

Kiinteistöindeksi

Tulokset vuodelta 2009

KTI INDEX

Results for year 2009



IPD

IPD Compliance

Comparability with IPD Indices for other countries: based on information on its methods and data supplied by KTI, IPD believes that the KTI Index is compatible in sources and methods with the indices constructed by IPD for Australia, Austria, Belgium, Canada, Denmark, France, Germany, Hong Kong, Ireland, Italy, Japan, Korea, Netherlands, New Zealand, Norway, Portugal, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, United Kingdom and United States. The KTI Index is therefore suitable for the purposes of broad comparison of property investment performance across these countries.

KIINTEISTÖINDEKSISSÄ OVAT MUKANA: CONTRIBUTORS TO THE KTI INDEX:

Aberdeen Property Investors Finland Oy
CapMan Real Estate
Citycon Oyj
Etera
Eläke-Fennia
Exilion Capital Oy
HYY Kiinteistöt
Ilmarinen
ING Real Estate
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Kiinteistö-Tapiola Oy
Kuntien eläkevakuutus
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
Sampo-ryhmä
SATO Oyj
Senaatti-kiinteistöt
Sveafastigheter AB
Varma
Veritas-ryhmä
VVO-yhtymä Oyj

Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotto 3,8 % vuonna 2009

Suomalaisten suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottojen laskusuuntainen kehitys jatkui vuonna 2009. Kokonaistuotto painui 3,8 prosenttiin, matalimmalle tasolle koko KTI Kiinteistöindeksin kaksitoistavuotisessa historiassa. Kokonaistuoton kahdesta komponentista nettotuotto pysytteli vakaana 6,4 prosentissa. Tuottoja veti alaspäin 2,5 prosentin negatiivinen arvonmuutos. Tuottovaatimusten nousu jatkui lähes kaikilla kiinteistöttyypeillä, mikä painoi markkina-arvoja alaspäin. Sen sijaan vuokratuottonäkymiä kuvaavat vuokrat- arvot jatkoivat edelleen nousuaan lähes kaikissa kiinteistöttyypeissä, mikä pehmensi arvojen laskupaineita.

Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna suorien kiinteistösijoitusten tuotto jäi vuonna 2009 vaatimattomaksi. Osakekurssit lähtivät voimakkaaseen nousuun vuosien 2007 ja 2008 syöksykierteen jälkeen, ja osakesijoitukset tuottivat keskimäärin 16,4 prosenttia vuonna 2009. Vieläkin paremmin menestyivät suomalaiset listatut kiinteistösijoitusyhtiöt, joiden vuosituotoksi kirjattiin peräti 55,4 prosenttia. Myös joukkovelkakirjalainat päihittivät viime vuonna kiinteistösijoitukset 5,2 prosentin tuotoillaan.

Toimistokiinteistöjen markkina-arvojen lasku kiihtyi

Suurin paino Kiinteistöindeksin aineistossa on perinteisesti toimistokiinteistöillä, jotka kattavat yli 40 prosenttia koko aineistosta. Toimistojen kokonaistuotto jäi viime vuonna 2,7 prosenttiin. Tuottovaatimusten nousun sekä vuokra-arvojen hienoisen laskun myötä toimistojen arvonmuutokseksi kirjattiin -3,5 prosenttia. Nettotuottoaste nousi 6,4 prosenttiin, mikä johtui toisaalta yhä hieman nousseista sopimusvuokrista ja toisaalta arvojen laskusta. Toimistojen vuokriin kohdistuu kuitenkin kasvavia laskupaineita monilla alueilla, joissa vajaakäyttö on kasvanut sekä tilatarjonnan kasvun että taloudellisen taantuman aiheuttaman tilakysynnän vähenemisen myötä. Etenkin business park -tyyppisissä toimistokohteissa käyttöasteet laskivat selvästi vuoden 2009 aikana.

Toimistojen arvot kääntyivät selkeään laskuun myös pääkaupunkiseudulla, jossa vielä edellisenä vuonna kirjattiin hyvin pieniä arvonalennuksia. Vajaakäyttöongelmien vaivaamassa Espoossa toimistojen arvot laskivat lähes viisi prosenttia, ja kokonaistuotto jäi 1,1 prosenttiin. Toisaalta esimerkiksi Helsingin ydinkeskustassa ja Vantaalla arvot laskivat edelleenkin melko maltillisesti. Vantaan toimistot olivat yksi parhaiten tuottaneista osamarkkinoista vuonna 2009 niiden kokonaistuoton noustessa 6,5 prosenttiin. Muissa suurissa kaupungeissa kirjattiin jo vuonna 2008 suurempia arvonalennuksia kuin viime vuonna.

Liiketilasijoitukset tuottivat huonoimmin vuonna 2009

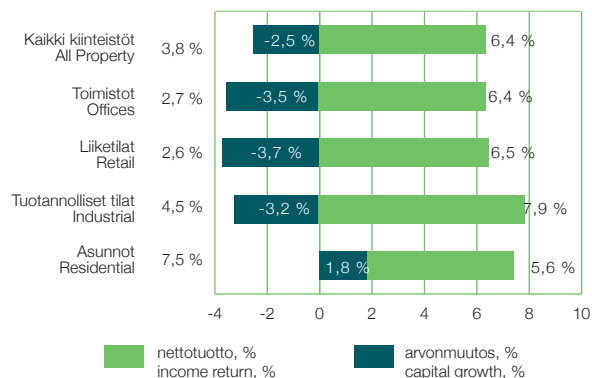
Liiketilakiinteistöt olivat 2,6 prosentin kokonaistuotollaan huonoiten tuottava kiinteistötyyppi jo toista vuotta peräkkäin.. Liikekiinteistöjen arvoja kirjattiin vuoden 2008 tavoin yli kolme prosenttia alaspäin. Arvoja painoivat alas etenkin kohonneet tuottovaatimukset. Vuokra-arvojen kehityksessä oli havaittavissa selvä ero erilaisten liikekiinteistöjen välillä, sillä kauppakeskusten vuokra-arvot nousivat edelleen vuoden 2009 aikana, kun taas muilla liiketiloilla vuokra-arvot kääntyivät hienoiseen laskuun. Liikekiinteistöjen nettotuottoaste nousi hieman arvojen laskun myötä. Käyttöasteet laskivat vajaalla prosenttiyksiköllä, mutta pysyttelivät kuitenkin yhä lähellä 95 prosenttia.

Pidemmillä aikavälillä tarkasteltuna liikekiinteistöjen tuotot ovat kuitenkin korkeita, sillä vuosina 2006-2007 niiden arvoja kirjattiin voimakkaasti ylöspäin. Liikekiinteistöjen arvot ovatkin yhä korkeammalla tasolla kuin viisi vuotta sitten, huolimatta kahden viime vuoden arvonalennuksista.

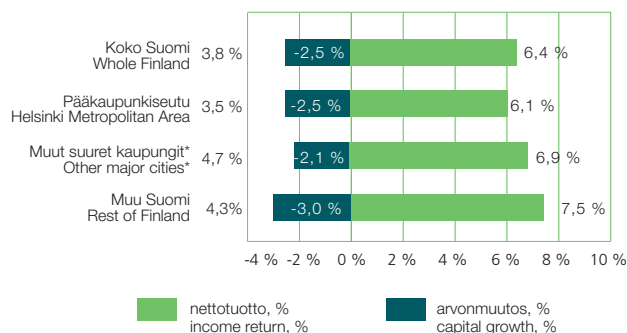
Tuotannollisten tilojen tuotot jatkoivat laskuaan

Myös tuotannollisille tiloille kirjattiin indeksin historian matalin kokonaistuotto, 4,5 prosenttia. Varastokiinteistöjen kokonaistuotto jäi viime vuonna negatiivisen arvonmuutoksen myötä 3,1 prosenttiin, kun taas teollisuustilojen kokonaistuotto nousi 6,3 prosenttiin. Varastojen tuotot olivat olleet tätä ennen viisi vuotta

KOKONAISTUOTOT 2009 - KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN TOTAL RETURNS 2009 - BY SECTOR



KOKONAISTUOTOT 2009 - ALUEITTAIN TOTAL RETURNS 2009 - BY REGION



* including cities of Turku, Tampere, Lahti, Jyväskylä, Kuopio and Oulu

peräkkäin teollisuustiloja korkeammat. Tuotannollisten tilojen nettotuottoaste nousi 7,9 prosenttiin markkina-arvojen laskun johdosta. Käyttöasteet laskivat, mutta toisaalta sopimusvuokrat nousivat sekä teollisuustiloissa että varastoissa.

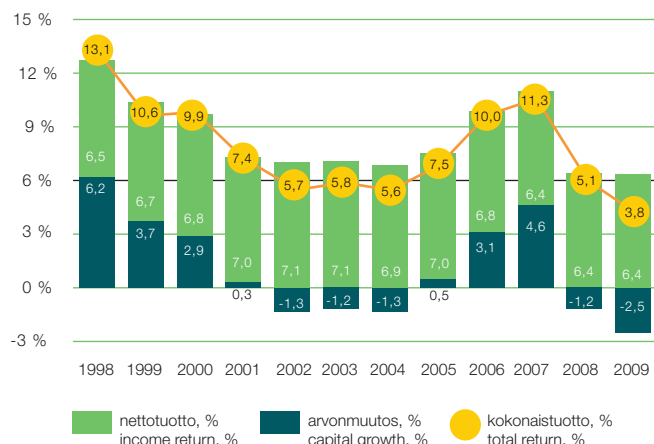
Asunnot tuottivat parhaiten toista vuotta peräkkäin

Asuntovuokramarkkinoiden muita kiinteistöttyyppejä positiivisemmat näkymät heijastuvat asuntosijoitusten kokonaistuottoihin, joten vuoden 2009 kokonaistuotoksi kirjattiin 7,5 prosenttia. Asunnot olivat jo toista vuotta peräkkäin ainoa kiinteistötyyppi, jonka arvonmuutos oli positiivinen. Asuntojen nettotuottovaatimus laski aavistuksen, ja samaan aikaan vuokra-arvot olivat vahvassa nousussa, eli nämä molemmat tekijät vaikuttivat positiivisesti markkina-arvoihin. Vuokrien nousun myötä euromääräiset nettotuotot nousivat, vaikka käyttöaste hieman laski.

Asuinkiinteistöjen arvot nousivat lähes kaikissa suurissa kaupungeissa. Kokonaistuotto jäi pääkaupunkiseudulla muuta Suomea alhaisemmaksi johtuen matalammasta nettotuottoasteesta.

Total return in the Finnish property market decreased to 3.8% in 2009

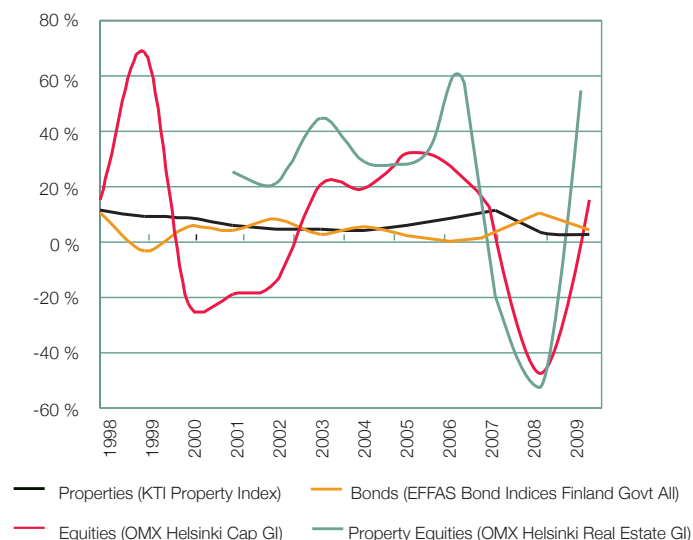
KOKONAISTUOTOT 1998-2009 - KAIKKI KIINTEISTÖT TOTAL RETURNS 1998-2009 - ALL PROPERTY



AINEISTO 2009 - KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN COVERAGE 2009 - BY SECTOR

	kiinteistöjen lukumäärä number of properties	markkina-arvo, milj. € market value, million €
Kaikki kiinteistöt All Property	2 475	19 746
Toimistot Office	500	6 807
Liiketilät Retail	389	4 676
Tuotannolliset Industrial	231	1 404
Asunnot Residential	1 033	3 676
Muut Others	322	3 183

KIINTEISTÖT JA MUUT SIOJITUSMUODOT - KOKONAISTUOTTO, % PROPERTY AND OTHER ASSETS - TOTAL RETURN, %



The total return on the Finnish direct property investment market was 3.8% in 2009, the lowest figure recorded in the 12-year history of the KTI Index. Of the two components of total return, capital growth, which measures the change in capital values, decreased to -2.5% in 2009. Yields increased in nearly all property sectors leading to capital depreciation. The decrease in value, however, was moderated by continuing rental value growth for many property sectors. Income return remained stable at 6.4%

Both bonds and equities outperformed direct properties as an asset class in 2009, with total returns of 5.2% and 16.4%, respectively. Shares of Finnish listed property companies had returns as high as 55.4% in 2009.

Capital depreciation in the office sector

The total return on office investments reached a historic low in 2009, 2.7%, reflecting the pressures faced by the Finnish office market due to the economic recession. Thanks to rising rents, income return increased slightly, to 6.4%, despite a clear decrease in the sectors' occupation rate. Rising yields and decreasing rental values kept offices' capital growth negative at -3.5%.

In the Helsinki Metropolitan Area negative capital growth accelerated in 2009. In the troubled Espoo area occupation rates decreased by nearly 5 percentage points and total return reached only 1.1%. However, in both Helsinki CBD and Vantaa capital values declined only moderately leading to a total return of 6.5% for Vantaa – the highest total return for offices in any region in 2009.

Retail sector produced the lowest total returns in 2009

Retail was the worst performing property sector for the second consecutive year with total return of 2.6%. Rising yields led to negative capital growth of -3.7%. In 2009, the capital growth of shopping centres and other retail properties diverged with shopping centres retaining more of their value due to continuing rental value growth. For other retail properties rental growth turned slightly negative. At 6.5%, income return for all retail properties was slightly higher than in 2008.

Industrial sector sees rising income returns

Similarly to other property sectors, the total return for the industrial sector decreased during 2009, reaching 4.5%. Declining capital values kept the total return for warehouses at 3.1%. Capital growth was also negative for other industrial properties, however, values decreased more sedately leading to a higher total return of 6.3%. Higher income return compared to 2008 for both warehouses (7.8%) and other industrial properties (8.0%) was generated by a combination of higher rental levels and lower capital values, which were able to compensate the impact of lower occupation rates.

Residential the best performing sector for the second consecutive year

The positive outlook for the residential rental market is reflected in the total return of the sector, which reached 7.5% in 2009. Due to positive capital growth generated by decreasing valuation yields and rising rental values, the residential sector outperformed the other property sectors. Despite the increase in rents, income return for the sector declined slightly, to 5.6%, due to the slight decline of the occupation rate to 96.8%.

The capital values of residential properties increased in nearly all major cities. Total return was slightly lower in the HMA compared to other regions due to lower income return levels.

KTI Kiinteistötieto Oy on laskenut kiinteistöindeksiä vuosittain vuodesta 1998. Kiinteistöindeksissä on mukana 21 suurta kiinteistösiirtäjää. Kiinteistöindeksi kattaa kaikki tärkeimmät kiinteistösektorit ja kaupungit lähes 20 miljardin euron arvoisella kiinteistömässällä. Mukana olevat salkut kattavat noin 52 % ammattimaisten kiinteistösiirtäjien omistamasta kiinteistökannasta.

Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösiirtojen kokonaistuottoa. Kokonaistuotto mittaa kiinteistöjen nettotuottojen ja markkina-arvoissa tapahtuneiden muutosten suhdetta sitoutuneeseen pääomaan tietyn kuukauden aikana huomioiden myös tehdyt investoinnit. Kokonaistuoton ohella lasketaan erikseen myös nettotuottoa ja arvonnmuutosta. Tuotot perustuvat yksittäisistä kiinteistöistä koottuihin tuotto- ja kulutietoihin sekä arvioinnin ja vuokrauksen tietoihin. Kiinteistöindeksin tuotto on laskettu kiinteistöindeksissä mukana olevista, kahden peräkkäisen arvioinnin välisen ajan omistetuista markkinaehtoisista kiinteistöistä. Kiinteistösiirtojen vuosittaista tuottoa lasketaan indeksissä myös osamarkkinakohtaisesti, esimerkiksi käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna.

KTI has been calculating the KTI Index since 1998. 21 major property investors contribute to the KTI Index. It covers all the major property sectors and cities in Finland. The total market value of properties in the KTI index is nearly EUR 20 billion. The index covers 52% of the Finnish professional property investment market.

KTI Index measures returns on direct property investments. It is compiled from valuation and management records for individual properties. KTI Index is calculated on standing investments only, i.e. properties held from one valuation to the next. In addition to total property returns KTI Index is calculated also in more detailed level, for instance by different sectors and areas in Finland.

Kiinteistöindeksin tulokset vuosilta 1998-2009

KTI Property Index results for years 1998-2009

KOKONAISTUOTTO, % TOTAL RETURN, %													Vuotuinen tuotto / Annualised over		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	3 years	5 years	12 years
Kaikki kiinteistöt All Property	13.1	10.6	9.9	7.4	5.7	5.8	5.6	7.5	10.0	11.3	5.1	3.8	6.7	7.5	8.0
Toimistot Offices	12.1	10.0	10.7	7.5	5.4	5.1	4.2	6.6	8.5	9.8	4.7	2.7	5.7	6.4	7.2
Liiketilät Retail	12.8	9.2	9.4	8.5	6.6	7.6	7.9	10.0	14.3	15.8	2.8	2.6	6.9	9.0	8.9
Tuotannolliset tilat Industrial	13.7	12.5	7.4	7.5	7.3	6.6	7.5	9.0	11.3	12.3	6.1	4.5	7.6	8.6	8.8
Asunnot Residential	16.3	14.1	9.3	5.2	5.1	5.9	6.9	8.2	10.0	9.8	8.0	7.5	8.4	8.7	8.8

ARVONMUUTOS, % CAPITAL GROWTH, %													Vuotuinen tuotto / Annualised over		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	3 years	5 years	12 years
Kaikki kiinteistöt All Property	6.2	3.7	2.9	0.3	-1.3	-1.2	-1.3	0.5	3.1	4.6	-1.2	-2.5	0.3	0.9	1.1
Toimistot Offices	5.4	3.4	3.9	0.5	-1.5	-1.6	-2.2	-0.1	1.8	3.3	-1.5	-3.5	-0.6	0.0	0.6
Liiketilät Retail	5.2	2.0	1.6	0.6	-1.5	-0.6	-0.4	1.6	6.2	8.5	-3.4	-3.7	0.3	1.7	1.3
Tuotannolliset tilat Industrial	4.6	3.3	-1.0	-1.2	-1.7	-1.6	-0.9	0.5	2.7	4.1	-1.4	-3.2	-0.2	0.5	0.3
Asunnot Residential	11.4	8.9	4.5	0.2	0.0	0.4	1.2	2.3	4.1	3.9	2.2	1.8	2.6	2.9	3.4

NETTOTUOTTO, % INCOME RETURN, %													Vuotuinen tuotto / Annualised over		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	3 years	5 years	12 years
Kaikki kiinteistöt All Property	6.5	6.7	6.8	7.0	7.1	7.1	6.9	7.0	6.8	6.4	6.4	6.4	6.4	6.6	6.8
Toimistot Offices	6.5	6.4	6.6	6.9	6.9	6.8	6.5	6.7	6.6	6.2	6.3	6.4	6.3	6.4	6.6
Liiketilät Retail	7.2	7.1	7.7	7.9	8.2	8.3	8.4	8.3	7.7	6.7	6.4	6.5	6.6	7.1	7.5
Tuotannolliset tilat Industrial	8.7	8.8	8.5	8.8	9.1	8.4	8.4	8.5	8.3	7.9	7.6	7.9	7.8	8.1	8.4
Asunnot Residential	4.4	4.9	4.6	5.0	5.1	5.4	5.6	5.8	5.6	5.7	5.7	5.6	5.7	5.7	5.3

KIINTEISTÖT JA MUUT SIOITUSMUODOT - KOKONAISTUOTTO, % DIFFERENT ASSET CLASSES, TOTAL RETURNS, %												
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kiinteistöt Properties	13.1	10.6	9.9	7.4	5.7	5.8	5.6	7.5	10.0	11.3	5.1	3.8
Joukkolainat Bonds	11.4	-1.6	7.1	5.8	9.8	4.1	6.6	3.5	0.6	2.8	9.3	5.2
Osakkeet Equities	17.1	71.8	-21.5	-18.2	-13.5	22.7	21.4	34.5	29.9	8.1	-47.3	16.4
Kiint. osakkeet Property Equities				27.5	22.9	47.1	31.3	30.2	62.6	-21.6	-52.7	55.4

Lähde / Source: KTI, OMX, EFFAS