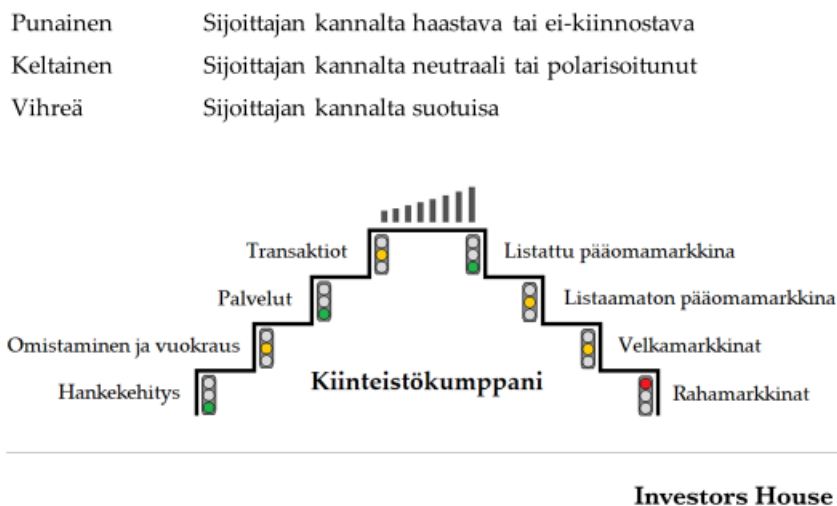


Investors View 9/2020 – Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden tilannekuva syyskuussa 2020

Sijoittajan yleiskuvassa myönteistä ovat elvytyspakettien sävyttämä 0-korkoympäristö, jossa ennustettavaa kassavirtaa ja muihin omaisuuslajeihin nähden kilpailukykyistä riskikorjattua tuottoa tarjoavat sijoitukset reaaliomaisuuteen ovat kiinnostavat. Sijoittajan yleiskuvassa negatiivista saattaa olla saman kolikon kääntöpuoli eli massiivinen julkinen velkaantuminen ja sen synnyttämät riskit.

Investors View 9/2020 - liikennevalokuva sijoittajan silmin



Hankekehitys – tontin ja uusien kohteiden rakennuttaminen – on noussut kiinnostavuudessa viimeisen vuoden aikana. Kaupungistumisen ja etätyön tuomat tarpeet mm uusille asunnoille ovat ilmeiset. Samaan aikaan uusien asuntoaloitusten määrä on kääntynyt ennätysluvuihin laskuun. Tämä alkaa näkyä maltillisena tonttien saatavuuden parantumisenä sekä rakentamisen hinnan laskuna. Vihreä.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Asuntopuolella kysyntä on hyvinkin normaali. Liiketilapuoli kärsii nettikaupan murroksesta ja hotellisektori koronatilanteesta. Keltainen.

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

Transaktiot hiljenivät koronakevään johdosta. Nyt ostajat ja myyjät ovat palaamassa markkinoille. Laadukkaiden kiinteistöjen ja ennustettavan kassavirran kohteet ovat suotuisemmassa asemassa arvonnehityksen kannalta.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittelu 0-korokoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset korot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat alkuvuodesta ja ovat edelleen hiljaiset. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Punainen.

Kiinteistölainamarkkinoilla on kaksijakoinen tilanne. Riskit arvioidaan ja hinnoitellaan sekä yritysettä hanketasolla aikaisempaa voimakkaammin. Vahvana taseen omaavat ennustettavaa kassavirtaa tuovat yhtiöt saavat rahoitusta edullisin ehdoin. Riskisinä pidetyillä toimijoilla rahoituksen saatavuus on haaste. Vuoden vaihteessa tullut uusi sääntely asettaa haasteita erityisesti rakennushankkeiden rahoitukseen. Keltainen.

Listaamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat kiinteistörahastot ja yhteisyritykset. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, osa menestyy hienosti. Keltainen.

Listattu pääomamarkkina eli pörssiyhtiöt ovat useiden de-listausten myötä varsin pieni osa suomalaista kiinteistövarallisuutta. Samanaikaisesti listattu reaaliomaisuus tarjoaa kaikki kiinteistösijoittamisen edut yhdistettynä pörssiosakkeen likviditeettiin. Verotuksellisesti listattu osake ei ole yhtä tehokas kuin tehokkaimmat rahastot. Kokonaisuutena vihreä.

Seuraava Investors View ilmestyy lokakuussa 2020.

Helsinki 29.9.2020

Petri Roininen

Toimitusjohtaja

Investors House Oyj

Investors House on Nasdaq Helsinki päälistan yhtiö, joka toimii aktiivisesti kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa ja kiinteistörahoitusmarkkinoilla. Yhtiön tavoitteena on kannattavuus, joka mahdollistaa osakekohtaisen osingon kasvun myös jatkossa. Investors View on Investors Housen julkaisema markkinan tilannekatsaus, joka ei sisällä ennusteita eikä sijoitus suosituksia.