

Internationaliseringen av Finlands fastighetsmarknad – en solskenshistoria eller utförsäljning av national-egendomen till utlänningar?

Seppo Koponen

Den kraftiga efterfrågan på investeringsobjekt alltifrån Helsingfors i söder till Rovaniemi i norr har pressat upp priserna till rekordnivåer.

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Finland har på kort tid förflyttats från Europas randområde till en del av den globala investeringsaktiviteten. De internationella investerarnas andel av den på några år mångdubblade transaktionsvolymen överstiger redan 50 %. Den kraftiga efterfrågan på investeringsobjekt alltifrån Helsingfors i söder till Rovaniemi i norr har pressat upp priserna till rekordnivåer.

Inom bostadssektorn har andelen utländska köpare också stigit, men utgör ännu bara en marginell del av hela marknaden. Till skillnad från den kommersiella marknaden kommer köparna inte från väster utan från öster och efterfrågan riktar sig till ett relativt begränsat geografiskt område.

Den kommersiella fastighetsmarknaden

Den rent nationella tidsepoken

Förutsättningarna för en i grunden likvid och fungerande fastighetsmarknad är en separering av investerings- från användarmarknaden, vilket leder till en professionalisering av ägandet och ett tillräckligt utbud av hyresutrymmen för användarna. Detta leder till att företagen inte är tvungna att binda kapitalet till lokaler utan kan använda det för utvecklandet av kärnverksamheten. Lokalanvändarnas behov styrde ännu inte på 1980-talet lokalmarknaden i Finland utan kommersiell fastighetsinvestering bestod av byggnadsbolagens, bankernas och försäkringsbolagens nybyggnationsverksamhet i egen balans – utan en verklig analys av efterfrågan på lokaler. Användarnas behov styrde inte heller marknaden under depressionens realiseringsvåg i början av 1990-talet och inte egentligen heller då marknaden återhämtade sig i slutet av 1990-talet. En fungerande marknad kan man räkna med att uppkom först igenom internationaliseringen på 2000-talet.



Antero Aaltonen



Antero Aaltonen

Internationaliseringen

Då ekonomin i slutet av 1990-talet svängde uppåt började påbörjas en återhämtning och en professionalisering av fastighetsmarknaden, till en början med inhemska krafter. De inhemska investerarna intresserade sig främst för större affärs- och kontorsfastigheter med en god avkastning och belägna i tillväxtcentra. De första utländska investerarna undersökte potentialen i Finland redan i slutet av 1990-talet, men först Finlands anslutning till EMU 1999 och därpå följande ibruktagandet av euron 2002 reducerade landsrisken till en accep-

tabel nivå. Den första betydande utländska investeringen i Finland såg dagens ljus då holländska Vereldhave köpte köpcentret Östra centrum Helsingfors 2002. Detta innebar startskottet på en kraftig tillväxt i investeringsmarknaden och en stark ström av utländska investerare till vårt land.

Mellan åren 2002 och 2006 växte fastighetsinvesteringens volymen från 2,0 miljarder euro till 5,5 miljarder euro och vidare till en nivå om 5,8 miljarder euro 2007. Under de här 6 åren gick 70 internationella investerare in i Finland. De utländska investerarnas andel av

transaktionernas värde stabiliserade sig runt 40–50 % men steg år 2007 redan till 64 %. Aktörer bland annat från alla nordiska länder, Tyskland, Holland, England, Schweiz, Frankrike samt USA, Israel och Australien har investerat i Finland. Flera investerare från de här och andra länder planerar också att göra sin första investering i Finland.

De internationella investerarna för med sig en rad nya fenomen: portföljaffärer bestående av många fastigheter, investering även annorstädes än i tillväxtcentra och satsning på användarföretagens verksamhetsförutsättningar med avsikt att säkra hyresavkastningen. Hela Finland har blivit ett intressant investeringsområde. Även objektsrepertoaren har hela tiden utvidgats. Förutom affärs- och kontorsfastigheter intresserar också logistik, lager och industriobjekt i allt högre grad. Nya objektstyper på intåg är serviceboende- och undervisningsfastigheter. Utanför landets gränser är skalan ännu bredare, eftersom investerarna där bland annat intresserar sig för pubar, idrottsanläggningar, hamnar och flygfält.

Finland som en del av den europeiska marknaden

Nya fenomen når Finland vanligen rätt sent på grund av landets geografiska läge. När det gäller tillväxten i fastighetsinvesteringens marknad har vi ändå avancerat i samma takt som det övriga Europa, eftersom den egentliga investeringsboomen också på andra områden började först 2004. Innan dess var tillväxten i investeringsmarknaden rätt moderat. Från 2004 till 2006 fördubblades fastighetsinvesteringens volymen till nivån 231 miljarder euro – och steg 2007 till 246 miljarder euro. Trots en vitalisering av vår investeringsmarknad är det ändå bra att minnas proportionerna; fastighetsinvesteringens volymen i Europas största marknad England var i fjol 77 miljarder euro, vilket motsvarade 31 % av hela Europas volym.

En nordisk jämförelse

Sverige har de senaste åren varit Nordens överlägset största och hela Europas fjärde största marknad, med en transaktionsvolym på 12,7 miljarder euro 2007. Trots att volymen förra året minskade med 11 % och Finlands volym steg med 5 % var Finlands volym endast hälften av Sveriges eller ca 2 % av hela Europas volym. I Danmark och Norge gjordes 2007 fastighetsaffärer till ett värde av 4,7 och 6,7 miljarder euro. Till sammans var Norden 2007 Europas tredje största marknadsområde efter England och Tyskland med en marknadsandel på 12 %

och en volym på circa 30 miljarder euro. De internationella investerarnas andel av transaktionsvolymen är i Sverige 50 % och i Danmark 20 %. Marknaden i Norge har varit synnerligen nationell, eftersom de internationella köparnas andel endast har varit 1 %. Finland har den mest internationella marknaden med ett utländskt inslag på 64 % under 2007.

Orsakerna till investeringsmarknadens tillväxt

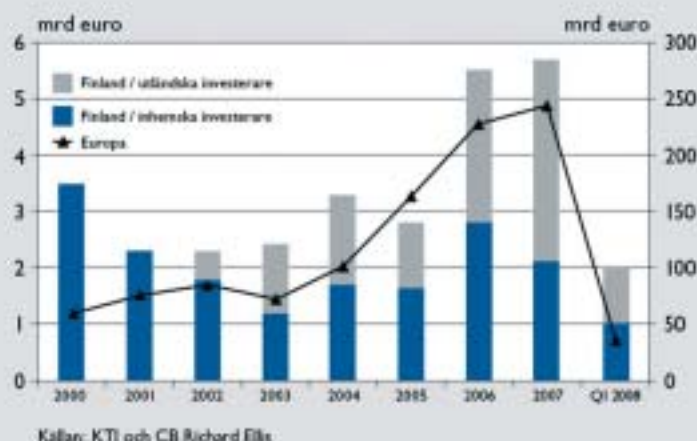
Orsaken till den starka tillväxten i kapitalet som strömmat till fastigheter står att finna i att fastighetsinvestering under det här millenniet på allvar blivit en global verksamhet. I Europa stod de gränsöverskridande investeringarna för 55 % av kapitalvolymen och av det här kapitalet kom 41 % från länder utanför Europa, främst från USA. Det innebär att inflödet av kapital till Europa ökar transaktionsvolymen i vår världsdelen.

Intresset för Finland har baserat sig på den begränsade risk som finns i en stabil ekonomi och ett organiserat samhälle. Finlands trumfar har varit medlemskapet i euroområdet, en utmärkt infrastruktur, en tydlig lagstiftning, en hög utbildningsnivå och avsaknaden av korruption. För ett drygt år sedan ansågs Helsingforsregionen vara Europas tredje attraktivaste fastighetsinvesteringsområde. En klar konkurrensfördel jämfört med andra länder har varit den högre avkastningsnivån. Då konkurrensen reducerade investeringarnas avkastningsnivå på andra håll i Väst-Europa och Norden gick det ända till början av 2007 att erhålla en högre avkastning i Finland. Skillnaden i avkastningsnivå har dock hela tiden minskat och för närvarande är vi redan på samma låga nivå som den klart större marknaden i Sverige.

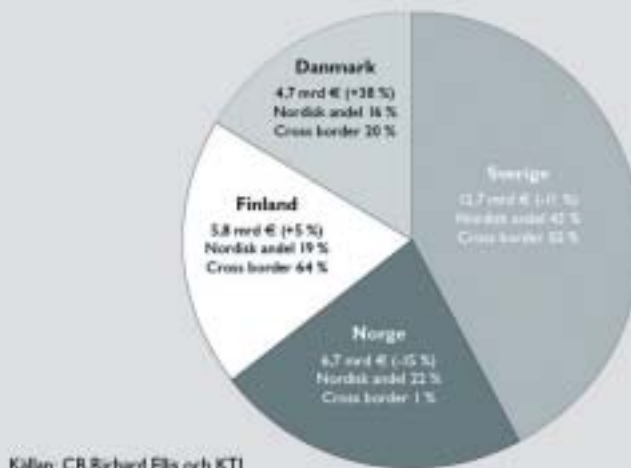
Effekterna av den internationella finanskrisen

Den världsomfattande finanskrisen utlöstes av att problem med sub-prime-lån i USA kom i dagen. Inverkningarna även på fastighetsinvesteringsmarknaden var omedelbara. Förhöjda räntor (och marginaler) samt försvårad finansiering har haft negativ inverkan på de investerare i Finland som opererat med en stor andel främmande kapital. Den i Finland flera år rådande trenden med sjunkande avkastningsnivåer och stigande priser på fastigheter bröts senaste höst. Effekterna har dock varit betydligt mindre än till exempel i England, där prisen på investeringsfastighet har sjunkit t.o.m. med 20 %. I Finland har de bästa objekten hållit värdet och i de

Transaktionsvolym i Finland och i Europa 2000 - Q1 2008



Nordisk transaktionsvolym 2007



medelgoda objekten har prissänkningen stannat vid 10 %.

Trots en aning osäker stämning har marknaden i Finland åtminstone när det gäller transaktionsvolymen varit rätt aktiv också i början av 2008. Under det första kvartalet var volymen 2,0 miljarder euro, eller mera under något av kvartalen 2007. De utländska investerarnas andel av årets transaktioner har varit ca hälften.

Bostadsmarknaden

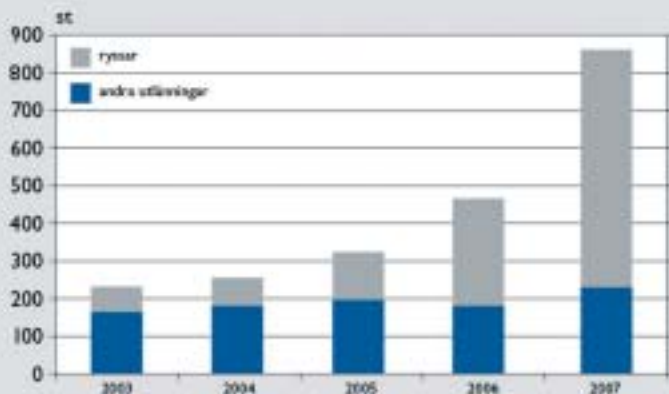
I Finland gjordes 2007 drygt 112 000 bostadsköp. I antalet ingår de köp som avser bostäder som ägs genom aktier eller egnahemshusfastigheter. När också småhustomter är inberäknad uppgår siffran till knapp 119 000. Antalet bostadsköp har de senaste 20 åren varierat mellan 75 000 och 125 000 st/år – trenden har inte varit entydigt stigande. Eftersom bostadspriserna under den ifrågakvarande perioden

kraftigt har stigit, har också värdet av hela bostadshandeln vuxit kraftigt från 1985 till 2007 från 5,3 miljarder euro till ca 17,7 miljarder euro. Av fjolårets fastighetsköp berörde 33 548 st (28 %) fastigheter och 85 290 st (72 %) aktielägenheter. Fastighetsaffärernas andel av transaktionsvolymen var 6,35 miljarder euro (36 %) och aktieaffärernas andel 11,37 miljarder euro (64 %). Eftersom samtliga fastighetsköp i landet under 2007 på 74 450 köp nådde upp till 8,2 miljarder euro betyder det att affärerna gällande lokaler, sommarstugor, jord- och skogsbruksögenheter i fastighetsform gjordes nästan 41 000 st till ett värde på ca 1,85 miljarder euro.

Den internationella andelen av bostads- och fritidsbostadsmarknaden

Utlänningarnas andel av köp av rena fastigheter är marginell. Trots att utlän-

Fastigheter köpta av utlänningar i Finland 2003 - 2007



Källan: Lantmäterverket

Bostadshandels värde och antalet köp i Finland 1985 - 2007



Källan: Logica / HSP Hintasesurannapalvelu

ningarnas andel av de i fastighetsform gjorda köpen från 230 st år 2003 stigit till 850 år 2007, utgör det endast 1,0 % av antalet köp. Eftersom alla lite större köp av kommersiella fastigheter sker som aktieköp gäller den internationella delen av de egentliga fastighetsköpen i Finland i huvudsak fritidsfastigheter, egnahemshus och skogsfastigheter. Om merparten av de internationella köparna gällande kommersiella objekt kommer från Väst-Europa eller USA består de internationella köparna gällande antalet egentliga fastighetsköp till 73 % av ryssar. Det internationella intresset för lämpliga kommersiella objekt gäller hela landet medan den utländska efterfrågan för bostads- och fritidsbostadsfastigheter har relativt kraftigt koncentrerat sig till områden i närheten av gränsen mot Ryssland. Ryssarna har särskilt varit intresserade av fritidsbostadsobjekt i

Södra Karelen och Södra Savolax. Det här intresset har på vissa områden haft en klart prishöjande effekt särskilt på tomter och bebyggda fritidsbostadsobjekt av hög kvalitet. Den ryska invasionen har även stött på lokalt motstånd, trots att den fört med sig köpstarka konsumenter till många utflyttningskommuner.

Inköpsbegränsningar

I Finland kan vem som helst köpa både aktielägenheter och fastigheter. Tidigare kunde man i bostadsaktiebolag genom en särskild utlänningsklausul förhindra andra än finländare att köpa en bostadsaktie. De här klausulerna förbjöds 1995. Också utländska inköp av fastigheter krävde tillstånd till 2000. Då inköp av fastighetsobjekt blev fritt, fanns det farhågor för att tyskarna köper upp alla våra bästa strandtomter. Så har inte skett och

knappast är detta heller fallet när det gäller ryssarna.

Man kan alltså anse att marknaden på ett riktigt sätt speglar förhållandet mellan efterfrågan och utbud i ett internationellt perspektiv.

Slutledning

Den finländska fastighetsmarknaden har förändrats och blivit en permanent del av den internationella investeringsmarknaden, vilket har ökat likviditeten på vår marknad samt för de finländska företagen möjliggjort ett frigörande av kapital från fastigheterna. Internationaliseringen har utvecklat fastighetsbranschen samt befrämjat utvecklandet av användarfokuserade processer. Även om den för tillfället synnerligen aktiva investeringsmarknaden skulle lugna ner sig, kommer marknaden att fortsättningsvis att vara betydligt aktivare än under gångna tidsepoker. Många internationella investerare har eller håller på att etablera kontor i Finland för att effektivisera inköp och därpå följande förvaltning.

Internationaliseringen av marknaden för bostäder och fritidsbostäder har långsamt påbörjat. Trots att den hittills har dominerats av ryssar, kan man med fog anta, att tryggheten i Finland och den rena naturen i kombination med människornas utökade vilja att satsa på sig och sin fritid, i framtiden leder till efterfrågan också från andra länder. Ett växande internationellt intresse skapar möjligheter att utveckla service också i Finlands glesbygder och möjliggör på så sätt livskraftens fortbestånd i dessa områden.

Det faktum att en betydande del av vår nationalegendom övergår i utländsk ägo är således inte en risk utan en möjlighet. Själva fastigheterna förblir trots allt inom vårt lands gränser också i fortsättningen.

Skribenten verkar som direktör vid Värderings- och konsulteringsenheten i Realia Management Oy, som är ett bolag i Realia Group. Enheten svarar för värdering av och konsultering gällande lokaler, specialfastigheter och bostadspportföljer i Realia Group i Finland. Realia Group är ett företag som inriktar sig på transaktioner, förvaltning och konsultering gällande bostäder och lokaler i Finland, Estland, Lettland, Litauen, Polen och Ukraina. Realia Group sysselsätter ca 2 000 fastighetsproffs.