuokrien ennustetaan pysyvän vakaana tai hienoisesti laskevan seuraavan 6 kuukauden aikana.

Liiketilojen nettotuottovaatimukset nousivat aavistuksen Helsingin ydinkeskustassa ja Vantaan Tikkurilassa syksyllä 2024 verrattuna kevääseen 2024 (kuvio 12). Syksyllä nettotuottovaatimus oli Helsingissä 5,3 prosenttia ja Vantaalla 7,1 prosenttia. Nettotuottovaatimusten odotetaan pysyvän vakaana syksyyn 2025 mennessä.

Tarjontapuolella liiketilamarkkinan haasteet ja Suomen heikko talouskehitys ovat hyydyttäneet liiketilojen rakentamista. Tilastokeskuksen aineistojen perusteella liiketilarakentamisessa nähtiin lupaava alkuvuosi, vaikka kehitys olikin vaisumpaa kesän aikana (kuvio 13). Liiketilarakentamisen rakennusluvissa ja rakennushankkeiden aloituksissa nähtiin selkeä nouseva trendi tammi-toukokuussa, vaikka kesä-elokuussa lupien kehitys on vakiintunut matalammalle tasolle. Aloituksissa nähdään kuitenkin elokuussa positiivinen korjausliike hitaamman heinäkuun jälkeen.

Yleisellä tasolla liiketiloissa nähdään jako menestyvän ruoka- ja halpakaupan sekä vaikeuksissa olevan erikoiskaupan välillä. Uudet valmistuneet liiketilahankkeet ovatkin suurelta osin päivittäistavarakaupan kohteita.²² Ruokakaupat joutavat investoimaan uusiin tiloihin joko rakennuttamalla uutta tai sijoittamalla olemassa oleviin tiloihin.²³

Tuotannolliset kiinteistöt

Tuotannollisten kiinteistöjen eli teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöjen tilankysyntä on ollut heikkoa viime vuonna ja alkuvuodesta johtuen Suomen heikosta talouskehityksestä. Loppuvuodesta eteenpäin kohentuneet talousnäkömät tukevat tilankäyttäjien kysynnän toipumista.²⁴ Taloustilanteen kohentuminen, alhaisempi inflaatio, viennin elpyminen ja korkeampi kuluttajien ostovoima tukevat tuotannollisten kiinteistöjen kysynnän toipumista 2025.²⁵ Väestönkasvu ja verkkokaupan kasvu ylläpitävät kasvukeskusten läheisyydessä sijaitsevien teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen kysyntää.²⁶

Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttöasteet ovat verrattain matalalla tasolla ja vajaakäytön ei odoteta kasvavan kuluvan vuoden viimeisellä neljänneksellä. Catellan tilastojen perusteella teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttö oli Helsingin keskustassa 3,7 prosenttia toisella kvartaalilla. Vastaavasti Tampereella vajaakäyttö on vain 3,3 prosenttia ja Turussa 2,9.²⁷ Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella tuotannollisten tilojen vajaakäyttö tulee vähentymään seuraavan 6 kuukauden aikana.

Tuotannollisten kiinteistöjen vuokrat ovat nousseet avainsijainneilla johtuen korkeasta kysynnästä, laadukkaiden kiinteistöjen vähenevästä tarjonnasta²⁸ sekä korkeasta inflaatiosta. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella Helsingin ja Vantaan tuotannollisten tilojen bruttovuokrissa nähtiin kasvua syksyllä 2024 verrattuna kevääseen 2024. Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen tuotannollisten tilojen vuokrataso nousi syksyllä lähes 7 prosenttia verrattuna kevään tasoon. Kuukausitasoon neliövuokrataso nousi 12,40 euroon kevään 11,60 eurosta. Vantaan Aviapoliksen tuotannollisten kiinteistöjen bruttovuokrataso nousi 12,32 euroon kevään 11,80 eurosta (+4,4%). Kokonaisuudessaan Suomen suurimpien kaupunkien tuotannollisten kiinteistöjen vuokriin ennustetaan kasvua seuraavan 6 kuukauden aikana.

Tuotannollisten kiinteistöjen vuokriin odotetaan positiivista kasvua johtuen siitä, että modernia tuotannollista tilaa on verrattain vähän tarjolla. Niukuuden lisäksi vakaa kysyntä ja ESG-vaatimukset poaavat kasvua vuokriin.²⁹ Suur-Helsingin läheisyydessä sijaitsevien prime-logistiikkakiinteistöjen vuokrien kasvu on ollut vahvaa johtuen tilojen vähäisestä tarjonnasta ja siitä, että tonttimaata on niukasti saatavilla halutuilla sijainneilla.³⁰

²²Retta.

²³Newsec.

²⁴CBRE.

²⁵Newsec.

²⁶Cushman & Wakefield.

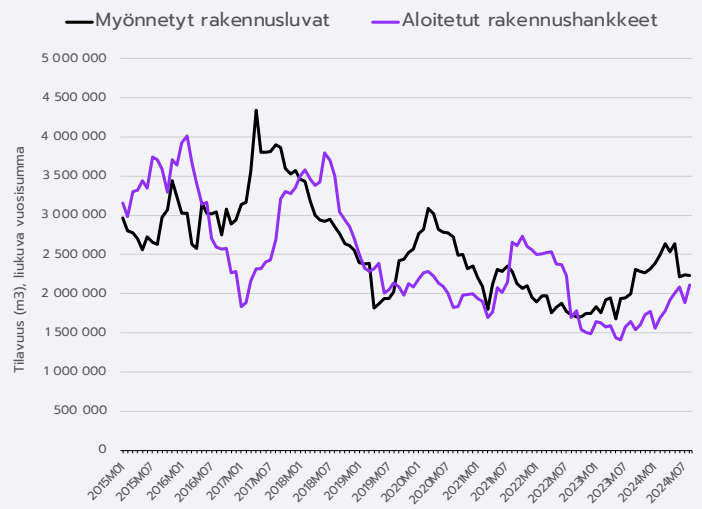
²⁷Catella.

²⁸Cushman & Wakefield.

²⁹Newsec.

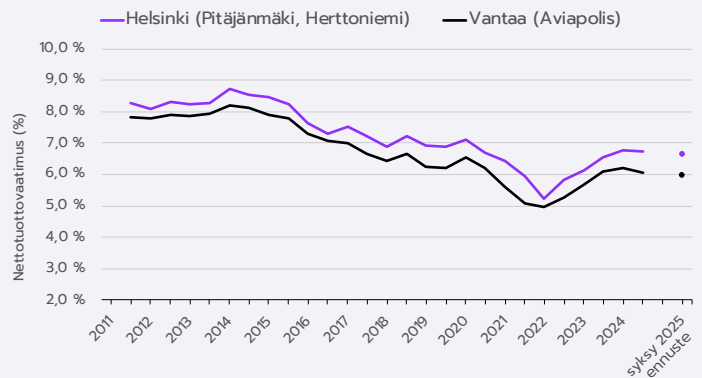
³⁰Cushman & Wakefield.

13) Toimitilarakentaminen – Liiketilat 1/2015–8/2024



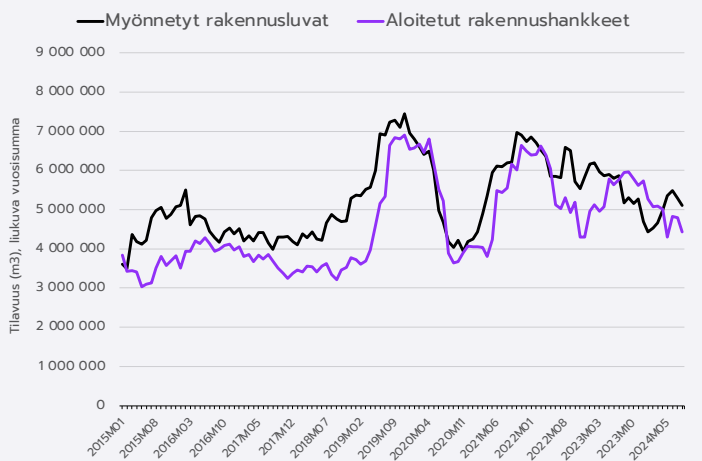
Lähde: Tilastokeskus

14) Nettotuottovaatimukset – Tuotannolliset tilat



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri syyskuu 2024

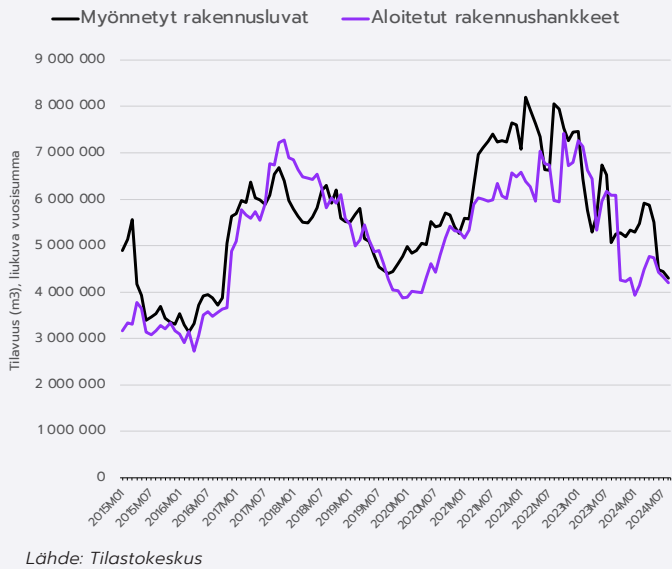
15) Toimitilarakentaminen – Teollisuus- ja kaivannaistoiminta 1/2015–8/2024



Lähde: Tilastokeskus

Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella Helsingin ja Vantaan tuotannollisten tilojen nettotuottovaatimukset ovat kääntyneet hienoiseen laskuun syksyllä 2024 verrattuna kuluvan vuoden kevääseen (kuvio 14). Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen tuotannollisten tilojen nettotuottovaatimus oli 6,7 prosenttia syksyllä 2024. Vastaava luku oli 6,0 prosenttia Vantaan Aviapoliksen alueella. Sekä Helsingin että Vantaan tuotannollisten tilojen nettotuottovaatimuksien odotetaan pysyvän melko vakaana

16) Toimitilarakentaminen – Varastot 1/2015–8/2024



syksyyn 2025 mennessä. Tulevina vuosina tuottovaatimuksiin odotetaan laskua. Euroopassa prime-logistiikkakiinteistöjen nettotuottovaatimuksiin odotetaan keskimäärin 10 peruspisteen laskua vuosittain seuraavan 3 vuoden aikana ja samansuuntaista kehitystä voidaan odottaa myös Suomeen³¹.

Tarjontapuolella tuotannollisten kiinteistöjen rakentamisessa nähtiin positiivisia merkkejä alkuvuodesta, vaikkakin tilanne on hieman heikentynyt kesän aikana (kuviot 15 ja 16). Teollisuus- ja kaivannaistoiminnan rakennusluvuissa nähtiin kasvua helmi-kesäkuussa, mutta luvat kääntyivät laskuun heinä-elokuussa. Aloituksissa nähtiin pieni piristyminen kesäkuussa ja hienoista laskua heinä-elokuun aikana. Varastorakentaminen on pysynyt verrattain korkealla tasolla rakennusalan vaikeuksien läpi. Varastojen rakennusluvut ja rakennushankkeiden aloitukset pysyivät korkealla tasolla kuluvan vuoden huhtikuuhun asti, vaikkakin kääntyivät laskuun touko-elokuun aikana.

Yhteiskuntakiinteistöt

Tuleva väestökehitys ja sote-uudistus muovaavat yhteiskuntakiinteistösektorin pelikenttää. Väestön ikääntyminen lisää hoivakiinteistöjen tarvetta erityisesti 2020-luvun aikana³². Hoivakiinteistöjen tarve kasvaa lähes kaikilla hyvinvointialueilla ja tarpeen kasvu on erityisen suurta Uudenmaan hyvinvointialueilla³³. Lisäksi kehityksen taustalla on julkisen sektorin vanhentunut hoivakiinteistökanta sekä se, että hoivakiinteistöjä ei ole tarpeeksi niillä sijainneilla, missä tarve on suurinta³⁴. Samalla tulevien vuosien väestönkasvu keskittyy Suomessa kasvukeskuksiin, mikä aiheuttaa haasteita palveluiden järjestämiselle. Kaupungistuminen luo kasvukeskuksiin tarvetta ja kysyntää yhteiskuntakiinteistöille³⁵. Sote-uudistus aiheuttaa kunnille tarpeen uudistaa kuntien rahoitusjärjestelmään, palveluverkkoon sekä tyhjilleen jääviin kiinteistöihin liittyvää strategiaa³⁶. Kunnat tulevat kauppaamaan ainakin osan hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöistään ulkoisille toimijoille ja hyvinvointialueet vuokraavat tilansa jatkossa yksityiseltä sektorilta³⁷.

Vuokrien nousu ja korkea käyttöaste ylläpiti yhteiskuntakiinteistöjen sektorin nettotuottotasoa vuonna 2023. Lisäksi yhteiskuntakiinteistöjen vuokrakehityksen odotetaan piristävän lyhyellä aikavälillä³⁸. Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajista 25 prosenttia uskoo, että vuokramarkkinatilanne kohentuu seuraavan 12 kuukauden aikana ja 65 prosenttia uskoo tilanteen pysyvän ennallaan. Vain 9 prosenttia vastaajista uskoo, että tilanne on hieman

³¹Newsec.

³²MDI:n Suomi 2040 -selvitys.

³³MDI:n Suomi 2040 -selvitys.

³⁴Retta.

³⁵Retta.

³⁶Retta.

³⁷Retta.

³⁸Retta.

17) Toimitilarakentaminen

– Julkiset palvelurakennukset 1/2015–8/2024



huonompi 12 kuukauden kuluttua. Yhteiskuntakiinteistöjen nettotuottovaatimusten kasvu jatkui kuluvana vuonna. Newsec on nostanut pääkaupunkiseudun parhaimpien yhteiskuntakiinteistöjen nettotuottovaatimuksen 5,0 prosenttiin. Kuitenkin sektorin nettotuottovaatimuksen odotetaan laskevan 2025³⁹.

Tarjontapuolella yhteiskuntakiinteistöjen rakentaminen on kokonaisuudessaan kannatellut vaikeuksissa olevaa rakennusala viime vuosina. Kuitenkin myös julkisten palvelurakennusten rakennusluvuissa nähdään selkeä alamäki viime vuoden lopusta eteenpäin (kuvio 17). Rakennuslupien alamäkeä ajoi suurelta osin se, että hoitoalan rakennusluvut ovat vähentyneet merkittävästi maaliskuusta eteenpäin. Lisäksi opetusrakennuksille on myönnetty vähemmän lupia maaliskuun jälkeen ja pelastustoimien rakennusluvut ovat vähentyneet kesä-elokuussa. Aloitetuissa rakennushankkeissa nähtiin nouseva trendi viime vuoden toukokuusta kuluvan vuoden huhtikuuhun asti. Huhtikuun jälkeen aloitukset ovat pysyneet korkealla tasolla, vaikkakin tilastoissa nähdään hienoisesti laskeva trendi.

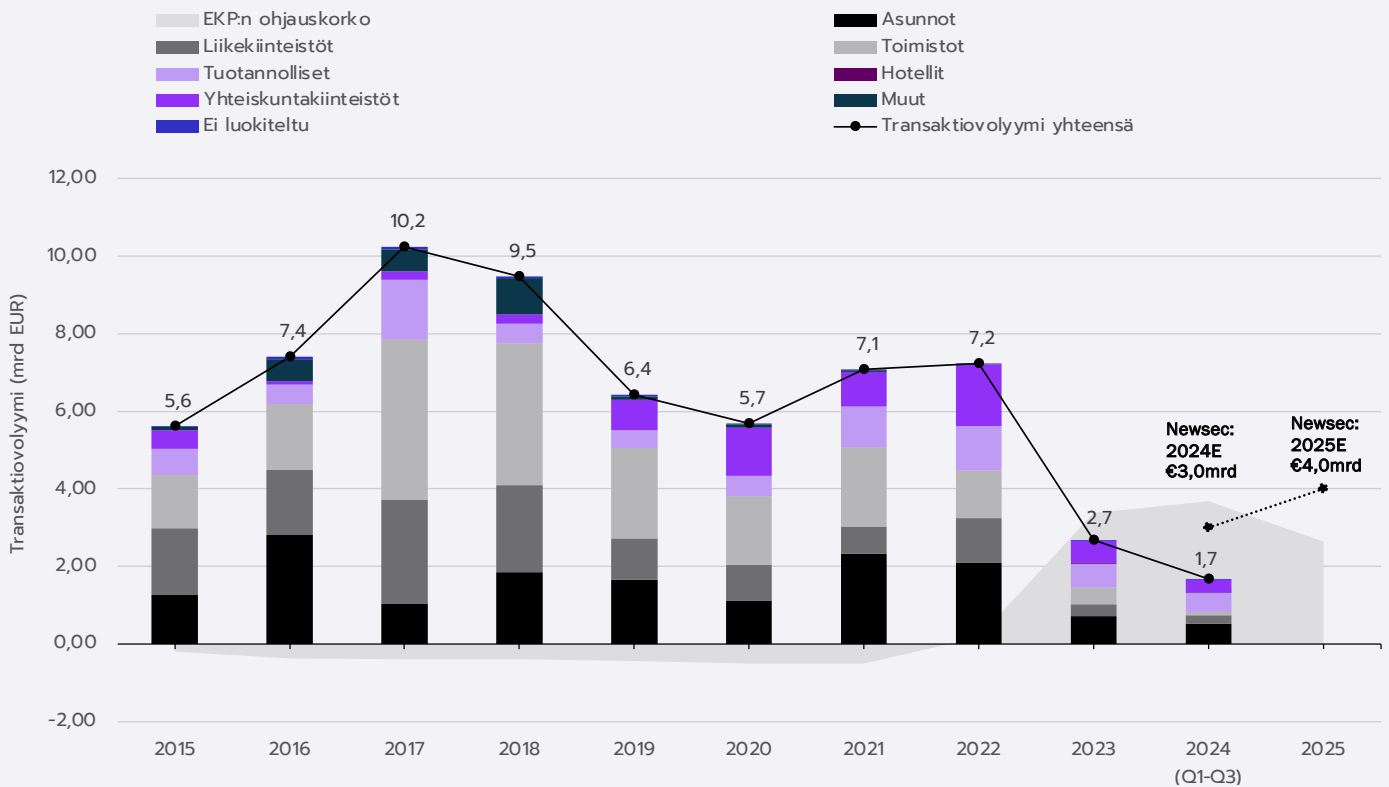
3) Eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänne on tapahtunut – Suomi seuraa perässä

Korkea korkotaso, kiinteistöjen arvostusten muutokset ja makrotaloudellinen epävarmuus painoivat eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan laskuun 2023. Kuluvan vuoden jälkipuoliskolta eteenpäin valoisimmat talousnäköymät, alhaisempi korkotaso ja hitaampi inflaatio tuovat nostetta Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinaan.

Euroopassa kiinteistöjen arvostusten pohja on saavutettu ja myyjien ja ostajien hinnoittelunäkemykset alkavat lähentyä. Kiinteistösektorin tilankäyttäjä- ja sijoittajakysynnässä nähdään merkittäviä eroja ja polarisaatio laadukkaampien ja vähemmän haluttujen kohteiden välillä on kasvanut. Toimistosektorilla työn murroksen aiheuttama epävarmuus on heikentänyt sijoittajakysyntää, mutta sektorin näköymät ovat kohentumassa haasteista huolimatta. Alkuvuodesta myyjien ja ostajien hintanäkemyserot ovat hidastaneet transaktioaktiiviteetin toipumista. Kuitenkin laadukkaiden, ESG-vaatimukset täyttävien, toimistotilojen sijoittajakysynnän ja vuokrakehityksen odotetaan pysyvän vahvana. Liiketiloissa alhaisempi inflaatio ja reaali-palkkojen nousu parantavat kuluttajien tilannetta ja siten vähittäiskaupan myyntiä ja tilojen kysyntää. Vuokrien kasvun odotetaan pysyvän positiivisena ja sijoittaja-aktiiviteetissa nähdään alkuvuodesta piristymisen merkkejä. Logistiikkakiinteistöjen sijoittajakysyntä on pysynyt korkealla tasolla, vaikka vuokrausaktiiviteetti on hieman hidastunut johtuen taloudellisesta epävarmuudesta. Logistiikka-

³⁹Newsec.

18) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi ja korkotaso



Lähde: KTI ja Newsec (ennuste)

kiinteistöjen näkymät ovat positiiviset, jota ajaa suurelta osin verkkokaupan kasvu sekä talousnäkymien ja kuluttajien tilanteen kohentuminen.⁴⁰

Eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänne on tapahtunut. Kiinteistösijoitusvolyymi piristyi vuoden ensimmäisellä puoliskolla ja sijoitusaktiiviteetti on kasvanut suuressa osassa Eurooppaa. Vuoden alkupuoliskon sijoitusvolyymi kasvoi 7 prosenttia verrattuna vastaavaan ajanjaksoon 2023. Positiivinen käänne ajoittui suurelta osin kuluvan vuoden toisella kvartaalilla. Alkuvuoden transaktiovolyymien kasvu ajoi liikeilojen (+6%) ja logistiikkakiinteistöjen (+6%) transaktioiden kasvu. Lisäksi hotellitransaktioissa nähtiin merkittävää kasvua (+56%). Toisaalta toimistomarkkinan sijoitusvolyymi pieneni vuoden ensimmäisellä puoliskolla (-11%). Toimistomarkkinan heikkoudet johtuvat lähinnä siitä, että etätyön aiheuttama rakenteellinen muutos on tehnyt sijoittajista varovaisia. Lisäksi sektorin velkarahan kustannukset ovat korkealla ja siten velkavipu on kallis sijoittajan näkökulmasta. Kokonaisuudessaan BNP Paribas ennustaa, että eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan sijoitusvolyymi nousee 25 prosenttia 2024 verrattuna edellisvuoteen eli sijoitusvolyymi nousee viime vuoden 138 miljardista eurosta 170 miljardiin euroon 2024. Samansuuruista kasvua ennustetaan myös vuodelle 2025, jolloin sijoitusvolyymi nousee 210 miljardiin euroon.⁴¹

INREV:in syyskuun tilastot tukevat sitä, että eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänne on tapahtunut. Consensus Indicator -mittarin syyskuun 2024 tulosten mukaan markkinatilanne on kohentunut kolmella peräkkäisellä kvartaalilla. Markkinatilanne on parantunut tasaisesti koko alkuvuoden aikana ja Consensus Indicator saavutti tilastohistoriansa korkeimman tason syyskuussa sitten tilaston ensimmäisen datapisteen maaliskuulta 2023. Kiinteistösijoitusten likviditeettitilanne on parantunut kuluvan vuoden kolmannella kvartaalilla ja näkymykset rahoitustilanteesta ovat parantuneet. Lisäksi näkymykset taloudellisista olosuhteista ovat kohentuneet. 80 prosenttia vastaajista uskoo, että kolmannen kvartaalin tuottojen kasvua ajaa vuokrien kasvu.

Eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänne povaa positiivisempaa kehitystä myös Suomen kiinteistösijoitusmarkkinaan,

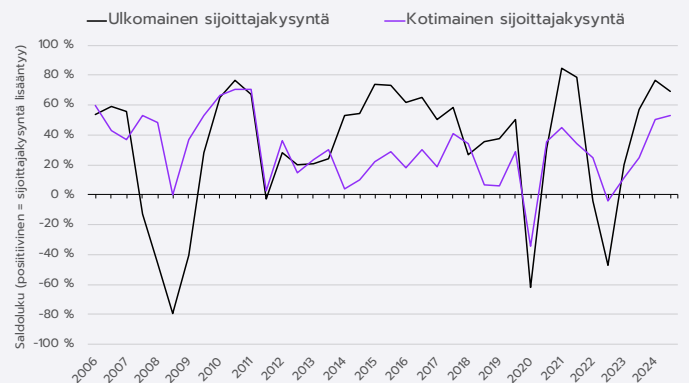
vaikkakin käänne tapahtuu viiveellä Suomen kaltaisella pienemällä ja kaukaisemmalla markkinalla. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan elpymistä on hidastanut alhainen aktiivisten toimijoiden määrä, alhainen likviditeetti sekä pääomamarkkinoiden kireys⁴². Markkinalla eletään tällä hetkellä odottavissa tunnelmissa.

Kuvio 18 havainnollistaa ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymien jakautumista eri kiinteistötyyppien välillä. KTI:n tuoreiden tilastojen⁴³ perusteella Suomen ammattimaisessa kiinteistösijoitusmarkkinassa ei vielä nähty käännettä alkuvuoden aikana. Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin transaktiovolyymi jäi 1,7 miljardiin euroon, kun vastaava volyyymi oli viime vuonna 1,8 miljardia euroa. Kauppoja tehtiin eniten asunto- ja tuotannollisten kiinteistöjen sektoreilla, kun taas toimistojen ja liikeilojen transaktiovolyymit ovat jäämässä viime vuotta alhaisemmalle tasolle. Newsecin ennusteen mukaan kiinteistösijoitusmarkkina alkaa kuitenkin piristyä kuluvan vuo-

⁴²Newsec.

⁴³KTI Markkinakatsaus syyskuu 2024.

19) Sijoittajakysynnän näkymät seuraavan 12 kuukauden aikana

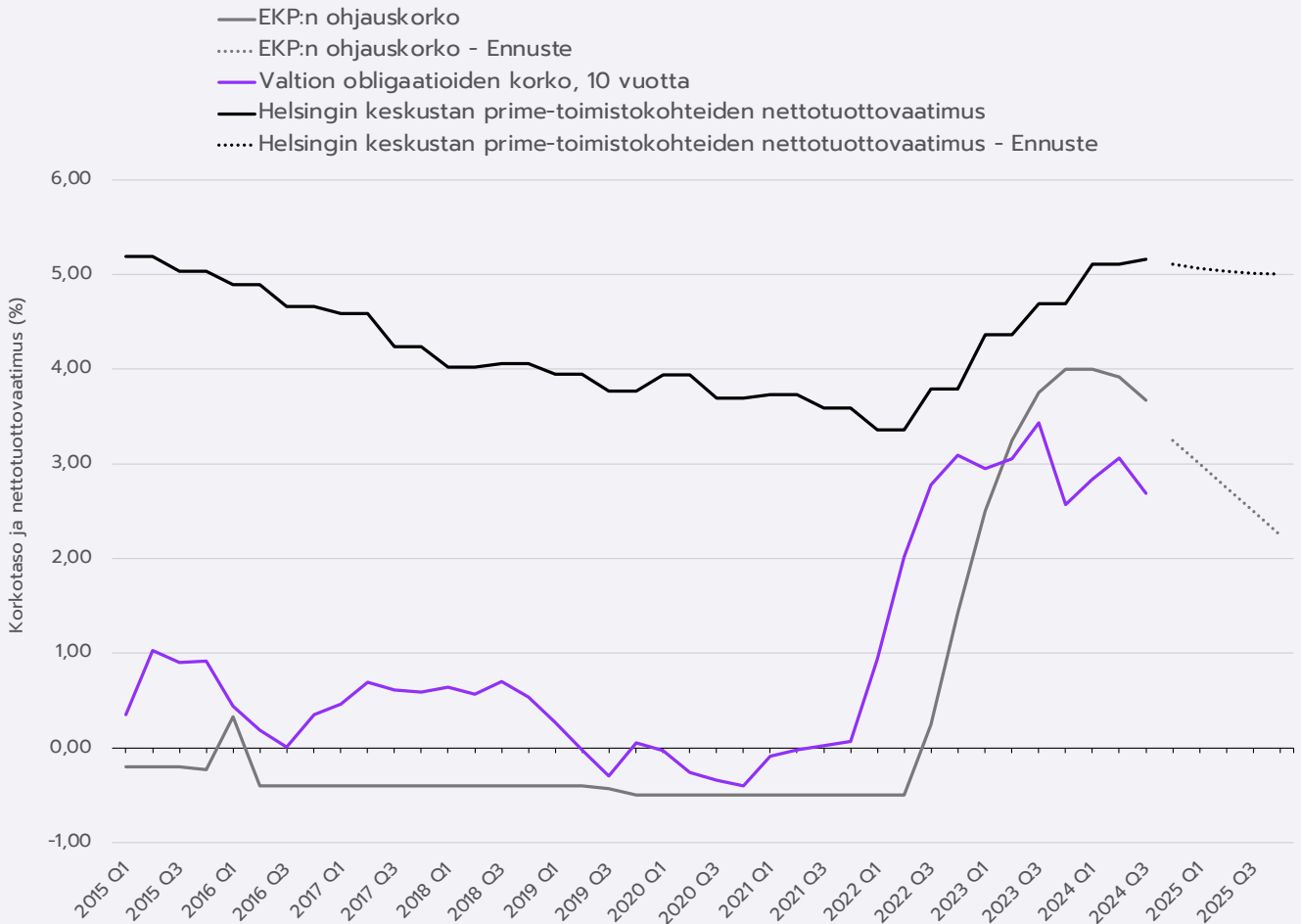


Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

⁴⁰CBRE, BNP Paribas.

⁴¹BNP Paribas.

20) Pitkä korko, EKP:n ohjaukorko ja nettotuottovaatimus



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri, Suomen Pankki, S&P Global (korkoennuste)

den viimeisestä kvartaalista eteenpäin. Transaktiovolyymi nousee 2024 noin 3 miljardiin euroon viime vuoden 2,7 miljardista eurosta. 2025 transaktiovolyymiksi ennustetaan noin 4 miljardia euroa eli noin 33 prosentin kasvua kuluvaan vuoteen verrattuna. Newsecin aineistojen mukaan kasvun merkkejä on jo nähtävissä asunto- ja logistiikkasektoreilla.

Rakli-KTI Toimitilabarometrin syksyn tulosten mukaan vastaajat uskovat toimitilamarkkinoiden sijoittajakysynnän kasvavan seuraavan 12 kuukauden aikana (kuvio 19). Suurin osa vastaajista uskoo sekä ulkomaisen (69%) että kotimaisen (53%) sijoittajakysynnän lisääntyvän. Teollisuus- ja varastotila-, liiketila- ja toimistokauppojen kokonaisvolyymiin odotetaan kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana. Lisäksi vastaajien arvion mukaan rahoitustilanne tulee kohentumaan tulevina kuukausina, mikä tukee sijoitusmarkkinan elpymistä. Rahoituksen saatavuuden odotetaan parantuvan ja lainojen marginaalien pienentyvän seuraavan 6 kuukauden aikana.

Kuvio 20 kuvaa pitkien korkojen ja Helsingin keskustan prime-toimistojen nettotuottovaatimusten välistä suhdetta. Kiinteistösijoitusten tuottovaatimuksen ja riskittömän koron välinen erotus on pienentynyt merkittävästi 2022 eteenpäin ja siten heikentänyt kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta sijoittajan näkökulmasta verrattuna talletuksiin tai vaihtoehtoisin sijoituskohteisiin. Kuitenkin korkoero on alkanut kasvaa, kun korot lähtivät laskuun ja nettotuottovaatimukset ovat pysyneet korkealla tasolla. Helsingin keskustan prime-toimistokohteiden nettotuottovaatimus oli syksyllä 5,2 prosenttia ja Suomen valtion 10 vuoden obligaatioiden korko on laskenut kolmannella kvartaalilla noin 2,7 prosenttiin. Korkojen ennustetaan laskevan ensi vuonna Helsingin prime-toimistojen nettotuottovaatimukseksi nopeammin. Riskipreemio eli kiinteistösijoitusten nettotuotto ja riskittömän koron⁴⁴ välinen erotus kasvaa ensi vuoden aikana, mikä tukee kiinteistösijoittamisen elpymistä.

⁴⁴Usein valtion obligaatioiden 10 vuoden korko.

Kysymys on enää siitä, milloin kiinteistösijoittajien mielestä riskittömän koron ja kiinteistösijoituksista saadun tuoton välinen erotus muodostuu tarpeeksi suureksi. Kuitenkin myös nettotuottovaatimuksiin odotetaan laskua. Pidemmällä aikavälillä kiinteistöjen nettotuotoilla on rakenteellinen suhde korkotasoon eli kun riskitön korko laskee niin usein myös nettotuottovaatimukset laskevat. Helsingin toimistomarkkinan kohdalla vaikuttaa kuitenkin siltä, että nettotuottovaatimukset saattavat laskea ainakin toistaiseksi korkoja hitaammin.

Toimistojen transaktiovolyymi on jäämässä tänä vuonna historiallisen matalalle tasolle ja toimistojen osuus transaktiovolyymistä on laskenut⁴⁵. Kiinteistösijoittajien mielenkiinto toimistoja kohtaan on ollut vaisua alkuvuoden aikana. Kokonaisuudessaan transaktioaktiiviteetti on ollut heikkoa alkuvuonna, mutta toimistojen osuus jo alhaisesta kokonaisvolyymistä on erittäin matala eli reilut 5 prosenttia ensimmäisen kolmen kvartaalin aikana. Sijoittajien ja lainanantajien kysyntä toimistoja kohtaan on vähentynyt merkittävästi, koska toimistotilan kysyntä on heikkoa. Pääomamarkkinan kireys ja rahoituksen saatavuus painavat sijoittajakysyntää ja toimistosektorin ei odoteta toipuvan tänä vuonna⁴⁶.

Nollakorkoaikana toimistoihin virtasi huomattavasti pääomia. Viime vuonna transaktiovolyymi ja markkinan likviditeetti romahtivat, kun korot nousivat ja sijoittajia poistui markkinoilta. Kuitenkin myös toimistomarkkina on luvassa nostetta, kun Suomen ja euroalueen talousnäkymät kohentuvat, korkotaso laskee ja pääomamarkkinan tilanne kohentuu.

Liiketilöiden transaktioaktiiviteetti on ollut heikkoa kuluvaan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana. Kuitenkin kuluvaan vuoden alussa liiketilätransaktiovolyymi oli KTI:n aineistojen mukaan reilut 200 miljoonaa euroa eli yli kaksinkertainen toi-

⁴⁵KTI Markkinakatsaus syyskuu 2024.

⁴⁶Newsec.

mistoihin verrattuna. Liiketilöjen transaktiot muodostivat alkuvuonna noin 13 prosenttia koko transaktiovolyymistä.

Suomen taloustilanne ja kuluttajien luottamuksen pirstuminen vaikuttavat olennaisesti liiketiläsektorin näkymiin ja sijoittajakysyntään tulevina vuosina. Suomen talousnäkyvien ennustetaan kohentuvan loppuvuodesta eteenpäin.

Kiinteistösijoittajien kysynnän odotetaan keskittyvän päivit- täistavaravetoisiin kohteisiin ja big box -kiinteistöihin, kun taas esimerkiksi kauppakeskusten kysyntä on heikompaa. Sijoittaja- kysyntä on erittäin valikoivaa ja keskittyy yleisesti ruokakaup- poihin ja välttämättömyyshyödykkeitä myyviin kohteisiin, kuten apteekkeihin ja halpakauppaan. Vakaiden vuokralaisten mer- kitys on korostunut.⁴⁷

Tuotannollisten kiinteistöjen suosio on kasvanut Suomen kiinteistösijoitusmarkkinalla viime vuosina ja sijoittajakysyntä on pysynyt vahvana myös kuluvana vuonna. Sektorin tran- saktiovolyymit ovat elpymässä ja KTI:n aineistojen perusteella tuotannollisten kiinteistöjen osuus kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymistä kasvoi edelleen kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana. Tuotannolliset kiinteistöt oli ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toiseksi vaihdetuin sektori.

Sijoittajien kiinnostus erityisesti moderneja, prime-alueilla sijaitsevia logistiikkatiloja kohtaan on herännyt.⁴⁸ Lisäksi verk- kokaupan kasvu ylläpitää logistiikkasektorin sijoittajakysyntää. Helsingin, Turun ja Tampereen varastojen ja logistiikkakiinteis- töjen sijoittajakysyntä on edelleen vahvaa. Toisaalta Suomen ja keskeisten vientimarkkinoiden heikko talouskehitys painaa yritysten investointeja ja logistiikkapalveluiden kysyntää. Teol- lisuus- ja logistiikkasektorin likviditeetissä ja transaktioaktivi- teetissä nähdään elpymisen merkkejä, jota ajaa osittain ulko- maisten sijoittajien kysynnän kasvu. Matalampi korkotasoa tukee sijoittajakysyntää loppuvuodesta eteenpäin ja logistiikkakiin- teistöjen kauppavolyymien kasvun odotetaan jatkuvan.⁴⁹ Kuit- tenkin laadukkaita sijoituskohteita on verrattain vähän tarjolla, mikä voi rajoittaa sijoitusvolyymien kasvua.⁵⁰

Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymien odotetaan koko- naisuudessaan jäävän 2024 edellisvuosia matalammalle tasolle. Kuitenkin kuluvan vuoden kolmella ensimmäisellä kvartaalilla nähtiin tasainen määrä yhteiskuntakiinteistökauppoja⁵¹. Yhteis- kuntakiinteistötransaktiovolyymi on laskenut kuluvana vuonna reiluun 300 miljoonaan euroon ja sektorin osuus kuluvan vuo- den kolmen ensimmäisen kvartaalin transaktioista oli noin 19 prosenttia. Ulkomaisten sijoittajien kysyntä sektoria kohtaan oli edelleen vahvaa alkuvuoden aikana ja vastaavan kehityksen odotetaan jatkuvan loppuvuodesta eteenpäin⁵².

Sote-uudistuksen valmistelu ja yhteiskuntakiinteistöjen tarjo- ama inflaatio suojaus nostivat yhteiskuntakiinteistö- jen sijoittajakysyntää 2022. Muun markkinan tapaan transakti- oiden määrä romahti 2023. Yleisen markkinakehityksen lisäksi yhteiskuntakiinteistöjen tilannetta heikensi se, että kunnat eivät enää myyneet omaisuuttaan entisellä tahdilla johtuen siitä, että hyvinvointialueiden palveluverkkoselvitykset olivat vielä kesken. Sijoittajan näkökulmasta tämä aiheutti epävarmuutta sote-kiin- teistöjen vuokraustilanteen jatkuvuudesta. Yhä harvempi sijoit- taja on esimerkiksi valmis sijoittamaan pieniin kuntiin tai suuriin transaktiokokoihin. Sijoitustoiminnan odotetaan hieman elpy- vän loppuvuonna, mutta suurempaa aktiviteetin kasvua jou- dutaan odottamaan.⁵³

Sijoittajakysyntä keskittyi alkuvuodesta kasvukeskuksiin. Newsecin tietojen perusteella kysyntä kohdistuu päiväkotei- hin, tuettuun asumiseen, paloasemiin ja kouluihin. Sote-uudistus vähensi kysyntää terveydenhuoltosektoriin johtuen esimerkiksi prosessin epävarmuuksista, kun päätöksenteko siirtyi hyvin- vointialueille. Kunhan hyvinvointialueiden palveluverkkoselvi- tykset on saatu päätökseen, ne voivat neuvotella vapaammin vuokrasopimuksista. Tämä avaa kaupunkien ja kuntien omista- mien sote-alan kiinteistöjen sijoitusmahdollisuuksia.⁵⁴

Rakli-KTI Toimitilabarometrin kysely toteutettiin lokakuussa 2024. Kyselyyn osallistui 51 kiinteistömarkkinoiden asiantuntijaa.

Tulevina vuosina sote-uudistuksen aiheuttamat muutok- set, kuntien ja kaupunkien taloustilanteesta johtuva ulkoista- mistarve, tuleva väestökehitys sekä yhteiskuntakiinteistöjen tarjoama inflaatio suojaus lisäävät yhteiskuntakiin- teistöjen houkuttelevuutta sijoittajan näkökulmasta⁵⁵. Väes- tön ikääntymisestä johtuen erityisryhmien palveluasumisen tarve kasvaa 2020-luvun aikana ja tilantarve kasvaa lähes kai- killa hyvinvointialueilla⁵⁶. Sektorille tyypilliset pitkät vuokraso- pimukset ja indeksisidonnaiset kassavirrat luovat puskureita epävarmoina aikoina.

⁴⁷Newsec, Retta.

⁴⁸CBRE.

⁴⁹Newsec.

⁵⁰CBRE.

⁵¹KTI Markkinakatsaus syksy 2024.

⁵²Newsec.

⁵³Newsec, Retta.

⁵⁴Newsec.

⁵⁵Newsec, Retta.

⁵⁶MDI:n Suomi 2040 -selvitys.