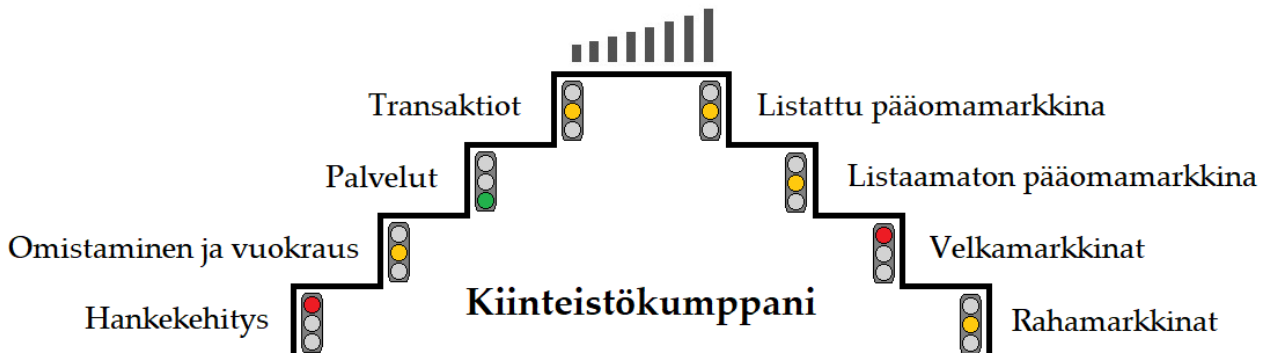


ASUNTOVUOKRIEN ÄÄRIPÄISSÄ LASKUA JA YLI 7 % KOROTUKSIA

Investors House julkaisi 16.5.2022 osavuositarkastuksen sekä osana sitä arvionsa kiinteistöalan markkinatilanteesta ja -näkyistä. Näemme kiinteistö- ja asuntosijoittamisen olevan riskialloksessa, jota leimaavat inflaatio, nousevat korot ja tuottovaateet sekä asuntorakentamisen supistuminen.

Voimakkaimmillaan polarisaatio näkyy asuntovuokrissa, jotka inflaation myötä voivat paikoittain nousta yli seitsemän prosenttia ja samalla toisaalla laskea. Asuntoaloitukset ovat suistumassa selvään laskuun.

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



Hankekehitys – uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen aloitusten kääntyvän nopeaan laskuun seuraavan vuoden aikana. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, panoshintojen nousu sekä tiettyjen materiaalien toimituskapeikot. Tulevaa kustannus- tai hintakehitystä on haastavaa arvioida. Onko aloitusten putoaminen 10 vai 40 % jää nähtäväksi.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Toisaalta maaliskuussa 5,8 %:in vuotuisen kasvuun noussut elinkustannusindeksi mahdollistaa suuret vuokrankorotukset. Parhaimmillaan tänä keväänä nähdään asuntovuokrissa 7-8 % korotuksia niillä alueilla, joissa markkina sen sallii. Toisaalta, osa asuntovuokrasta laskee ja kasvukeskuksissakin vajaakäyttö on lisääntynyt. Sijoittajan kannattavuuden kannalta selvää on, että ylläpitokustannusten nousu energian hinnannousun myötä on poikkeuksellista ja heikentää nettotuottoa. Nousevan inflaation ja korkotason myötä kiinteistöjen tuottovaateisiin kohdentuu nousupaineita. Kiinteistösijoitus- ja vuokrausmarkkina on riskialloksessa ja polarisoituu entisestään.

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

Transaktiot – uskomme, että tällä erää vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Nyt markkina etsii uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Nopeasti nouseva inflaatio voi kuitenkin suosia kiinteistösiioittamista inflaatio suojan muodossa edellytyksellä, että markkina mahdollistaa vuokrankorotukset. Kulupuolen nousu näyttää väistämättömältä.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla korkojen mahdollinen nousu leikkaa korkorahastojen pääomia. Toisaalta jatkuessaan lyhyen koron instrumentit saattavat tarjota turvallisia parkkipaikkoja.

Kiinteistölainamarkkinoilla tilanne rahoitusehtojen myötä jossain määrin kiristyy. Vaikuttaisi siltä, että pankkiregulaatio jatkuvasti kiristyy ja kulkee läpi pankkien pääomitusvaateiden sekä taloyhtiölainojen ja sijoitusportfolioiden rahoitusasteiden. Regulaation ylilyönti voi olla osin poliittisluonteinen riski.

Listaamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösiioitukset sekä yhteisyrietykset 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, saattavat olla uuden haasteen edessä. Tuottovaateiden noustessa arvonneuotukset kääntyvät negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan.

Listattu pääomamarkkina - alkuvuonna Tukholman kiinteistöindeksi on laskenut poikkeuksellisen voimakkaasti nousuaan sitä ennen vastaavasti. Helsingissä meno on ollut tasaisempaa. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettaviin tuottoja tarjoviin yhtiöihin.

Tämä tiedote ei sisällä sijoitussuosituksia eikä -neuvoja.

Helsinki 16.5.2022

Petri Roininen

Toimitusjohtaja

Investors House Oyj