

Kiinteistöindeksi

Tulokset vuodelta 2010

KTI INDEX

Results for year 2010



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, 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 Asset Management
CapMan Real Estate
Citycon Oyj
Etera
Eläke-Fennia
Eläkevakuutus Veritas
Exilion Capital Oy
HYY Kiinteistöt
Ilmarinen
ING Real Estate
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Keva
Kiinteistö-Tapiola Oy
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
Sampo-ryhmä
SATO Oyj
Senaatti-kiinteistöt
Sveafastigheter
Varma
WVO-yhtymä Oyj

Kiinteistösijoitusten kokonaistuotto nousi 7,0 prosenttiin vuonna 2010

Suorien kiinteistösijoitusten tuottoja mittaavan KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto vuodelta 2010 nousi 7,0 prosenttiin. Tästä nettotuoton osuus oli 6,3 prosenttia. Myös kiinteistöjen arvot nousivat lievästi kahden vuoden laskun jälkeen ja arvonmuutokseksi kirjattiin 0,7 prosenttia. Asunnot oli ylivoimaisesti parhaiten tuottava kiinteistötyyppi 12 prosentin kokonaistuotolla. Asuntosijoitusten arvot kehittivät positiivisemmin kuin kertaakaan aiemmin 2000-luvulla, ja arvonmuutokseksi kirjattiin 6,2 prosenttia. Toimistokiinteistöjen kokonaistuotto, 4,7 prosenttia, jäi vaatimattomimmaksi kaikista kiinteistötyypeistä vuonna 2010.

Kiinteistösijoitusten markkina-arvot kääntyivät lievään nousuun

KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto koostuu kahdesta komponentista, joista nettotuotoprosentti laski aavistuksen edellisvuodesta ja jäi 6,3 prosenttiin. Kiinteistöjen sopimusvuokrat jatkoivat nousuaan, mutta heikentyneet käyttöasteet painoivat nettotuottoastetta 2010. Kiinteistösijoitusten markkina-arvoihin kirjattiin maltillinen nousu. Arvonmuutoksen komponenteista tuottovaatimukset kääntyivät laskuun kaikilla kiinteistötyypeillä. Myös vuokratuottonäkymiä kuvaavat vuokra-arvot nousivat lähes kaikilla kiinteistötyypeillä. Molemmat tukivat kiinteistöjen arvonnousua. Markkinoilla vallitseva epävarmuus piti etenkin toimitilakiinteistöjen arvon nousuun kuitenkin varsin maltillisina.

Liiketilaisijoitusten tuotot paranivat 2010

Vuosina 2008 ja 2009 liiketilakiinteistöt tuottivat huonoiten kaikista kiinteistötyypeistä, mutta viime vuonna tilanne kääntyi. Etenkin kauppakeskuskiinteistöjen markkina-arvot kääntyivät selkeään, 2,5 prosentin nousuun, ja kokonaistuotto saavutti 8,8 prosenttia. Muiden liiketiloiden arvonmuutos oli edelleen aavistuksen negatiivinen, -0,5 prosenttia, mutta kokonaistuotto nousi 6,6 prosenttiin. Kauppakeskusten nettotuottovaatimus laski muita liiketiloja selkeämmin. Myös vuokranäkymät ovat kauppakeskuksissa varsin positiivisia. Kauppakeskusten kohonnut käyttöaste nosti nettotuottoasteen 6,1 prosenttiin. Muiden liiketiloiden nettotuottoaste puolestaan laski edellisvuodesta, mutta oli edelleen kauppakeskuksia korkeampi, 7,2 prosenttia.

Liiketilakiinteistöjen tuotot olivat kaikilla alueellisilla osamarkkinoilla edellisvuotta korkeampia. Pienemmissä kaupungeissa liiketiloiden markkina-arvojen lasku kuitenkin jatkui yhä.

Toimistokiinteistöjen arvot jatkoivat laskua

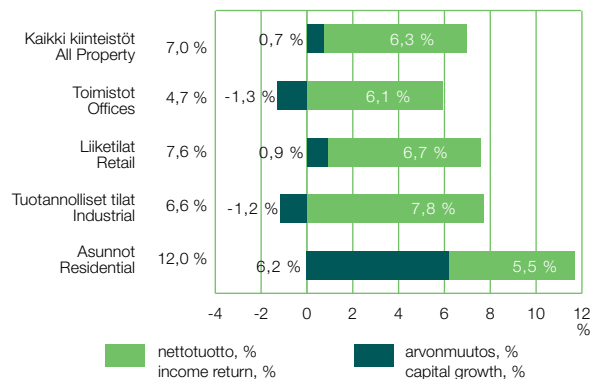
Toimistojen haastavat markkinanäkymät näkyvät selvästi myös KTI Kiinteistöindeksin 2010 tuloksissa. Toimistot olivat selvästi huonoiten tuottanut kiinteistötyyppi vuonna 2010. Alhaiset käyttöasteet painoivat nettotuottoa 6,1 prosenttiin. Markkinatilanteen epävarmuus näkyy myös arvonmäärityksissä, ja kiinteistöjen arvoja kirjattiin alas keskimäärin -1,3 prosenttia. Nettotuottovaatimukset laskivat kuitenkin hieman edellisestä vuodesta.

Alueelliset erot toimistokiinteistöjen tuotoissa ovat kuitenkin edelleen erittäin suuria. Sijoituskysynnän keskittymistä matalan riskitason kohteisiin kuvastaa Helsingin ydinkeskustan toimistojen arvokehityksen erkaantuminen muista toimisto-osamarkkinoista. Helsingin ydinkeskustan toimistojen arvot nousivat 1,3% vuonna 2010, kun taas vajaakäyttöongelmien vaivaamassa Espoossa toimistojen arvot laskivat lähes neljä prosenttia ja kokonaistuotto jäi 1,7 prosenttiin. Muissa suurissa kaupungeissa arvoja alaskirjattiin vähemmän kuin vuonna 2009, mutta arvonmuutos oli yhä -2,2%. Vantaalla nettotuottoasteet olivat edelleen pääkaupunkiseudun keskimääräistä tasoa korkeampia johtuen paremmista käyttöasteista. Myös muissa suurissa kaupungeissa käyttöasteet pysyivät vakaina ja nettotuottoasteet edellisen vuoden tasolla.

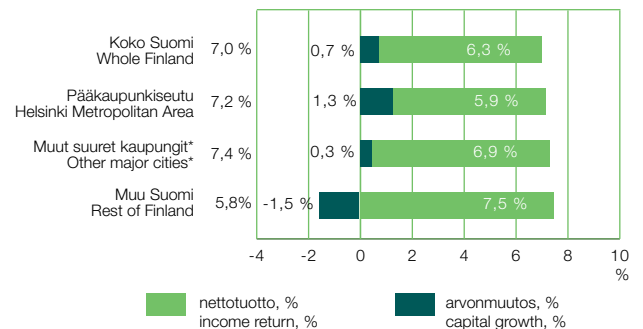
Myös tuotannollisten tilojen arvot yhä laskussa

Tuotannollisten tilojen kokonaistuotto nousi 6,6 prosenttiin vuonna 2010. Teollisuuskiinteistöt tuottivat varastoja paremmin. Varastokiinteistöjen arvonmuutos pysytteli negatiivisena. Myös käyttöasteiden lasku painoi nettotuottoa, ja kokonaistuotto jäi näin 6,0 prosenttiin. Teollisuustilojen nettotuottoaste putosi niin ikään edellisvuodesta vuokratuottojen laskun seurauksena. Teollisuustilojen lievästi positiivinen arvonmuutos nosti kokonaistuoton 7,9 prosenttiin.

KOKONAISTUOTOT 2010 - KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN TOTAL RETURNS 2010 - BY SECTOR



KOKONAISTUOTOT 2010 - ALUEITTAIN TOTAL RETURNS 2010 - BY REGION



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

Markkina-arvojen lasku oli selkeintä muissa suurissa kaupungeissa, joissa tuotannollisten tilojen arvonmuutos oli -4,1%. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella myös käyttöasteet laskivat selkeästi edellisestä vuodesta, mikä osaltaan laski nettotuottoa.

Asunnot tuottivat parhaiten jo kolmatta vuotta peräkkäin Asuntovuokramarkkinoiden muita kiinteistötyyppejä positiivisemmat näkymät heijastuvat asuntosijoitusten tuottoihin. Vuoden 2010 kokonaistuotoksi kirjattiin 12,0 prosenttia. Asuntojen nettotuottovaatimusten laskiessa ja markkinavuokrien noustessa markkina-arvoihin kirjattiin selkeä 6,2 prosentin nousu. Asuntojen käyttöaste nousi 98 prosenttiin. Vuokrien ja käyttöasteen noususta huolimatta asuntosijoitusten nettotuottoaste jäi nousevien arvojen heikentämänä 5,5 prosenttiin.

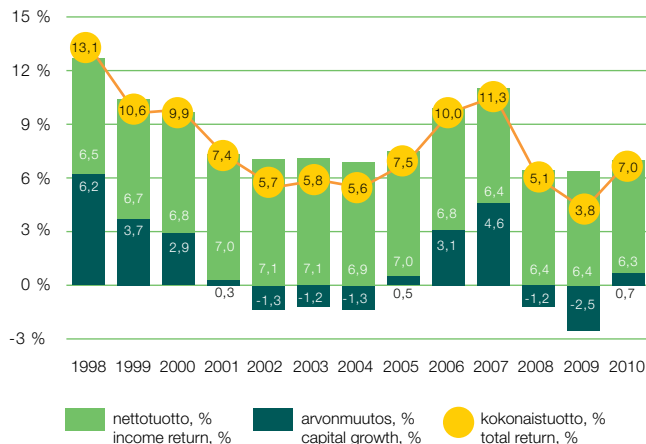
Vuokra-arvojen nousu nosti asuntojen arvoja kaikilla osamarkkinoilla. Pääkaupunkiseudulla arvonmuutos oli muita alueita voimakkaampaa. Pääkaupunkiseudun muuta maata matalampi nettotuottoaste tasoittaa kuitenkin kokonaistuottoja.

Pääkaupunkiseudulla vahva asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla

Pääkaupunkiseudun kiinteistöjen paino KTI Kiinteistöindeksissä on viime vuosien laskusta huolimatta edelleen 68 prosenttia, mikä kuvastaa pääkaupunkiseudun vahvaa asemaa institutionaalisten sijoittajien kiinteistösalkuissa. Kiinteistöindeksin toimistokiinteistöistä peräti 78 prosenttia on pääkaupunkiseudulla. Liike- ja asuinkiinteistösijoitukset ovat toimistoja selkeämmin hajautuneita myös muihin kaupunkeihin.

Total return of the Finnish property market increased to 7.0% in 2010

KOKONAISTUOTOT 1998-2010 - KAIKKI KIINTEISTÖT TOTAL RETURNS 1998-2010 - ALL PROPERTY



The total return on the Finnish property investment market increased to 7.0% in 2010. Income return decreased slightly to 6.3% due to decreasing occupation rates. Capital growth was positive for the first time since 2007, and stood at 0.7%. All property sectors produced higher returns than in 2009. For most property types the increase in capital values was supported by both increasing rental values and decreasing yields.

Property outperformed the bond market but not the equities market, which produced returns of 5.9% and 23.5% respectively.

Retail sector returns improved in 2010

Retail was the lowest performing property sector during 2008-2009. In 2010, however, total return for retail increased to 7.6%, supported by strong performance of shopping centres, which stood at 8.8%. Property values continued to decrease in other retail properties, leading to a total return of 6.6%. Occupation rates remained strong and investors remain confident of the outlook of the rental market.

The return on retail properties was higher than in 2009 in all regional sub-markets. However, in smaller towns, market values of retail properties continued decreasing.

Office values continued to decline

The opaque outlook of the office sector is reflected in the results of the KTI Index. In 2010, offices were the worst performing sector among the main property types. Declining occupation rates affected both income return, which stood at 6.1%, as well as outlook for future cash flows in valuations. The capital growth of offices remained negative (-1.3%) despite decreasing yields and increasing rental values.

Regional differences in returns remain strong in the office sector. Helsinki CBD continued strengthening its position as the prime office sub-market, and showed slightly positive capital growth of 1.3%. Across all other regions capital growth was less negative than in 2009. The income return of the Helsinki metropolitan area remains below that of other regions.

Residential the highest performing sector for the third consecutive year

Strong rental demand and declining valuation yields supported the total returns of residential investments, which increased to 12.0% in 2010. Capital growth amounted to 6.2%. Occupation rates and rents continued increasing. However, due to increasing capital values, income return decreased slightly, and stood at 5.5%.

Market values of residential properties increased in all regional submarkets. The increase in values was the strongest in the Helsinki metropolitan area. Regional differences in total return were smoothed by the lower income return in the HMA, caused by higher capital values.

Capital depreciation continues in the industrial sector

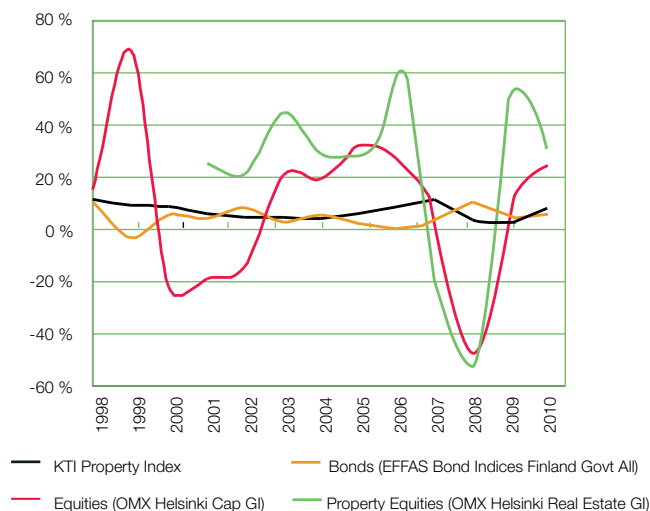
The total return for the industrial sector was 6.6% in 2010. The capital growth of warehouses remained negative at -1.7% despite increases in rental values. The values of other industrial properties remained nearly unchanged. Income return remained below last year's levels for both warehouses and other industrial properties, and stood at 7.8%.

Market values of industrial properties decreased in most other major cities. Occupation rates were also clearly lower than in the previous year, leading to lower income return in regions outside the Helsinki metropolitan area.

AINEISTO 2010 - KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN COVERAGE 2010 - BY SECTOR

	kiinteistöjen lukumäärä number of properties	markkina-arvo, milj. € capital value, € million
Kaikki kiinteistöt All Property	2 285	20 519
Toimistot Office	488	6 831
Liiketilät Retail	383	4 427
Tuotannolliset Industrial	245	1 654
Asunnot Residential	852	3 998
Muut Others	317	3 608

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



KTI Kiinteistötieto Oy on laskenut kiinteistöindeksiä vuosittain vuodesta 1998. Kiinteistöindeksissä on mukana 21 suurta kiinteistösiirtäjää. Kiinteistöindeksi kattaa kaikki tärkeimmät kiinteistösektorit ja kaupungit yli 20 miljardin euron arvoisella kiinteistömässällä. Mukana olevat salkut kattavat noin 51% ammattimaisten kiinteistösiirtäjien omistamasta kiinteistökannasta.

Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösiirtöiden 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 arvonmuutosta. Tuotot perustuvat yksittäisistä kiinteistöistä kootuihin tuotto- ja kulutietoihin sekä arvioinnin ja vuokrauksen tietoihin. Kiinteistöindeksin tuotto on laskettu kiinteistöindeksissä mukana olevista, kahden peräkkäisen arvioinnin välisen ajan omistetuista markkinaehtoisista kiinteistöistä. Kiinteistösiirtöiden 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 over 20 billion euros. The index covers ca. 51% 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 1998-2010

KTI Property Index results for years 1998-2010

KOKONAISTUOTTO, % TOTAL RETURN, %															Vuotuinen tuotto / Annualised over		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	3 years	5 years	13 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	7.0	5.3	7.4	7.9	
Toimistot Offices	12.1	10.0	10.7	7.5	5.4	5.1	4.2	6.6	8.5	9.8	4.7	2.8	4.7	4.0	6.0	7.0	
Liiketilat 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	7.6	4.3	8.5	8.8	
Tuotannolliset tilat Industrial	13.7	12.5	7.4	7.5	7.3	6.6	7.5	9.0	11.3	12.3	6.2	4.7	6.6	5.8	8.2	8.6	
Asunnot Residential	16.3	14.1	9.3	5.2	5.1	5.9	6.9	8.2	10.0	9.8	8.0	7.6	12.0	9.2	9.5	9.1	

ARVONMUUTOS, % CAPITAL GROWTH, %															Vuotuinen tuotto / Annualised over		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	3 years	5 years	13 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	0.7	-1.0	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	-3.4	-1.3	-2.1	-0.3	0.5	
Liiketilat Retail	5.2	2.0	1.6	0.6	-1.5	-0.6	-0.4	1.6	6.2	8.5	-3.4	-3.8	0.9	-2.1	1.6	1.2	
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	-3.0	-1.2	-1.9	0.2	0.2	
Asunnot Residential	11.4	8.9	4.5	0.2	0.0	0.4	1.2	2.3	4.1	3.9	2.2	1.9	6.2	3.4	3.7	3.6	

NETTOTUOTTO, % INCOME RETURN, %															Vuotuinen tuotto / Annualised over		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	3 years	5 years	13 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	6.3	6.4	6.5	6.7	
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	6.1	6.2	6.3	6.5	
Liiketilat 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	6.7	6.5	6.8	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	7.7	7.9	7.8	7.8	7.9	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	5.5	5.6	5.6	5.3	

KOKONAISTUOTON LASKENTAKAAVA / CALCULATION FORMULA OF TOTAL RETURN

$$TR_t = \frac{\sum (CV_t - CV_{t-1} - Cexp_t + Crec_t + NI_t)}{\sum (CV_{t-1} + Cexp_t)} \times 100$$

TR_t Total Return / kokonaistuotto kuukautena t
 CV_t Capital Value / markkina-arvo kuukauden t lopussa
 $Cexp_t$ Capital Expenditure / pääomamenot kuukauden aikana sisältäen investoinnit, ostot ja muut menot
 $Crec_t$ Capital Receipts / pääomatulot kuukauden aikana sisältäen myynnit ja muut tulot
 NI_t Net Income / nettotuotot kuukauden aikana

Muodostetaan kuukausituotoista indeksi (X_t) ja lasketaan siitä vuosituotto:
 Annual return is calculated as the percentage change in the index (X_t) over 12 months:

$$\text{Annual Return / vuosituotto} = \left[\left(\frac{X_{t+12}}{X_t} \right) - 1 \right] \times 100$$

Note: Annual capital growth and income return may not sum perfectly to total return due to the cross product that occurs when capital and income returns are combined within compounded total return.



KTI on tehnyt parhaansa varmistaakseen kerättävien tietojen oikeellisuuden ja vertailukelpoisuuden. KTI ei kuitenkaan vastaa tietoihin mahdollisesti jääneistä virheistä tai niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

KTI has done its best to ensure the correctness and comparability of the data. KTI is not liable for any remaining inaccuracies.