

**INVESTORS VIEW, KESÄKUUN 2021 – ERITYISTEEMANA INFLAATIO**

Asuntosijoittamisen pitkän nousun jälkeen uusien vuokrasopimusten vuokrat ovat laskeneet ja asuntoja on tyhjillään aikaisempaa enemmän. Tästä lähtökohdasta asuntosijoittaja kohtaa tänä vuonna inflaation, joka on kesäkuun Investors View'n erityisaihe. Onko se asuntosijoittajan kannalta arvoja nostava unelma vai korkojen nousuun johtava painajainen?

Inflaatio vaikutti läpi 2010-luvun ns asset inflaation muodossa. Sijoitusasuntojen arvo kasvoi tuottovaateiden laskun myötä. Asuntokohteita, joita kasvukeskuksissa viime vuosikymmenen alkupuolella ostettiin 5 %:n tuottotasolla, ostetaan nyt 3,5 %:lla. Ilmiö tarkoittaa muiden tekijöiden ollessa vakiona noin 43 %:n arvonmuutosta.

Nyt päätään nostava kuluttajahintaindeksiin perustuva inflaatio vaikuttaa sijoitusasuntoihin vuokrien kautta. Huhtikuussa USA:n inflaatio nousi 4,2 %:iin ja Suomessakin 2 %:iin. Indekseihin sidotut vanhat vuokrat nousevat. Mikäli tuottovaatteet ja rahoituskustannukset pysyvät 0-korkojen siivittämisenä matalina, asuntojen arvot jatkavat nousuaan. Vuokrasopimusten indeksiehto antaa inflaatio suojaa. Inflaation kiihtyminen ja 0-korkojen säilyminen voivat muodostaa kysytyjen asuntojen omistajalle erityisen suotuisan tilanteen. Reaalielämässä ilmiötä rajoittaa asuntomarkkinoille syntynyt vajaakäyttö, mikä näkyy myös uusissa vuokrissa.

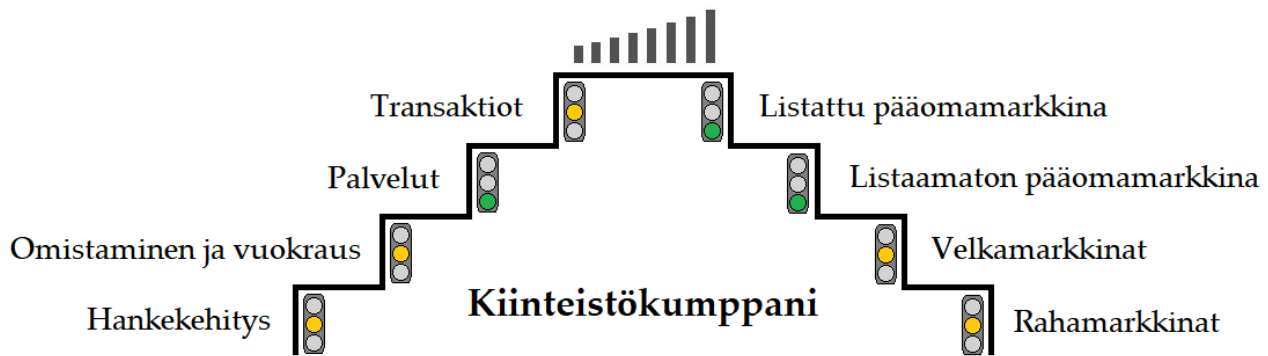
Inflaatio voi muodostaa myös painajaisen sille, joka ei siedä riskiä nimeltä korkojen nousu tai asuntojen tyhjinä olo.

Loppuvuoden vuokrakysynnän määrittävät pitkälle opiskelijat. Useiden yliopistokaupunkien asuntomarkkinoilta puuttuu tuhansia 'kotipuolella' olevaa opiskelijaa. Mikäli oppilaitokset syksyllä käynnistävät opetuksen ja opiskelijat palaavat, vuokramarkkina tasapainottuu nopeasti.

Taaksepäin katsoen näemme asset inflaation, tässä hetkessä poikkeuksellisen vuokralaisen markkinan ja tulevaisuudessa vuokramarkkinan vakautumisen.

2020-luku muodostuu paljon edellistä vuosikymmentä vaihtelevammaksi. Inflaatio vaikutuksineen voi yllättää erityisesti ne asuntosijoittajat, jotka ovat tottuneet 2010-luvun ikuiseen nousukauteen.

**Liikennevalomallimme kesäkuussa 2021** koostuu vihreistä ja keltaisista osa-alueista, joita alla kommentoitu.



**Hankekehitys** – tontit ja uusien kohteiden rakennuttaminen. Kaupungistumisen ja etätöiden tuomat tarpeet mm uusille asunnoille ovat ilmeiset. Toisaalta rahoitusmarkkinan kapeikot saattavat rajoittaa hankkeiden käynnistymistä. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi yhdistettynä siihen, että opiskelijat ovat poissa kaupungista, on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. Ilmeistä kuitenkin on, että opiskelijoiden palatessa opiskelukaupunkeihinsa, asuntovuokramarkkinan tasapaino palautuu ja saattaa käänntyäkin nopeasti. Keltainen.

**Omistamisen ja vuokrauksen** osalta tilanne on kaksijakoinen. Asuntopuolella kysyntä on hyvinkin normaali. Liiketilapuoli kärsii nettikaupan murroksesta ja hotellisektori koronatilanteesta. Matalien korkojen vallitessa ennustettavaa tuottoa tarjoavien kiinteistökohteiden sijoituskysyntä on kasvussa ja vahvaa. Ilmiö voi näkyä vahvan kassavirran kohteiden tuottovaateiden hienoisena laskuna. Käsityksemme mukaan sekä kotimaiset että kansainväliset sijoittajat hakevat uusia sijoituskohteita aktiivisesti. Keltainen.

**Palvelut** – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut – tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä ja ovat siksi kiinnostavat. Vuokrausmarkkinoiden tilanteet luonnollisesti heijastuvat myös palveluiden kysyntään. Kokonaisuudessaan edelleen vihreä.

**Transaktiot** hiljenivät koronan alkuvaiheessa, mutta elpyivät kun koti- ja kansainväliset sijoittajat palasivat markkinoille. Tällä hetkellä on enemmän pulaa investointikelpoisten kohteiden tarjonnasta kuin kysynnästä. Laadukkaiden kiinteistöjen ja ennustettavan kassavirran kohteet ovat suotuisemmassa asemassa arvonkehityksen kannalta. Rahoitussektorin halu rahoittaa olemassa olevia kiinteistöjä on vahvempi kuin rakennettavia kiinteistöjä.

**Lyhyen koron rahamarkkinoilla** sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittelemisen 0-korokoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset korot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat viime vuonna, mutta ovat sittemmin elpyneet. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Merkkejä inflaation ja korkojen noususta on nähtävissä. Elpyneen yritystodistusmarkkinan myötä keltainen.

**Kiinteistölainamarkkinoilla** on kaksijakoinen tilanne. Vuosi sitten ilmeisesti sääntelyn kautta kiristyneet luotonannon kriteerit jarruttavat rakennushankkeiden rahoitusta ja käynnistämistä Riskit arvioidaan ja hinnoitellaan sekä yritys- että hanketasolla aikaisempaa voimakkaammin. Vahvan taseen omaavat ennustettavaa kassavirtaa tuovat yhtiöt saavat rahoitusta edullisin ehdoin,

erityisesti kun on kyse valmiista rakennuksista. Riskisinä pidetyillä toimijoilla rahoituksen saatavuus on haaste. Rahoituksen tarjonta on vahvasti polarisoitumassa akselilla kasvukeskuksiin keskittyvät liikepankit ja maakunnissa paikallispankit. Keltainen.

**Listaamattomalla pääomamarkkinalla** sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita 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. 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 suora kiinteistöomistus. Kokonaisuutena vihreä.

Helsinki 4.6.2021

Investors House Oyj

Lisätiedot Petri Roininen, puh 040 – 761 9669