

Omistajuus muuttuu – miten käy markkinoiden?

Kiinteistömarkkinoilla rikotaan ennätystä. Suomessa tehtiin viime vuonna kiinteistökauppoja 5,5 miljardilla eurolla, josta lähes puolet ulkomaisten yritysten toimesta. Kaupan volyyymi kaksinkertaistui vuodesta 2005. Suurimman yksittäisen kaupan teki Sponda, joka osti Kapiiteelin koko osakekannan noin 950 miljoonalla eurolla.

Muutos on ollut huima. Suomen kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet kymmenessä vuodessa liki tyhjästä. Ja kansainvälistyminen on tapahtunut vasta viimeisen viiden vuoden aikana. RAKL:n kymmenen vuoden takainen visio on käytännössä toteutunut.

Kiinteistösijoittaminen kestää päivänvaloa. Vielä 90-luvulla kiinteistökauppaa pidettiin hämärämiesten toimintana. Nyt se on kunniallista liiketoimintaa – ja usein myös kannattavaa. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat ovat tosin vielä melko pienet, vasta noin 26 miljardia euroa.

Kiinteistömarkkinoiden kasvu on seurausta niiden omistamisen ja käytön eriytyemisestä. Kiinteistömässä arvostettiin aiemmin taseeseen kirjattuna laiskana pääomana, vakavaraisuuden mittana tai velan vakuutena. Näin ei ole enää. Yhä useampi yritys on realisoitunut kiinteistöomistuksensa ja keskittynyt ydintoimintaansa. Pankit ovat pääosin luopuneet omistaan. Valtio on siirtänyt tilansa Senaatti-kiinteistöille.

Toisaalta valtaosa yrityksistä toimii edelleen omissa tiloissaan. Sama pätee asunto-omistukseen. Kunnissa muutos on vasta alkamassa.

Perinteisessä toimintamallissa liiketoiminnasta vastuussa oleva taho kantaa huolta toimintansa ja sen vaatimien kiinteistöinvestointien rahoituksesta sekä liiketoiminnan kannattavuudesta ja tuottovaatimuksista. Malli on erityisen haastava julkishallinnossa, jossa toimintaan sekoittuu demokraattinen omistajaohjaus ja politiikka. Tilojen kunnossapidosta ei usein huolehdi.

Kun kiinteistöt ja niissä harjoitettava liiketoiminta eriytyvät, tiloista tulee rahoittamisen ja sijoittamisen kohde. Liiketoiminta jää yrityksille, eikä omistaminen ole enää itsetarkoituksellista. Omistuksen myötä on mahdollista luopua myös rahoitus-, investointi-, kunnossapito- ja palveluvastuista. Tämä vapauttaa pääomia ja resursseja liiketoiminnan kehittämiseen.

Kiinteistömarkkinat ammattimaistuvat ja kansainvälistyvät. Toiminnan muodot ja mallit monipuolistuvat. Kiinteistöihin

voi sijoittaa, niitä voi omistaa tai vuokrata. Kaupungit ja kunnatkin voisivat keskittyä ydintoimintaansa – julkisiin palveluihin.

Markkinoiden muutosvoimana on sijoitettavan varallisuuden kasvu. Varallisuus kasvaa, koska julkinen sektori, yritykset ja yksityiset henkilöt säästävät omiin eläkkeisiinsä. Näille eläkevaroille tarvitaan tuottavia, mutta turvallisia sijoituskohteita.

Myös sijoitusmarkkinat kehittyvät, monipuolistuvat ja likvidöityvät. Uusia sijoitusinstrumentteja kehitetään jatkuvasti ja isot institutionaaliset toimijat haavevat uusia sijoituskohteita.

Se, mitä on jo tapahtunut kiinteistömarkkinoilla, tapahtuu laajemmalla mitalla koko rakennetun varallisuuden kentälle – liikenneväylille ja terminaaleille, vesi-, jätevesi-, energia- ja tietoliikenneverkoille, yms. Kaikissa näissä toiminnoissa voidaan erottaa infrastruktuurin omistaminen ja operointi.

Sijoittaminen liikenneväyliin tai energiaverkkoihin on joissakin maissa jo arkipäivää. Verkot houkuttelevat sijoituskohteena, koska niistä saadaan tuottoa taseesta kassavirtaa ja niiden käytöstä voidaan tehdä pitkäaikaisia sopimuksia. Lisäksi tällaiseen yhteiskunnan kannalta keskeiseen infrastruktuuriin liittyy yleensä myös riskiä pienentävä lainsäädäntö ja kehittynyt viranomaisvalvonta.

Suomeenkin on jo perustettu ensimmäinen infrastruktuurirahasto. Enfia Infrastructure Oy ja joukko suomalaisia institutionaalisia sijoittajia investoivat sähkönjakeluverkkoihin. Rahaston sijoituskapasiteetiksi on suunniteltu 400 miljoonaa euroa. Rahaston tavoitteena on ostaa 4-10 sähköverkkoa, mutta se ei sijoita muihin energia-alan kohteisiin, kuten sähkön tuotantoon, myyntiin tai kaukolämpöön. Tämä on Suomessa uutta. Malli tarjoaa uuden ja neutraalin mahdollisuuden sähkönjakelun omistuksen eriyttämiselle.

Kiinteistö- ja rakennusala haluaa Suomeen aidosti toimivat ja läpinäkyvät kiinteistörahastomarkkinat. REIT-markkinat (Real Estate Investment Trust) mahdollistaisivat epäsuoran pörssissä noteerattavan kiinteistöomistuksen ja kiinteistöistä saatavaa tuottoa verotettaisiin vain yhteen kertaan rahastoista saatavasta osingosta.

Tavoite pitää kuitenkin asettaa vieläkin pidemmälle. Kiinteistöihin ja infrastruktuuriin sijoittamisen tulee olla arkipäivää ja jokaisen ulottuvissa. Ja markkinat muuttuvat.



JANI SAARINEN

toimitusjohtaja

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry