

Rakentamisaikaisten taloyhtiölainojen niukkuus rajoittaa asuntotarjontaa

- yhdessä korkean vero-osuuden kanssa nostaa asumisen hintaa

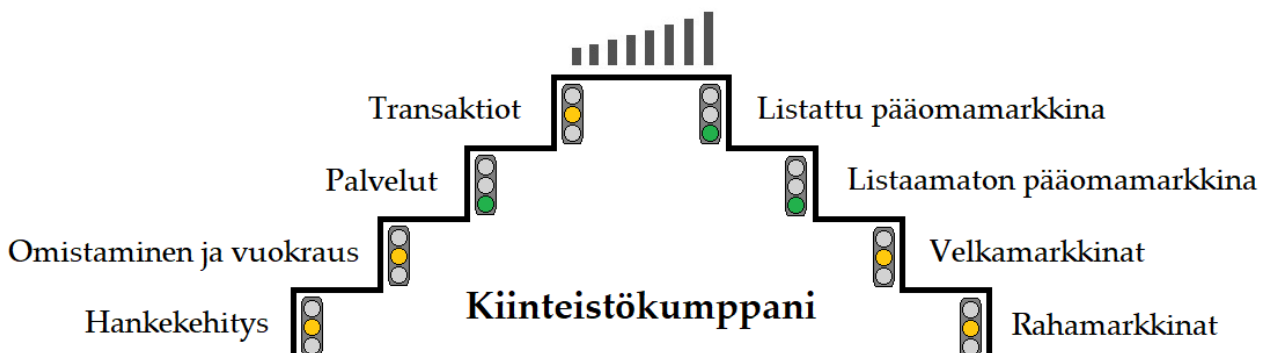
Syksyn erityispiirre asuntomarkkinassa on rakennusaikaisen rahoituksen niukkuus. Rakentamisaikaisten taloyhtiölainojen saannissa on haasteita sekä rakennuttajilla että rakentajilla. Rakennusaikaisten taloyhtiölainojen niukkuus rajoittaa uusien asuntojen rakentamista kasvukeskuksissa. Valmiiden kohteiden rahoitus samoin kuin kuluttajien rahoitus toimivat jokseenkin normaalisti.

Syksyn keskustelunaiheeksi taas on nousemassa asuntotuotannon korkea verotus – uuden asunnon tuotantokustannuksissa on 45 % eri veroja. Rahoituksellinen niukkuusilmiö - yhdistettynä uuden asunnon tuotantokustannusten 45 %:n vero-osuuteen - nostaa asumisen kustannuksia erityisesti pk-seudulla ja muissa kasvukeskuksissa.

”Korkeasti verotettua asuntotuotantoa maksetaan korkeasti verotetuilla tuloilla – ei ihme jos asumista pidetään kalliina. Perinteinen suomalainen malli olisi esittää uusia tukia entisten päälle. Itse esitän kuitenkin mieluummin tukien purkamista ja sitä kautta verotuksen alentamista. Taloutta voitaisiin parhaiten elvyttää esimerkiksi alv:n alentamisen muodossa kuten mm Saksassa ja Ruotsissa on tehty. Rakentamisaikaiseen rahoitukseen taas on mahdollista kehittää täydentäviä rahoitusmuotoja”, sanoo toimitusjohtaja Petri Roininen.

Investors View’ssä kuvaamme kiinteistö- ja kiinteistörahoitusalan tilannetta liikennevalomallilla. Vihreä tarkoittaa sijoittajan kannalta suotuisaa tilaa, punainen epäsuotuisaa. Keltainen on joko väkivilassa tai polarisoitunut.

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.



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 kääntynyt ennätyslukuista laskuun. Tämä alkaa näkyä maltillisena tonttien saatavuuden parantumisena sekä rakentamisen hinnan laskuna. 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. = korkojen vallitessa ennustettavaa tuottoa tarjoavien kiinteistökohteiden sijoituskysyntä on kasvussa ja vahvaa. Ilmiö näkyy vahvan kassavirran kohteiden tuottovaateiden laskuna. 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 arvonkehityksen kannalta. Rahoitussektorin halu rahoittaa olemassa olevia kiinteistöjä on vahvempi kuin rakennettavien.

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 yritystodistumarkkinan elpymisen myötä keltainen.

Kiinteistölainamarkkinoilla on kaksijakoinen tilanne. Vuoden vaihteessa 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 pörssiyritykset 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 joulukuussa 2020.

Helsinki 30.11.2020

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 sijoitussuosituksia.