

KTI Markkinakatsaus

syksy / 01

- *Kiinteistömarkkinat vetävät henkeä pitkän nousun jälkeen - tulevaisuuden suunta epäselvä*
- *Nettuottovaatimukset nousseet, vuokrausajat pidentyneet*
- *Notkahdus jäänee väliaikaiseksi, markkinat rakenteellisesti terveellä pohjalla*



Parempi tietää kuin olettaa.



KIINTEISTÖMARKKINAT SUOMESSA SYKSYLLÄ 2001

KTI Markkinakatsaus ilmestyy nyt toista kertaa. Kahdesti vuodessa julkaisemamme katsaus pyrkii luomaan karkean yleiskuvan kiinteistömarkkinoilla vallitsevasta tilanteesta ja myös arvioimaan lähitulevaisuuden kehitysnäkymiä. Tämänhetkisessä markkinatilanteessa tällaisen katsauksen luominen on ollut erityisen haastava ja mielenkiintoinen tehtävä.

Kuluvana vuonna taloudelliset suhdanne-ennusteet ovat vanhenneet poikkeuksellisen nopeasti. Viennistä riippuvainen Suomen talous on kärsinyt monia muita maita kovempia kolauksia kansainvälisten suhdannenäkymien heiketessä. Uskoa jo ensi vuonna koittavaan valoisampaan tulevaisuuteen ylläpitävät kansantalouden tervehtyneet rakenteet ja kuluttajien vahva luottamus omaan talouteensa. Myös kiinteistömarkkinat elävät jännittyneen odotuksen aikaa. Tilanne ei toistaiseksi ole konkreettisesti näkynyt markkinoiden tunnusluvuissa; esimerkiksi vuokrat ovat edelleen jatkaneet nousuaan. Epävarmuus ja varovaisuus näkyvät kuitenkin markkinoilla monin tavoin, esimerkiksi selkeästi pidenninä vuokrausaikoina, paikoitellen alenneina vuokrapyyntöinä ja kaupankäynnin hiljenemisenä.

Yleisellä tasolla näyttää siis selvältä, että kiinteistömarkkinoiden viime vuosien kiivas kasvu on ainakin tältä erää ohi. Toisaalta, mikäli ennusteet taloudellisen notkahduksen väliaikaisuudesta ja lyhydestä toteutuvat, ei myöskään kiinteistömarkkinoilla liene pelkoa mistään suuremman mittaluokan romahduksesta. Kun otetaan huomioon lähtötilanteen vahva taso, voidaan markkinoiden toimijoiden monilta osin negatiivisia odotuksia pitää ehkä jopa yllättävänkin jyrkinä.

Talouden synkenneet näkymät heijastuvat toimitilamarkkinoille

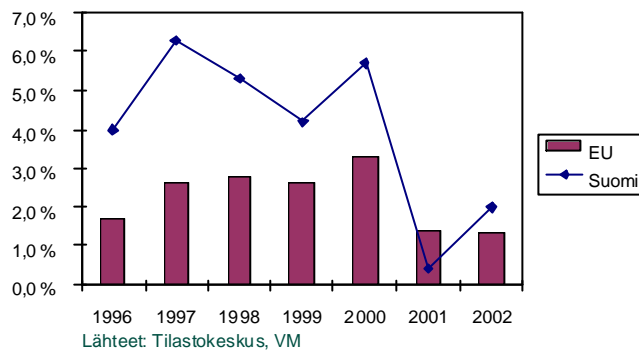
Vielä keväällä Suomen kansantalouden kasvun ennustettiin tänä vuonna olevan lähes kaksinkertaista verrattuna EU:n keskiarvoon, noin 3-4 %:n tasolla. Viime kuukausien tapahtumien seurauksena nyt näyttää kuitenkin siltä, että Suomen talouden kasvu on jäämässä muuta euroaluetta ja OECD-maiden keskiarvoa selkeästi heikommaksi. Osittain tähän vaikuttavat USAn talouden ennakoitua pahemmat ongelmat, joita syyskuun WTC-tragedia kärjisti. Myös ilman terrori-iskua ja sitä seurannutta kostoretkä maailmantalous oli astumassa ainakin

sektori on Suomessa lomauttanut huomattavasti vähemmän väkeä kuin muussa läntisessä maailmassa. Ainakin toistaiseksi näyttää siltä, että kyseessä on tilapäinen pysähdys työpaikkojen syntymisessä, ja ensi vuodelle ennakoidaan vain hienoista, parin prosenttisyksikön kymmennyksen nousua työttömyysasteeseen.

Laskeneet korot ja veronalennukset ovat pitäneet kotitalouksien käytettävissä olevat tulot selkeässä kasvussa. Omaan tulevaisuuteensa vahvasti luottavien

- *Talouden notkahdus jäänee lyhytaikaiseksi*
- *Vahva kotimainen kulutuskysyntä ylläpitää taloutta viennin hiipueessa*

BKT:N KEHITYS SUOMESSA JA EU:SSA



hitaamman kasvun kauteen. Jatkossa sodan nopea päättymisen voi toimia itse asiassa positiivisena vaikuttajana, koska terrorin vastainen kamppailu on luonut uusia eväitä kansainväliselle yhteistyölle - mikäli terrori-iskujen kierteeltä sodan seurauksena vältytään.

Syksyn kuluessa teollisuustuotannon ja viennin tunnusluvut ovat kääntyneet selkeästi negatiivisiksi edelliseen vuoteen verrattuna, minkä johdosta kuluvan vuoden BKT:n kasvuprosentin ennakoidaan asettuvan vain 0,4-0,6 %:n tasolle. Usko ensi vuoden aikana tapahtuvasta käänteestä parempaan ylläpitää kuitenkin vuoden 2002 BKT:n kasvuennusteita 1,5-2,0 %:n tuntumassa. Nämä odotukset perustuvat viennin elpymiseen ja luottamuksen palautuessa edelleen kasvavaan kotimaiseen kulutuskysyntään.

Talouden lisääntyneen epävarmuuden seurauksena työttömyyden lasku on myös pysähtynyt ensimmäisen kerran sitten lamavuosien päättymisen. Toisaalta IT-

kotitalouksien kulutuksessa ei ainakaan toistaiseksi näy merkittävää notkahdusta lukuun ottamatta kestokulutustavaroiden kysynnän heikkenemistä, mikä heijastelee yleiseen talouskehitykseen liitettävää epävarmuutta. Korokojen lasku on parantanut myös erityisesti pienten ja keskisuurten yritysten asemaa rahoituskulujen laskiessa.

Alueellinen keskittyminen ja muuttoliike pääkaupunkiseudulle ja muutamaan kasvukeskukseen näyttää sen sijaan jatkuvan. Tämä ylläpitää kysyntää ainakin näiden alueiden asuntomarkkinoilla. Asuntomarkkinoiden vetovoimaa ylläpitävät myös kotitalouksien vahva usko omaan tulevaisuuteensa, alhaisena pysyttelevät korot ja asuntoluottojen jopa ennätyksellisen vahva kysyntä. Alueelliset erot säilyvät myös työllisyyden kehityksessä - kun koko maan tasolla työllisten määrä on viimeksi kuluneen vuoden aikana kasvanut 0,5 %, oli vastaava muutos Helsingin seudulla 1,5 %.

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002* |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| BKT (volyymin muutos) | 3.8 | 4.0 | 6.3 | 5.3 | 4.2 | 5.7 | 0.6 | 1.6 |
| Inflaatio | 1.0 | 0.6 | 1.2 | 1.4 | 1.2 | 3.4 | 2.7 | 1.7 |
| Korot | | | | | | | | |
| 3 kk | 5.8 | 3.6 | 3.2 | 3.6 | 3.0 | 4.4 | 4.3 | 3.3 |
| 10 vuotta | 9.1 | 7.1 | 6.0 | 4.8 | 4.7 | 5.5 | 5.0 | 5.0 |
| Työttömyysaste | 15.4 | 14.6 | 12.7 | 11.4 | 10.2 | 9.8 | 9.2 | 9.4 |

Lähde: Tilastokeskus Ennusteet: *VM

■ **Epävarmuuden vaikutukset selkeimpiä toimistomarkkinoilla**

■ **Tyhjän tilan lisääntyminen lisää käyttäjien vaihtoehtoja**

Kiinteistömarkkinat odottavassa vaiheessa

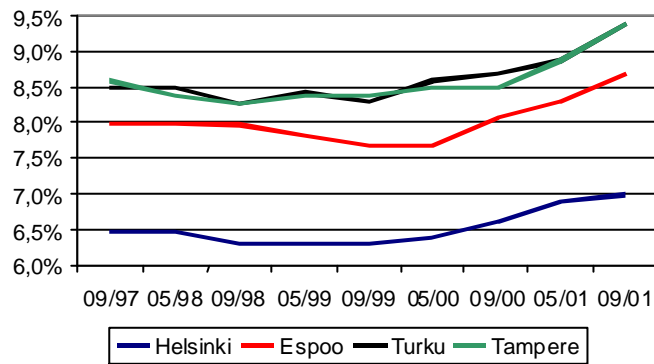
Pitkään jatkunut kansantalouden kasvun siivittävä vuokrien nousu ja sen ruokkima runsas rakentaminen näyttää olevan hidastumassa. Toimitilojen markkinavuokrat ovat lähteneet lievään laskuun joillakin osamarkkinoilla, vaikka tyhjää tilaa onkin markkinoilla edelleen melko vähän. Markkinoiden vallitsevien vuokrien tunnusluvuissa saattaa nousu tosin edelleen jatkua, mikä johtuu sijoitusportfolioissa olevista vanhoista sopimuksista, joiden nostaminen markkinoiden nykytasolle nostaa vuokratasoja - ja kasvattaa kiinteistösalkkujen nettotuottoja.

Tyhjän tilan määrä on kuitenkin lisääntymässä, kun heikkenevä kysyntä ja markkinoille tuleva uustuotanto kasvattavat tilatarjontaa markkinoilla, etenkin pääkaupunki-seudun toimistomarkkinoilla. Vuokralaisilla on siis pitkstä aikaa enemmän valinnanvaraa tiloista sekä myös aikaa ja malttia miettiä tilapäätöksiään, mikä aiheuttaa lisäpainetta markkinavuokrilta. Tyhjän tilan määrän lisääntyminen ei kuitenkaan sinällään ole yksinomaan negatiivinen asia, sillä Vacancy Rate on viime vuosina ollut epäterveen alhaisella tasolla sekä markkinoiden toimivuuden että käyttäjäyritysten vaihtoehtojen

sijoittajien näkemyksiin eri markkina-alueiden riskeistä ja vuokrannosuodotuksista, minkä seurauksena tuottovaati-muserot kaupunkien välillä ovat kasvaneet. Helsingin keskustan toimistosijoitukselle asetettu nettotuottovaatimus on noussut alhaisimmalta tasoltaan 0,75 %-yksikköä, kun taas Turussa ja Tampereella nousu on vastaavana aikana ollut 1,25 %-yksikköä. Sijoittajien riskipreemio Helsingin ja muiden suurten kaupunkien välillä on siis noussut 2 %:sta 2,5 %:iin. Tämä kuvastaa sijoittajien uskoa Helsingin seudun vetovoimaan vaikeampinakin aikoina. Nettotuottovaatimuksen yleinen nousu kuvastaa todennäköisimmin sijoittajien vuokrannosuodotusten hiipumista.

Kaiken kaikkiaan talouden epävarmuus vaikuttaa voimakkaimmin toimitilakysyntään, etenkin IT-alan yritysten viime aikoina kohtaamien vaikeuksien vuoksi. Monien IT-alan yritysten kasvuhuumassaan tekemät tilavaraukset ovat nyt, henkilökunnan kasvun pysähtyttyä tai jopa kääntyttyä negatiiviseksi, osoittautuneet ylisuuriksi. Alivuokraustilanteet ovat tästä syystä yleistyneet. Tämän suhdanneliittämäisen

NETTOTUOTTOVAATIMUKSET ERI KAUPUNGEISSA TOIMISTOT



Lähde: KTI Toimitilabarometri

näkökulmasta. Myös sijoittajalla on hyvä tällaisissa murroksitilanteissa olla riittävä määrä tilavarantoa, joka mahdollistaa asiakkaiden muuttuvien tilatarpeiden paremman tyydyttämisen sekä tulevaisuudessa taas koittavan vuokrien nousun joustavan hyödyntämisen.

Odotukset monilla osamarkkinoilla negatiivisia

Tilakysynnän putoaminen on kääntänyt alan toimijoiden odotukset voimakkaan negatiivisiksi, ja vuokrien odotetaan yleisesti laskevan. Sijoittajien nettotuottovaatimukset ovat nousseet jo puolentoista vuoden ajan. Epävarmuuden lisääntyminen vaikuttaa

ilmiön lopulliset vaikutukset yleiseen vuokratasoon ovat vielä pitkälti hämärän peitossa. Pitkään jatkuessaan alivuokrausaktiiviteetti synnyttää kahden kerroksen markkinat: alivuokratuilla tiloille muotoutuu eri vuokrataso, joskin näissä vuokralaisilla on myös tietysti rajatumpi määrä tulevaisuuden vaihtoehtoja. Laajemmin tämä ilmiö näyttäisi koskevan vain joitakin alueita pääkaupunkiseudulla, sillä vaikka ICT-sektorin tilankäyttö onkin nopeasti yli kaksinkertaistunut pääkaupunkiseudulla, on kuitenkin useita alueita, joissa niiden osuus vuokralaiskannasta on vain muutaman prosentin luokkaa.

- *Markkinoiden odottava tunnelma näkyy pidentyneinä vuokrausaikoina*
- *Kehityshankkeet reagoivat herkästi markkinatilanteen muutoksiin*

Vuokrausajat ovat pidentyneet erityisesti toimistomarkkinoilla, myös suosituimmilla alueilla. Siihen on johtanut paitsi lisääntyneestä tilatarjonnasta ja vaihtoehtojen runsaudesta johtuva tilavalintaan kuluvan ajan piteneminen, luonnollisesti myös yleinen taloudellinen epävarmuus. Yhä varovaisemmiksi käyneet käyttäjä-yritykset haluavat tyypillisesti lykätä päätöksentekoaan markkinatilanteen kehitystä tarkkaillakseen.

Tilakysyntätilanne vaihtelee kuitenkin selkeästi osamarkkinoittain, esimerkiksi kasvukeskusten hyvistä liikepaikoista on edelleen pulaa. Kaupunkien keskustojen vanhat ja perinteiset liiketila-alueet tulevat tulevaisuudessa uuteen kilpailutilanteeseen kaupunkien ulkopuolelle rakennettavien kauppakeskusten ja isojen markettien vuoksi. Asiakasvirtoja ei riitä kaikkialle, mikä tulee vaikuttamaan keskustan reuna-alueiden liiketilojen kysyntään. Tämä korostuu erityisesti pienissä ja keskikokoisissa kaupungeissa, mutta myös pääkaupunkiseudun mittava liiketilatarjonnan kasvu jouduttavat monien vanhojen paikallisten ostoskeskusten asiakasvirtojen hiipumista.

Varasto- ja tuotantotilamarkkinoilla tilanne näyttää melko vakiintuneelta. Toisaalta kyseistä tilatyyppeä etenkin pääkaupunkiseudulla suhteellisen vähän tarjolla, mikä ylläpitänee niiden vuokratason lähes nykyisellään.

Kiinteistönkehitysprojektit odottavalla kannalla

Tilakysynnän vähentyminen on jo heijastunut toimitilojen rakennushankkeisiin; osa käynnistetyistä toimitilarakennushankkeista kärsii vuokralaisten puutteesta ja useita hankkeita on supistettu tai pantu jäihin odottamaan parempia aikoja. Esimerkkejä tällaisista hankkeista löytyy sekä pääkaupunkiseudulta että muista kaupungeista. Rakentamisaktiiviteetin jyrkkä lasku näkyy selkeästi kaikissa alaa kuvaavissa mittareissa, jotka nyt osoittavat negatiivisia arvoja vuosia jatkuneen kasvun jälkeen - niin aloitetuissa hankkeissa, talonrakentamisen tarjoushintaindeksissä kuin rakentamisen työllisyydessäkin. Viime kuukausina tapahtuneesta jyrkältäkin tuntuvasta laskusta huolimatta on kuitenkin hyvä muistaa, että esimerkiksi työllisten määrällä mitattuna ollaan nyt - tuolloin äärimmäisen hyvänä pidetyn - vuoden 1999 tasolla.

Nykytilanteessa mielenkiintoista on, että kiinteistökehittäjille ei ainakaan näyttäisi olevan tällä kertaa jäämässä käsiin isoa määrää tyhjää toimitilaa. Ilmeistä on, että nykyinen vaiheittain tapahtuva Business Park -konseptirakentaminen pystyy kohtuullisen nopeasti reagoimaan kysyntätilanteiden muutoksiin. Myös korkealla pidetty ennakkovuokrausastevaatimus on pitänyt spekulatiivisen kehittämisen vähäisenä. Siksi markkinailmiönä isojen tilankäyttäjien alivuokraukset saattavat muodostua kehittäjien käsiin jääviä tiloja huomattavasti merkittävämmäksi ilmiöksi, ja ne näyttävät kohdistuvan etenkin tietyille harvoille toimitila-alueille.



- Asiantuntijat odottelevat vuokriin lievää laskua kautta linjan
- Alivuokrausilmio vaikuttaa sopimusrakenteisiin

Kasvukeskuksissa tarjonta lisääntymässä

Helsingin keskustan vuokrien nousu tasaantunut - laskua ennakoidaan

Markkinavuokrien vuosia jatkunut nousu on lisääntyvän epävarmuuden seurauksena tasaantumassa. Kuluvan vuoden maaliskuun ja syyskuun aikana solmitut uudet vuokrasopimukset osoittavat tosin nousun edelleen jatkuneen, mutta enteitä tasaantumisesta on nähtävissä. Syyskuussa alan asiantuntijoilta kerättyssä barometrissä ennakoidaan jopa vuokrien laskua lähes kaikilla osamarkkinoilla lähitulevaisuudessa.

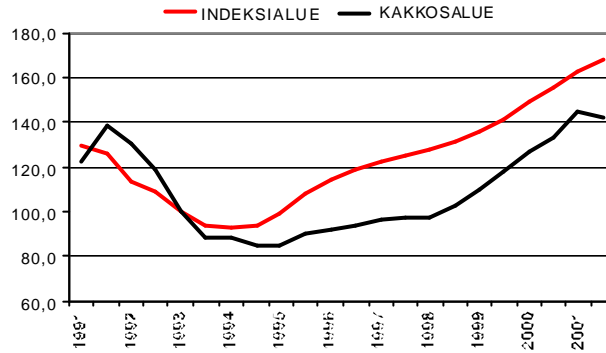
Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi on edelleen jatkanut nousuaan, tosin viime vuosina

jatkaneet nousuaan, mutta myös niiden ennakoidaan laskevan lievästi seuraavan vuoden kuluessa. Pääkaupunkiseudun liiketilatarjontaan vaikuttavat voimakkaimmin Ison Omenan sekä Itäkeskuksen laajennuksen valmistuminen.

Reuna-alueella vuokrien lasku jo alkanut

Helsingin kantakaupungin reuna-alueella (Lauttasaari, Pasila, Sörnäinen ja Vallila) toimistovuokrien jyrkkä nousu on kääntynyt lieväksi laskuksi vuoden 2001 aikana. Alueen indeksipisteluku osoittaa 1,4 % alhaisempaa tasoa kuin viime keväänä. Uusien sopimusten solmimisaktiiviteetti on alueella alhaisimmalla tasollaan neljään vuoteen.

VUOKRAINDEKSIT



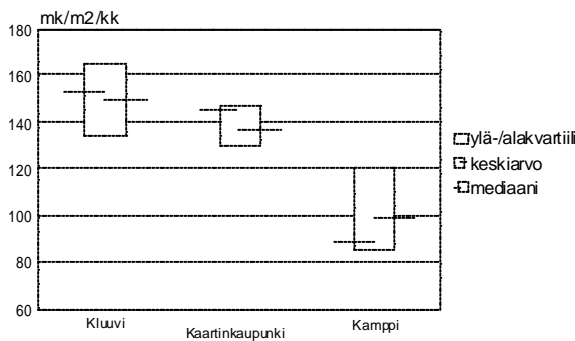
Lähde: KTI

totuttua selkeästi loivemmin. Indeksien pisteluku nousi kuluveikalla puolivuotisjaksolla 3,4 %, ja uusien sopimusten solmimisaktiiviteetti on selkeästi laskenut. Barometrissä keskustan toimistovuokriin odotetaan hienoista, noin 3 %:n laskua seuraavan vuoden kuluessa.

Helsingin keskustan liiketilat ovat edelleen säilyttäneet vetovoimansa. Vuokrat ovat toistaiseksi

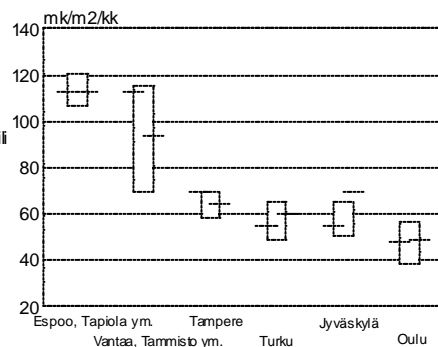
Helsingin alueella toimistokehityshankkeita on lykätty tai supistettu aiotusta esimerkiksi Ruoholahdessa ja Herttoniemessä, missä tilakysyntä ei ole saavuttanut vaadittua tasoa. Ruoholahden alueella merkittävä tapahtuma on ollut Lepakon kiinteistön myynti Ilmariselle, koska Nokia ei tarvinnutkaan rakennuttamia tiloja omaan käyttöön. Ilmarinen aikoo sijoittaa kiinteistöön oman pääkonttorinsa. Alivuokrausilmio näyttäisi pääkaupunkiseudun alueista koettelevan pahiten Pitäjänmäkeä.

TOIMISTOJEN UUDET VUOKRAT HELSINGISSÄ 1/3-31/8



Lähde: KTI

TOIMISTOJEN UUDET VUOKRAT KAUPUNGEITTAIN 1/3-31/8



Lähde: KTI

Espossa uudet vuokrat nousseet edelleen - mutta uudishankkeita lykätty

Esposseen on viime aikoina valmistunut runsaasti uutta toimistotilaa, minkä johdosta toimistovuokrat ovat nousseet, ja uusia sopimuksia on solmittu paljon. Koko pääkaupunkiseudun tasolla yksi merkittävimmistä kehityshankkeiden lykkäyspäätöksistä koskee Espoon Leppävaaran toimistokeskusta. Heikkenevien markkinanäkymien valossa barometriin vastanneet asiantuntijat odottelevat myös Espoon toimistovuokriin hienoista, keskimäärin 4 %:n laskua seuraavan vuoden kuluessa.

Vantaalla lentokentän alueen kehittäminen jatkuu kii vaana

Vantaalla toimistotilakannan nopea rakenteellinen uudistuminen on nostanut vuokrien tunnuslukuja merkittävästi. Uutta tilaa kehitetään runsaasti etenkin lentokentän seudulle, jossa lähes kaikilla kehittäjillä on meneillään merkittäviä business park -hankkeita eri vaiheissaan, ja jonne rakennetaan myös mittavaa logistiikkakeskusta. Kehätien luomia yhteyksiä hyödynnetään myös muissa Vantaan kehityskohteissa.

Lokakuussa Turun tuntumaan avattu kauppakeskus Mylly vaikuttaa koko alueen liiketilamarkkinoihin. Lupaavasti alkaneen Myllyn tarinan todellinen menestys paljastuu arjen koittaessa joulusesongin jälkeen.

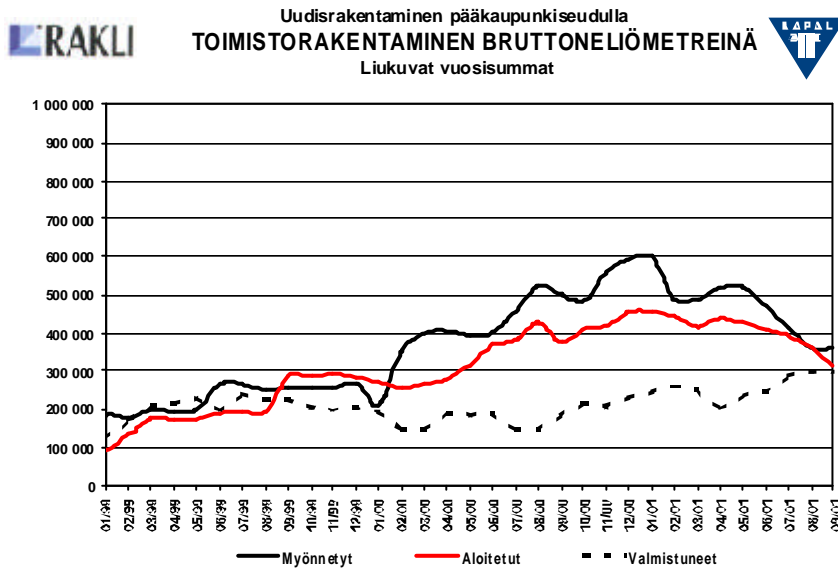
Tampereella toimistotarjonta lisääntyy edelleen

Tampereella toimistovuokrat ovat Turun tapaan jatkaneet nousuaan. Tampereella uusia, vuoden 2002 aikana valmistuvia kohteita kehitetään runsaasti etenkin Hatanpään alueella, mutta kysyntä osoittaa selkeitä hiipumisen merkkejä. Lisääntyvä tarjonta saa sielläkin asiantuntijat odottelemaan vuokrien vähäistä laskua, ja puolestaan lievää nousua toistaiseksi erittäin alhaiseen, 1,5 %:n tasolla pysyttelevään vajaakäyttöasteeseen.

Oulu ja Jyväskylä varovaisia IT-sektorin menestyksen hiipussa

Jyväskylään on kehitetty runsaasti IT-sektorin yrityksille suunnattua korkeatasoista tilaa, joka uhkaa kysynnän hiipussa vapauttaa etenkin heikompileatuista tilaa markkinoille. Tosin uusien

- *Espoon uudet kohteet nostaneet vuokratasoja*
- *Oulun lentokentän alueen hankkeiden toteuttamista lykätään*



Kauppakeskus Mylly muokkaa Turun seudun liiketilamarkkinoita

Myös Turussa toimistovuokrat ovat edelleen jatkaneet nousuaan, pitkälti markkinoille tulneiden uusien tilojen johdosta. Uusien toimistotilojen kehittäminen keskittyy Turussa vahvasti Kupittaa seudulle, jossa yhden merkittävän kohteen - Intelligaten - jo alkaneet rakennustyöt jouduttiin keskeyttämään kysynnän puutteen takia. Kupittaa alueen vahva kehittyminen siirtää laadukkaimpien toimistotilojen markkinoita pois kaupungin keskusta-alueelta. Alueen tarjontaa merkittävästi lisäävä, pääosin IT- ja biosektoreille suunnattu uustuotanto nostanee Turun vajaakäyttöastetta lievästi nykyiseltä 2,8 %:n tasoltaan.

kohteiden korkea vuokrataso vähentää myös niihin kohdistuvaa kiinnostusta. Siksi uusia mittavia hankkeita on ainakin toistaiseksi siirretty odotteluasemiin. Uusien tilojen vuokrasopimuksia solmitaan edelleen selvästi vallitsevaa vuokratasoa korkeampaan hintaan.

Oulussa tilanne on pitkälti samansuuntainen: lentokentän alueen kysyntä ei ole kohdannut sille asetettuja odotuksia, ja siksi sinne suunniteltuja laajennushankkeita ei näillä näkymin toteuteta ainakaan nyt. Vahvasti IT-sektoriin nojautunut kehityksen painopiste on ollut teknologiakylän alueella. Vacancy rate on toistaiseksi erittäin alhaisella tasolla, joten riskit lepäivät pitkälti käyttäjien harteilla.

■ Uuden nousun edellytykset olemassa talouden elpymässä

■ Helsinki kilpailukykyinen sijoituskohde

Helsingin tuottovaatimukset eurooppalaista huipputasoa

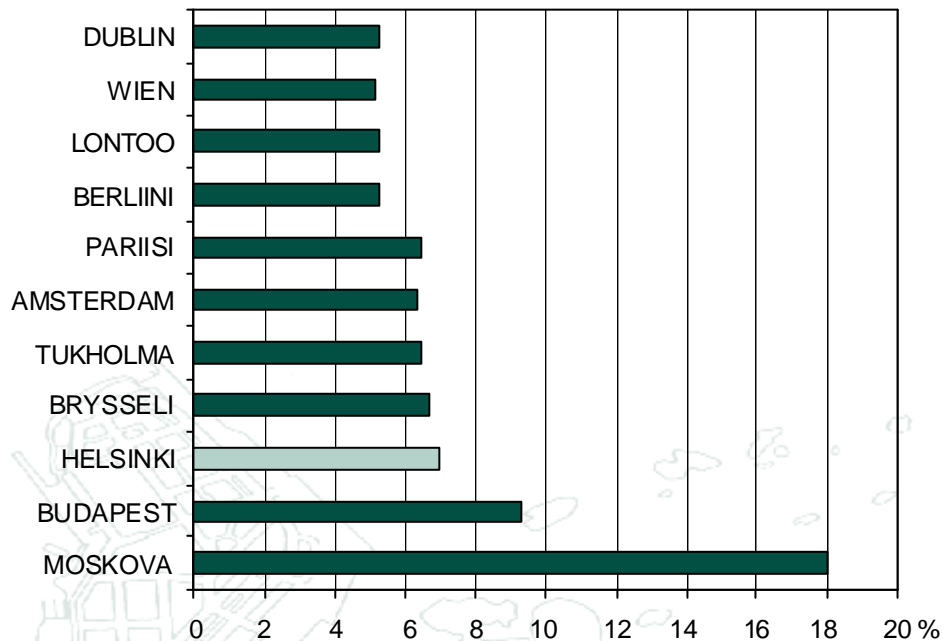
Suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla vallitsee siis laajalle levinnyt epävarmuus ja varovaisuus. Asuntoja lukuunottamatta kaikkien tilatyypin ja useimpien markkina-alueiden vuokriin odotellaan hienoista laskua. Lasku on kuitenkin vähäinen - etenkin jos otetaan huomioon vuokratasojen pitkään jatkunut nousu ja siitä johtuva suhteellisen korkea lähtötaso. Mikäli taloudellisten tutkimuslaitosten ennusteet notkahduksen väliaikaisuudesta, viennin nopeasta elpymisestä ja ensi vuonna jälleen alkavasta noususta toteutuvat, ei suomalaisilla kiinteistömarkkinoillakaan ole syytä kuin hetkelliseen hengenvetoon. Kaikissa tilatyypeissä vuokraaminen vaatii kuitenkin entistä enemmän töitä ja asiakkaan huomioon ottamista.

Puoli-toista vuotta jatkunut nettotuottovaatimuksen nousu on nostanut Helsingin tuotto-tason läntisen Euroopan huipulle. Tilanne on siinä mielessä mielenkiintoinen, että vaikka Suomen talous onkin

tänä vuonna kokenut kovia, ei Suomen kiinteistömarkkinoilla kuitenkaan ole yhtään muita maita huonommat lähtökohdat tulevaisuuteen. Osittain jopa päinvastoin: täällä toteutunut vuokrien nousu on ollut erittäin hillittyä ottaen huomioon talouden nopean kasvun ja tiukan tarjontatilanteen - siksi ei ole myöskään mitään syytä odottaa romahdusta vuokriin tulevaisuudessa. Tilojen vajaakäytönkään ei ennusteta nousevan pahimmillaankaan kuin normaalitasolle. Helsingin nettotuottovaatimukset alkavat olla kansainvälisessä vertailussa yllättävänkin korkealla tasolla, kun otetaan huomioon talouden edelleen positiiviset tulevaisuudennäkymät.

Nousseet tuottovaatimukset ja pääkaupunkiseudun vahva kasvu eivät ole jääneet huomaamatta ulkomaisilta sijoittajilta, jotka ovat viime aikoina katsoneet Suomea lisääntyvällä mielenkiinnolla.

NETTOTUOTTOVAATIMUS (%)



Lähteet: KTI, Jones Lang LaSalle

Uuden talouden vaikutukset kiinteistömarkkinoille merkittäviä

Koko kansantalouden tavoin on kiinteistöalaa viime vuosina puhuttanut uuden talouden voittokulku ja sitä kuluneen vuoden aikana seurannut lasku, joilla on ollut merkittävä rooli taloutemme viime vuosien kehityksessä. Informaatio- ja kommunikatioteknologian kehityksen ympärille syntyneiden uuden talouden yritysten kasvun myötä kiinteistömarkkinoille on ilmaantunut uusi, merkittävä, ja toimintatavoiltaan monin tavoin muista toimialoista poikkeava asiakasryhmä. ICT-alan yrityksille on viime vuosina suunnattu monia merkittäviä kiinteistökehityshankkeita, minkä seurauksena ICT-alan yritysten osuus

ICT-yritykset uusi merkittävä tilankäyttäjärühmä

Kehitys on nostanut esiin tarpeen entistä systemaattisempaan analyysiin ICT-sektorin vaikutuksista toimitilamarkkinoihin. Kiinteistösijoitusyhtiö Sponda Oyj teetti KTI:llä selvityksen uuden talouden vaikutuksista toimitilamarkkinoille ja sitä kautta kiinteistösijoittamisen riskeihin. Selvitys toteutettiin tarkastelemalla ICT-alan yritysten toimitilankäytön kehitystä pääkaupunkiseudulla aikavälillä 1994-2001 sekä arvioimalla uuden talouden laajempia vaikutuksia tilankäyttöön ja toimitilamarkkinoille. Selvityksen taustalla oli ajatus siitä, että kiinteistösijoittajan kamalalta on ensiarvoisen tärkeää kyetä arvioimaan monilta ominaisuuksiltaan ja toimintatavoiltaan uudentyypisen toimijaryhmän vaikutuksia kiinteistöliiketoimintaan, sopimusrakenteisiin ja -ehtoihin sekä kiinteistösijoittamisen riskeihin.

ICT-sektorin tilankäytön osuus pääkaupunkiseuden toimitilamarkkinoista on kuluneen seitsemän vuoden aikana yli kaksinkertaistunut - noin 9 %:sta yli 22 %:iin. Voimakkaan kasvun mahdollistivat toisaalta tarkastelujakson alussa markkinoilla olleet tyhjät tilat sekä markkinoille tullut uustuotanto. Viime aikojen ICT-yritysten supistustoimenpiteet eivät vielä syksyllä 2001 kasvuaan jatkaessa tilankäytössä näy, sillä enin osa sitoumuksista on ehditty tehdä jo ennen näkymien heikkenemistä, edelleen jatkuvien kasvuodotusten vallitessa.

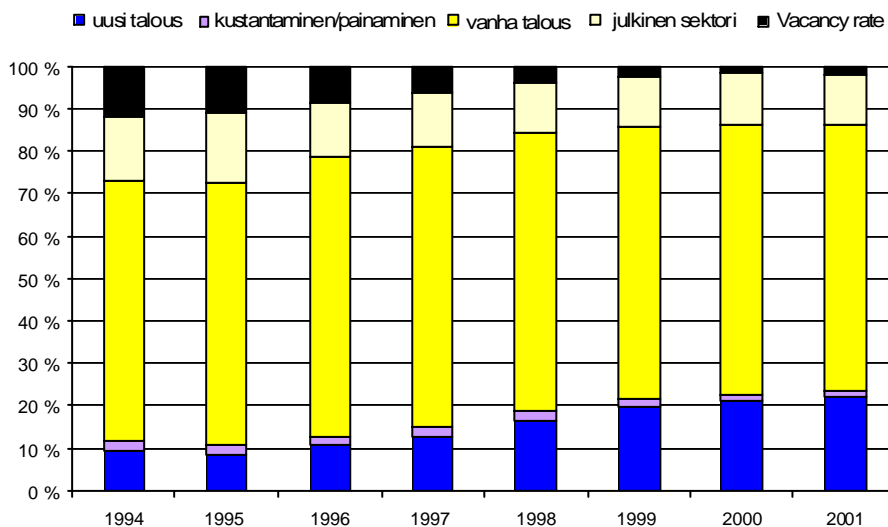
Tilankäyttö on lisääntynyt samaa tahtia yritysten nopeasti kasvaneiden henkilöstömäärien kanssa. Näyttäisi siltä, että ICT-yritykset käyttäisivät tilaa pitkälti samaan tapaan kuin perinteisemmät yritykset, eivätkä siis näyttäisi käyttävän erityisesti hyväkseen mobiilin teknologian suomia mahdollisuuksia esimerkiksi paikasta riippumattomaan työnteekoon. Vallitsevassa tilanteessa lienee selvää, että henkilöstömääriään supistavat yritykset pyrkivät nyt vähentämään myös tilankäyttöään - siinä määrin kuin se nousuhuumassa solmittujen sopimusten ehtojen puitteissa on mahdollista. ICT-yritysten pyrkimykset tilankäyttönsä vähentämiseen ovat johtaneet alivuokrausilmiön voimistumiseen markkinoilla viimeisen vuoden aikana.

ICT-yritykset vaikuttaneet vajaakäytön alenemiseen

Yksi ICT-sektorin tilankäytön nopean kasvun mahdollistanut tekijä oli vielä 1990-luvun puolivälissä korkealla tasolla ollut vajaakäyttö - esimerkiksi vuonna 1994 liki 12 % pääkaupunkiseudun

- *Uusi talouskin tarvitsee tilaa*
- *ICT-yritysten tilankäyttö kasvanut nopeasti*

UUSITALOUS - VANHATALOUS - JULKINEN SEKTORI



Lähde: KTI

■ **Tilantarjoajien asiakasosaamisen vaatimukset kovenevat**

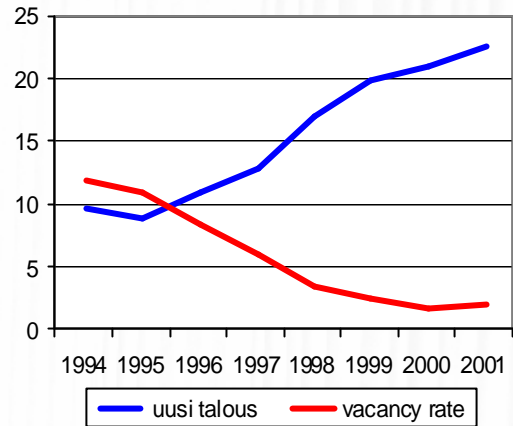
toimistotiloista oli tyhjiillään. Vuotta 2000 lähestyttäessä tilat olivat lähes täyskäytössä, ja vuoden 2001 aikana alkanut vajaakäytön hienoinen kasvukin on nostanut vacancy raten vain 1,7 %:iin, mikä on edelleen markkinoiden toimiavuuden kannalta jopa epäterveen alhainen luku. Voidaan olettaa, että ICT-sektorin tilankäytön lisääntymisellä on ollut merkittävä rooli tämän tilanteen syntymisessä.

Uuden talouden yritykset muokkaavat markkinoiden toimintatapoja

ICT-sektorin yritysten muista poikkeavat toimintatavat ja liiketoiminnan usein lyhyt elinkaari edellyttävät näille tilaa tarjoavilta yrityksiltä aiempaa syvällisempää asiakasosaamista ja toimintaan liittyvien riskien arviointia. Näille yrityksille tyypillinen joustavuuden tarve ja toiminnan nopealiikkeisyys vähentävät niiden sitoutumishalukkuutta, mikä puolestaan vaikuttaa vuokrasopimusrakenteisiin ja kiinteistösijoittamisen riskeihin. IT-alan ongelmat eivät kuitenkaan vielä ole luoneet merkittävää riskilisää kiinteistösijoitusmarkkinoille yleisellä tasolla. Tilanne lienee kuitenkin kärjistyneempi alueilla, missä on merkittävä IT-vuokralaiskanta. Etenkin Helsingin seudun varsin monipuolinen vuokralaiskanta ja vahvana jatkuvat kysyntänäkömät vähentävät yhden toimialan ongelmien tuottamaa riskilisää kiinteistösijoitusmarkkinoille. Tilanne voi näyttää toiselta markkinoilla, jotka nojautuvat vahvemmin yhden toimialan menestykseen.

Tulevaisuudessa ICT-yrityksille tarjottavien tilojen tarjoajilta vaaditaan entistä herkempää erityistarpeiden

UUDEN TALOUDEN TILANKÄYTÖN JA VAJAAKÄYTTÖASTEEN KEHITYS 1994 - 2001



Lähteet: KTI ja CATELLA

ja riskien huomioon ottamista tilojen hinnoittelussa - johon yrityksillä itselläänkin saattaa hyvinkin olla halukkuutta ja valmiuksia omien joustomahdollisuuksiensa varmistamiseksi. Jatkossa Suomen kiinteistöalan menestys näyttäisi olevan luonnollisesti - koko kansantalouden tapaan - entistä riippuvaisempi tämän toimialan menestyksestä. Positiivista asiasta on, että todellisuudessa, nyt suurilta vaikuttavista riskeistä huolimatta, uuden sektorin kehitys itse asiassa monipuolistaa koko talouden rakenteita ja näin ollen hajauttaa riskejä. Myös kiinteistösijoittamisen kannalta tämä merkitsee uutta asiakasryhmää ja niin muodoin uusia riskinhajauttamismahdollisuuksia.

KTI on tehnyt parhaansa varmistaakseen markkinakatsauksessa esitetyn tiedon oikeellisuuden. KTI ei kuitenkaan vastaa siihen mahdollisesti jääneistä virheistä tai niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Otamme mielellämme vastaan kommentteja ne ja korjaus- tai kehityshdotuksianne markkinakatsauksen sisällön suhteen.

Markkinatietoa tilauksesta

Toimitilojen vuokratiedot

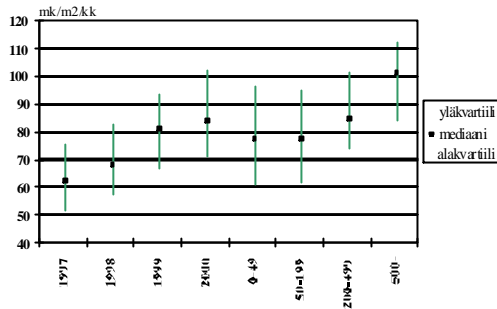
- Voimassa olevista sopimuksista.
- Uusista sopimuksista.
- Sopimusten pituuksista.

Valittavanasi on yli 60 suomalaista kaupunkia ja kaikki käyttötarkoitukset vuodesta 1993. Tieto perustuu ainutlaatuiseen tietokantaan, jota päivitetään puolivuosittain yli 3 000 uudella vuokrasopimustiedolla.

Tietoja voit käyttää esim. vuokrien seurantaan, sopimusneuvotteluissa ja vuokraustoiminnan suunnittelussa.

Hinnat 150 euroa + alv 22% per osamarkkina.

Toimistotilojen neliövuokra Kampissa kokoluokittain



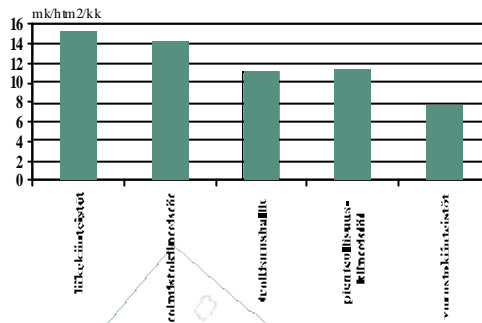
Ylläpitokustannukset

- Kustannustasot eri tyyppisissä kohteissa.
- Kustannuserien jakautuminen.

Aineisto perustuu vuosittain päivitettyihin yli 2000 kiinteistön toteutuneisiin ylläpitokustannustietoihin.

Tietoja voit käyttää esim. kustannusten seurantaan, budjettien laadintaan ja hoitovastikkeiden määrittelyyn. Hinnat 150 euroa + alv 22% per osamarkkina.

Kiinteistöjen ylläpitokustannukset 1999



Markkinatietopalvelu

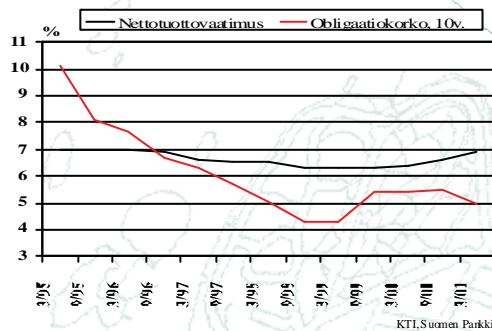
Palvelu tarjoaa kiinteistömarkkinoiden ja muun talouden avainmuuttajat eri alueilta. Eri lähteistä koottuja muuttujia on yli 100 ja aihealueina ovat:

- kansantalous
- sijoitus
- rakentaminen
- tilamarkkinat
- eri muuttujien yhdistelmät

Palvelun kalvosarja tarjoaa lähtökohdan kiinteistömarkkinoihin liittyviin esityksiin ja numeerisia muuttujia voidaan käyttää omien analyysien ja päätöksenteon pohjana. Tietopaketti toimitetaan kuukausittain, neljännesvuosittain tai sopimuksen mukaan.

Hinta 1600 euroa vuodessa + alv 22%.

Tuottovaatimus (HKI prime toimisto) ja pörssi korko



Markkinatietoon liittyvät tiedustelut ja tilaukset: Harri Sutinen, puh. (09) 6840 3340, harri.sutinen@kti.fi

KTI, Suomen Parkki.



Parempi tietää kuin olettaa.

KTI
Kiinteistöalouden instituutti ry
KTI Kiinteistötieto Oy
e-mail etunimi.sukunimi@kti.fi
www.kti.fi

Helsinki
Iso Roobertinkatu 1 A5
00120 Helsinki
puh (09) 6840 330
fax (09) 6840 3310

Turku
Lemminkäisenkatu 14-18 C
PL 110, 20521 Turku
puh (02) 338 3522
fax (02) 338 3523

KTI - Kiinteistöalouden instituutti ry ja KTI Kiinteistötieto Oy

KTI on suomalaisille kiinteistömarkkinoille tutkimus- ja informaatiopalveluja tarjoava asiantuntijaorganisaatio. KTI:n informaatiopalvelut perustuvat laajoihin, systemaattisesti kerättyihin tietokantoihin mm. kiinteistöjen vuokrasta, ylläpitokustannuksista ja kiinteistösijoitusten kannattavuudesta. KTI:n toinen päätoimintamuoto on erilaisten markkinoiden toimintaa kehittävien tutkimus- ja kehityshankkeiden toteuttaminen. Kiinteistöalouden instituutti ry:n perustivat vuonna 1993 Suomen kiinteistöliitto ry, Suomen Toimitilaja Rakennuttajaliitto Rakli ry sekä Turun kauppakorkeakoulu. Samat tahot perustivat KTI Kiinteistötieto Oy:n vuonna 2000 tuottamaan KTI:n informaatiopalveluja. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät Suomessa toimivat kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät sekä alalle palveluja tuottavat yritykset.