

Investors House Oyj

Lehdistötiedote 24.2.2023 klo 9.35

Kiinteistöala epäjatkuvuuskohdassa – omaisuuden uusjakoa ilmassa

Epäjatkuvuuskohdassa uudet pelisäännöt korvaavat vanhat

Nopeasti nousseet korot ja inflaatio ovat vieneet kiinteistöalan klassiseen epäjatkuvuuskohtaan.

Vanhat nollakoron aikaiset pelisäännöt eivät enää päde millään markkinan osa-alueella. Nollakorkoympäritön jatkumisen varaan rakennetut liikeideat kohtaavat suurimmat sopeutumishaasteet.

Samalla yli aikojen koetellut arvot – kassavirta, rahoittajasuhteet, vuokraus, kehitysosaaminen – ovat kiinteistöliiketoiminnan kovinta ydintä.

”Uudet pelisäännöt ovat jo syntymässä. Samalla kiinteistöomaisuutta jaettaneen jossain määrin uudelleen”, sanoo Investors Housen toimitusjohtaja Petri Roininen.

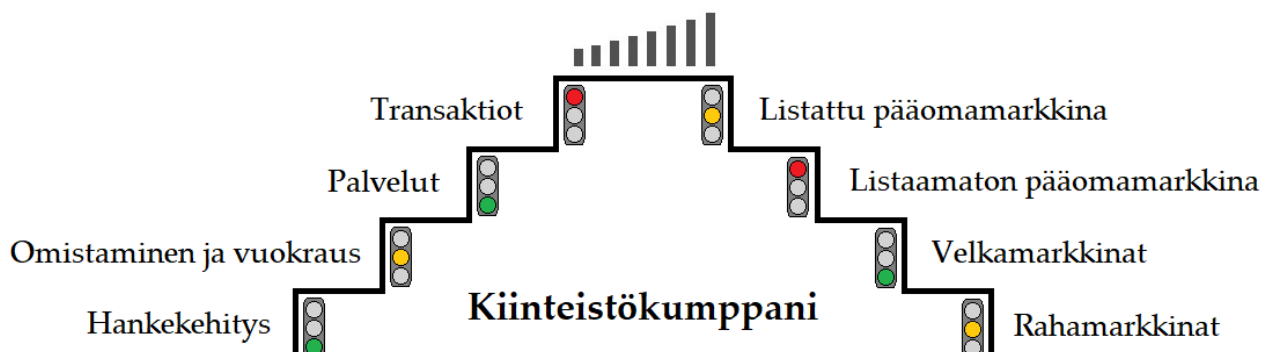
Sektorikohtaisesti suuria eroja 6- 12 kuukauden aikavälillä

Kuvaamme toimintaympäristöä liikennevalomallilla, jossa punainen on sijoittajan kannalta heikko tai epävarma, keltainen neutraali tai polarisoitunut ja vihreä myönteinen tai pääosin myönteinen.

Markkinoilla vaikuttaa useampi iso voima tällä hetkellä. Sota, energiakriisi, inflaatio ja nousseet korot ovat luonnollisesti suurimmat voimat.

Samanaikaisesti julkiset menot ja velkaantuminen kasvavat tavalla, joka voi johtaa suuriin ongelmiin jatkossa.

Kokonaisarviomme toimintaympäristöstä sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana on liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys: uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin laskevan merkittävästi kun mittarina on uusien aloitusten määrä. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän epävarmuus ja

mahdollinen hintojen lasku. Kevään 2023 käynnistykset voidaan joutua tekemään epävarmuuden vallassa. Toisaalta on mahdollista, että jäähtyvä markkina laskee kustannustasoa. Hieman pidemmällä aikavälillä ajatellen markkina voi nyt tarjota hyviä mahdollisuuksia tonttihakintaan ja hankekehitykseen. Vihreä.

Omistaminen ja vuokraus: ylläpitokustannusten nousu inflaation myötä on heikentää nettotuottoa, ellei omistaja kykene huomattaviin vuokrakorotuksiin. Inflaatio ja sopimusten indeksiehto antavat mahdollisuudet 10 % korotuksiin, minkä markkina paikoin mahdollistaa ja mitä paikoin rajoittaa selvästikin. Nousseen inflaation ja korkotason myötä kiinteistöjen tuottovaateisiin kohdentuu nousupaineita mikä voi laskea niiden arvoja. Kiinteistösijoitus- ja vuokrausmarkkina on ristiaallokossa ja polarisoituu entisestään. Parhaat mahdollisuudet suojautua inflaatiolta ja energiakustannusten nousulta ovat vahvoille vuokralaisille vuokratuissa pääomavuokraan perustuvissa kohteissa. Suurin puristus on siellä missä tuottovaateet painuivat alimmiksi ja alle nykyisen rahoituksen hinnan. Keltainen.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä. Ne ovat siksi kiinnostavat. Vihreä.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Syksyn ja talven aikana transaktiomarkkina jäähtyi. Nyt markkina etsii uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Nopeasti noussut inflaatio voi kuitenkin suosia kiinteistösijoittamista inflaatiosuojan muodossa edellytyksellä, että markkina mahdollistaa vuokrankorotukset tai vuokrasopimusrakenne siirtää ylläpitokulujen riskin vuokralaiselle. Juuri nyt olemme varauksellisia, mutta hieman pidemmällä aikavälillä voi avautua kiinnostavia investointimahdollisuuksia. Punainen.

Lyhyen koron rahamarkkinat: ensi kertaa pitkiin aikoihin korko voi olla positiivista tuottoa tuottava sijoituskohde. Korkea inflaatio pitää kuitenkin reaalikoron negatiivisena. Keltainen.

Lainamarkkinat: nopeasti noussut korkotaso on leikannut olemassa olevien kiinteistöjoukkolainojen pääoma-arvoja. Samanaikaisesti eurooppalaiset investment grade -lainat hinnoitellaan nyt jo kiinnostavalla tuottotasolla. Näin korkeita tuottotasoja ei ole ollut saatavilla vastaavista korkotuotteista 15 vuoteen. Vihreä sille, joka nyt sijoittaa.

Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, osa menestyy hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijassa laskennalliseen arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, ovat uuden haasteen edessä. Tuottovaateiden sekä ylläpito- ja rahoituskulujen noustessa arvonne muutokset voiva kääntyä negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan. Listamattomien sijoitusten arvot ovat liikkuneet hitaasti vs. pörssissä noteeratut. Varovasti punainen.

Listattu pääomamarkkina – vuoden 2022 syksyyn saakka Ruotsin ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna laskivat poikkeuksellisen voimakkaasti. Syksyn

jälkeen indeksit ovat toipuneet. Helsingissä kehitys on ollut samansuuntainen. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listaamattomien kiinteistösijoitusten arvonmuutos. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettavia tuottoja tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita. Hajautumisesta johtuen keltainen.

Investors House Oyj