



KTI Kiinteistötieto Oy  
Julkaisuvapaa heti

Lehdistötiedote 24.2.2010

## **KTI Kiinteistöindeksi: Kiinteistösijoitusten kokonaistuotto laski 3,8 prosenttiin vuonna 2009**

*Suurien kiinteistösijoitusten tuottoja mittaavan KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto vuodelta 2009 painui matalimmalle tasolle sitten koko Kiinteistöindeksin kaksitoistavuotisen historian, 3,8 prosenttiin. Tuottoja veti alaspäin 2,5 prosentin negatiivinen arvonmuutos. Parhaiten tuottava kiinteistötyyppi oli asunnot, joille kirjattiin 1,8 prosentin arvonnousu. Suurin tuottojen lasku nähtiin edelleen liiketiloissa, tosin vuonna 2009 myös toimistokiinteistöjen ja tuotannollisten tilojen arvot laskivat reippaasti.*

### **Kiinteistöjen arvoja kirjattiin alaspäin**

KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto koostuu kahdesta komponentista, joista nettotuottoprosentti pysytteli muutaman edellisvuoden tapaan vakaana 6,4 prosentissa. Kiinteistösijoitusten markkina-arvot puolestaan laskivat 2,5 prosenttia vuonna 2009. Tuottovaatimusten nousu jatkui lähes kaikilla kiinteistötyypeillä, mikä osaltaan painoi markkina-arvoja alaspäin. Sen sijaan vuokratuottonäkymiä kuvaavat vuokra-arvot jatkoivat edelleen nousuaan lähes kaikissa kiinteistötyypeissä, mikä pehmentää arvojen laskupaineita.

### **Kiinteistösijoitusten tuotto vaatimaton**

Kiinteistösijoitusten tuotto jäi vaatimattomaksi vuonna 2009 verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. 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 tuotto nousi huimaan 55,4 prosenttiin. Myös joukkovelkakirjalainat päihittivät viime vuonna kiinteistösijoitukset 5,2 prosentin tuotoillaan.

### **Liiketilaisijoitukset tuottivat huonoimmin vuonna 2009**

Liiketilakiinteistöt olivat huonoiten tuottava kiinteistötyyppi jo toista vuotta peräkkäin. Niiden kokonaistuotto jäi 2,6 prosenttiin vuonna 2009. Liikekiinteistöjen arvoja on kirjattu reippaasti alas, keskimäärin 3,7 prosenttia. Arvoja painoivat etenkin kohonneet tuottovaatimukset. Liikekiinteistöt olivat parhaiten tuottava kiinteistötyyppi vuosina 2003-2007, jolloin niiden arvoja kirjattiin tasaisesti ylöspäin. Tuolloin uusi liiketilatarjonta ja vahva kulutuskysyntä nostivat keskimääräisiä vuokratasoja ja markkina-arvoja. Kauppakeskusten vuokra-arvot ovat nousseet edelleen vahvasti vuoden 2009 aikana, kun muilla liiketiloilla ne kääntyivät hienoiseen laskuun. Kaikkien liikekiinteistöjen nettotuottoaste nousi hieman edellisestä vuodesta ja ylsi 6,5 prosenttiin.

### **Toimistokiinteistöjen arvot laskussa**

Taloudellinen taantuma kohtelee kaltoin myös toimistokiinteistöjä, missä etenkin vuokramarkkinoihin kohdistuu kasvavia paineita. Toimistojen kokonaistuotto jäi 2,7 prosenttiin, matalimmalle tasolle koko KTI Kiinteistöindeksin aikana. Tuottovaatimusten nousun sekä vuokra-arvojen laskun myötä arvonmuutos päättyi -3,5 prosenttiin. Nettotuottoaste nousi hieman, 6,4 prosenttiin edelleen nousseiden sopimusvuokrien ansiosta, vaikka käyttöasteet kääntyivätkin laskuun taantumun seuraksena. Alueelliset erot eri toimistoalueiden tuotoissa ovat edelleen suuret.





### **Tuotannollisten tilojen nettotuottoaste nousussa**

Myös tuotannollisten tilojen kokonaistuotto oli laskussa ja päättyi 4,5 prosenttiin vuonna 2009. Varastokiinteistöjen kokonaistuotto jäi 3,1 prosenttiin, kun taas teollisuustilojen kokonaistuotto nousi 6,3 prosenttiin. Molempien sopimusvuokrat nousivat ja käyttöasteet laskivat, mutta laskeneiden markkina-arvojen johdosta nettotuottoasteet nousivat hieman sekä varastoilla (7,8%) että teollisuustiloilla (8,0%).

### **Asunnot tuottivat parhaiten toista vuotta peräkkäin**

Asuntovuokramarkkinoiden muita kiinteistötyyppejä positiivisemmat näkymät heijastuvat asuntosijoitusten kokonaistuottoihin, joten vuoden 2009 kokonaistuotoksi kirjattiin 7,5 prosenttia. Asunnot olivat parhaiten tuottava kiinteistötyyppi jo toista vuotta peräkkäin positiivisen arvonmuutoksensa johdosta. Asuntojen nettotuottovaatimus laski aavistuksen, ja samaan aikaan vuokra-arvot olivat vahvassa nousussa. Asuntojen nettotuottoaste laski hieman, ja oli 5,6 prosenttia.

### **Pääkaupunkiseudulla vahva asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla**

Pääkaupunkiseudun kiinteistöt tuottivat muuta maata huonommin vuonna 2009, kun tilanne oli aivan päinvastainen vielä vuonna 2008. Pääkaupunkiseudun kokonaistuotto jäi 3,5 prosenttiin kiinteistöjen arvojen muuta maata jyrkemmistä alaskirjauksista johtuen. Nettotuottoasteet pääkaupunkiseudulla ovat perinteisesti olleet muuta maata matalampia. Vuokra-arvojen kehitys pääkaupunkiseudulla oli selvästi muuta maata maltillisempaa, ja myös käyttöasteet jäivät muun Suomen tasosta. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisten suurien kaupunkien kokonaistuotto nousi 4,7 prosenttiin ja muualla Suomessa 4,3 prosenttiin. Pääkaupunkiseudun kiinteistöjen paino KTI Kiinteistöindeksissä on viime vuosien laskusta huolimatta edelleen 68 prosenttia, mikä kuvastaa pääkaupunkiseudun vahvaa asemaa suurten sijoittajien kiinteistösalkuissa. .

### **Lisätietoja:**

**Hanna Kaleva: 040 5555 269, Pia Louekoski: 0400 959 634; Mikko Soutamo: 050 5480 480**

*Tiedote pohjautuu KTI Kiinteistöindeksin tuloksiin. KTI Kiinteistöindeksi mittaa kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka koostuu kahdesta komponentista: nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Kiinteistöindeksi pohjautuu 21 suuren kiinteistösijoittajan toteutuneisiin tuottotietoihin, ja sen taustalla on yhteensä 19,7 miljardin euron arvoiset sijoituskiinteistöt. Kiinteistöindeksi kattaa arviolta yli 52 % koko maan kiinteistösijoitusmarkkinoista. KTI Kiinteistöindeksi on laskentamenetelmiltään vertailukelpoinen IPD:n (Investment Property Databankin) noin 20 eri maasta tuottamien indeksien kanssa.*

*KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaisille kiinteistömarkkinoille tutkimus-, asiantuntija- ja informaatiopalveluja tuottava asiantuntijayritys.*

### **LIITTEENÄ SEURAAVAT GRAAFIT:**

- Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot 1998-2009
- Kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin 2009
- Kokonaistuotot alueittain 2009

