

Markkinakatsaus

— Q2 2023



SAMMLA

— CAPITAL —

**AMMATTIMAISTA
KIINTEISTÖSIJOITTAMISTA**

Yleinen markkinatilanne

Vaikka kokonaisinflaatio on Euroopassa kääntynyt laskuun, palveluiden osalta inflaatiovauhti on edelleen jatkanut kasvuaan. Suomessa kuluttajahintaindeksin kasvu oli nopeimmillaan viime vuoden lopussa, josta se on pudonnut maaliskuuhun mennessä hieman yli prosenttiyksikön ollen kuitenkin edelleen 8 %:n vuosimuutosvauhdissa. Markkinahinnoittelun perusteella inflaation odotetaan palaavan noin 2 % tasolle vuonna 2024.

Euribor-korkojen liikkeet ovat olleet alkuvuonna vauhdikkaita. Maaliskuun alkupuolella 12 kuukauden euribor oli jo hyvin lähellä rikkoo 4 % rajan, mutta putosi hetkessä 3,3 %:iin. Maaliskuun lopusta alkaen nousu on kuitenkin jatkunut ja toukokuun alkupuolella 12kk euribor on 3,8 % ja 3kk euribor 3,3 %. Korko-odotukset ovat laskeneet huipusta ja Nordea ennustaa 3kk euriborin nousevan noin 0,5 %-yksikköä ollen vuoden lopussa 3,8 %. Nousseiden korkojen vaikutus näkyy kiinteistösjoittajien lainoitusasteissa, joiden tämänhetkinen normaalitaso on Nordean havaintojen mukaan noin 40-45 %.

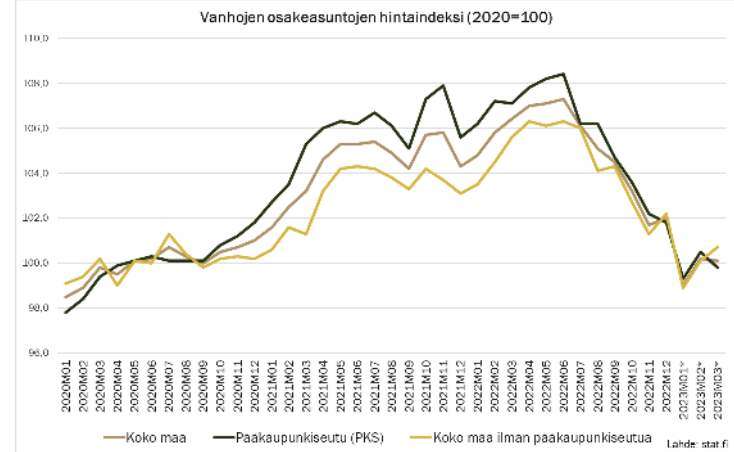
Kuluttajien luottamus on kohentunut viime vuoden ennätysheikoista lukemista, mutta se on edelleen matalalla ja selkeästi alle pitkän aikavälin keskiarvonsa.



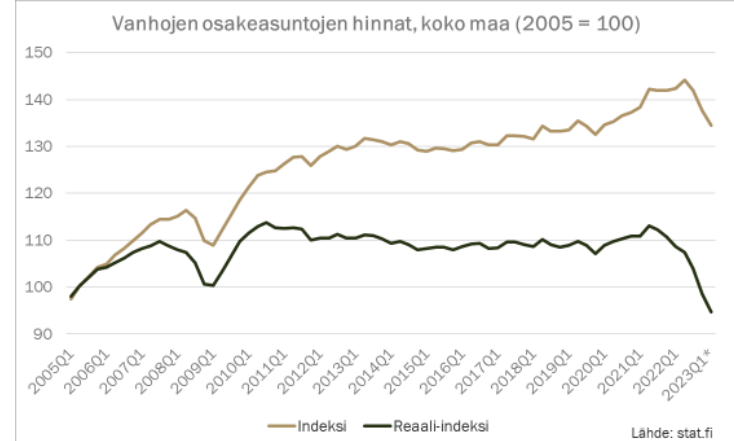
Kiinteistömarkkinalla vuoden 2023 ensimmäinen vuosineljännes oli erittäin hiljainen ja aktiviteetti on ollut yhtä matalalla viimeksi finanssikriisin aikana ja sen jälkeisinä vuosina. Kauppavolyymin odotetaan toipuvan hiljalleen mutta pysyvän edelleen suhteellisen vähäisenä.

Asuntomarkkina

Vanhon asunon hinnan nousu on vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana laskeneet koko maassa 1,9 % ja pääkaupunkiseudulla 2,0 %, vuosimuutosten ollessa -5,9 % koko maassa ja -6,8 % pääkaupunkiseudulla. OP odottaa hintojen laskun olevan keskimäärin 5-7 % kuluvana vuonna, ja ennusteen toteutuessa loppuvuoden aikana laskua on odotettavissa vielä noin 3-5 %. Laskupaineen odotetaan kohdistuvan enemmän pääkaupunkiseudulle sekä suuriin kaupunkeihin verrattuna muuhun Suomeen.

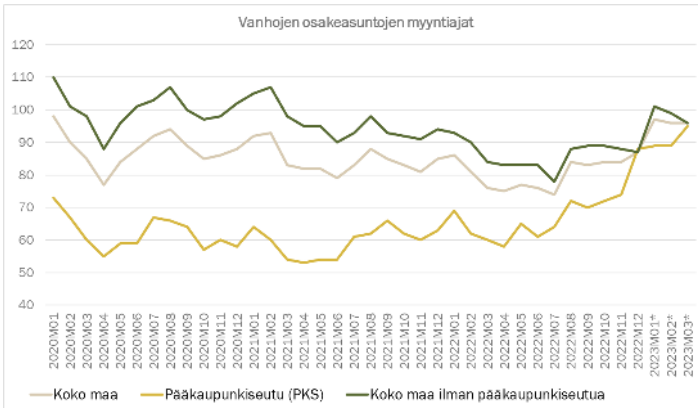


Pidempää aikaväliä tarkastellen asunon hinnat ovat alimmillaan 20 vuoteen. Syinä ovat vuonna 2021 kasvanut inflaatio yhdistettynä hintojen laskuun.



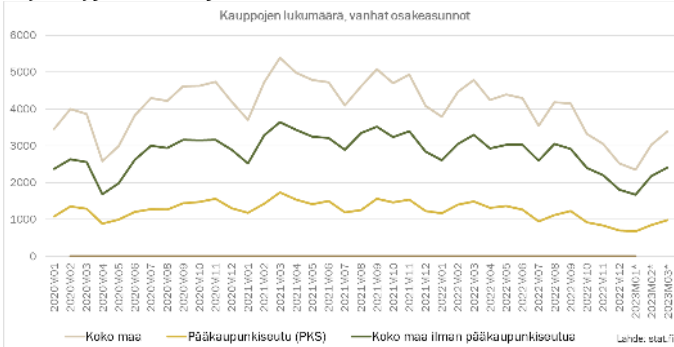
Asunon hinnan laskusta huolimatta korkojen nousu on aiheuttanut sen, että OP:n laskema asunonostokykyindeksi on mittaushistoriansa heikoimmilla lukemissa. Asunonostokyky on selkeästi heikoin Helsingissä ja merkittävästi koko maan tasoa alempana myös Tampereella sekä Turussa. Arviomme mukaan asunonostokykyyn voidaan kuitenkin olettaa kääntyvän hiljalleen nousuun korkojen nousun tasaantuessa ja palkkojen noustessa. Heikko asunonostokyky tukee ainakin toistaiseksi vuokra-asuntojen kysyntää, joka on yhä useammalle ainoa vaihtoehto.

Asunon myyntiajat kääntyivät viime vuoden lopussa selvään nousuun, mutta nousu on alkuvuodesta tasaantunut ja myyntiajat ovat koko maan tasolla pysytelleet samalla tasolla ensimmäisen kvartaalin aikana. Myyntiajat ovat edelleen poikkeuksellisesti pääkaupunkiseudulla yhtä pitkiä kuin muualla Suomessa ja koko maan tasolla tarkasteltuna myyntiajat ovat yhä selkeästi muutaman viime vuoden keskiarvon yläpuolella.

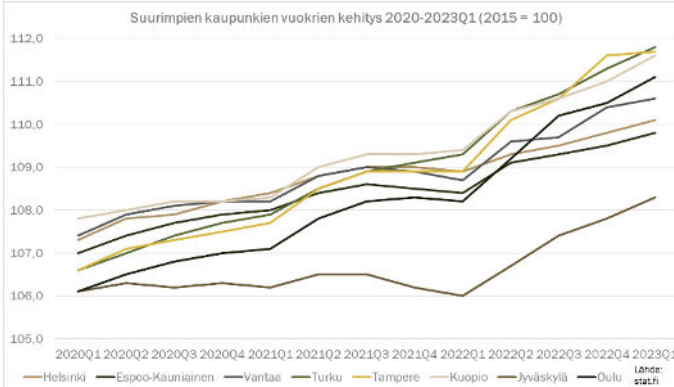


Lähde: stat.fi

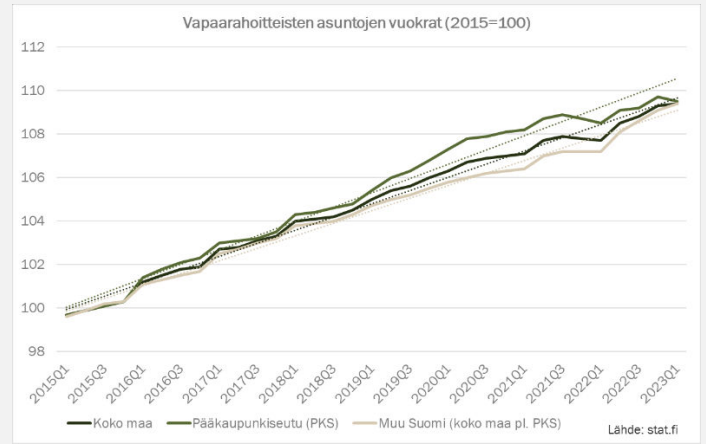
Myös kauppamääriä tarkastellen asuntokauppa on ollut alkuvuonna tahmeaa ja selvästi keskiarvon alapuolella, vaikka määrät ovatkin kääntyneet kasvuun loppuvuoden pohjalukemista. Erityisesti uusien asuntojen kauppamäärät ovat matalia ja KVKL:n mukaan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla uusien asuntojen myyntimäärät olivat -79,5 % alle viiden vuoden keskiarvon, vastaavan luvun ollessa -28,4 % käytettyjen asuntojen kohdalla.



Vuokrat nousivat vuoden ensimmäisellä kvartaalilla koko maassa 1,7 % verrattuna vuoden takaiseen ja nousuvauhti on kiihtynyt verrattuna viime vuoden loppuun. Suurista kaupungeista vuokrien kasvu oli suurinta Oulussa (2,7 %), Tampereella (2,6 %) ja Turussa (2,3 %). Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,2 %.



Pääkaupunkiseudun vuokrat olivat vielä vuoden 2021 loppupuolella trendiään korkeammalla, mutta poikkeavat tällä hetkellä selkeästi negatiivisesti trendistä. Muun Suomen osalta ollaan edelleen trendin yläpuolella ja koko maan tasolla vuokrien kehitys on tällä hetkellä trendin mukainen.



Lähde: stat.fi

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa toistaiseksi johtuen edellisvuoden suuresta aloitusmäärästä, mutta tarjonnan kasvunäkymät jatkossa ovat Raklin vuokra-asuntobarometrin mukaan matalimmillaan kymmeneen vuoteen. Barometrin mukaan vuokraodotukset ovat lähes kaikissa suurissa kaupungeissa nousujohteisempia kuin edellisen barometrin toteutushetkellä vuoden 2022 syksyllä. Vuokrien nousuodotukset ovat korkeampia suurien asuntojen osalta, ja 20-30 % vastaajista odottaa pääkaupunkiseudun suurten asuntojen vuokriin yli viiden prosentin nousua.



Rakentamisen suhdannetilanne on lähes finanssikiriin pohjan tasolla.

Toimitilamarkkina

Vuonna 2022 nousuun kääntyneet tuottovaatimukset ovat jatkaneet nousujohteista kehitystään vuoden 2023 alkupuoliskolla, ja huhtikuun Rakli-KTI Toimitilabarometrin mukaan Helsingin keskustan prime-toimistojen tuottovaatimus on 4,4 %, mikä vastaa vuoden 2017 tasoa. Nousua vuoden 2022 alhaisimpiin lukemiin on kertynyt prosenttiyksikön verran. Liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat puolestaan viime vuosina laskeneet hieman muita sektoreita vähemmän ja vastaavasti myös niiden nousu on jäänyt hieman maltillisemmaksi, Helsingin keskustan liikekiinteistöjen tuottovaatimuksen ollessa vähän alle 5 %.

Lisääntynyt etätyö ja heikentynyt taloustilanne pitää toimistotilojen tarpeet epävarmoina ja kysynnän keskittyminen voimakkaammin laadukkaisiin, mutta mahdollisesti pienempiin tiloihin jatkuu. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 93 % vastaajista arvioi secondary-toimistokiinteistöjen myynnin vaikeaksi tai erittäin vaikeaksi. Barometrin vastaajat arvioivat toimistovuokrien nousevan Helsingin keskustassa ja pysyttelevän ennallaan Tampereella.

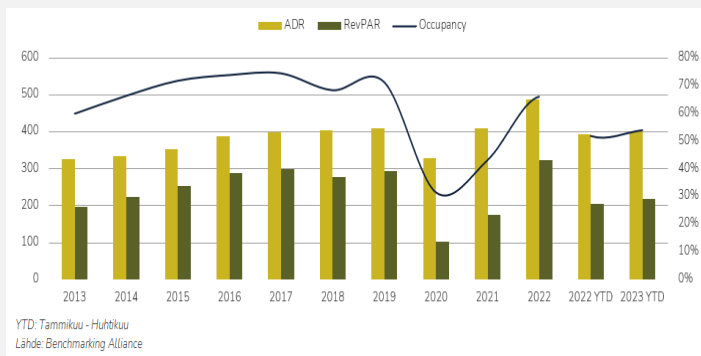
Muissa kaupungeissa odotetaan pikemminkin vuokrien laskunousun sijaan seuraavan vuoden aikana.

Liiketoimien osalta suurin osa vastaajista arvioi vuokratasojen säilyvän ennallaan, mikä tarkoittaisi reaali vuokrien laskua. Ainakaan toistaiseksi kuluttajien heikentynyt ostovoima ei ole heijastunut kauppakeskusten myyntiin, jonka kehitys on ollut positiivista ja kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä niiden kokonaismyynni nousi 10 % vuoden takaisesta. Kauppakeskusten kokonaismyynni on jo ylittänyt koronaa edeltäneen tason, vaikka kävijämäärät eivät vielä ole palautuneet täysin. Myös käyttöasteet liiketoimissa ovat pysyneet erinomaisella tasolla ollen PK-seudun ja suurten kaupunkien kauppakeskusten osalta noin 96 % alkuvuonna. Jatkossa vajaakäytön odotetaan kuitenkin kasvavan.

Samlan havaintojen mukaan inflaation myötä nousseiden vuokrien vuoksi hintakilpailu näkyy nyt markkinassa selkeämmin ja alkuvuonna hakuaktiviteetti oli hiljaisempaa vuokralaisten tarkkaillessa markkinaympäristön vakiintumista. Toisen kvartaalin aikana aktiviteetti on kuitenkin vilkastunut ja aloittanut elpymisen kohti normaalia tasoa.

Pohjoismaiden luksushotellimarkkina

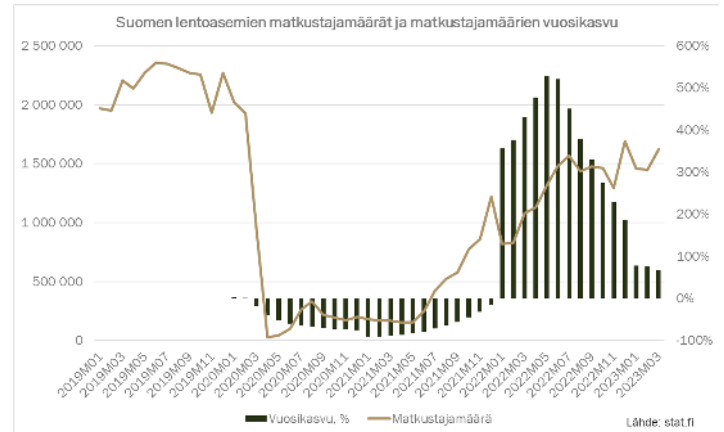
Pohjoismaiden luksushotellien keskimääräinen myyntitulo huonetta kohden nousi vuonna 2022 uuteen ennätykseensä ja kehitys on jatkunut erittäin vahvana myös alkuvuonna 2023. Käyttöasteet ovat olleet alkuvuonna lähellä koronaa edeltävää tasoa tai jopa sen yli, ja samaan aikaan huonehinnat ovat olleet alkuvuonna 20-30 % yli vuoden 2019 hintojen. Tämän vuoksi keskimääräinen myyntitulo (RevPAR) on ollut alkuvuonna ennätyslukemissa ja huhtikuussa RevPAR oli peräti 40 % suurempi kuin koronaa edeltävän vuoden 2019 huhtikuussa. Rakli-KTI Toimitilabarometrin mukaan vain 6 % vastaajista arvioi hotellien vuokramarkkinoiden tilanteen huonevan vuoden sisällä, ja hotellikiinteistöjen saldoluvat olivat kysymyksen osalta positiivisempia kaikkiin muihin kiinteistösektoreihin verrattuna.



Alkuvuonna 2023 (tammi-toukokuu) sekä käyttöasteet että huonehinnat ovat kehittyneet suotuisasti verrattuna vastaavaan ajankohtaan edellisvuonna, minkä seurauksena keskimääräinen myyntitulo huonetta kohden on 8 % edellisvuotta korkeammalla

Lentomatkustaminen Suomessa on alkuvuonna kasvanut merkittävästi verrattuna edellisvuoteen ja vuoden ensimmäisellä kvartaalilla matkustajamäärä oli 66 % edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa suurempi. Vuoden 2019 alkuvuoden tasoon verrattuna Suomen lentomatkustajamäärä on kuitenkin edelleen 26 % matalampi. Ruotsissa Swedavian lentokenttien matkustajamäärät olivat huhtikuussa palautuneet 81 prosenttiin pandemiaa edeltävästä tasosta ja

vilkkaimmalla Arlandan lentokentällä jopa 87 prosenttiin verrattuna vuoden 2019 huhtikuuhun.



Johtopäätökset

Erittäin hiljainen alkuvuosi kiinteistömarkkinalla kertoo siitä, että hintojen sopeutuminen on edelleen meneillään ja ilmassa on yhä merkittävää epävarmuutta. Tilanteen odotetaan paranevan loppuvuotta kohden ja poikkeuksellinen markkinatilanne tarjoaa ainakin toistaiseksi hyviä mahdollisuuksia houkuttelevasti hinnoiteltujen kohteiden löytämiseksi.

Asuntojen hinnat ovat laskeneet viime vuoden jälkimmäisestä puoliskosta alkaen ja tällä hetkellä on nähtävissä tämän vuosituhaten paras ostomahdollisuus. Reaalihinnat ovat alempana kuin koskaan, korkonäkymien kirkastuminen kohottaa kuluttajaluottamusta ja asuntojen hintataso vakiintuu. Vuokratyöntekijä kohdistuu voimakkaasti vuokra-asuntoihin ja odotamme vuokra-asuntomarkkinoilla positiivista kehitystä.

Toimitilamarkkinalla tuottovaatimukset ovat nousseet kautta linjan, mutta sektoreittain on hieman vaihtelua. Kuluvana vuonna tarjoutuu todennäköisesti kiinnostavia ostomahdollisuuksia useista kiinteistöluokista. Toimitilojen toteutuneet vuokratuotokset ovat pystyneet kompensoimaan tuottovaatimuksien nousut, joka pitää segmentin jatkossakin mielenkiintoisena sijoittajien silmissä.

Matkustajamäärätiedon perusteella matkailu Pohjoismaissa on palautumassa hyvää vauhtia normaalitasolle. Pohjoismaiden luksushotellimarkkina menestyy selvästi keskiarvoa paremmin. Datan perusteella kyseisessä segmentissä tullaan näkemään vuonna 2023 selkeä ennätysvuosi myyntitulojen ja huonehintojen osalta.



SAMLA

— CAPITAL —



Samla Capital Oy

Samla Capital Jyväskylä
Kauppakatu 18 C 35
40100 Jyväskylä
Puh. +358 50 303 6701

Samla Capital Tampere
Kuninkaankatu 24 B
33210 Tampere
Puh. +358 50 303 6701

Samla Capital Helsinki
Eteläesplanadi 2
00130 Helsinki
Puh. +358 50 303 6701