

Kiinteistömarkkinan kaksoiskierre – sijoituskysyntä vahvistuu, mutta rakentaminen hiipuu

Kiinteistömarkkinan kaksoiskierre – sijoituskysyntä vahvistuu, mutta rakentaminen hiipuu

Talven erityispiirre kiinteistömarkkinassa on kaksoiskierre, jossa samanaikaisesti sijoituskiinteistöjen kysyntä vahvistuu, mutta uusien rakentaminen hiipuu.

Sijoittajakysyntä vahvistuu kun kevät-kesällä 2020 pohtimaan vetäytyneet koti- ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat syksyllä palasivat sijoitusmarkkinaan. Monet toimijat ovat pyrkineet lisäämään sijoituksiaan syksyn ja talven aikana. Nollakorojen ympäristössä kiinteistösijoitukset ovat kiinnostavia. Markkinassa on kuitenkin tarjontakapeikkoja. Kaikki eivät ole löytäneet haluamiaan sijoitusvolyymejä. Markkina on lämmennyt.

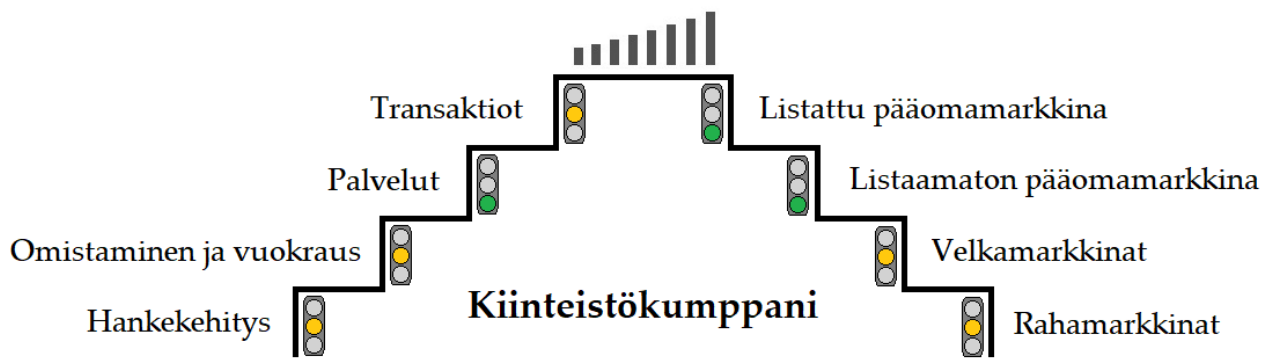
Samanaikaisesti rakentaminen laskee jyrkästi. RT:n ennusteen mukaan ollaan menossa lähelle finanssikriisin pohjalukuja. Rakentamista jarruttaa mm rakennusaikaisen rahoituksen kiristyttyminen ilmeisesti regulaation vaikutuksesta. Asuntorakentamista rajoittaa myös sen raju verotus – uuden asunnon hinnassa on eri arvioiden mukaan 40-45 % eri veroja, joista suurin alv.

Toimitusjohtaja Petri Roininen:

”Kiinteistömarkkinan kaksoiskierre on totta. Kiinteistöjen sijoituskysyntä kasvaa, mutta rakentaminen ei kykene seuraamaan perässä. Paradoksaaliselta vaikuttavan kaksoiskierteen takana on rationaalinen logiikka. Uskon, että rahoituksellinen rajoite aikaa myötä korjautuu – finanssimaailma on taitava keksimään ratkaisuja. Asuntorakentamisen hinta- ja vero-ongelma on sen sijaan rakenteellinen. Nyt asuntotuotantoa verotetaan rajusti ja samanaikaisesti asuntojen hinnat – ja vuokrat – maksetaan korkeasti verotetuilla tuloilla. Samalla asumisen tuet kasvavat. On luotu lähes kyltymätön tuki-vero -aparaatti, joka tuo ikävästi mieleen tarinan valon kantamisesta säkillä tupaan. Olenkin ehdottanut taloudellisen aktiviteetin eli asuntotuotannon verotuksen kevennystä ja vastaavasti elinkaaren hättäverojen kasvattamista, jotta ehdotukseni olisi veroneutraali. Ehdotus tukisi sekä kasvua että siirtymää kohti hiilineutraalia yhteiskuntaa.”

Investors View'ssä kuvaamme kiinteistö- ja kiinteistörahoitusalan tilannetta Investors Housen Kiinteistökumppani -strategiaan pohjaavalla liikennevalomallilla. Vihreä tarkoittaa sijoittajan kannalta suotuisaa tilaa, punainen epäsuotuisaa. Keltainen on joko väkityllyä tai polarisoitunutta.

Kiinteistösijoittaminen yleisesti kiinnostaa 0-korkoympäristössä. Kiinteistösijoitukset tarjoavat ennustettavaa kassavirtaa ja muihin omaisuuslajeihin nähden kilpailukykyistä riskikorjattua tuottoa. Ylipäänsä ns vaihtoehtoisten sijoitusten, joihin kiinteistöt lukeutuvat, kiinnostus on kasvanut. Sijoittajan yleiskuvassa negatiivista saattaa olla massiivinen julkinen velkaantuminen ja sen synnyttämät riskit. Syksyn ja talven aikana kevät-kesällä tilannetta pohtimaan jääneet koti- ja ulkomaiset sijoittajat ovat palanneet investointimarkkinaan.



Hankekehitys – tontit ja uusien kohteiden rakennuttaminen. Kaupungistumisen ja etätyön tuomat tarpeet mm uusille asunnoille ovat ilmeiset. Toisaalta rahoitusmarkkinan kapeikot rajoittavat hankkeiden käynnistymistä ja nostavat hintoja erityisesti pk-seudulla. Samaan aikaan uusien asuntoaloitusten määrä on 2010-luvun ennätyslukujen jälkeen ollut laskusuunnassa. Tämä alkaa näkyä maltillisena tonttien saatavuuden parantumisena sekä rakentamisen hinnan laskuna. Asuntutuotannon raskas verotus nostaa käynnistämiskynnystä koska eri tutkimusten mukaiset 40 - 45 %:n vero-osuudet menevät hintoihin. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. 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. Keltainen.

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

Transaktiot hiljenivät koronakevään johdosta. Loppusyksystä 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 arvonekehityksen kannalta. Rahoitussektorin halu rahoittaa olemassa olevia kiinteistöjä on vahvempi kuin rakennettavien kiinteistöjen.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittelemisen 0-korokoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset korot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat alkuvuodesta. Ne ovat kuitenkin heräilemässä vaikka ovatkin edelleen hiljaiset. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Voisi olla punainen, mutta orastavan yritystodistusmarkkinan elpymisen 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. 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.

Seuraava Investors View ilmestyy helmikuussa 2020.

Helsinki 25.1.2021

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 sijoitussuosituksia.