



Koronakriisin vaikutukset kiinteistö- ja rakennusalaan

Sennaati

ESIPUHE

Ajatus selvittää koronakriisin vaikutuksia toimialaamme lähti liikkeelle keväällä 2020, kun olimme suunnittelemassa syyskuussa pidettävää Senaatin Tori 2020 -tapahtumaamme, ja kun samalla koronakriisi iski Suomeen täydellä voimalla. Muutimme tapahtumalle suunniteltua teemaa ja sisältöä osittain siten, että halusimme kerätä ja esittää toimialamme asiantuntijoiden koronakriisiin liittyviä näkemyksiä koko Suomen kiinteistömarkkinoita koskettaviin kysymyksiin ja tulevaisuuden näkymiin.

Senaatin tehtävänä on hoitaa hallussaan olevaa valtion kiinteistöomaisuutta vastuullisesti ja tehokkaasti valtion toimitila- ja kiinteistöstrategioita toteuttaen. Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti Senaatti myy valtion käytöstä tarpeettomaksi jääneen kiinteistöomaisuuden avoimesti ja syrjimättömästi kiinteistömarkkinoille. Senaatin kiinteistömyyntiliiketoiminta ulottuu koko Suomen valtakunnan alueelle ja teemme avoimesti yhteistyötä sekä kauppaa laajasti erilaisten kiinteistömarkkinatoimijoiden kanssa. Salkussamme on noin 500 kiinteistömyyntiprojektia valtakunnallisesti. Myyntiä olemme tehneet viime vuosina noin 100–200 miljoonaa euroa ja lukumääräisesti yli 100 kauppaa vuodessa. Samaan aikaan olemme myyntien kautta pystyneet vähentämään valtion kiinteistöjen ylläpitokustannuksia vuosittain 2–3 miljoonaa euroa. Senaatin kiinteistömyynti onkin ollut historiallisesti korkeimmalla tasollaan viimeiset 5 vuotta. Tämän taustalla on järjestelmällisen ja pitkäjänteisen kiinteistökehitys- ja myyntitoimintamme lisäksi Suomen kiinteistömarkkinoiden pitkään hyvänä jatkunut tilanne.

Senaatin kiinteistökehitys- ja kiinteistömyyntiprojektit ovat toistaiseksi jatkuneet keskeytyksittä, ja kauppa kävi kuluvan vuoden alkupuolella lähes entiseen tahtiin. Vuoden 2020 taittuessa loppupuolelleen alkoivat koronakriisin vaikutukset kaupankäyntiin näkyä myös meillä. Miten mahtaa koronakriisi vaikuttaa meidän liiketoimintaamme tästä eteenpäin ja pidemmällä jaksolla tulevaisuudessa? Kysymyksiä Suomen kiinteistömarkkinoiden tulevaisuudesta on varmasti meillä kaikilla paljon, ja varmoja vastauksia on edelleen varsin vähän. Tämän KTI:n kanssa toteutetun selvityksen on tarkoitus antaa meille kaikille otos tämän hetken tilanteen avoimista kysymyksistä sekä tulevaisuuden näkymistä.

Selvityksen teema koskettaa toki suoraan liiketoimintaamme, mutta halusimme julkisena toimijana lähteä avaamaan ja kannattelemaan laajempaa, koko toimialaamme, koskevaa keskustelua. Selvityksen tulokset ovat puolestamme avoimesti kaikkien käytettävissä ja toivomme, että julkinen keskustelu Suomen kiinteistömarkkinoiden tulevaisuudesta saadaan pidettyä hyvässä vauhdissa, ja että tätä kannattelisivat kaikki toimialamme toimijat, niin julkiset kuin yksityisetkin tahot.

Pidetään pää pystyssä, sillä muutos tuo mukanaan uhkien lisäksi aina myös uusia mahdollisuuksia!

Espoossa 15.11.2020

Mauri Sahi

Senaatti-kiinteistöt

Senaatin Asema-alueet Oy

Koronakriisi ravistelee koko kiinteistö- ja rakennusala

Alkuvuodesta 2020 puhjennella koronakriisillä on laaja-alaisia vaikutuksia koko kansantalouteen ja yhteiskuntaan. Vaikutukset näkyvät myös kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden kaikilla osa-alueilla – tilankäytössä, kiinteistösijoittamisessa sekä rakentamisessa – ja ulottuvat toimialan kaikkiin toimijoihin. Vaikka pohjimmiltaan vaikutukset ovat talouden ja rahoitusmarkkinoiden kautta kaikille samanlaisia, kohtelee kriisi kuitenkin erilaisia kiinteistöjä, kiinteistösektoreita sekä toimijoita varsin eri tavoin.

Tämä raportti kuvaa koronakriisin nähtävissä olevia ja ennakoituja vaikutuksia suomalaisen kiinteistö- ja rakennusalaan syksyn 2020 tilanteessa. Raportti käsittelee kriisin vaikutuksia markkinoiden aktiviteettiin ja volyymeihin, erilaisiin toimijoihin, tilankäyttöön eri kiinteistösektoreilla sekä alan markkinakäytäntöihin ja toimintamalleihin.

Koronakriisi vaikuttaa laajalti kiinteistö- ja rakennusalaan



Koronakriisin vaikutusten arviointia leimaa kautta linjan suuri epävarmuus, koska sekä itse pandemian että ennen kaikkea sen taloudellisten ja yhteiskunnallisten seurausten kesto ja syvyys ovat toistaiseksi hämärän peitossa. Kriisin välittömät vaikutukset iskivät myös kiinteistö- ja rakennusalaan keväällä 2020, ja aiheuttivat monilta osin suuren loikan täysin uudenlaiseen markkinatilanteeseen ja uusiin toimintamalleihin. Syksyllä 2020 keskustelun keskiössä ovat kriisin akuutin vaiheen vaikutukset sekä välittömät muutokset vuokralaisten tilanteessa ja tilankäytössä, markkinakäytännöissä, kiinteistöjen arvoissa sekä kiinteistökaupankäynnin ja rakentamisen volyymeissä.

Kiinteistösijoitusten pitkän aikajänteen takia alan toimijoiden huomio kääntyy enenevästi myös kriisin tuomiin mahdollisiin ja todennäköisiin pysyvämpiin muutoksiin etenkin erilaisen tilojen tulevan tarpeen ja käyttötapojen näkökulmasta. Pysyvien muutosten laajuuden ja syvyyden ennakointi on kuitenkin vallitsevassa tilanteessa haasteellista, koska alan dynamiikasta johtuen vaikutukset näkyvät suurelta osin vasta viiveellä.

Kriisi on nostanut esiin tarpeen uudelle, entistä pidemmän aikavälin ennakointiin tähtäävälle johtamiselle sekä sen edellyttämien työkalujen kehittämiselle. Vaikka koronan kaltaista pandemiaa on jo vuosia ennakoitu, tuli se kuitenkin monille toimijoille täysin yllättäen, ja nyt tarpeena on ennakoida ja havainnollistaa muiden, luonteeltaan mahdollisesti hyvinkin erilaisten kriisien ja muutosvoimien vaikutusta kiinteistöalaan ja kunkin omaan liiketoimintaan.

Selvitys pohjautuu alaa laajasti edustavien asiantuntijoiden haastatteluihin, KTI:n ja muiden lähteiden markkinatilastoihin sekä aiheesta julkaistuihin raportteihin ja selvityksiin. Selvityksen on Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy.

Kiinteistöjen ja Suomen suhteellinen asema kansainvälisillä sijoitusmarkkinoilla melko vahva

VAIKUTUKSET KIINTEISTÖMARKKINOIDEN VOLYYMEIHIN JA ARVONMUODOSTUKSEEN?



Kiinteistösijoitusmarkkinoilla on viime vuosina eletty vilkkaan kaupankäynnin aikaa. Poikkeuksellisen matalien korkojen toimintaympäristössä kaikkien sijoitusvarallisuuserien arvot ovat kautta linjan nousseet ja etenkin reaaliomaisuusluokkien suhteellinen houkuttelevuus on kasvanut. Vuodet 2016–2019 olivat myös Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla kaupankäyntivolyymitään vilkkaimpia vuosia kautta aikain. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on kasvanut, kun entistä enemmän kiinteistövarallisuutta on tullut ammattimaisen sijoittamisen piiriin ja markkinoille on tullut runsaasti uusia sekä ulkomaisia että kotimaisia toimijoita. KTI:n laskelmien mukaan Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden koko oli reilut 77 miljardia euroa vuoden 2019 lopussa, mikä on yli 11 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Kasvuun vaikuttivat sekä uusien kiinteistöjen valmistuminen sijoittajien omistukseen että kiinteistösijoitusvarallisuuden markkina-arvojen nousu.

Vuoden 2020 ensimmäinen vuosineljännes jää historiaan yhtenä kiinteistökaupparakennin vilkkaimmista kvartaaleista. Maaliskuussa koronakriisi kuitenkin pysäytti kiinteistökaupankäynnin lähes täysin, ja alkuvuoden vilkas kaupankäynti vaihtui hyvin hiljaisiin kevään viikkoihin. Harva tuolloin käynnissä ollut kiinteistökauppa kuitenkin kokonaan kaatui, vaan prosesseja laitettiin jäihin, kun matkustus- ja muut rajoitukset sekä yleinen epävarmuus hankaloittivat niiden eteenpäin vientiä. Parin kuukauden tauon jälkeen monia kesken jääneitä kauppaprosesseja jatkettiin kesällä, ja alkusyksystä julkistettujen kauppojen määrä taas hienoisesti kasvoi. Keväällä kuitenkin käynnistettiin vain varsin harvoja uusia kauppaprosesseja, lähinnä tapauksissa, joissa myyjä uskoi kohteen olevan niin houkutteleva, että se menee kaupaksi poikkeuksellisessakin markkinatilanteessa. Uusien prosessien aloittamista hidasti myös se, että kauppvoja ei haluttu viedä eteenpäin ilman varmuutta siitä, että kaikki sijoittajat – myös kansainväliset toimijat – pystyvät niihin täysipainoisesti osallistumaan. Monien kiinteistönomistajien ajankäyttö keskittyi etenkin kriittisimmässä vaiheessa toimitilavuokralaisten akuuttien haasteiden ratkaisemiseen, mikä sekkin osaltaan hankaloitti uusien prosessien aloittamista.

Toisen vuosineljänneksen volyyymi jäi KTI:n seurannan mukaan alle 500 miljoonaan euroon, mikä oli matalin kvartaalivolyyymi vuoden 2013 jälkeen. Heinä–syyskuussa kaupankäynti vilkastui hieman yli 700 miljoonaan euroon, mikä oli kuitenkin yhä alle puolet viime vuoden vastaavan vuosineljänneksen luvuista, kun vuoden 2019 kolmannen neljänneksen volyyymi ylsi 1,6 miljardiin euroon. Selvitystä varten elo–syyskuussa haastatellut asiantuntijat odottivat kaupankäynnin jatkavan vilkastumistaan tämän vuoden lopulla ja ensi vuoden alussa.



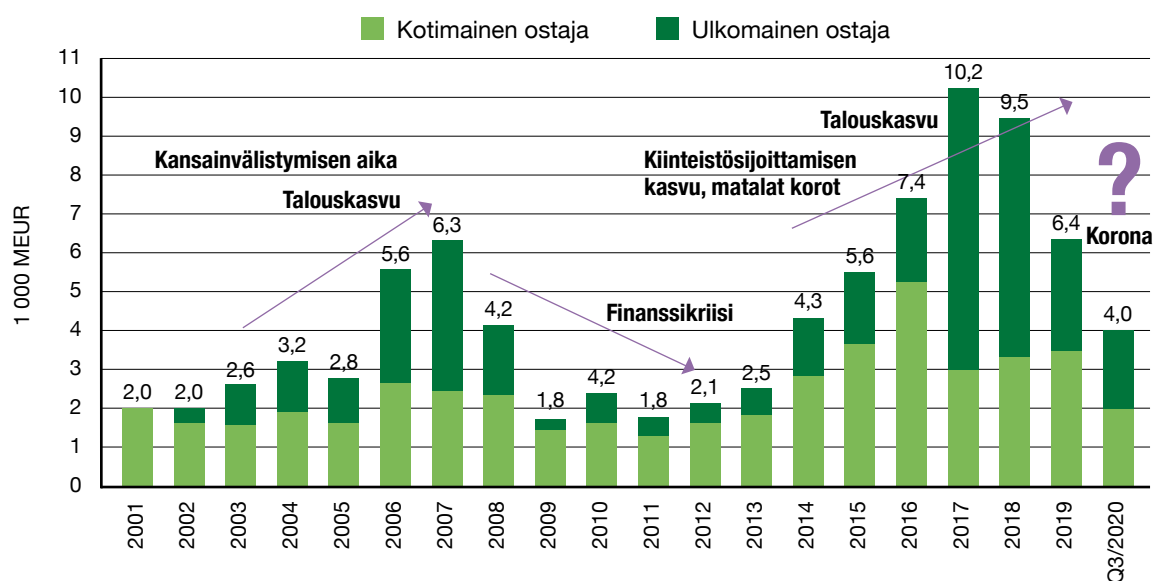
Suomen uskottavuus on ehkä jopa vahvistunut, kun koronasta on selvitty muita maita paremmin ja talousvaikutuksetkin olleet toistaiseksi maltillisia.”
Christian Hohenthal, Sponda

Tällä hetkellä näyttää todennäköiseltä, että globaalisti reaaliomaisuusluokat tulevat olemaan yhä kiinnostavia, sillä alhaisten korkojen ympäristössä korot eivät tarjoa houkuttelevia sijoitusmahdollisuuksia, ja varsin korkeaksi nousseissa osakekursseissa on korjausliikkeitä ja hermostuneisuutta. Tulevaisuudennäkymät kiinteistösijoitusmarkkinoilla ovat siis lähtökohtaisesti melko hyvät, kun sijoituskohteita etsivien pääomien määrä pysyy markkinoilla suurena, ja alkuvuoden totaalipysähdys aiheuttaa sijoittamiseen tietynlaista patoumaa. Tulevaisuuteen liittyy kuitenkin monia epävarmuustekijöitä, kun pandemian kesto ja sen aiheuttamien talous- ja kiinteistömarkkinavaikutusten syvyys eivät ole ennakoitavissa.

Tilannetta pidetään sijoitusmarkkinoilla nyt monilta osin erilaisena kuin runsas kymmenen vuotta sitten puhjennun finanssikriisin jälkeen. Tuolloin kriisi oli selkeästi rahoitusmarkkina-
lähtöinen, kun nyt on kyse taloutta laajasti koskevasta, sekä kysyntä- että tarjontapuolta runtelavasta shokista, jossa rahapolitiikan rooliksi jää lähinnä voimakas elvyttäminen sekä talouden suurempien vahinkojen estäminen. Myös kiinteistösijoitusmarkkinoilla tilanne on nyt finanssikriisiin verrattuna hyvin erilainen: kun tuolloin markkinoilla oli runsaasti erittäin korkean velkavivun opportunistisia sijoittajia, ovat velkamäärät nyt huomattavasti maltillisempia ja rahoitusrakenteet lähtökohtaisesti yksinkertaisempia, eikä pankkien ainakaan tässä vaiheessa uskota kärsivän suurista kiinteistörahoituksesta aiheutuvia tappioita. Kun finanssikriisin jälkeen Suomessa seurasi viisi erittäin hiljaisen kaupankäynnin ja matalan likviditeetin vuotta, odotetaan kaupankäynnin nyt elpyvän tätä huomattavasti nopeammin. Tilanne on kuitenkin herkkä, ja paljon riippuu pandemian kestosta ja seurauksista.

Kaupankäyntivolyyymien tulevaisuus epävarmaa

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

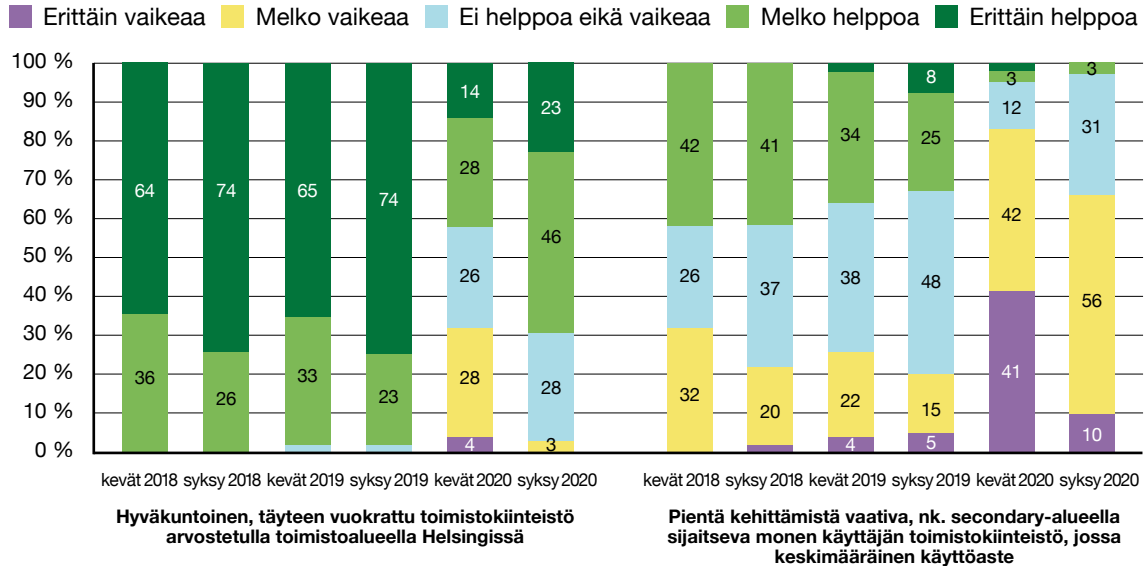
Kriisi kohtelee erilaisia kiinteistöjä ja toimijoita eri tavoin

Kriisi kohtelee eri kiinteistösektoreita varsin eri tavoin. Kuten finanssikriisin jälkeenkin, epävarmassa markkinatilanteessa kiinteistösijoittajien päähuomio kohdentuu ennen kaikkea riskittömimmiksi koettuihin vakaan kassavirran kiinteistökohteisiin, joskin käsitys näistä kohteista on vuosikymmenen aikana jossakin määrin muuttunut. Kun kriisin vaikutusten näihin riskittömiin kohteisiin oletetaan jäävän melko pieniksi, on puolestaan riskillisempien kohteiden kysyntä sijoitusmarkkinoilla vähäisempää. Hiljaisilla markkinoilla myös hinnanmuodostus on markkinaevidenssin ja likviditeetin puuttuessa ongelmallisempaa, ja ostajien ja myyjien väliset näkemuserot voivat osaltaan estää kauppoja toteutumasta. Siksi sekä likviditeetti- että arvomuutosvaikutusten odotetaan olevan suurempia riskillisemmissä kohteissa, mikä kärjistää sijoitusmarkkinoilla jo muutoinkin nähtävissä ollutta eriytymistä niin kutsuttujen prime- ja

muiden kohteiden välillä entisestään. Eriytymisen korostuminen on nähtävissä myös lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa, jossa alan asiantuntijat arvioivat niin kutsutun secondary-kohteen myytävyyden heikentyneen selkeästi prime-kohteita jyrkemmin.

Mikäli olisitte myymässä seuraavia kohteita, kuinka vaikeaa / helppoa arvioisitte myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa?

Mm. myyntiajan, potentiaalisten ostajien lukumäärän ja kaupan ehtojen näkökulmasta



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kriisin seurauksena sijoittajakysyntä kohdistuu entistäkin vahvemmin viime vuosina suosiotaan kasvattaneisiin vuokra-asuntokiinteistöihin. Vuokra-asuntojen kysynnän ennakoidaan säilyvän vahvana etenkin suurimmissa kaupungeissa, joissa väestö jatkaa kasvuaan. Vuokra-asuntoportfolioiden osuus vuoden 2020 toisen ja kolmannen vuosineljänneksen yhteenlasketusta transaktiovolyymista oli jopa 40 prosenttia. Monet sijoittajat, etenkin kotimaiset instituutiot ja sijoitusyhtiöt jatkavat aktiivisesti myös omaa asuntokehittämistään. Myös aiemmin vain muille kiinteistösektoreille sijoittaneita toimijoita on viime kuukausina suunnannut mielenkiintoaan vuokra-asuntosijoittamiseen.

Muita sijoittajien nyt suosimia kiinteistösektoreita ovat muun muassa yhteiskunta- ja logistiikkakiinteistöt, hyvien sijaintien modernit toimistot sekä päivittäistavarakaupan kiinteistöt. Toisessa ääripäässä etenkin kauppakeskukset, joiden menestys sijoitusmarkkinoilla on jo aiempina vuosina ollut vaatimatonta, ovat nyt entistäkin haasteellisemmassa tilanteessa. Myös hotellikiinteistöjen kiinnostavuus sijoitusmarkkinoilla on juuri tällä hetkellä vähäinen, mutta nekin voivat houkuttaa sijoittajia – etenkin jos operaattorin kanssa on pitkä vuokrasopimus. Matkailun ja tätä kautta hotellien kysynnän uskotaan elpyvän keskipitkällä aikavälillä, kun pandemia aikanaan helpottaa. Kriisin mahdollinen pitkittyminen voi kuitenkin rapauttaa operaattoreiden maksukykyä nopeastikin, mikä lisää hotellisijoittamisen tämänhetkisiä riskejä.

Kaupankäyntiä hidastaa osaltaan myös tarjonnan puute. Moni myyntiä harkitseva sijoittaja voi lykätä prosessin aloittamista odottaessaan akuutin tilanteen helpottumista. Myyntihaluja pienentävät esimerkiksi matkustusrajoitukset, jotka hankaloittavat tai estävät ulkomaisten sijoittajien osallistumista prosesseihin. Koska tarjonta on rajattua, mutta sijoittajakysyntää



Tuottovaatimuksissa on nousua etenkin kauppakeskuksissa ja monissa liiketiloissa, joissa paineet vuokrien laskulle ovat ilmeiset ja arvot tulevat laskemaan. Laadukkaiden toimistojen ja logistiikkakiinteistöjen prime yieldit voivat laskea korona edeltävälle tasolle tai jopa sen alapuolelle alhaisen korkotason siivittämänä.”

Ilkka Tomperi, Varma

riittää tälläkin hetkellä etenkin parhaisiin kohteisiin runsaasti, pysyvät prime-kohteiden tuotto-vaatimukset matalina ja hinnat korkeina. Vaikka parhaiden kohteiden kysyntä on periaatteessa vankkaa, leimaa sijoitusmarkkinoita tälläkin alueella lisääntynyt varovaisuus, joka vaikuttaa etenkin uudiskohteisiin: sijoittajat lähtevät hankkeisiin mukaan entistä myöhemmin ja ennakkovuokrausasteelle asetetaan aiempaa tiukempia vaatimuksia.

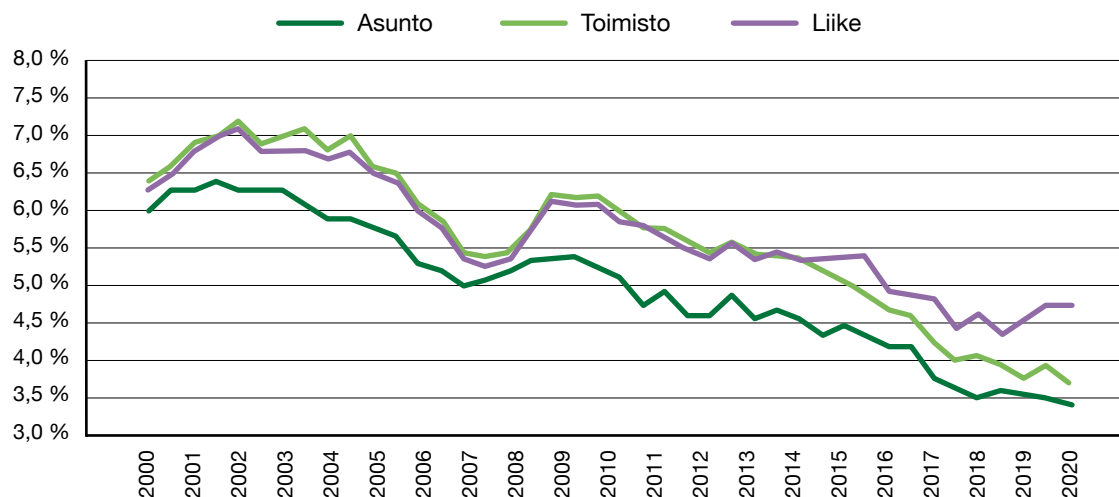
Hinnanmuodostuksen haasteet kasvavat poikkeuksellisessa markkinatilanteessa

Kiinteistöjen arvojen kehitys linkittyy laajasti globaaliin talouskehitykseen. Joissakin käynnissä olleissa kaupankäyntiprosesseissa koronakriisillä ei ole ollut mitään vaikutusta hinnoitteluun, kun taas toisten kohteiden hinnoittelussa on ollut nähtävissä selkeäkin koronakorjaus. Markkinoilla liikkuvien sijoittajien määrän vähenemisellä voi olla myös negatiivinen vaikutus hintoihin, kun kilpailua on vähemmän.

Tuottovaatimusten kehityksestä kriisin aikana on toistaiseksi olemassa melko vähän aitoa markkinaevidenssiä. Kiinteistösektorien ja -kohteiden erot korostuvat hinnanmuodostuksessa: esimerkiksi laadukkaiden core-toimistojen tuottovaatimukset pysyvät vahvan sijoituskysynnän ansiosta ennallaan. Kevään ja kesän epävarmuus toki hieman nosti tuottovaadenäkemyksiä, mutta matala korkotaso ja vahva sijoituskysyntä näyttävät painavan ne jopa ennätysellisen matalalle tasolle pahimman kriisin hellittäessä.

Nettotuottovaatimukset

Helsingin keskusta



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Logistiikka-, vuokra-asunto- ja yhteiskuntakiinteistösektoreilla prime-kohteiden tuottovaatimukset pitänevät myös pintansa. Liikekiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat ja markkina-arvot laskivat laajasti jo ennen koronakriisiä, ja niissä kriisi on vahvistanut ja kärjistänyt jo aiemmin alkanutta kehitystä.

Tässä tilanteessa on hyvin aikaista arvioida, miten voimakkaita arvonmuutoksia kiinteistömarkkinoilla tullaan näkemään lähitulevaisuudessa. Kiinteistöarvioitsijat ovat ainakin toistaiseksi olleet melko konservatiivisia arvioissaan. Keskusteluja erilaisten kohteiden tuottovaatimuksista ja arvoista tullaan kuitenkin varmasti käymään lähitulevaisuudessa sijoittajien ja kiinteistöarvioitsijoiden välillä etenkin tilanteissa, joissa arvoilla on suoraan vaikutusta sijoittajan tunnuslukuihin tai edunsaajiin.



Houkuttelevimpia sektoreita ovat yhteiskuntakiinteistöt, asunnot, logistiikka ja hyvät toimistot. Monet toki pohtivat, millaista toimistokäyttö on tulevaisuudessa. Kauppakeskukset ovat nyt haasteellisia.

Antti Louko, Catella

Laadukkaat, varman kassavirran kohteet säilyttänevät arvonsa ja kiinnostavat sijoittajia myös jatkossa. Lähitulevaisuuden mahdolliset paineet kiinteistöjen markkina-arvoihin tullevat ennen kaikkea ennakoitun vuokratassavirran kautta, kun sekä markkinavuokriin että käyttöasteisiin kohdistuu monilla sektoreilla ja alueilla laskupaineita tai ainakin entistä suurempaa epävarmuutta. Siksi vuokratassavirran riskien hallinnan ja vuokralaisten liiketoiminnan ja maksukyvyyn seurannan merkitys korostuu kriisin myötä.

Sijoitusmarkkinoilla core-kohteiden ja paikallisten toimijoiden asema vahvistuu



NOUSUSSA:

Prime-kohteiden suosio
Vakaan kassavirran arvostus
Paikalliset sijoittajat
Equity-sijoittajat
Kohteiden, toimijoiden ja markkinoiden väliset erot
Asunnot
Yhteiskuntakiinteistöt
Logistiikka



LASKUSSA:

Vuokratuottojen vakaus
Rahoituksen saatavuus
Periferiset markkinat
Riskilliset kohteet
Rakennuskustannukset
Liikekiinteistöt
Hotellit



Kansainvälisen kilpailukyvyyn kannalta on tärkeää, että markkinoilla säilyy tietty likviditeetti kaikissa tilanteissa. Kotimainen toimijakenttä on viime vuosina kasvanut ja monipuolistunut, mikä osaltaan turvaa aktiviteetin säilymistä.”

Tero Lehtonen, JLL



Parhaiden kohteiden tuottovaateissa ei ole juuri muutosta. Tulevien vuokratassavirtojen ennakoinnissa on nyt haasteita, mikä kasvattaa tuottovaade-eroja parhaiden ja huonompien kohteiden ja alueiden välillä.”

Tuomas Ahonen, Genesta



Kriisin vaikutukset eri toimijoihin ovat erilaisia

MITEN KRIISI VAIKUTTAA ERILAIISIIN TOIMIJOIHIN?



Kriisi vaikuttaa kiinteistö- ja rakennusalan erilaisiin toimijoihin myös hyvin eri tavoin. Yleisenä muutoksena kriisi vaikuttaa lähes kaikkien toimijoiden yleiseen luottamukseen ja riskihalukkuuteen. Yleinen epävarmuus kasvattaa olemassa olevien suhteiden ja ennestään tunnettujen kumppaneiden merkitystä ja vastaavasti hankaloittaa uusien liikesuhteiden luomista ainakin väliaikaisesti. Luottamuksen ja aiemman yhteistyön merkitys korostuu etenkin kiinteistösijoittamisessa vaikkapa rahastomanagereiden ja sijoittajakumppaneiden valinnassa.

Kotimaisten sijoittajien asema ulkomaisia vahvempi

Kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoista on noin kolmanneksen luokkaa, ja siksi ulkomaisilla toimijoilla on suuri vaikutus markkinavolyymien ja -tilanteen kehitykseen. Ulkomaisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymistä on vuosina 2017–2019 vaihdellut 44 ja 70 prosentin välillä, ja vuoden 2020 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen volyymistäkin ulkomaisten sijoittajien osuus nousee 50 prosenttiin. Ulkomaisia sijoittajia on Suomessa lukumääräisesti paljon, ja toimijoiden taustat, strategiat ja toimintamallit vaihtelevat runsaasti. Yksi keskeinen, etenkin kriisitilanteessa toimintaa määrittävä tekijä on, onko ulkomaisella sijoittajalla Suomessa oma paikallinen organisaatio tai sijoittajakumppani, vai johdetaanko sijoituksia managerin kautta.

Kriisin aiheuttamat matkustusrajoitukset ja oman kotimarkkinaympäristön akuuttiin tilanteeseen keskittyminen vahvistavat kotimaisten sijoittajien asemaa suhteessa ulkomaisiin toimijoihin ainakin väliaikaisesti. Eroja esiintyy esimerkiksi kiinteistökaupoissa, jotka edellyttävät useimmiten kohdekäyntejä. Niillä ulkomaisilla toimijoilla, joilla on Suomessa omat organisaatiot, on lähes kotimaisia sijoittajia vastaavat edellytykset viedä prosesseja eteenpäin myös poikkeusoloissa.

Periaatteessa kansainvälinen kiinnostus Suomea kohtaan on edelleen vahva, ja jo loppukesästä, rajoitusten ollessa väliaikaisesti kevyempiä, joitakin kansainvälisiäkin kauppaprosesseja saatiin eteenpäin. Sijoittajakysyntää kohdentuu Suomeen etenkin muista Pohjoismaista ja Saksasta. Kaupankäyntiprosessien due diligence -vaihe on kuitenkin ulkomaisille toimijoille haasteellinen, koska se edellyttää useimmiten sijoittajien tutustumista kohteisiin paikan päällä, ja siksi tilanne on herkkä kunnes näkyvät rajoitusten ja tautitilanteen suhteen selkenevät.

Etenkin kevään kiivaimpien vuokralaiskeskustelujen aikaan kotimaisten toimijoiden reagointi toimitilavuokralaisten vaikeutuneeseen tilanteeseen oli jossakin määrin nopeampaa ja joustavampaa. Tässäkin suhteessa kyse lienee enemmän vuokranantajan toimintamallista ja -tavoista kuin kotimaasta. Esimerkiksi ulkomaisten sijoittajien tyypillisesti pidemmät päätöksentekoketjut ja jossakin määrin kaavamaisempi toimintatapa nousivat esiin joissakin julkisuuteen nousseissa tapauksissa.



Kotimaisilla sijoittajilla on nyt selkeä kilpailuetu ulkomaisiin verrattuna, kun matkustusrajoitukset vaikeuttavat kaupankäyntiä.
Antti Louko, Catella

Pidemmällä tähtäimellä ei kriisillä näyttäisi olevan suoraa vaikutusta ulkomaisten ja kotimaisten toimijoiden suhteelliseen asemaan, vaan ulkomaisen sijoittajakiinnostuksen odotetaan säilyvän vahvana myös jatkossa, mikäli talouden ja kiinteistömarkkinoiden toimintaympäristö ja -edellytykset säilyvät kilpailukykyisinä. Toisaalta ulkomaisten toimijoiden – etenkin opportunistisempiin kiinteistökohteisiin sijoittavien – strategioissa Suomella on pienen, perifeerisen markkinan rooli, ja siksi markkinoilta vetäytymistä voidaan harkita, mikäli sijoitukset eivät tyydytä odotuksia, tai mikäli strategiaa halutaan – joskus Suomesta riippumattomistakin syistä – suunnata muille alueille.

Sijoittajakentässä etenkin kevään kriittisimpinä aikoina korostui myös sijoittajan pääomaraken-teen merkitys. Lainojen uudelleen järjestelyt ja lainakovenanttien selvittelyt työllistivät keväällä voimakkaasti velkavivutettuja sijoittajia. Samaan aikaan uusien investointien tekemisen liikkuma-vara pieneni, kun pankkien rahoitusmahdollisuudet ja -halut pysähtyivät joksikin aikaa kokonaan. Vaikka tilanne on syksyllä helpottanut ja rahoituksen saatavuus parantunut, on pääsääntöisesti omalla pääomalla operoivien sijoittajien asema edelleen suhteellisen vahva. Pidemmällä tähtäimellä kriisi on jälleen nostanut pintaan keskustelun Suomen kiinteistörahoituksen keskittymisestä lähinnä pohjoismaisten pankkien käsiin. Siksi kriisin myötä nousee mahdollisuuksia myös muiden – esimerkiksi instituutiosijoittajien tai erityyppisten pankkien – nousulle vaihtoehtoisina vieraan pääoman lähteinä.

Kuten usein tämänkaltaisessa tilanteessa, myös opportunistiset sijoittajat heräilevät etsimään houkuttelevia sijoitusmahdollisuuksia. Opportunistisempien kohteiden kauppoja estää kuitenkin hankala hinnanmuodostus: kun vertailukauppoja on vähän, saattavat myyjien ja ostajien eriävät hintanäkemykset estää riskillisempien kohteiden kauppoja toteutumasta.



Pankit ovat tärkeä rahoituksen lähde ja pysyvät sellaisena, mutta myös muiden rahoituslähteiden rooli kasvaa.”

Tero Estovirta, eQ

Rahoituksen saatavuus kiristyi keväällä

Rahoituksen saatavuudesta tuli yksi kiinteistökauppojen pullonkaula viime kevään aikana. Pankkien varovaisuus kasvoi rajoitusten takia, ja etenkin kiivaimpien vuokrahelpotuskeskustelujen aikana huomio kohdistui olemassa olevien lainojen tilanteeseen, ehtoihin ja kovenantteihin. Tilanteen hieman rauhoituttua keskusteluja uusistakin rahoitusratkaisuista on jälleen syksyn aikana päästy käynnistämään, mutta pankit ovat entistä selektiivisempiä ja rahoitusta löytyy helpommin tutuille asiakkaille ja riskittömämpiin kohteisiin. Myös lainojen marginaaleissa ja muissa ehdoissa on nähtävissä kiristymistä.

Suomessa ja muutenkin Pohjoismaissa on kapeahko pankkisektori, minkä takia viime vuosina etenkin suuremmat toimijat ovat laajentaneet omaa velkarahoitustaan myös muille alueille, etenkin joukkovelkakirjalainoihin. Pankkirahoituksen saatavuuden kiristyminen kriisin seurauksena avaa myös muille toimijoille, esimerkiksi instituutiosijoittajille tilaisuuden osallistua entistä aktiivisemmin kiinteistösijoitusten vieraan pääoman ehtoiseen rahoittamiseen. Moni kiinteistömarkkinoiden toimija peräänkuuluttaa uusien rahoituslähteiden tarvetta nykyisellään varsin pankkivetoisille Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoille.

Rahoitusmarkkinoiden kehitys vaikuttaa myös välillisesti kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimijoihin. Rakennusliikkeiden asuntotuotannon niin kutsutun RS-rahoituksen saatavuus on viime aikoina kiristynyt huomattavasti pankkien tiukentuneen sääntelyn ja vakavaraisuusvaatimusten takia, ja muun muassa rakentajan rahoitusasemaan, kohteen ennakkovarausasteeseen ja asuntosijoittajien osuuteen kiinnitetään entistä suurempaa huomiota. Tämä vähentää osaltaan rakennusliikkeiden edellytyksiä omaperustaiseen asuntotuotantoon. Tämän seurauksena puolestaan vuokra-asunto-



Rahoittajan näkökulmasta tilanne on Suomessa edelleen erittäin hyvä.”

Timo Nyman, Nordea

”

Matkustusrajoitukset vaikeuttavat kauppvoja, arvioiteja, due diligence -prosesseja ja pääoma-hankintaa. Siksi monet tiivistävät yhteistyötä entuudestaan tuttujen ja luotettujen managerien ja struktuurien kanssa.”

David Neil, Genesta

”

Kiinteistöarvioitsijat ovat välttäneet ylireagoiteja, eivätkä arvioinnit ole toistaiseksi sisältäneet odottamattomia shokkeja. Arvot ovat pääosin pysyneet ennallaan tai laskeneet hienoisesti.”

Markku Mäkiäho,
OP Kiinteistösi joitus

”

Toimitilojen ja asuntojen uudistuotannon näkökulmasta koronakriisi ei välttämättä ole dramaattisen iso asia. Etätyö kyllä lisääntyy, mutta uusia toimitiloja ja asuntoja tarvitaan jatkossakin. Ja muutos edelleen kasvattaa tarvetta konvertoida vanhoja toimitiloja asunnoiksi, mikä luo kysyntää korjaus-rakentamiselle.”

Saku Sipola, SRV

tuotannon edellytykset osaltaan paranevat, kun rakennusliikkeiltä mahdollisesti löytyy houkuttelevia kohteita uusiksi vuokra-asuntokohteiksi, ja kun rakentajien kiinnostus myös vuokra-asuntojen urakointiin kasvaa ja rakentamisen kustannuspaineet helpottavat.

Rakentamisen prosessit sopeutuvat ja markkinatilanne muuttuu

Myös rakentamisen volyymeihin kriisin vaikutukset ovat edelleen jossakin määrin epäselviä. Vuoden 2020 volyymit pysyvät vielä aiemmin käynnistyneiden hankkeiden ansiosta korkeina, mutta jo ennen koronan puhkeamista lupamäärät kääntyivät useimmilla rakentamisen sektoreilla laskuun. Jatkossa volyymeihin vaikuttaa ennen kaikkea tuleva talouskehitys sekä rakentamisen eri alueille mahdollisesti suunnattavat elvytystoimenpiteet.

Asuntorakentamisen volyymeihin on kriisin seurauksena kahdensuuntaisia paineita: toisaalta yleinen talous- ja rahoitusmarkkinatilanne heikentää asuntorakentamisen edellytyksiä, toisaalta vahvana jatkuva kaupungistuminen kasvattaa asuntokysyntää etenkin suurimmissa kaupungeissa. Syksyn 2020 tilanteessa näyttää siltä, että kiristyneen RS-rahoituksen sekä ostokysynnän hienouden heikkenemisen myötä rakennusliikkeiden omaperusteisen asuntotuotannon volyymeissä on paineita alaspäin, mutta toisaalta voimakas asuntosijoituskysyntä sekä suurimpien kaupunkien, etenkin Helsingin, omat toimenpiteet ja ARA-asuntorakennuttaminen kannattelevat rakentamista. Koronan osin uudelleen suuntaama muuttoliike sekä kriisin seurauksena kasvanut tilatarve ylläpitävät osaltaan asunto-kauppaa ja tätä kautta uudisrakentamista.

Toimitilarakentamisen näkymät ovat osin epävarmempia. Laadullisten vaatimusten kiristyminen ylläpitänee toimistorakentamista jollakin tasolla, kun taas liikelilarakentamisessa etenkin suurten kauppakeskushankkeiden ajan arvoitiin olevan vähäksi aikaa ohi jo ennen koronan puhkeamista.

Rakentamisen käytännön prosesseissa kriisin puhkeaminen vaikutti luonnollisesti välittömästi työmaiden toimintaan, kun turvallisuusmääräyksiä kiristettiin entistään ja ihmisten välistä kanssakäymistä rajoitettiin esimerkiksi työvuoron vaiheistusta ja vuorottelua lisäämällä, henkilökunnan taukotilojen väljyyttä kasvattamalla sekä siivousta ja hygieniaa painottamalla. Poikkeustilannetoimenpiteet sinänsä kasvattivat välittömiä kustannuksia, mutta laajemmassa kuvassa toisaalta muut sairaspöissaolot vähenivät.



Rahoittajan fokus on vuokralaisten kunnossa ja varsinkin isojen vuokralaisten luottoluokitus tarkistetaan aina. Pankin hyväksyntä tarvitaan myös merkittäviin vuokrasopimusmuutoksiin.”

Timo Nyman, Nordea

Asiantuntijapalveluihin erilaisia vaikutuksia

Kiinteistöalan asiantuntijapalvelusektori koostuu monentyppisistä toimijoista, joiden toimintaan suhdannevaihtelut – ja myös koronakriisi – vaikuttavat hyvin eri tavoin. Kaupankäynnistä voimakkaasti riippuvien neuvonanto- ja corporate finance -palvelujen kysyntä vaihtelee luonnollisesti markkina-aktiiviteetin mukaan. Myös muut transaktioihin liittyvät palvelut, kuten juridinen neuvonanto tai tekniset ja juridiset due diligence -palvelut ovat luonnollisesti voimakkaasti riippuvaisia markkinoiden aktiiviteetista.

Erilaisissa markkinatilanteissa myös kaupankäyntiprosesseja viedään eteenpäin eri tavoin. Kun vilkkailla markkinoilla sijoittajia kilpailutetaan monivaiheisissa prosesseissa, vastaavasti hiljaisemmissä olosuhteissa suurempi osa kaupoista tehdään kohdennettuina niin kutsuttuina off market -kauppoina. Off market -kauppojen ennakoidaan nytkin kriisin myötä yleistyvän, mikä vaikuttaa myös tarvittavien asiantuntijapalveluiden sisältöön ja prosesseihin.

Asiantuntijapalveluista kiinteistönarviointipalvelut sen sijaan ovat suhdannevaihtelumielessä suoraan transaktioihin liittyviä palveluja vakaampia, koska yhä useammat sijoittajat – sekä läpinäkyvyyssyistä että viranomaismääräyksistä johtuen – hankkivat säännöllisesti ulkopuoliset arviot kiinteistöomistuksistaan. Koska äkillinen kriisi vaikuttaa myös kiinteistöjen arvoihin, kohdistuu kiinteistöarvioihin poikkeustilanteessa tavallistakin suurempaa mielenkiintoa.

Kriisi on jälleen nostanut pintaan keskustelun kiinteistöjen arvonmäärityksen haasteista, kun olosuhteet muuttuvat nopeasti ja samaan aikaan markkinoiden hiljenemisen myötä markkinaevidenssin määrä dramaattisesti vähenee. Koska markkinoilla toimii yhä enemmän erilaisen sääntelyn piirissä toimivia sijoittajia – esimerkiksi instituutiosijoittajia ja erikois-sijoitusrahastoja – korostuu arvonmäärityksen merkitys entisestään, kun edunsaajien edut ovat riippuvaisia sijoitusten arvon heilahteluista.

Poikkeusolosuhteiden kiinteistöarvioinnissa korostuvat myös metodologiset ja kulttuuri-lähtöiset erot toisaalta konservatiivisempien, lyhimmän tähtäimen heilahteluiden yli katsovien, toisaalta voimakkaammin markkinamuutoksiin reagoivien arvioitsijoiden välillä. Tässä suhteessa korostuu myös pidemmän tähtäimen kasvaneen läpinäkyvyyden tarve.

Korona vaikuttaa kaikkiin toimijoihin



NOUSUSSA:

Oman pääoman sijoittajat
Kotimaiset sijoittajat
Tiheimmän datan tarve
Pankkien selektiivisyys
Yhteistyö tunnettujen ja luotettujen kumppanien kanssa
Sääntelyn vaikutus toimijoihin



LASKUSSA:

Velkavetoiset sijoittajat
Rahoituksen saatavuus
Rahoituksen maturiteetti



Mitään merkittävää paniikkia sijoittajien keskuudessa ei ole ollut. Pääomaa on yhä markkinassa paljon ja myyntimandaattien vähäisyydestä johtuen off market -kauppoja tullaan näkemään todennäköisesti aiempaa enemmän.”

Tero Lehtonen, JLL

Korona vahvistaa vanhoja ja nostaa esiin uusia tilankäytön kehitystrendejä

VAIKUTUKSET TILANKÄYTTÖÖN ERI SEKTOREILLA?

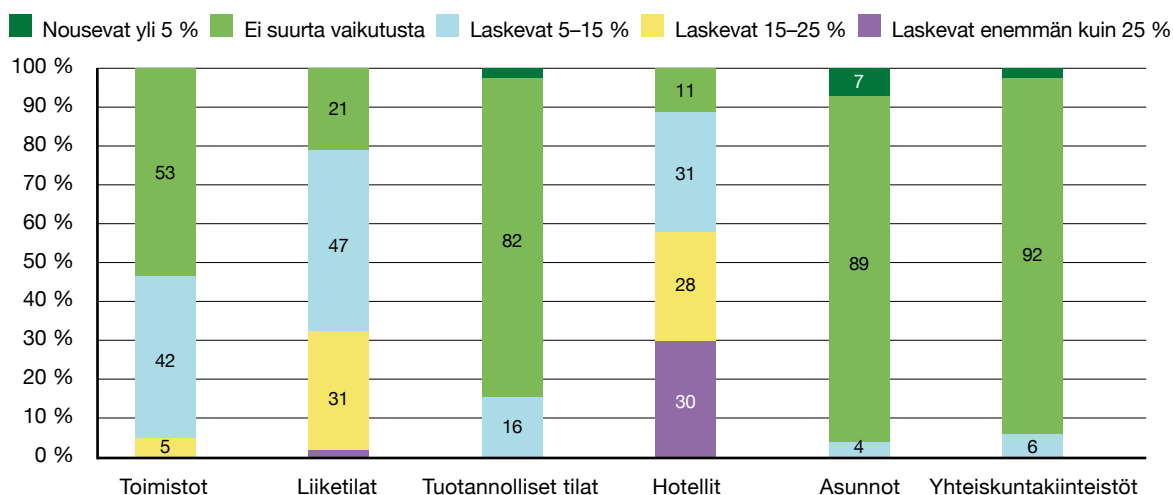


Kaikkein suurin mielenkiinto kiinteistömarkkinoilla kohdistuu tällä hetkellä siihen, kuinka korona-kriisi vaikuttaa käyttäjien tilatarpeisiin eri sektoreilla ja alueilla sekä lyhyellä että pidemmällä tähtäimellä. Määrällisen tilatarpeen ohella korona-kriisi on nostanut esiin uusia laadullisia tiloille asetettuja vaatimuksia, ja korostanut vuokrasopimusten joustotarpeita etenkin useimmilla toimistosektoreilla. Kriisin vaikutukset näkyvät luonnollisesti hyvin erilaisina eri tilatyypeissä ja eri alueilla.

Välittömimmin kriisi on kohdellut kaltoin etenkin monia liiketilojen vuokralaistoimialoja sekä hotelleja. Eniten tilanteesta kärsineillä sektoreilla vuokranantajat ovat lähteneet laajasti tukemaan vuokralaisiaan erilaisilla toimenpiteillä: pidennetyillä maksuajoilla, tilapäisillä vuokranalennuksilla tai jopa niiden anteeksi antamisella tilanteissa, joissa vuokralaisen liiketoiminta on kriisin takia estynyt. Näillä sektoreilla korona aiheuttaa merkittävän loven vuoden 2020 vuokratuottoihin. Pienimmillä kolhuilla kriisin yli näyttävät selviävän asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt, joiden vuokratuottoihin kriisillä ei näyttäisi olevan ainakaan välittömiä vaikutuksia. Toimistotilojen käyttöön akuutti tilanne on tuottanut joitakin siirtymiä pienempiin tai edullisempiin tiloihin, mutta etenkin toimistovuokramarkkinoilla merkittävämpien vaikutusten uskotaan näkyvän vasta hieman pidemmällä tähtäimellä.

Miten ennakoitte covid-19-pandemian vaikuttavan toteutuneisiin vuositasen vuokratuottoihinne eri tilatyypeissä vuonna 2020?

Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kriisin pidemmän tähtäimen vaikutukset tilankäyttöön ovat luonnollisesti toistaiseksi hämärän peitossa, ja trendinomaiset käyttäjätarpeiden ja -preferenssien muutokset hämärtyvät osin taloustilanelähtöisten ajureiden taakse. Jo tässä tilanteessa vaikuttaa selvältä, että osa koronasta johduneen äkkikäänteen aiheuttamista muutoksista vaikuttaa tilankäyttöön myös pidemmällä tähtäimellä, kun taas osan uskotaan palautuvan korona- ja suhdannetilanteiden aikanaan helpottaessa.



Kriisi kärjistyi ravintoloiden, hotellien ja tiettyjen kauppojen operatiivisena murheena, mutta pidemmällä tähtäimellä työnteon tapojen ja ostokäyttäytymisen muuttuminen voi olla iso loikkaus kiinteistöalalle. Käynnissä olleet muutostrendit hyppäsivät kerralla viisi vuotta eteenpäin.
Ilkka Tomperi, Varma

Toimistotilojen tarve ei häviä mutta se muuttuu sekä määrällisesti että laadullisesti

Toimistotilojen käytön tulevaisuus on herättänyt runsaasti keskustelua vuoden 2020 aikana. Kun suuri osa toimistotyöntekijöistä keväällä siirtyi yhtäkkiä etätöihin ja kokoukset ja tapahtumat muuttuivat kertaheitolla virtuaalisiksi, muuttui monen organisaation toimintakulttuuri välittömästi ja jyrkästi. Myös monet sellaiset organisaatiot, joissa etätöskentely oli aiemmin ollut vähäistä, omaksuivat uudet toimintatavat pakon edessä nopeasti, mikä on antanut sysäyksen pysyvämmillekin kulttuurin ja toimintatapojen muutoksille.

Lienee selvää, että etätöskentelyn määrä tulee kriisin helpottaessakin jäämään aiempaa korkeammalle tasolle, mikä tulee vähentämään monen organisaation kokonaistilarvetta. Niissäkin organisaatioissa, joissa etätö on ollut mahdollista aiemminkin, kriisi voi aiheuttaa kertaluonteisen sysäyksen työn monipaikkaisuuden lisääntymiselle entisestään.

Suuri osa työntekijöistä palaa kuitenkin toimistoille ainakin osa-aikaisesti. Toimistojen käyttötarve kuitenkin osin muuttuu siten, että asiakkaiden ja kollegoiden tapaamisten, sosiaalisen vuorovaikutuksen, luovuuden ja innovoinnin rooli korostuu, kun taas suuri osa perinteisemmästä, omassa työpisteessä tehdystä työstä voikin siirtyä joustavasti muihin työympäristöihin.

Toimistolla tehtävän työn luonteen muutos asettaa uusia vaatimuksia tilojen laadulle ja teknisille ominaisuuksille. Kun aiemmin työntekijät tulivat toimistolle töihin siksi, että työnantaja sitä vaati, tulee tulevaisuuden toimiston pystyä houkuttelemaan paikalle käyttäjiä, joilla on ulottuvillaan entistä monipuolisemmat vaihtoehdot ja mahdollisuudet työtehtäviensä suorituspaikan valintaan.

Koronakriisi on nostanut työskentelytilojen turvallisuus- ja terveellisyysnäkökulmat keskiöön. Viime vuosina korostunut tilatehokkuuden trendi on kokenut äkkikäännöksen, kun pandemian edellyttämät turvavälit ovat asettaneet uusia vaatimuksia työpisteiden asettelulle. Viime vuosina tutuksi tulleet avotila- ja jaettujen työpisteiden ratkaisut näyttäytyvät siksi kriisin myötä uudessa valossa, joskaan entisenlaiseen huonetoimistoratkaisuun ei liene odotettavissa paluuta. Toimivassa monitilaratkaisussa työpisteet voidaan valita tehtävien mukaan, ja tiimi- ja yksilötöskentelylle on tarjolla sopivia ratkaisuja.

Myös ilmanvaihto sekä erilaiset tilojen ja materiaalien hygieniaan ja puhdistettavuuteen liittyvät kysymykset ovat kriisin myötä korostuneet. Näissäkin asioissa käyttäjien vaatimustasot jäänevät pysyvästi entistä korkeammalle tasolle myös kriisin jälkeen. Toimistotilojen teknistä ja tiloille asetettua vaatimustasoa nostavat myös koronan myötä laajalti käyttöön otetut virtuaalikonferenssit ja niihin liittyvän tekniikan kehitys: toimivassa toimistossa tarvitaan entistä enemmän esimerkiksi yhden hengen hyvin varusteltuja kokoustiloja etäkokouksia varten tai suuren auditorion sijasta erityisiä studioita suurempien virtuaalitapahtumien järjestämiseen.



Monet isot yritykset miettivät tilastrategioitaan mutta ovat ottaneet aikalisän päätöksissään nähdäkseen miten tilanne kehittyi suurimman epävarmuuden hälventyessä.
Markku Mäkiäho, OP Kiinteistösijoitus



Mitä asiakkaat tarvitsevat? Mikä on se tuote, jota myydään – neliötä, aikaa vai käyttöä?”

Sami Laine, Technopolis

Toimistotilojen käytön murros herättää tarvetta myös vuokrasopimusmallien kehittämiseksi. Korona on osoittanut, että joissakin tilanteissa tilankäytön nopeakin sopeutuminen voi osoittautua tarpeelliseksi, tai että tiloja tarvitaan yhden toimipisteen sijasta entistä useammille alueille hajaantunutta henkilöstöä palvelemaan. Siksi vuokrasopimuksiin sisältyvät joustotarpeet näyttävät koronan myötä kasvavan selkeästi. Joustoilla on vaikutuksensa myös sopimusten hinnoittelumalleille, jotka tulevat todennäköisesti entistä selkeämmin heijastamaan kassavirtaan liittyviä riskejä.

Vaikka kriisi tyhjensi myös, ja ehkä ennen kaikkea yhteisölliset co-working-tilat, joiden merkitys on viime vuosina nopeasti kasvanut, voi uudelleenlaisille joustaville toimistotilaratkaisuille kriisin myötä löytyä kasvavaa tarvetta. Co-working-tilaratkaisut voivat osoittautua soveltuviksi joidenkin yritysten koko tilatarpeen tyydyttämiseen, tai niiden avulla voidaan tarjota joustavia ja toimivia työympäristöjä vaihtoehtona kotona työskentelylle muilla paikkakunnilla asuville työntekijöille. Isoissa yrityksissä näyttää kansainvälisesti yleistyvän niin kutsuttu ydintoimiston ja sitä tukevien hub-toimistojen malli, jolla vähennetään työntekijöiden päivittäistä matkustustarvetta.



Iso kysymys on mihin toimistoja tarvitaan? Minkälaisia ympäristöjä halutaan? Muutokseen vaikuttaa digitalisaation lisäksi myös globalisaatio ja kilpailu työvoimasta: missä tehdään mitään työtä? Yksin kotona vai yhdessä tekemistä?”

Tuomas Sahi, Antilooppi

Liiketilat ja kauppakeskukset ottavat koronan iskuja vastaan eturintamassa

Kuluttamisen ja kulutuskäyttäytymisen muutokset ovat ravistelleet vähittäiskauppaa ja niiden tarvitsemia liiketiloja jo vuosien ajan. Joidenkin perinteisten vähittäiskaupan suurten käyttäjätoimialojen – ensisijaisesti muodin ja asusteiden ja muun erikoistavarakaupan – myynti on siirtynyt enenevästi verkkoon, mitä kautta fyysisten myymälöiden rooli on osin muuttunut tuotteiden esittelyn ja näkyvyyden mahdollistajaksi tai verkkokaupan jakelukanavaksi.

Kehityksen seurauksena esimerkiksi kauppakeskuskiinteistöjen käyttäjäprofiili on viime vuosina muuttunut, kun erilaisten palvelujen osuus on keskuksissa kasvanut ja vienyt tilaa perinteiseltä tavarakaupalta. Palvelut houkuttelevat kävijöitä keskuksiin, ja tukevat näin myös muiden toimialojen myyntiä. Erityisen voimakkaassa kasvussa ovat viime vuosina olleet kahvilat ja ravintolat, viihde- ja vapaa-ajan sekä terveyden ja hyvinvoinnin palvelut. Yhä useammasta kauppakeskuksesta löytyy enenevästi myös julkisia palveluja, kuten terveysasemia, kulttuuria tai kunnan erilaisia asiointipisteitä. Samankaltainen kehitys on ollut käynnissä myös kaupunkikeskustojen kivijalkaliikkeissä.

Korona tyhjensi kauppakeskukset ja kaupunkikeskustat keväällä ja aiheutti suurimman shokin nimenomaan palvelutoimialoille, joista monet joutuivat sulkemaan liikkeitään rajoitusten takia. Etätöiden takia myös normaali työmatkaliikenne hiljeni, ja siihen liittyvä kuluttaminen iski rajusti palvelualoihin. Muodissa ja asusteissa koronan takia hiljennet asiakasvirrat puolestaan kärjistyivät jo vuosia käynnissä olevaa kehitystä: kauppa siirtyi enenevästi verkkoon samaan aikaan kun kokonaiskulutus ainakin hetkellisesti notkahti. Muodin ja asusteiden vuoden 2020 myyntiluvut ovat kauppakeskuksissa sukeltaneet lähes yhtä paljon kuin rajoituksista kärsineiden kahviloiden ja ravintoloiden.

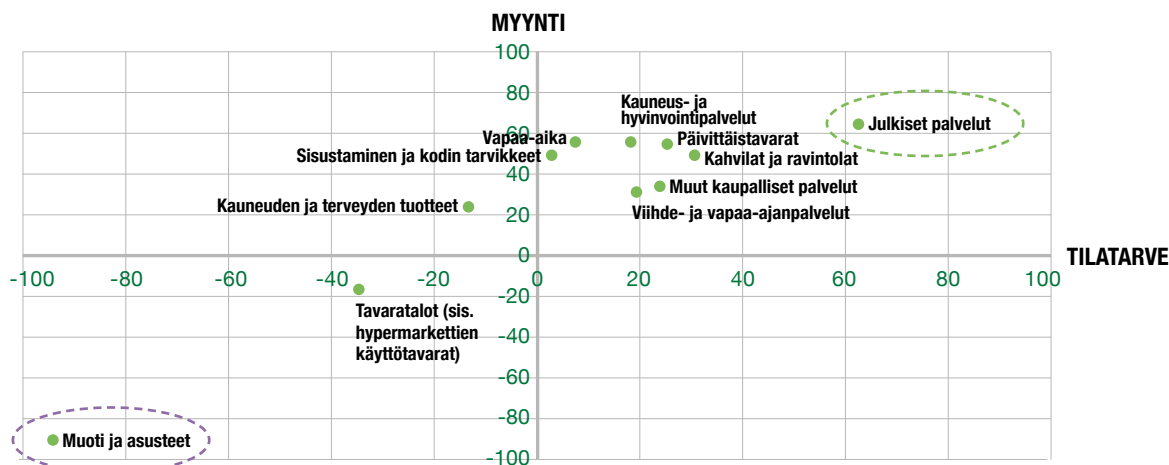


Osa liiketiloista on osa logistista ekosysteemiä, esimerkiksi kodinkone-myymälät ja monet halpakaupat ovat luonteeltaan lähellä noutovarastoja. Sellaisilla verkkokaupan ja fyysisen kaupan yhdistävillä konsepteilla on ihan hyvät näkymät.”

Ilkka Tomperi, Varma

Palvelujen ja erikoiskaupan myynnin kärsiessä toisilla toimialoilla – esimerkiksi päivittäistavara-kaupassa sekä kodin sisustamisessa ja -tarvikkeissa – korona on jopa vahvistanut myyntiä, kun ihmisten ajankäyttö on vahvasti painottunut kotiin. Eri toimialojen myyntinäkömät vaikuttavat luonnollisesti niiden tilatarpeeseen ja vuokranmaksukykyyn. Käytännössä tämä tarkoittaa liike-tiloissa usein sitä, että perinteiset korkeampien vuokrien toimialat vähentävät tilankäyttöään ja korvautuvat matalamman vuokranmaksukykyyn vuokralaisilla, millä on luonnollisesti suuri vaikutus liikekiinteistöjen tuotto-odotuksiin ja arvonkehitykseen.

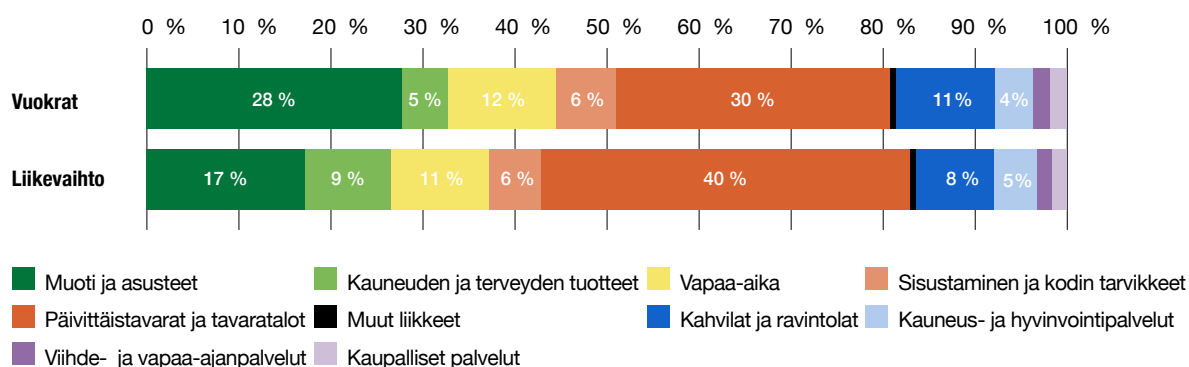
Miten myynti ja tilan tarve kehittyvät vähittäiskaupan eri toimialoilla seuraavan kolmen vuoden aikana?



Lähde: Kauppakeskusbarometri 2020

”Kauppakeskukset muuttuvat palvelujen ja kaupan tilakokonaisuuksiksi, jonne tulee entistä enemmän tiloja esimerkiksi koulutuksen, päivähoiton ja terveydenhoidon tarpeisiin”
Tomi Aimonen, Ilmarinen

Kauppakeskusten liikevaihto ja vuokratuotot toimialoittain 2019



Lähde: KTI Kauppakeskusvertailu

Liiketiloissa näkömät ovat sekä muun viime vuosien kehityksen että koronan takia suurista sektoreista synkimpiä. Kauppakeskuskiinteistöjen suosio on sijoitusmarkkinoilla ollut laskussa jo vuosia ja markkina-arvot ovat laskeneet, ja koronan myötä sekä laskevat vuokra- ja käyttöasteodotukset että kasvavat riskit aiheuttavat sektorille lisäpainetta. Kaupunkikeskustojen kivi-jalka-alueet ovat suomalaisissa kaupungeissa tyypillisesti melko pieniä, joten parhaisiin tiloihin

riittänee käyttäjiä myös jatkossa. Esimerkiksi Helsingin kalleimman alueen liiketilat ovat riippuvaisia myös turismista, joten palautumisen nopeus riippuu myös matkailun ja turismin kehityksestä.

Korona tuo muutospaineita etenkin kauppakeskusten ja keskustojen kivijalkaliikkeiden kysyntään ja vuokrasopimuskäytäntöihin. Vuokralaisten halu liikevaihtosidonnaisiin vuokrasopimuksiin on kasvanut monilla toimialoilla, mikä siirtää vuokralaisen liiketoimintarisikiä osin vuokranantajalle. Toisaalta liikevaihtosidonnaisten sopimusten ansaintalogiikka samanaikaisesti muuttuu sellaisilla toimialoilla, joissa kauppa siirtyy enenevästi verkkoon: verkkokaupan myynti kirjautuu ketjuliikkeillä keskitetysti, ja yksittäisen myymälän ei välttämättä olekaan tarkoitus tuottaa myyntiä vaan toimia tuotteiden show roomina. Korona on nostanut esiin myös tarpeen kirjata vuokrasopimuksiin erilaisia ehtoja tulevien mahdollisten kriisien varalta tilanteisiin, joissa vuokralaisen liiketoimintaa rajoitetaan. Näiden ehtojen yksilöinti on tosin osoittautunut hankalaksi, koska tulevien kriisien luonnetta ja vaikutuksia ei voida ennakoita.


Kauppakeskusten ja kaupunkikeskustojen synkkenevä tilanne on kuitenkin vain osa liiketilamarkkinoiden kokonaiskuvaa. Korona on jopa vahvistanut liiketilamarkkinoiden tiettyjen osa-alueiden asemaa. Päivittäistavarakauppa lyö uusia myyntiennätyksiä ja ruuan lisääntyvä verkkokauppakin sataa hypermarketien laariin, kun ainakin toistaiseksi verkkokaupan myynti kulkee tavallisten myymälöiden kautta. Halpatavaratalojen sekä sisustuksen ja kodintarvikkeiden myynti on koronan vahvistaman kotoilun kautta ollut vahvaa, mikä tukee big box -tyyppisten liikekiinteistöjen asemaa. Näissä kiinteistöissä liike- ja logistiikkatilojen raja osin hämärtyy, kun myymälät usein toimivat myös verkkokaupan varastoina ja jakelupisteinä.

Liiketilakysynnän kannalta keskeinen kysymys liittyy siihen, missä määrin koronan myötä kasvanut verkkokaupan kertaluonteinen nousupyrähdys jää pysyväksi, ja missä määrin palataan vanhoihin kuluttamisen tapoihin kriisin aikana helpottaessa. Muodissa verkkokaupan asema on jo aiemmin ollut varsin vahva, ja tilatarpeen pysyvä pieneneminen näyttää vääjäämättömältä. Ja vaikka ruuassa verkkokaupan kasvu on kriisin seurauksena ollut räjähdysmäistä, on kokonaisvolyyymi vasta koronan seurauksena ylittänyt yksittäisen suuren hypermarketin myyntiluvut. Palvelujen palautumiseen uskotaan jollakin aikavälillä, mutta monilla palvelualoilla ja -yrityksissä kriisin pitkittyminen voi pahimmillaan johtaa yritysten suuriinkin vaikeuksiin, joista palautumiseen voi mennä aikaa. Todennäköiseltä näyttää, että päivittäistavaran, elämysten ja julkisten palvelujen rooli ja merkitys liiketilakäyttäjänä tulee pysyvämmin vahvistumaan.

Logistiikan kysyntä vahvistuu

Kaupan rakenteen muutos ja verkkokaupan kasvu kasvattavat logistiikkatilojen kysyntää, eli logistiikkakiinteistöt kuuluvat koronakriisissä suhteellisesti vahvistuviin sektoreihin. Verkkokaupan toimintamallien ja tavaravirtojen kehitys on kuitenkin nopeaa, ja siksi logistiikkatilojen kysynnässä on monia rinnakkaisia tai vaihtoehtoisia kehitystrendejä. Suuret keskusvarastot palvelevat suurten tavaravirtojen tarpeita, ja esimerkiksi Amazonin hiljattainen tulo Ruotsiin herättää suurta kiinnostusta pohjoismaisten toimijoiden kilpailukentässä. Monella toimialalla logistiikan suurin kysymys liittyy niin kutsuttuun last mile -jakeluun, eli ratkaisuihin tavaroiden varastoinnille lähellä kuluttajia ennen jakelua.

Isossa kuvassa rajanveto erilaisten tuotannollisten tilojen ja liiketilojen välillä hämärtyy, kun vähittäiskauppa siirtyy verkkoon ja paikallinen tuotanto lähemmäs kuluttajia. Tämä näkyy esimerkiksi ruoka- ja ravintolapalveluissa, joissa annosten valmistus ja nouto eivät edellytä kalliita asiakastiloja sekä tilaa vievän tavarankäytön, joiden myymälät jo nyt muistuttavat osin jakeluvaroja. Kansainvälisesti on jo nähtävissä esimerkkejä tarpeettomaksi jäävien liiketiloiden kehittämisestä last mile -logistiikan tai verkkokaupan noutopisteiden käyttöön, mikä voisi olla yksi vaihtoehto myös Suomessa esimerkiksi käyttöastehaasteisiin ajautuville kauppakeskuksille. Edellytyksenä tälle on keskeinen sijainti hyvien kulkuyhteyksien päässä.

 **Logistiikkaan iso murros tulossa, saa nähdä minkälainen. Muutetaanko liiketiloja last mile -logistiikaksi tai nouto- ja jakelupisteiksi?**
Mikko Tenhola, Newsec



Asuntokysynnän painopiste on siirtynyt hieman halvemmille sijainnille, kun talouden ja työllisyyden näkymät synkkenevät ja sumenevat. Jonkin verran nähtävissä myös isompien vuokra-asuntojen kysynnän vahvenemista.”

Timo Metsola, Vuokratuura

Vuokra-asuntokysynnässä siirtymä isompiin asuntoihin ja halvemmille alueille

Vuokra-asumisen osuus on etenkin suurimmissa kaupungeissa kasvanut viime vuosina, ja esimerkiksi Helsingissä, Tampereella ja Turussa on jo enemmän vuokra- kuin omistusasuntoja. Suurten kaupunkien kasvu on tukenut vuokra-asuntokysyntää, eikä pandemian uskota tuovan tähän trendiin suurta muutosta.

Viime vuosien vuokra-asuntomarkkinoita on leimannut pienten asuntojen osuuden kasvu vuokra-asuntotarjonnassa. Tätä trendiä on tukenut sekä kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen että kysynnän painottuminen kaikkein keskeisimmille ja kalleimmille sijainneille, eli vuokralaiset ovat ennemmin maksaneet sijainnista kuin neliöistä. Samaan trendiin on liittynyt myös muun yhteisen kaupunkitilan – kauppakeskusten, kahviloiden ja ravintoloiden, muiden julkisten tapaamispaikkojen tai oman asuinrakennuksen yhteisten tilojen – hyödyntäminen oman yksityisen tilan jatkeena: kun oma asunto ei mahdollista esimerkiksi perheen ja ystävien tapaa- mista, hyödynnetään näihin tarkoituksiin enenevästi yhteisiä tiloja.

Koronakriisi asetti yhteisöllisten julkisten tilojen hyödyntämisen kokonaan uuteen valoon, kun osa kohtaamistiloista poistui kokonaan käytöstä ja rajoitukset ylipäätään estivät sosiaalisia kontakteja. Samaan aikaan yllättäen ja monin osin suunnittelematta siirryttiin monessa kotitaloudessa entistä laajempaan etätyöskentelyyn, mikä osaltaan loi uusia ennakoimattomia tarpeita myös asuintiloille. Monista etenkin pienimmistä asunnoista ei löydy toimivia tiloja jatkuvaan etätyöskentelyyn tai virtuaalikokouksiin, etenkin jos työskentelypisteitä tarvittaisiin useampia tai jos perheeseen kuuluu myös lapsia.

Korona toi asumiseen myös uusia sijaintitrendejä, ainakin väliaikaisesti. Kun työmatkoja ei tarvitsekaan tehdä ainakaan päivittäin, ja kun moni arkielämään liittyvä kulkeminen muutenkin väheni ja samaan aikaan ulkoilun arvostus ja määrä kasvoi, väheni keskeisen sijainnin ja sujuvien joukkoliikenneyhteyksien merkitys, ja vastaavasti halvempien ja väljempien sijaintien suosio kasvoi. Samaa trendiä tukee myös etätyöskentelyn kasvu: halvemmilla sijainneilla lisäneliöiden hankinta on taloudellisesti helpommin mahdollista.

Koronan yksi merkittävimmistä asumiseen liittyvistä vaikutuksista on kotona olemisen merkittävä lisääntyminen, mikä on lisännyt tilan, kodin ympäristön ja ulkoalueiden merkitystä. Kun ulkomaanmatkailu on koronan myötä estynyt, on myös loma-asuntojen kysyntä kasvanut merkittävästi. Kuinka pysyväksi tämä muutos jää, jää nähtäväksi. Myös omakotitalojen kauppa on kriisin myötä vilkastunut.

Asumisen preferenssien tämänhetkisen siirtymän pysyvyyttä ei tässä vaiheessa voida ennustaa. Kuitenkin näyttää siltä, että kaupungistumisen vahvaan trendiin kriisi ei toisi merkittävää muutosta: suuret kaupungit houkuttelevat edelleen ihmisiä, ja niiden kasvu on jatkunut – joskin paikoin hidastuen – myös kriisin aikana. Koronan myötä omaksuttu etätyö kuitenkin monipuolistaa myös asumisen tarpeita ja vaihtoehtoja, kun töitä voidaan tehdä kotona, toimistolla tai vapaa-ajan asunnolla – tai kun kodin ja työpaikan läheisyys ei enää olekaan kriittisesti arkielämään vaikuttava asia.

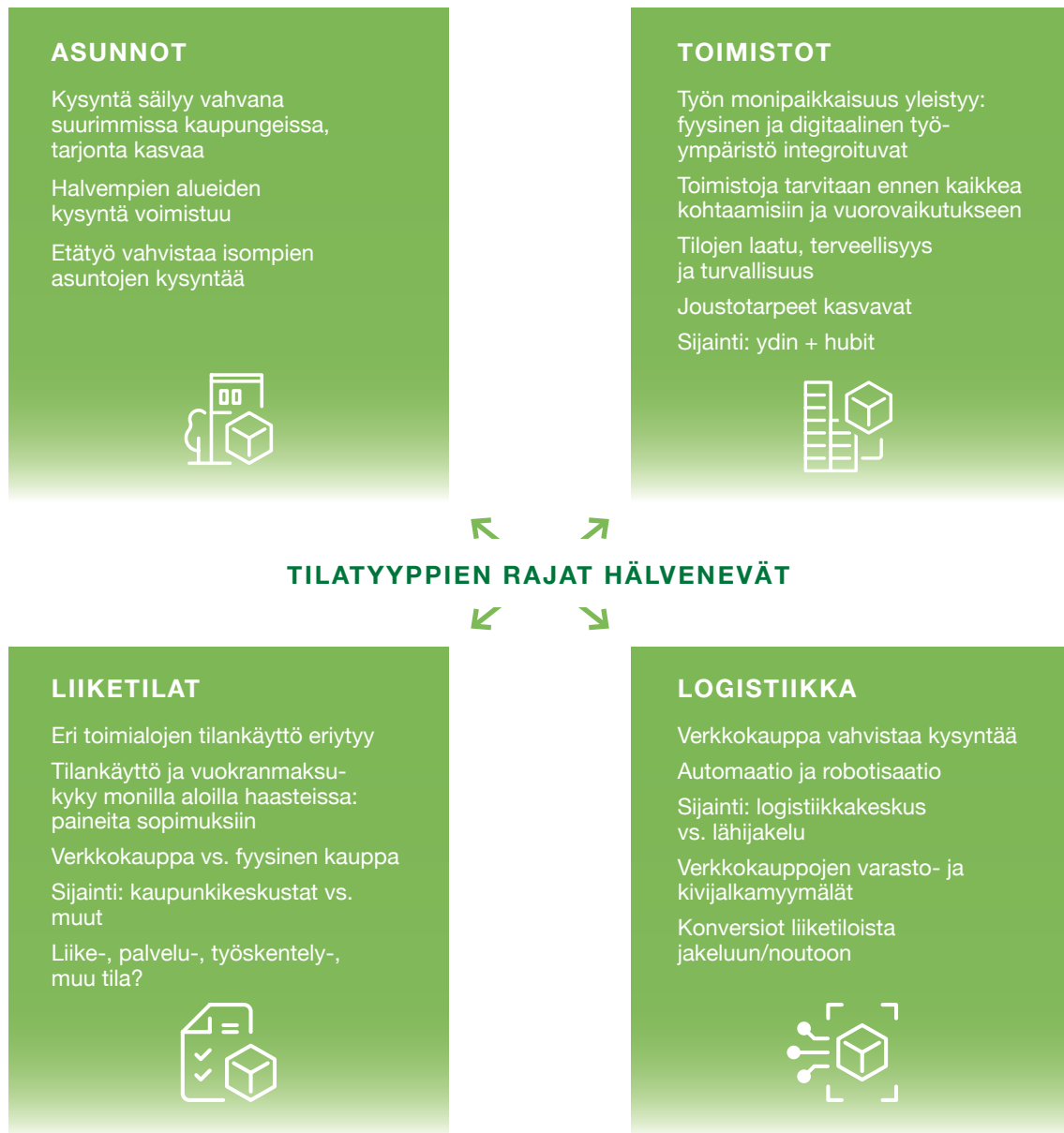
Kaiken kaikkiaan moni koronan aiheuttama muutos on omiaan hälventämään entisestään tiukkoja rajoja eri tilatyyppeiden käyttötarkoitusten välillä. Kotona tehdään töitä ja virtuaaliostoksia, lyhytaikaiset majoituspalvelut tarjoavat uusia vaihtoehtoja asumiselle, toimistoista tulee yhtä lailla viihtymisen kuin työnteonkin ympäristöjä ja liiketila voi olla yhtä aikaa myymälä, jakeluvarasto ja työtila.



Kiinteistölajit muuttuvat ja sekoittuvat, monikäytöstä hybridiin.”

Tuomas Sahi, Antilooppi

Korona vahvistaa vanhoja ja luo uusia tilankäytön kehitystrendejä



Kriisi ei ole vielä vaikuttanut merkittävästi. Pysyvä muutos tulee, mutta vielä ei ole selvää kuinka iso se tulee olemaan. Globaali pandemia on vielä käynnissä, johtopäätösten aika tulee myöhemmin.”

Sami Laine, Technopolis

Yhteiskuntakiinteistöjen vakaa kassavirta houkuttelee

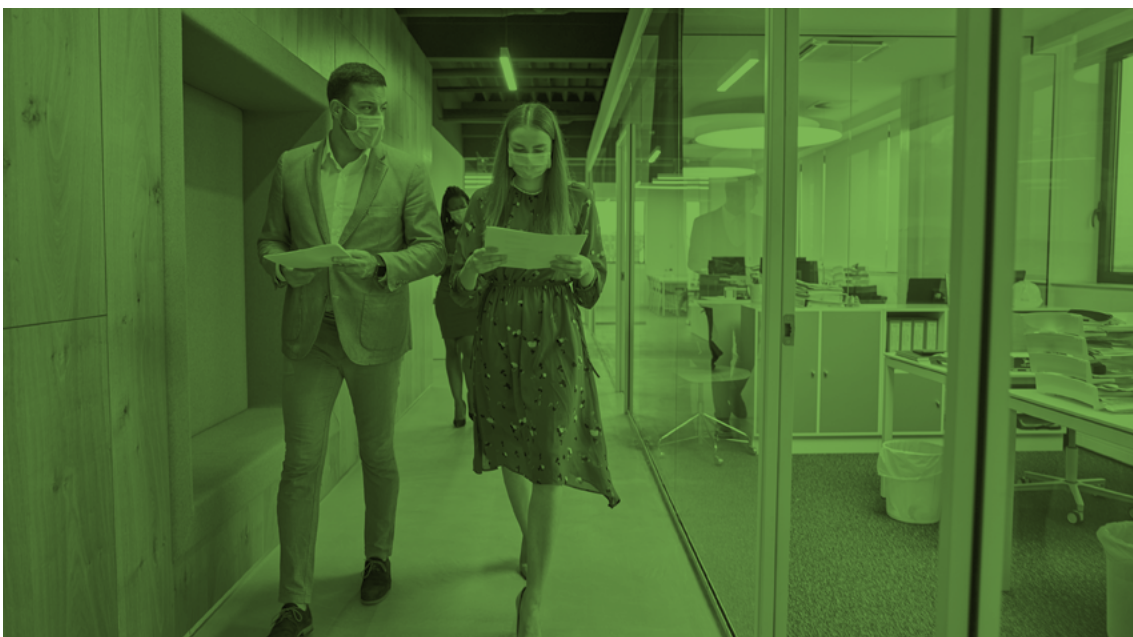
Julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittujen niin kutsuttujen yhteiskuntakiinteistöjen rooli ja suosio on viime vuosina kasvanut kiinteistösijoitusmarkkinoilla, ja vuoden 2019 lopussa erilaisia asumispalvelu-, terveydenhuolto-, opetus- ja muita palvelukiinteistöjä oli ammattimaisten sijoittajien omistuksessa noin viiden miljardin euron arvosta. Yhteiskuntakiinteistöjen suosiota sijoittajien keskuudessa vahvistaa ennen kaikkea vakaa vuokratassavirta, kun sopimukset ovat tyypillisesti pitkiä ja maksajana kunta, valtio tai näiden kanssa sopimuksen tehnyt yksityinen yritys. Yhteiskuntakiinteistöjen kysyntää vahvistaa väestön muutos ja ikääntyminen sekä kuntien tiukkeneva taloustilanne ja lisääntynyt avoimuus palvelujen järjestämisen ja tilatarpeen tyydyttämisen eri vaihtoehdoille.

Koronakriisi on monin tavoin entisestään vahvistanut yhteiskuntakiinteistöjen asemaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla, kun vuokratassavirran pituuden ja riskien merkitys on korostunut. Toisaalta kriisi on nostanut esiin myös tämän sektorin kassavirtaan liittyviä epävarmuustekijöitä. Vaikka itse palvelutuotanto on julkisen sektorin rahoittamaa, toimii palveluntuottajana usein yksityisiä yrityksiä. Monien palveluntuottajien – etenkin pääomasijoittajien omistuksessa olevien yritysten – pääomarakenne on melko velkavetoinen ja puskurit ohuita, mikä on heikentänyt yritysten maksuvalmiutta kriisin aikana.

Hotellien palautumiseen uskotaan – mikäli kriisi ei kohtuuttomasti pitkity

Hotellikysyntä on viime vuosina ollut vahvaa, kun sekä liike- että vapaa-ajan matkailu on kasvanut. Markkinoiden kasvun ja vahvan sijoittajakysynnän siivittämänä pääkaupunkiseudulle on yksin viimeksi kuluneen vuoden aikana valmistunut kahdeksan uutta merkittävää hotellia ja syksyn 2020 tilanteessa rakenteilla on 13 hanketta. Lisäksi suunnitteilla on kahdeksan hotellihanketta, joiden alkuperin suunniteltiin alkavan vuoden 2020 aikana, mutta joista osan aloitusta on tilanteen takia nyt vähintäänkin lykätty. Myös muissa suurissa kaupungeissa, etenkin Tampereella ja Turussa, hotellirakentaminen on ollut vilkasta ja kummassakin on parhaillaankin merkittäviä hankkeita käynnissä.

Hotellioperaattoreiden maksukyky on koronan seurauksena ollut koetuksella, kun matkailu on pandemian takia käytännössä lähes pysähtynyt. Kesän 2020 kotimaanmatkailupiikki toi hetken helpotuksen, mutta suuri osa hotelleista on etenkin pahimpina aikoina ollut ainakin tilapäisesti tai osittain suljettuna. Hotellit ovat kriisin aikana innovoineet uusia konsepteja niin etätyöntekijöiden päivähuoneiksi kuin lähiasukkaiden staycation-kohteiksi, mutta näiden tuoma helpotus on varsinaisten asiakkaiden puuttuessa marginaalinen.

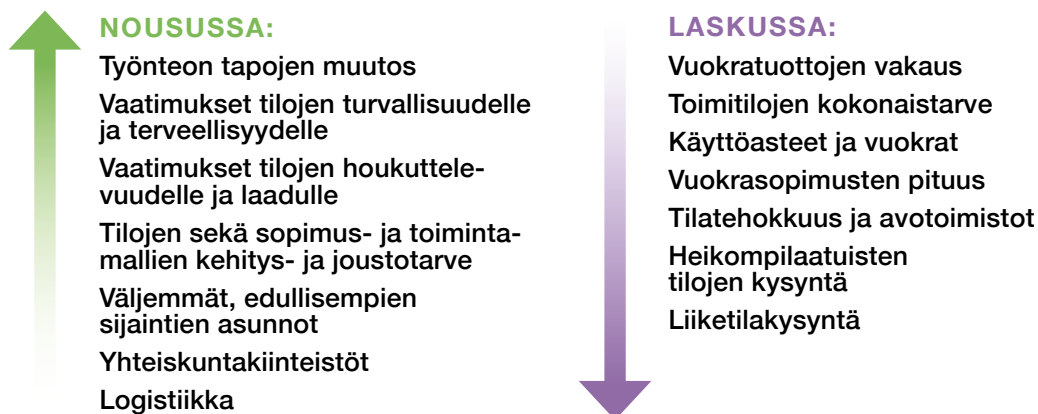


Hotellien näkökulmasta keskeistä on, kuinka kauan pandemia kestää ja kuinka syviä ja pitkäaikaisia vaikutuksia sillä on matkailuun. Pysyvää pudotusta matkailuun on ennustettu aiemminkin kansainvälisten kriisien, kuten suurten terrori-iskujen, aiempien pandemioiden tai kymmenen vuoden takaisen tuhkapilven aiheuttaman pysähdyksen jälkeen, mutta kriisien vaikutukset ovat ainakin aiemmin jääneet lyhytaikaisiksi.

Tilannetta pidetään nyt jossakin määrin erilaisena liike- ja vapaa-ajan matkailussa. Tällä hetkellä näkemys on, että liikematkailun elpymiseen saattaa kulua pitkäkin aika, tai pudotus jää jopa pysyväksi, kun monet aiemmin fyysistä liikkumista edellyttäneet kokoukset ja tapahtumat on kriisin myötä opittu järjestämään virtuaalisina. Toisaalta vapaa-ajan matkustuksen ennakoidaan elpyvän nopeammin, kun kriisi aikanaan hellittää. Vapaa-ajan matkailussa Suomella saattaa olla jopa suhteellista etua useimpia muita maita lievemmän tautitilanteen ja väljempien olosuh- teiden takia.

Hotellien tulevaisuuden näkökulmasta kriisin keston merkitys on keskeinen. Mikäli kriisi pitkittyy, voi monen operaattorin maksukyky joutua kovallekin koetukselle. Kaikkein pahimmin tilanne koettelee erilaisista tapahtumista – esimerkiksi kansainvälisistä messuista tai konfe- rensseista – riippuvaisia hotelleja. Näiden tapahtumien puuttuminen vähentää etenkin kalliimpien huoneiden ja korkeimpien hintojen sesonkien kysyntää, millä voi olla pidempi- aikaisiakin vaikutuksia eri hinta- ja laatuluokan hotellien markkinoihin. Vuoden 2020 lopun tilanteessa sijoittajien ja rahoittajien suhtautuminen uusiin hotellihankkeisiin on hyvin varo- vaista, mikä tullee vähintään viivästyttämään, ellei kokonaan estämään joidenkin uusien hankkeiden aloittamista.

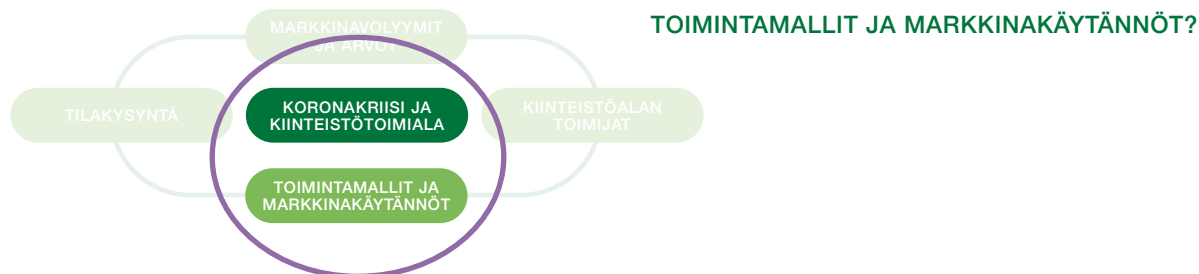
Eröt sektoreiden välillä ja sisällä korostuvat



Tilojen laatuun kiinnitetään enemmän huomiota. Tila/työpiste ei varmaan tule enää pienenemään, vaan kääntyy kasvuun, mutta työpisteitä voi olla vähemmän, kun etätyö ilman muuta yleistyy.”

Christian Hohenthal, Sponda

Markkinakäytännöt ja toimintatavat kehittyvät



Korona pakotti alan hyppäämään digiloikan

Yksi koronan aiheuttama keskeinen vaikutus lähes kaikkien ihmisten elämään liittyy monien digitalisaation mahdollistamien uusien toimintamallien ja sovellusten ennennäkemättömään nopeaan käyttöönottoon. Pakon edessä myös sellaiset yksilöt ja organisaatiot, joissa uusien teknologioiden käyttöönotolle on ollut korkea omaksumis- ja oppimiskynnys, ovat nyt ylittäneet tämän kynnyksen, mikä madaltanee uusien ratkaisujen ja toimintamallien omaksumista myös jatkossa.

Kiinteistö- ja rakennusalallakin monet sellaiset asiat, jotka aiemmin ovat edellyttäneet pääsääntöisesti fyysisistä kohtaamista, hoidetaan nyt virtuaalisesti. Videokokouksista on tullut arkipäivää sekä yritysten sisäisissä että asiakas- ja muissa sidosryhmäkokouksissa. Entistä useampi dokumentti – myös vuokrasopimukset ja kauppakirjat – allekirjoitetaan sähköisesti, mitä kautta alallakin käynnissä olevat paperisten dokumenttien vähentämiskampanjat kokivat odottamattoman nousupyrahdyksen. Vuokrattavia tiloja esitellään ja rakennushankkeiden työmaakäyntejä järjestetään virtuaalisesti. Esimerkiksi asunnon vuokraaminen ei siksi edellytä välttämättä lainkaan fyysisistä kontakteja vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

Vuokrasopimusmallit kehittyvät ja muokkaavat alan riskien jakautumista

Koronakriisi on vaikuttanut useimpien tilankäyttäjätöimialojen ja -ryhmien elämään ja tilatarpeeseen. Yllättäen tullut kriisi on havahduttanut etenkin voimakkaimpia muutoksia kohdanneet toimitilakäyttäjät pohtimaan tilatarvettaan ja tiloihin liittyviä sopeutumis- ja joustotarpeitaan. Tilanteen yhtäkkiä muuttuessa ja epävarmuuden kasvaessa on havaittu, että tiloihin liittyvät sopimukset eivät samassa suhteessa joustakaan, ja tämän seurauksena on lähdetty etsimään joustavampia ratkaisuja tilatarpeiden ja -kustannusten sopeuttamiseen.

Suomalaiset vuokrasopimukset ovat useimpiin muihin maihin verrattuna jo lähtökohtaisesti melko joustavia, koska toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ovat yleisiä ja kiinteidenkin sopimusten pituudet melko lyhyitä. Koronan kaltainen kriisi on kuitenkin nostanut tarpeen pohtia uudenlaisia joustoja sekä tilan määrään että vuokran suuruuteen.

Haettujen joustojen tavat ja keinot eriävät jossakin määrin eri tilatyyppeiden ja vuokralaisten toimialojen välillä. Toimistotiloissa joustotarpeet liittyvät lähinnä tilojen määrällisen tarpeen muuttumiseen erilaisissa tilanteissa ja toimintamalleissa. Korona on osoittanut, että työntekijämäärä voi tiloissa vaihdella merkittävästikin. Työn muuttuminen entistä monipaikkaisemmaksi kasvattaa tarvetta tarjota työntekijöille joustavia ja toimivia työympäristöjä entistä monipuolisemmin ja erilaisilla sijainneilla. Perinteinen toimistotila ja sen vuokraamisen malli ei tätä tarvetta välttämättä palvele. Toimistoissa fokus ei välttämättä liity yksittäisen tilan hintaan tai sen joustavuuteen, vaan tilojen määrälliseen ja laadulliseen sopeutumiseen yritysten ja työntekijöiden muuttuviin tarpeisiin.



Vuokrasopimusten hinnoittelumallit tulevat muuttumaan ja heijastamaan paremmin kassavirtaan liittyvää riskiä.”

Sami Laine, Technopolis

Toimistosopimusten lisääntyvät joustoelementit saattavat johtaa hinnoittelumallien muuttumiseen: joustot kasvattavat vuokranantajan kassavirtariskiä, ja tällä riskillä on hintansa, eli lyhyemmistä sopimuksista ja joustoista maksetaan korkeampaa hintaa. Tavallaan tämä vaikuttaa toimialan perinteiseen ansaintalogiikkaan: vuokrataanko asiakkaalle tilaa, vai käyttöoikeutta tietyillä ehdoilla – ”tilat palveluna” -ajattelun mukaisesti.

Suuremmissa mittakaavassa käyttäjien kasvavat joustotarpeet ja ”tilat palveluna” -ajattelu voivat johtaa alan toimintamallien ja arvoketjujen uudelleen muokkautumiseen. Tätä keskustelua on käyty jo aiemmin yhteisöllisten, niin kutsuttujen co-working-toimistotilojen ympärillä: kun käyttäjän vuokrasopimus muuttuu luonteeltaan lähelle kuukausimaksua, vaatii tilan operointiliiketoiminta hyvin erilaista asennetta ja aktiivista liiketoimintamallia, mikä ei välttämättä ole luontevaa perinteiseen vuokrausliiketoimintaan keskittyvälle kiinteistösijoittajalle, kuten vaikkapa eläkevakuutusyhtiölle. Tällöin omistajan ja käyttäjän välillä voi toimia ammattimainen operaattori, joka vuokraa tilan omistajalta ja tarjoaa käyttöoikeuksia asiakkaille. Vuokrasopimus omistajan ja operaattorin välillä voi olla joko kiinteähintainen ja useimmiten pitkä – ja vuokratasoltaan tyypillisesti melko matala – pääomavuokrasopimus tai liiketilan liikevaihtosidonnaista vuokrasopimusmallia lähenevä sopimus, joka jakaa liiketoiminnan riskiä tilan omistajan ja operaattorin välillä. Riskeiltään ja tuotoiltaan nämä kaksi mallia ovat vuokranantajalle melko erilaisia, ja niillä on vaikutusta myös esimerkiksi kohteen arvonmäärittelyyn.

Kasvattaessaan yritysten joustotarpeita koronakriisi on antanut tietynlaisen sysäyksen jo aiemmin kasvussa olleiden joustavien tilaratkaisujen toimintamalleille, mutta toistaiseksi on vielä liian varhaista sanoa, kuinka suureksi niiden mittakaava tulee kriisin seurauksena kasvamaan.

Liiketiloissa vuokralaisten joustotarpeet ovat kriisin akuuteimmassa vaiheessa keskittyneet korostetusti vuokran määrään, ja useimmat vuokranantajat ovat joutuneet joustamaan pahimmin kärsineiden vuokralaistensa vuokrissa alennuksilla, lykkäyksillä tai väliaikaisilla anteeksiantoilla. Tuleviin kriiseihin varautuakseen liiketilavuokralaiset ovat lähteneet hakemaan uusiin tai uusittaviin sopimuksiinsa joustoja ja ehtoja, jotka loiventaisivat vastaavan kaltaisten tilanteiden vaikutuksia jatkossa. Yksinkertaisimmillaan haetaan liikevaihtosidonnaisia malleja, joissa vuokran määrä automaattisesti joustaa vuokralaisen liiketoiminnan vaihteluiden mukaan.



Customer value -ajattelu kytkeytyy asiakkaan menestykseen tarjoamissamme tiloissa: mikä on meidän alustamme tarjoama lisäarvo verrattuna muihin vaihtoehtoihin?”

Tuomas Sahi, Antilooppi



Jo nykyisellään monissa, etenkin kauppakeskusten liiketiloissa vuokraan kuuluu liikevaihtosidonnainen osuus, mutta vuokra kuitenkin useimmiten sisältää kiinteän osuuden, joka takaa vuokranantajalle kohtuullisen tuoton vuokralaisen myynnin tasosta riippumatta. Nykyisessä tilanteessa monet vuokralaiset pyrkivät kasvattamaan liikevaihtosidonnaista osuutta, suurimmillaan kattamaan jopa koko vuokran. Tämä luonnollisesti lisää vuokranantajan riskejä, ja osin alueille, joille kiinteistönomistajalla ei ole suoraa vaikutusvaltaa. Siksi monet liiketilavuokranantajat eivät voi tai halua lähteä kovin suuriin liikevaihtosidonnaisiin osuuksiin vuokrissaan.

Yhtenä suurena, kaikkiin tilatyyppeihin vaikuttavana muutoksena korona on lisännyt epävarmuutta ja heikentänyt kaikkien tilankäyttäjien kykyä ja mahdollisuuksia ennakoida tulevaa. Yritysten kyky ja halu toimia poikkeaa toisistaan: jotkut haluavat edistää ja toimeenpanna muutoksia nopeasti, suurin osa odottaa ja katsoo kriisin kehittymistä ja sen vaikutuksia ja toimii vasta myöhemmin. Selvältä näyttää, että kaikissa tapauksissa paineet vuokrasopimusten pituuden lyhenemiseen kasvavat ja muutkin joustotarpeet lisääntyvät. Kiinteistösijoittajalle tämä merkitsee tarvetta entistä suurempaan aktiivisuuteen vuokraustoiminnassa ja asiakasrajapinnassa sekä uusiin työkaluihin vuokrakassavirran riskien hallinnassa.

Kiinteistöjä ja asiakkuuksia johdettava entistä aktiivisemmin



NOUSUSSA:

- Kiinteistöalan yhteiskunnallisen merkityksen korostuminen
- Ennakoinnin tarve
- Läpinäkyvyyden ja tiedon merkitys
- Aktiivisen managementin tarve
- Asiakaslisäarvon merkitys
- Teknologian hyödyntäminen vuokraus- ja kauppaprosesseissa
- Vastuullisuus
- Vuokrasopimusten joustot ja riskien jako

LASKUSSA:

- Passiivinen ja kasvoton vuokranantajuus
- Vuokrasopimusten pituus
- Neliöiden määrä



Monet vuokralaiset vaativat jatkossa jonkinlaisen klausulin vuokrasopimuksiin tällaisten kriisien varalta.

Ville Laurila, Ilmarinen



Rakennustekniikan mahdollisuuksia on hyvä tarkastella uudelleen. Teknisillä ratkaisulla voidaan tehdä sisätiloista entistä terveellisempiä ja turvallisempia.”

Tero Estovirta, eQ



Puhalletaan yhteiseen hiileen, investoidaan rakennettuun ympäristöön, pyritään saamaan tilat mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön. Kootaan yhteen toimijoita, jotta saadaan hankkeita liikkeelle.”

Tomi Aimonen, Ilmarinen



Koronakriisiä ei pitäisi käyttää tekosyynä vastuullisuusasioiden laiminlyöntiin. Vastuullisuusasiat nousevat koko ajan tärkeämmiksi sijoittajien agendalla.”

David Neil, Genesta



ESG-asioissa fokukseen ovat nousseet myös riskien hallinta, toiminnan jatkuvuus ja tilojen turvallisuus, näissä on edistytty nopeasti.”

Markku Mäkiäho,
OP Kiinteistösijoitus

Vastuullisuuskysymyksissä fokus nyt talouskysymyksissä, energia-asioita ei saisi unohtaa

Koronakriisi on nostanut akuutit taloudelliset kysymykset kiinteistönomistajien vastuullisuusjohtamisen keskiöön. Kun monien toimitilavuokralaisten liiketoiminta on tilanteen johdosta pahasti kärsinyt tai jopa kokonaan estynyt, ovat vuokranantajat joutuneet hakemaan ratkaisuja vuokralaisten tukemiseksi pahimman kriisin yli, ja etenkin liiketila- ja hotellivuokralaisille on myönnetty vuokranalennuksia, maksulykkäyksiä ta jopa tilapäisiä anteeksiantoja. Tämän seurauksena monen vuokranantajan kassavirrat ovat kärsineet, mutta samaan aikaan on kuitenkin jouduttu huolehtimaan velvoitteista myös muiden sidosryhmien – esimerkiksi rahoittajien, palveluntuottajakumppanien, henkilöstön, edunsaajien ja yhteiskunnan – suuntaan.

Erilaisten vuokranantajien kyky ja mahdollisuudet selviytyä näistä velvoitteistaan vuokratassavirran äkillisesti notkahtaessa ja siihen liittyvien riskien kasvaessa vaihtelevat merkittävästi esimerkiksi rahoitusrakenteen mukaan. Merkittävät muutokset vuokrasopimuksissa edellyttävät lähes poikkeuksetta myös pankin hyväksynnän, eivätkä ole siksi yksin vuokranantajan ratkaistavissa. Joitakin vuokranantajia – esimerkiksi eläkeyhtiöitä – sitoo myös sääntelykehikko, jonka lähtökohdana on vastuu edunsaajia eli nykyisiä ja tulevia eläkkeensaajia kohtaan, ja joka sääntelee sijoitustoimintaa ja riskien hallintaa.

Koronakriisi nosti monien toimitilavuokralaisten kohtaaman ahdingon laajalti esiin myös julkisuudessa. Julkisessa keskustelussa vähemmälle huomiolle jää vuokranantajan rooli ja asema arvoketjussa ja kiinteistönomistajalta eteenpäin kulkevat rahavirrat ja velvoitteet sidosryhmilleen. Esimerkiksi Ruotsissa valtio lähti muiden liiketoiminta-alojen tapaan tukemaan myös vuokranantajia, mitä keskustelua ei Suomessa käyty lainkaan.

Kiinteistöalan panostukset kiinteistöjen ilmastovaikutuksiin ovat olleet merkittäviä viime vuosina. Erilaiset päästövähennystavoitteet, ympäristösertifikaatit, hiileneutraalisuussitoumukset ja raportointistandardit ovat nousseet yhä useamman merkittävän kiinteistösijoittajan agendalle. Panostukset kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja ilmastovaikutuksiin edellyttävät useimmiten myös investointeja ja resursseja. Koronakriisin kaltaisessa tilanteessa vaarana on, että nämä panostukset jäävät muiden akuutimpien haasteiden jalkoihin tai niistä tingitään kustannusten karsimiseksi. Toisaalta sijoittajien ja muiden sidosryhmien vaatimukset ilmastokysymyksissä kiristyvät jatkuvasti, joten useimmilla – etenkin muiden varoja sijoittavilla – kiinteistösijoittajilla ei ole varaa näistä vaatimuksista tinkiä.

Pitkän tähtäimen ennakkoinnin merkitys korostuu

Vaikka koronan kaltaisen pandemian mahdollisuutta on tiedepiireissä nostettu esiin jo vuosia, tuli kriisi kuitenkin useimmille nyt yllätyksenä ja odottamatta. Kiinteistöliiketoiminnan kaltaisessa, suuria ja pitkäaikaisia investointeja edellyttävässä liiketoiminnassa toimijoiden kyky ennakoida tulevaisuutta korostuu. Jo ennen koronaa liiketoimintaympäristön nopeutuvat muutokset ovat haastaneet monia kiinteistöliiketoiminnan lainalaisuuksia. Koronan kaltainen äkillinen välitön muutos ja sen aiheuttamat ajan myötä näkyvät välilliset vaikutukset ovat erityisen haasteellisia kiinteistöliiketoiminnan kaltaisessa hitaasti sopeutuvassa liiketoiminnassa.

Kiinteistösijoituksen arvo heijastaa sen tulevaisuuden tuottopotentiaalia ja tuoton saavuttamiseen liittyvää riskiä. Konkreettisimmin tämä ajatus kulminoituu kiinteistön arvonmääritykseen tyypillisesti käytetyssä kassavirtalaskelmassa, joka useimmiten tehdään kymmenelle vuodelle. Vaikka nykyliiketoimintaympäristössä on haasteellista ennakoida kymmenenkään vuoden tulevaa kehitystä, on tämäkin aikajänne kiinteistön elinkaarella varsin lyhyt.

Kassavirtalaskelman keskeisiin tulevaisuuden osatekijöihin – vuokriin, käyttöasteeseen, kustannuksiin, investointeihin ja tuottovaateeseen käytetään tyypillisesti laskennallisia liki-arvoja, esimerkiksi tasaista vuokrannousuoletusta, joiden seurauksena toki saadaan kiinteistölle tarkka arvo, mutta jonka komponentteihin sisältyy mahdollisesti suurtakin epävarmuutta. Koronan kaltainen äkillinen murrostanne kasvattaa laskelmien epävarmuutta entisestään, kun markkinaolosuhteet äkisti muuttuvat ja samaan aikaan arvioinneissa käytettävän markkinatiedon määrä olennaisesti vähenee markkinoiden hiljentymisen myötä.

Koronan kaltainen markkinamurrostanne herättää kiinteistömarkkinoilla tarpeen entistä pidemmän aikajänteen ennakointi- ja suunnittelutyökaluille. Näitä suunnittelutyökaluja tarvitaan paitsi odottamattomien kriisien, myös pidemmän tähtäimen ja hitaammin etenevien muutosvoimien ja niiden vaikutusten tunnistamiseen ja arviointiin. Vaikka juuri koronan kaltaista kriisiä ei aivan lähivuosina olisikaan odotettavissa, on todennäköistä, että markkinat kohtaavat jonkin toisenlaisen kriisin. Tällaisen odottamattoman tapahtuman, niin kutsutun mustan joutsenen, tarkkoja vaikutuksia ei luonnollisestikaan voida ennakoida. Tulevaisuudentutkimuksen työkalut auttavat kuitenkin jäsentämään tulevaisuuden muutosvoimien ja äkillisten tapahtumien mahdollisia vaikutuksia ja todennäköisyyksiä. Tältä pohjalta kiinteistöalan toimijatkin voisivat paremmin hahmottaa oman kiinteistösalkkunsu ja -kohteidensa resilienssiä ja riskejä. Tällaisten työkalujen tulokset ovat kuitenkin tyypillisesti laadullisia ja vaikeasti kvantifioitavissa, eivätkä siksi helposti istu perinteisen kassavirtalaskelman kaavaan.



Kiinteistöalan toimijoiden pitäisi osata ennakoida tulevaisuutta: muutosvoimia, niiden vaikutuksia, nopeutta, yhteisvaikutuksia ja mahdollisia vastavoimia. Halua pohtia näitä on, mutta työkalut vielä kehittymättömiä.”

Saija Toivonen, Aalto-yliopisto



Suomessa on vuokra-asumisessa aitoja vaihtoehtoja – toisin kuin monissa muissa maissa. Olisi kaikkien kannalta tärkeää, että vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuudesta huolehditaan myös jatkossa.”

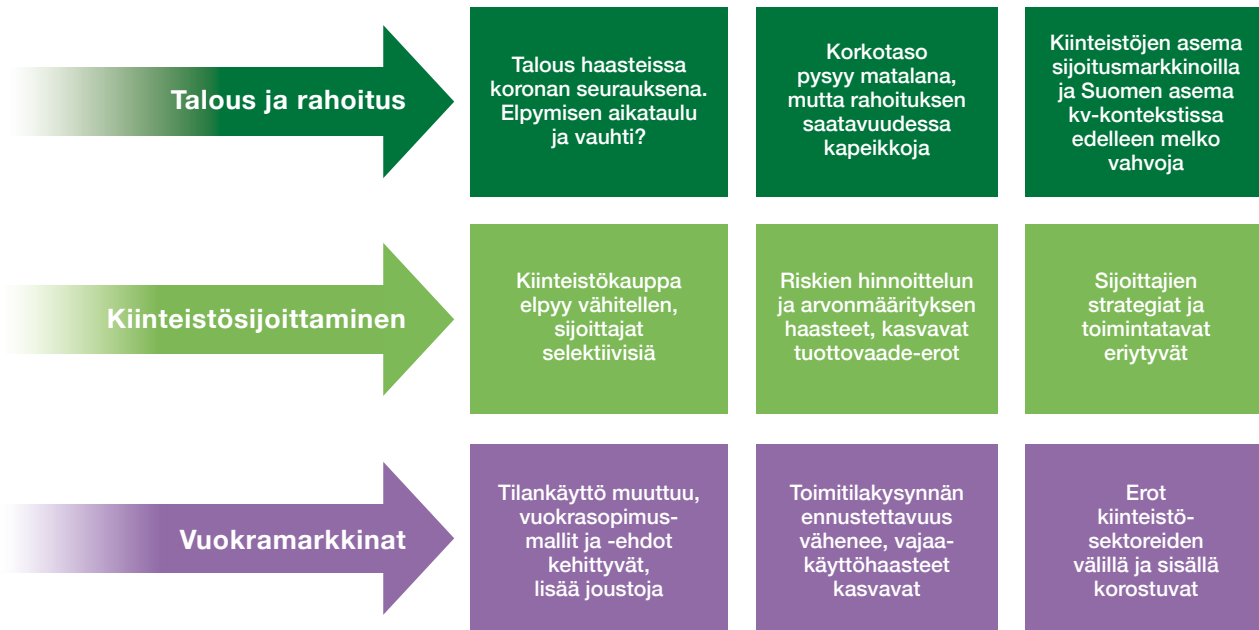
Timo Metsola, Vuokratuura



Tietynlaisen turvallisuuden merkitys kasvaa, mikä vahvistaa Suomen kilpailuasemaa. Digitaalisuus ja vastuullisuus ovat meillä myös korkealla tasolla, ja näillä on myös kasvava merkitys.”

Mikko Tenhola, Newsec

Kiinteistömarkkinoiden toimintaympäristö 2020: korona muutti näkymät kertaheitolla



” Korona on antanut sysäyksen digipalvelujen käytölle myös sellaisille ihmisille, jotka ennen ovat sitä vältäneet, ja joiden oppimiskynnys ja -kustannus on ollut korkea. Kun kynnys on nyt ylitetty, jää muutos pysyväksikin.”
Saija Toivonen, Aalto-yliopisto

” KIRA-ala palvelee muuta yhteiskuntaa ja muiden toimialojen tilakysyntää; ei sinänsä itse luo uutta kysyntää.”
Saku Sipola, SRV

Selvitystä varten on haastateltu seuraavia asiantuntijoita (haastattelut on tehty elo-syyskuussa 2020):

Tuomas Ahonen, Genesta Property Nordic Finland Oy
Tomi Aimonen, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
Tero Estovirta, eQ Varainhoito Oy
Christian Hohenthal, Sponda Oy
Kari Kauniskangas, YIT Oyj
Sami Laine, Technopolis Oy
Ville Laurila, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
Tero Lehtonen, JLL Finland
Antti Louko, Catella Property Oy
Timo Metsola, Vuokratuura Oy
Markku Mäkiaho, OP Kiinteistösijoitus Oy
David Neil, Genesta Property Nordic AB
Timo Nyman, Nordea Bank Oyj
Tuomas Sahi, Antilooppi Oy
Saku Sipola, SRV Yhtiöt Oyj
Mikko Tenhola, Newsec Advisory Finland Oy
Saija Toivonen, Aalto-yliopisto
Ilkka Tomperi, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varna



Senaatti



Selvityksen on Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy.
www.senaatti.fi | www.kti.fi