

# *KTI Markkinakatsaus*

*kevät / 07*

- *Parhaiden toimistotilojen vuokrat nousevat vakaasti*
- *Tuottovaatimukset lähenevät korkotasoa*
- *Ulkomaiset sijoittajat edelleen aktiivisia*
- *Pääkaupunkiseudulle rakennetaan runsaasti uutta toimistotilaa*

## KTI Markkinakatsaus – kevät 2007

### **Suomalaisten kiinteistömarkkinoiden tunnelmat jatkuvat edelleen positiivisina**

*Suomalaiset kiinteistöt houkuttelevat koti- ja ulkomaisia sijoituksia vahvan talouden tukemana. Suomen markkinat kehittyvät kansainvälisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden vahvassa imussa. Tämän vuoden kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi lähentelee jo kahta miljardia euroa. Kuluvana vuonna Suomeen on tullut lukuisia uusia ulkomaisia sijoittajia. Osapuolien määrä on lisääntynyt myös uusien kotimaisten rahastojen perustamisen myötä. Toisaalta myös joidenkin ulkomaisten sijoittajien ensimmäisiä exitejä odotellaan toteutuvaksi lähiaikoina. Näin Suomi siirtyy kansainvälistymiskehityksessään tietyssä mielessä seuraavalle kehitysasteelle.*

*Voimakas sijoituskysyntä painaa parhaiden kohteiden tuottovaatimuksia yhä lähemmäs pitkien korkojen tasoa. Siksi vuokrakassavirran varmuus ja nousupotentiaali ovat yhä keskeisempiä sijoituspäätösten kriteerejä.*

*Vuokramarkkinoilla toimistotilojen kysyntä on jatkanut vahvistumistaan. Kysynnän piristymisen myötä käyttöasteet ovat monilla alueilla parantuneet ja vuokratasot jatkaneet hienoista nousuaan. Heikompien, vuokralaisten tarpeita vastaamattomien tilojen vuokraaminen on kuitenkin edelleenkin haasteellista. Markkinoiden asiantuntijoiden usko käyttöasteiden paranemiseen ja vuokrien nousuun on vahva.*

*Liiketilamarkkinoiden kehitys jatkuu vahvana. Tilat ovat täyskäytössä ja hyvien sijaintien tilojen vuokratasot jatkavat nousuaan. Etenkin keskustan parhailta liiketilapaikoilla sekä pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa vuokrat jatkavat nousuaan.*

*Uusi hallitus kirjasi kiinteistörahastojen verotuskohtelun kehittämisen hallitusohjelmansa asuntopolitiikkaa koskevaan osioon. Näin suomalaisen REIT-mallin kehittäminen vaikuttaa ehkä positiivisemmalta kuin koskaan aiemmin. Listattujen, veroneutraalien kiinteistörahastojen mahdollistaminen lisäisi kiinteistömarkkinoiden instrumenttivalikoimaa ja vahvistaisi mukavasti kehittyntä likviditeettiä.*

**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 kommenttejanne ja korjaus- tai kehitysehdotuksianne markkinakatsauksen sisällön suhteen.

# Suomen kansantalous edelleen vahvoilla

## Maailmantalouden kasvu jatkuu

Maailmantalous kasvoi ripeää, lähes viiden prosentin vauhtia vuonna 2006. Tälle vuodelle ennustetaan hieman maltillisempia kasvulukuja, mutta edelleen pysyteltäneen selkeästi yli neljän prosentin tasolla. Myös euroalueen kasvu oli odotettua vahvempaa vuonna 2006, noin 2,7 prosenttia. Euroalueen talouksia tukivat viennin laaja-alainen kasvu, investoinnit sekä julkisen kysynnän kasvu.

Vuonna 2007 euroalueen kasvun odotetaan hidastuvan – vahvistuakseen taas uudelleen ensi vuonna. Kuluvan vuoden kasvunäkymiä euroalueella hidastaa vahva valuutta, mikä heikentää euromaiden viennin kilpailukykyä. Ensi vuonna Yhdysvaltain talouden odotetaan piristyvän, mikä vahvistaa dollaria ja parantaa euroalueen viennin kilpailukykyä. Yksityisen kulutuksen kasvu hidastunee euroalueella kuluvana vuonna hieman, mutta palanee taas voimakkaammalle kasvu-uralle vuonna 2008.

Kehittyvien talouksien vahva veto jatkuu, mikä tasoittaa Yhdysvaltojen notkahduksen vaikutuksia maailmantalouteen. Kiina säilyttäneen asemansa talouskasvun ykkösmaana. Myös Venäjän talous jatkaneen hyvää kasvuaan öljyn hinnan laskusta huolimatta.

## Talouden kehityksessä epävarmuustekijöitä

Maailmantaloudessa on useita epävarmuustekijöitä, jotka kasvattavat kasvuun liittyvää riskiä. Keskeisin epävarmuus liittyy Yhdysvaltain talouden kehitykseen, jossa odotettua jyrkempi notkahdus heikentäisi Aasian ja Euroopan näkymiä. Toisaalta maltillinen korjausliike hillitsi maailmantalouden ylikuumenemisvaaraa. Myös öljyn hintakehitykseen liittyy edelleen epävarmuutta, joka vaikuttaa maailmantalouteen. Öljyn hinnan lasku johtaisi kasvun vahvistumiseen ja inflaatiopaineisiin. Toisaalta taas öljyn hintaa nostavien epävarmuustekijöiden toteutuminen hillitsi talouskasvua maailmanlaajuisesti.

## Asuntomarkkinat viilenemässä USA:ssa ja euroalueella

Vuosituhanneen alusta saakka vallinnut matala korkotaso ja rahoitusmarkkinoiden runsas likviditeetti yhdistettynä kuluttajien vahvaan luottamukseen ovat ruokkineet asuntohintojen nousua lähes maailmanlaajuisesti. Kiristyvästä rahapolitiikasta johtuva asuntomarkkinoiden jäähtyminen hidasti talouskasvua jo viime vuonna etenkin USA:ssa, jossa kotitalouksien velkaantuminen on korkealla tasolla, ja asuntoja käytetään yleisesti myös kulutusluottojen vakuutena. Viilenemisen odotetaan kuitenkin jäävän maltilliseksi, kun rahapolitiikkaan on odotettavissa kevennysvaraa vielä tänä vuonna.

Euroalueella asuntomarkkinoiden maakohtaiset erot ovat suuria, mutta yleisen taloustilanteen vakauden ansiosta enitenkin kuumenneisiin maihin voidaan olettaa korkeintaan pehmeää laskua. Kaiken kaikkiaan euroalueella

asuntomarkkinoiden ja asuntorakentamisen merkitys koko kansantaloudelle on selkeästi USA:ta vähäisempi.

## Suomen talous palaa huippuvuoden jälkeen vakaalle kasvu-uralle

Suomen BKT-kasvu ylsi viime vuonna huimalle 5,5 prosentin tasolle. Kasvua siivitti paitsi edellisen vuoden notkahdus, etenkin talouden laajapohjainen menestys kaikilla rintamilla. Vienti veti hyvin, kulutus jatkoi vahvaa kehitystään, ja investointien kasvu ylitti odotukset. Huippuvuoden jälkeen palataan kuluvana vuonna takaisin normaalimmalle, mutta kuitenkin varsin hyvälle kasvu-uralle. Talouden ennustelaitosten kasvuennusteet sekä tälle että ensi vuodelle liikkuvat kolmen prosentin tuntumassa.

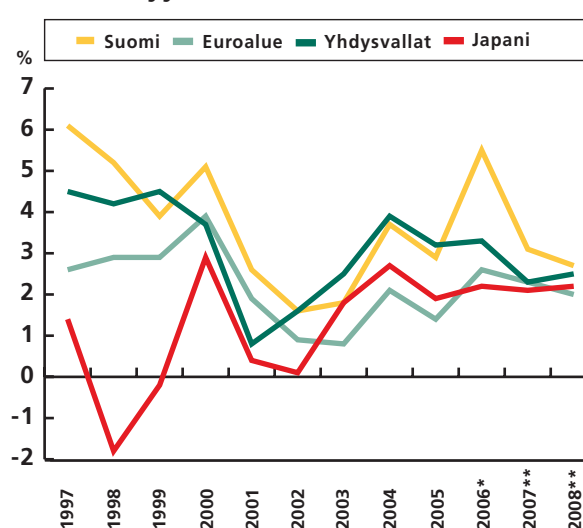
## Työllisyyden kasvun vakauteen luotetaan

Suomen työllisyys on kehittynyt varsin suotuisasti viime vuosina. Myös uusi hallitus lupaa jatkaa panostuksia työllisyysasteen nostamiseksi ja työmarkkinoiden toimivuuden parantamiseksi. Työpaikkoja syntyy toki enemmän kuin työvoima kasvaa. Kysynnän ja tarjonnan alueellinen ja ammatillinen kohtaaminen on kuitenkin edelleen yksi työmarkkinoiden suurimmista haasteista. Työttömyysaste jatkaa vakaata alenemistaan, joskin alueelliset erot ovat viime aikoina jopa kasvaneet. Tässä mielessä parhaiten menestyvät monipuolisen ja palveluvaltaisen tuotantorakenteen alueet, joilla yksittäisten toimialojen heilahtelu ei kykene vaikuttamaan kovinkaan voimakkaasti. Voimakkaimmin kasvavilla alueilla osaavan työvoiman saatavuus on monille aloille ja yrityksille jo varsin kriittinen kysymys.

## Viennin kasvu notkahtaa tänä vuonna, mutta vahvistuu taas 2008

Talouden vahva pohja kestänee hyvin viennin tilapäisen notkahduksen, joka johtuu pääosin euron vahvuudesta.

BKT, volyymin muutos



\*ennakkotieto \*\*ennuste

Lähde: Tilastokeskus, VM

- Maailmantalous kasvaa vakaasti, mutta epävarmuustekijöitä on useita
- USA:n asuntomarkkinat viilenneet, Euroopassa odotetaan vakaampaa kehitystä

- Suomen talouskasvu hidastuu hieman, mutta jatkuu vakaana
- Työllisyyskehityksen alueelliset erot suuria

Ensi vuonna vientikin palanee jälleen totutummalle, noin 7 prosentin vuotuisen kasvun tasolle. Viennin odotetaan vetävän etenkin teknologia- ja kemianteollisuuden aloilla.

### Investoinnit jatkavat ripeää kasvuaan

Investointien kasvu ylitti odotukset vuonna 2006. Kuluvana vuonna myös investointeihin odotetaan pientä notkahdusta. Teollisuuden kone- ja laiteinvestointeja

hillitsee talouskasvun väliaikainen hidastuminen. Rakennusinvestoinneissa painopiste siirtyy asuinrakentamisesta toimitilarakentamiseen, mutta kaiken kaikkiaan investointitahti jatkuu varsin hyvänä. Koko talouden tasolla investointien määrään vaikuttaa merkittävästi ydinvoimalahankkeen aikataulu – hankkeen viivästyminen saattaa johtaa tiettyjen suurien investointien lykkääntymiseen ensi vuoden puolelle.

### Suomen kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja, %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006*	2007**	2008**
<b>BKT (volyymin muutos)</b>	5,1	2,6	1,6	1,8	3,7	2,9	5,5	3,1	2,7
<b>Inflaatio</b>	3,4	2,6	1,6	0,9	0,2	0,9	1,6	1,7	1,5
<b>Työttömyysaste</b>	9,8	9,2	9,1	9,1	8,8	8,4	7,7	7,1	6,7
<b>Korot: 3 kk</b>	4,4	4,3	3,3	2,3	2,1	2,2	3,1	3,9	4,1
<b>Korot: 10 vuotta</b>	5,5	5,0	5,0	4,1	4,1	3,4	3,8	4,1	4,1

Lähteet: Tilastokeskus, Suomen Pankki, VM

\* = ennakkotieto, \*\* = ennuste

## Kiinteistömarkkinoiden yleiskuva

### Sijoitusmarkkinoilla kova kysyntä jatkuu

Suomen kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymi nousi vuonna 2006 ennätykselliselle yli 5,5 miljardin tasolle. Ulkomaiset sijoittajat vastasivat noin 53 prosentista kaikista transaktioista – huolimatta siitä, että koko vuoden ylivoimaisesti suurin kiinteistökauppa - Spondan Kapiteeli-hankinta - tehtiin kotimaisin voimin. Kuluva vuosi on lähtenyt liikkeelle varsin vauhdikkaasti, ja uusia toimijoita on ilmaantunut markkinoille sekä kotimaisista rahastoista että ulkomailta. Vilkas sijoituskysyntä ja kiinteistömarkkinoiden kansainvälinen kehitys painavat tuottovaatimuksia edelleen alaspäin.

### Toimistotilamarkkinoiden kysyntä vahvistuu

Talouden vahva kehitys on vahvistanut toimistotilojen kysyntää markkinoilla. Vuoden 2006 alun lievän nousun jälkeen esimerkiksi pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajakäyttöaste kääntyi jälleen laskuun vuoden 2006 lopulla. Etenkin ydinkeskustassa ollaan jo kohtuullisen alhaisissa vajaakäyttölukemissa. Myös vuokratasot ovat jatkaneet vahvistumistaan parhaissa kohteissa ja parhaila alueilla. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri ennakoii vajaakäytön vähenemisen ja vuokrien nousun jatkuvan myös lähitulevaisuudessa.

Toimistomarkkinoiden laadullinen eriytyminen jatkuu ja korostuu. Vuokralaisten vaatimustaso nousee jatkuvasti, mikä näkyy markkinoilla vuokratasoissa, käyttöasteissa ja myös rakentamisessa. Uutta toimistotilaa rakennetaan merkittäviä määriä, vaikka esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on olemassa olevassa kannassa satoja tuhansia neliöitä tyhjillään. Vahvistuva tilakysyntä edesauttaa osin myös heikompileatuisten tilojen vuokraamista,

mutta näissä kohteissa vuokratasosta joudutaan usein tinkimään. Tiloja, joiden vuokraaminen ei näytä toiveikkaalta alhaisemmallaan vuokratasolla odottaa usein kehittäminen muuhun, houkuttelevampaan käyttötarkoitukseen. Uuskäyttöön kehittämisen mahdollisuuksia säätelee lähinnä sijainti. Entisiä toimistoja kehitetään parhaillaan esimerkiksi asunnoiksi ja hotelleiksi; tai jopa vapaa-ajan- / kuntokeskuksiksi.

### Liiketilamarkkinat jatkavat vahvaa kehitystään

Pääkaupunkiseudun liiketilamarkkinoilla uudisrakentamisen määrä rauhoittui hieman vuonna 2006 edellisen vuoden huippulukemistaan. Liiketilamarkkinoiden tilanne pysyttelee kuitenkin pitkälti ennallaan: vahva kulutuskysyntä ylläpitää vuokralaisten vuokranmaksukykyä ja –halua ja tilat ovat täyskäytössä. Myös uusia vuokralaisketjuja tulee maahan edelleen.

Etenkin kauppakeskuskiinteistöjen menestys on varsin vahvaa. Kauppakeskusten myynti lisääntyi yli 10 % vuonna 2006, eli kasvu oli kaksinkertaista vähittäiskaupan yleiseen – varsin vahvaan – kasvuun verrattuna. Menestys johtuu kuluttajien ostotottumusten muutoksesta sekä kauppakeskustarjonnan määrän ja laadun kehityksestä. Menestyksen siivittämänä kauppakeskusten vuokratasot ovat nousseet ja arvot kohonneet.

### Tuotanto- ja varastotilamarkkinat kehittyvät

Korkealuokkaisten tuotanto-, varasto- ja logistiikka-kiinteistöjen kysyntä säilyy vahvana. Vuosaaren satamahanke tulee lähivuosina vaikuttamaan merkittävästi pääkaupunkiseudun varasto- ja logistiikkamarkkinoi-

den painopisteeseen. Uudelle satama-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen nousee lähivuosina satoja tuhansia neliöitä uutta tilaa. Sataman kirvoittamia hankkeita on vireillä myös monissa lähikunnissa.

### Hotelleja tulossa runsaasti lisää

Hotellien tarjonta on pääkaupunkiseudulla lisääntymässä runsaasti. Rakenteilla olevien tai juuri valmistuneiden hankkeiden myötä uusia huoneita on tulossa toista tuhatta. Hotellihankkeilla haetaan uutta elämää vanhoille kiinteistöille etenkin Helsingin keskustassa. Näistä esimerkkejä ovat mm. Eerikinkadun ja Lönnrotinkadun Omenahotellit, Albertinkadun Sokos-hotelli, Kluuvikadun Glo sekä Pohjoisesplanadin Helena. Myös Katajanokan vankilan Best Western on valmistumassa kevään aikana. Uusia, lähiaikoina valmistuvia hotellihankkeita ovat esimerkiksi lentokentän Hilton ja Flamingon Sokos-hotelli.

### Asuntokauppa käy edelleen kohtuullisen vilkkaana

Asuntokauppaan jo pitkään povattu notkahdus antaa edelleenkin odotella itseään. Asuntohinnat jatkavat edelleen nousuaan, tuoreimpien tilastojen mukaan 6,4 prosentin vuosivauhtia koko maan tasolla. Pääkaupunkiseudulla nousu ylsi 7,7 prosenttiin. Nouseva korkotasokaan ei ole toistaiseksi hillinnyt kotitalouksien luotonottohaluja. Uusien asuntojen myyntiajat ovat tosin tietyillä alueilla hieman pidentyneet. Asuntorakentamisen määrän odotetaan pysyttelevän kohtuullisen tasaisena tänä ja ensi vuonna, ja uudistuotanto painottuu edelleen voimakkaasti vapaarahoitteiseen tuotantoon. Kaiken kaikkiaan tällä hetkellä tilanne näyttää siltä, että asuntomarkkinat ja asuntohinnat ovat yleisesti ottaen varsin vakaalla pohjalla, eikä notkahduksen riskiä sinänsä pidetä kovinkaan suurena.

Asuntosijoitusmarkkinoille saatiin alkuvuodesta ensimmäinen ulkomainen sijoittaja jo kohtuullisen pitkään jatkuneen odottelun ja markkinoiden tutkailun jälkeen. Tanskalaislähtöinen kiinteistökehitysyritys Waterhouse Real Estate Invest Oy hankki omistukseensa UPM Kymmenen noin 2000 eri puolella Suomea sijaitsevaa asuntoa. Kaupan lopullinen toteutuminen vaatii tosin vielä Valtion asuntorahaston hyväksyntää. Muutoin alkuvuoden asuntosijoitusmarkkinoiden uutiset ovat

lähinnä liittyneet suurten asuntosijoitusyhtiöiden kaupoihin ja kehitysuutisiin.

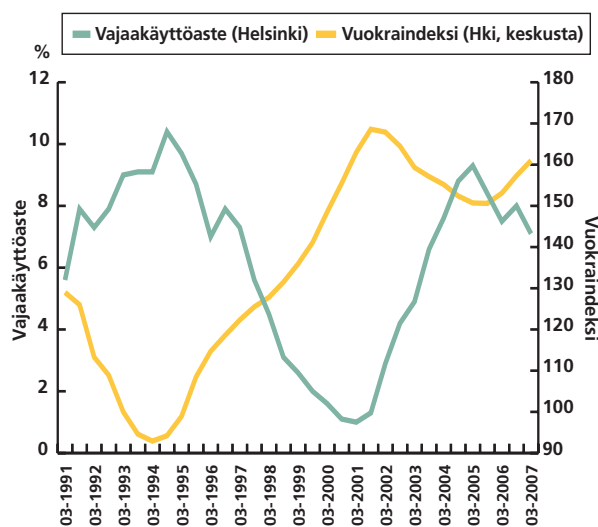
### Rakentamisen suhdannenäkymät positiivisia

Asuntorakentamisen määrän arvioidaan pysyttelevän tasaisessa noin 33.000 uuden asunnon vuosivauhdissa tänä ja ensi vuonna. Rakentamisen kasvun painopiste on kuluvana vuonna siirtymässä toimitila- ja korjausrakentamiseen. Etenkin pääkaupunkiseudulla vahvistuva tilakysyntä ja sijoittajien tuottovaatimusten lasku antavat toistaiseksi mukavasti tilaa uudishankkeiden käynnistä-

- *Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkuu vahvana*
- *Vahva kulutus-kysyntä siivittää liiketila-markkinoita*

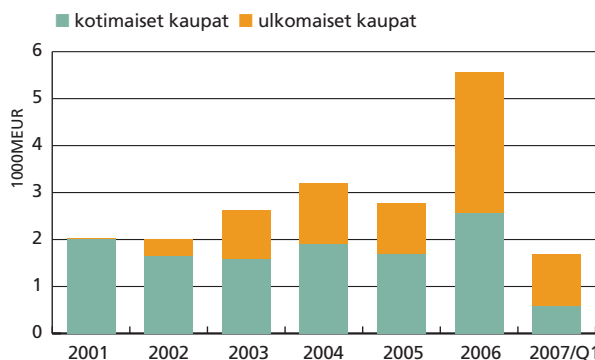
### Vuokraindexi ja vajaakäyttöaste

vuokraindexi 1993=100



Lähde: KTI ja Catella Property Oy

### Toimitilakauppojen volyymi



(Listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekauppojen volyymi ei mukana) Lähde: KTI

### Esimerkkejä merkittävistä transaktioista vuonna 2007

KOHDE	KÄYTTÖ	AJANKOHTA	HINTA [MEUR]	OSTAJA	MYYJÄ
Kauppakortteli Atomi, Riihimäki (rakenteilla)	Liike	Q2	80	Boultee	YIT
UPM-Asunnot Oy	Asunto	Q2	n/a	Waterhouse Real Estate Invest Oy	UPM
Kauppakeskus Rajalla, Tornio (rakenteilla)	Liike	Q1	n/a	Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma	Tornion kaupunki ja NCC Property Development
Kluuvikatu 6 ja Kanavaranta 7	Toimisto	Q1	64.6	Valad Property Group	Crownstone European Properties Ltd
Liikekiinteistöportfolio	Liike	Q1	25.5	Acta Holding	n/a
2 logistiikkakiinteistön portfolio Kouvola	Logistiikka	Q1	25	Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma	Kouvolan Yritysmagneetti Oy
YIT:n toimitilat, Käpylä	Toimisto	Q1	70	RBS Nordisk Renting	Ilmarinen
YIT:n toimistolaajennus, Käpylä (rakenteilla)	Toimisto	Q1	69	RBS Nordisk Renting	YIT
4 hotellin portfolio	Hotelli	Q1	50.8	NEPR	n/a
Kapiteelin Myyntikiinteistöt-salkku + 43 sijoituskiinteistöä	Useita	Q1	402	Whitehall Street Real Estate Limited + Niam Nordic Investment Fund III	Sponda Oyj
4 liikekiinteistön kauppa	Liike	Q1	35	EjendomsInvest A/S	SL Invest Oy
Toimitilaportfolio	Useita	Q1	280	Aberdeen Real Estate Fund Finland (AREFF)	Ilmarinen
Toimitilaportfolio	Useita	Q1	77	Teesland IOG	Eläke-Fennia

Lähde: KTI

Asunto-  
markkinoille  
ensimmäinen  
ulkomainen  
sijoittaja

Rakentamisen  
painopiste  
toimitila-  
markkinoille

miselle. Pääkaupunkiseudulle valmistui bruttoalaltaan yli 100.000 neliön toimistot vuonna 2006, ja rakenteilla on moninkertainen määrä uutta toimitilaa. Liiketilaa valmistuu hieman tasaisempaan tahtiin, ja vuosittaiset kokonaismäärät liikkuvat kymmenissä tuhansissa neliöissä. Varasto- ja tuotantotilarakentamisen buumi alkaa Vuosaaren satamaan sidonnaisten projektien käynnisty-

misen ja etenemisen myötä. Kaiken kaikkiaan Rakennusteollisuus RT arvioi rakentamisen kokonaismäärän kasvavan tänä vuonna 3,5 %. Rakentamisen pullonkauloja ovat ammattitaitoisen työvoiman saatavuus sekä voimakkaasta kysynnästä johtuva rakennustuotteiden hintojen nousu ja toimitusaikojen piteneminen.

### Esimerkkejä suurista toimistorakennusprojekteista pääkaupunkiseudulla

KOHDE	SIJAINTI	BRUTTOPINTA-ALA (m <sup>2</sup> )	ARVIOITU VALMISTUMINEN
VARMAN UUSI PÄÄKONTTORI	HELSINKI, SALMISAARI	66,000	06 / 2008
VISIO BUSINESS CENTER	HELSINKI, PASILA	32,000	syky 2008
KARA MID POINT	ESPOO, KARAMALMI	28,600	06 / 2008
PANORAMA TOWER	ESPOO, LEPPÄVAARA	20,500	12 / 2007
IF-VAHINKOVAKUUTUKSEN TOIMISTOTALO, uudisrakennus ja vanhan talon korjaus	ESPOO, NIITYKUMPU	15,000	09 / 2007
HTC KEILANIEMI, I-vaihe	ESPOO, KEILANIEMI	14,000	kesä 2008
SWING LIFE SCIENCE CENTER, vaihe 5	ESPOO, KEILANIEMI	8,500	12 / 2007
BUSINESS PARK MANKKAA, II-vaihe	ESPOO, MANKKAA	8,000	11 / 2007
OPUS BUSINESS PARK, III-vaihe	HELSINKI, HERTTONIEMI	7,700	06 / 2008
AIRPORT PLAZA 2, VIVACE	VANTAA, AVIAPOLIS	7,400	02 / 2008
NCC-TALOT, III-vaihe	HELSINKI, RUSKEASUO	6,500	05 / 2007
FALCON BUSINESS PARK, I-vaihe	ESPOO, OTANIEMI	6,000	06 / 2007

Lähde: KTI, Reed Business Information

### Esimerkkejä suurista liiketilarakennusprojekteista pääkaupunkiseudulla

KOHDE	SIJAINTI	BRUTTOPINTA-ALA (m <sup>2</sup> )	ARVIOITU VALMISTUMINEN
VIIHTYMISKESKUS FLAMINGO	VANTAA, AVIAPOLIS	84,000	11 / 2008
CITY CENTER, uudistus	HELSINKI, KESKUSTA	55 600 (yht. vuokrattava p-a)	2010
BAUHAUS	ESPOO, SUOMENOJA	19,000	11 / 2007
HILTON-HOTELLI	HELSINKI-VANTAAN LENTOASEMA	17,000	10 / 2007
PRISMA	HELSINKI, VIKKI	14,000	09 / 2007
STOCKMANN, laajennus ja peruskorjaus	HELSINKI, KESKUSTA	10 000 (laajennusosa)	2010
SÄHKÖTALO, laajennus ja peruskorjaus	HELSINKI, KAMPPI	6 200 (laajennusosa)	10 / 2007
TAMMISTON RETAIL PARK	VANTAA, TAMMISTO	5,600	04 / 2007

Lähde: KTI, Reed Business Information

## Kiinteistösisjoitusmarkkinoilla kysyntä säilyy vahvana

Kuluva vuosi on kiinteistösisjoitusmarkkinoilla lähtenyt liikkeelle jopa edellistä vuotta vauhdikkaammin. Jo tammikuussa nähtiin pari satojen miljoonien kauppaa, kun Sponda myi osan Kapiteeli-salkustaan Whitehallin ja NIAMin yhteisyritykselle ja kun Ilmarisen toimistokiinteistöjä myytiin Aberdeenin hallinnoimalle AREFF-rahastolle. Kaiken kaikkiaan vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana tehtiin merkittäviä kiinteistökauppoja noin 1,7 miljardin euron arvosta, mikä on lähes tuplasti enemmän kuin edellisellä vuonna.

### Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkuu vahvana

Ulkomaiset sijoittajat ovat vastanneet noin 65 prosentista kuluvan vuoden ensimmäisen kvartaalin kaupoista. Uusia sijoittajia on tullut maahamme edelleen tasaiseen tahtiin, ja tällä hetkellä ulkomaisia sijoittajia toimii kiinteistömarkkinoillamme jo noin 50 kappaletta.

Tällä hetkellä odotellaan yleisesti maamme markkinoiden siirtyvän kansainvälistymiskehityksessään tietyssä mielessä seuraavalle tasolle, kun ensimmäisten merkittävien exit:ien odotetaan tapahtuvan lähiaikoina. Esimerkiksi Ilmarisen liikekiinteistöjä vuonna 2003 ostanut Doughty Hanson –rahasto on julkisuudessaakin

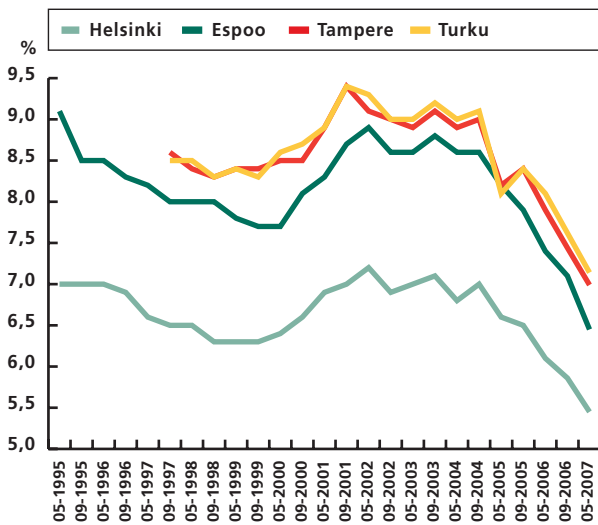
ilmoittanut valmistelevänsä viimeistenkin suomalaisen kohteidensa myyntiä, mm. Espoon Iso Omena on markkinointivaiheessa. Rahasto poistunee Suomesta toistaiseksi – varsin mukavan tuottotason saavuttaneena. Varsin lukuisa määrä uusiakin tulokkaita tutkii kuitenkin markkinoitamme jatkuvasti, joten realisoinnit tuskin aiheuttavat pääomien merkittävää pakoa maastamme. Päinvastoin, pelureiden suuremman määrän voidaan arvioida nostavan markkinoiden likviditeettiä pysyvästikin totuttua korkeammalle tasolle.

Ulkomaisille kiinteistösisjoittajille suunnatun *Finnish Property Barometer* –kyselyn mukaan kiinnostus Suomen markkinoita kohtaan jatkuu vahvana. Uskoa Suomen markkinoihin vahvistaa kansantalouden vahva tila ja kiinteistömarkkinoiden parantunut likviditeetti.

### Tuottovaatimusten lasku jatkuu

Vahva sijoituskysyntä painaa tuottovaatimuksia edelleen alaspäin. Etenkin pääkaupunkiseudun toimistokaupoissa puhutaan jo lähellä 5 prosentin tasoa, jopa sen allekin liikkuvista tuottovaatimuksista. Tuottovaatimusten painuminen lähelle pitkän koron tasoa korostaa kohteiden kassavirran ja vuokrasopimusten merkitystä. Alhaisimmat tuottovaatimukset edellyttävät

## Nettotuottovaatimukset Toimistot keskusta-alueilla (%)

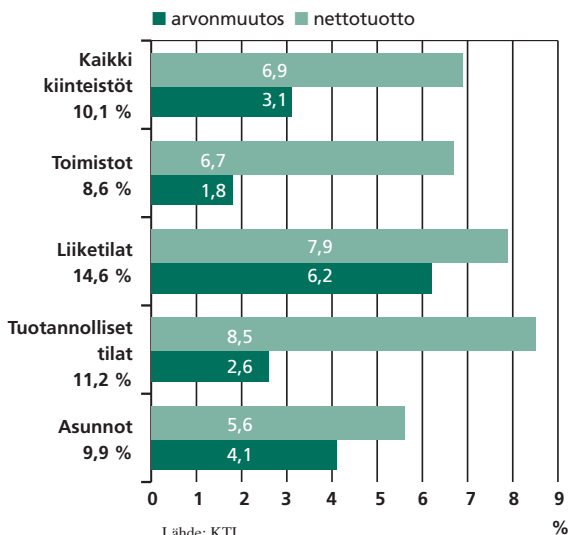


Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

vuokrassavirralla alhaista riskitasoa ja / tai kasvupotentiaalia. Alhainen riskitaso saavutetaan helpoiten vakavaraisen vuokralaisen pitkällä sopimuksella, mikä on usein tilanne esimerkiksi yhden käyttäjän uudiskoh-teissa. Vuokrassavirran nousupotentiaalin tutkiminen johtaa sijoittajien huomion käyttöasteen nostomahdol-lisuuksiin sekä sopimusten mahdolliseen päättymiseen tai uudelleenuvotteluun. Tätä kautta yksittäisen koh-teen tuottovaatimus on aina voimakkaasti sidoksissa vuokrasopimukseen ja kaupan ehtoihin.

Eri tilatyyppien ja alueiden tuottovaatimukset ovat painuneet kohtuullisen tasaisesti alaspäin. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrin vastaajien keski-määräinen näkemys Helsingin keskustan toimistojen nettotuottovaatimuksista on pudonnut alle 5,5 pro-senttiin. Marginaali espoolaistomistoon liikkuu noin prosenttiyksikön paikkeilla. Turun ja Tampereen toi-mistoilta vaaditaan noin 1,5 prosenttiyksikköä korke-ampaa tuottoa kuin Helsingin keskustassa.

## Tuottoasteet kiinteistötyypeittäin 2006



Lähde: KTI

## Kotimaisista toimijoista rahastot aktiivisimpia

Laskeneet tuottovaatimukset ovat saaneet jotkin koti-maiset toimijatahot jo varsin varovaisiksi liikkeissään. Esimerkiksi kotimaisten eläkesijoittajien kiinteistöin-vestointit ovat viime aikoina pääsääntöisesti kohdis-tuneet joko uudiskohteisiin tai epäsuoriin rahasto-sijoituksiin. Kotimaisista sijoittajista aktiivisimmin ostoksilla ovatkin käyneet salkkujaan kasvattamaan pyrkivät kiinteistörahatot.

## Epäsuora sijoittaminen lisää suosiotaan

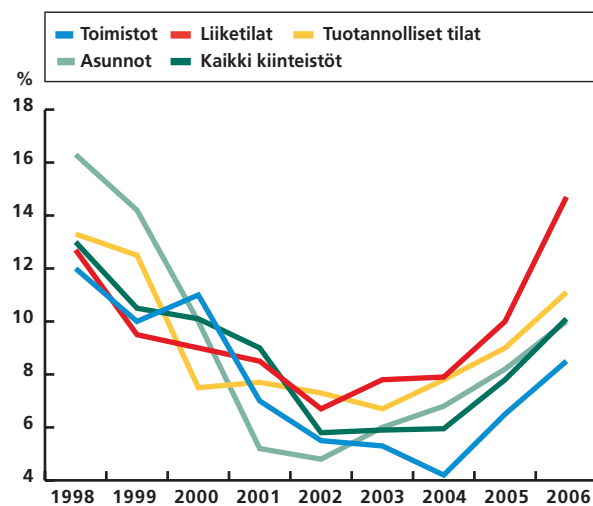
Suomessa toimii tällä hetkellä jo noin kymmenkunta kotimaisesti hallintoitua Suomeen sijoittavaa kiinteis-törahastoa. Suurinta valikoimaa tarjoaa tällä hetkellä Aberdeen Property Investors, jonka kolmesta rahas-tosta kaksi on suunnattu muutamalle merkittäväälle instituutiolle, kun taas kolmannella on hieman hajaan-tuneempi sijoittajapohja. CapManilla olemassa olevia rahastoja on kaksi, joissa molemmissa sijoittajina on yksinomaan kotimaisia suuria instituutioita. Iccapital, Pohjola Kiinteistö-sijoitus ja Sponda hallinnoivat kaik-ki tällä hetkellä yhtä rahastoa. Auratunilla rahastoja on useampia, mutta ne ovat pääsääntöisesti kooltaan melko pieniä. Varman ja Nordea Henkivakuutuksen NV Kiinteistörahasto on pitänyt kohtuullisen matalaa profiilia perustamisensa jälkeen. Uusia rahastoja odo-tellaan markkinoille sekä nykyisiltä toimijoilta että myös joiltakin uusilta. Esimerkiksi Tapiolan vuoden vaihteessa aloittanut kiinteistöhallinnointiyhtiö Kiin-teistö-Tapiola Oy julkisti perustamisensa yhteydessä pyrkivänsä tarjoamaan kiinteistörahastoja myös ul-kopuolisille sijoittajille, lähinnä Tapiola-yhtiöiden asiakkaille. Olemassa olevien rahastojen ja uusien pe-rustettavien rahastojen suurin haaste nykymarkkinoilla näyttäisi olevan strategiaan sopivien ja tuottotavoitteet täyttävien kohteiden löytäminen salkkuun.

Voimakkaasti kilpailluilla kiinteistö-sijoitusmarkkinoil-la sijoittajien mielenkiinto näyttäisi kohdistuvan entistä voimakkaammin epäsuoraan sijoittamiseen. Institu-tionaalisten sijoittajien mielenkiintoa rahastosijoittamista kohtaan lisäävät mahdollisuus velkavivun käyttöön,

▪ *Kaupankäynti lähtenyt liikkeelle edellistä vuotta vilkkaammin*

▪ *Tuotto-vaatimukset jatkavat laskuaan*

## Kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin



Lähde: KTI

- **Kotimaiset rahastot aktiivisia**
- **REIT-lain-säädäntö saa uutta potkua hallitus-ohjelmasta**

ammattitaitoinen hallinnointi sekä mahdollisuus päästä käsiksi myös kooltaan tai hallinnoinniltaan haasteellisempiin kohteisiin.

### Uusi hallitusohjelma lupaa hyvää kiinteistörahastoille

Vuosia työskennellyt valtiovarainministeriön kiinteistörahastotyöryhmä sai työnsä ainakin väliaikaisesti päätökseen, kun vanha eduskunta lähes viimeisinä toinään hyväksyi helmikuussa työryhmän esitykset sijoitusrahastolain ja kiinteistörahastolain muuttamiseksi. Laki mahdollistaa uusien sijoitusrahasto- ja kommandiittiyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen perustamisen. Nämä muutokset eivät kuitenkaan tyydytä kiinteistöimialaa, eikä muutosten uskota tuovan merkittäviä muutoksia kiinteistömarkkinoille. Toistaiseksi vain Aktia on julkisuudessa ilmoittanut alustavasta kiinnostuksestaan perustaa asuntoihin sijoittava, yleisölle tarjottava vaihtuvapäätömainen sijoitusrahasto.

Merkittävämpää on kuitenkin eduskunnan talousvaliokunnan lain käsittelyn yhteydessä antama lausunto, joka edellyttää osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen verotuksen kehittämistä suomalaisten kiinteis-

tösijoitusmarkkinoiden kansainvälisen kilpailukyvyyn kehittämiseksi. Vanhasen uuden hallituksen ohjelmaan tämä edellytys on kirjattu samansisältöisenä hallituksen asuntopolitiikkaa linjaavaan osioon. Tavoitteena on turvata ja kehittää vuokra-asuntojen tarjontaa Suomessa. Näin suomalaisen nk REIT -kiinteistörahastorakenteen kehittäminen näyttää tällä hetkellä valoisammalta kuin ehkä milloinkaan ennen.

### KTI Kiinteistöindeksin tuottoluvut selkeästi aiempia vuosia positiivisempia

Kiinteistömarkkinoiden kokonaistuottoja mittava KTI Kiinteistöindeksi osoitti 10,1 prosentin kokonaistuottoa vuodelta 2006. Tuotto koostui 6,9 prosentin nettotuotosta ja 3,1 prosentin arvonnoususta. Kokonaistuotto oli arvonnousun ansiosta selkeästi positiivisempi kuin moniin vuosiin. Toimistojen arvonnousu oli selkeästi positiivinen ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2000. Liiketilat ovat pitäneet kokonaistuottojen kärkejään hallussaan jo useana vuotena peräkkäin, ja vahvistivat asemiaan entisestään vuonna 2006 14,6 prosenttiin nousseilla tuotoillaan. Etenkin kaupakeskusiinteistöjen tuotot nousivat varsin korkeiksi.

## Vuokramarkkinat edelleen nousujohteiset

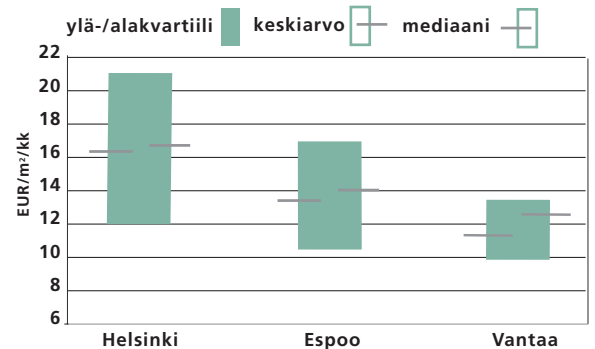
### Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat vakaassa nousussa

Helsingin ydinkeskustassa tehtiin viimeisimmällä puolivuotisjaksolla lukumääräisesti enemmän toimistovuokrasopimuksia kuin kertaakaan kuuteen vuoteen. Sopimuksia alkoi lähes 100 kappaletta. Uusien sopimusten painopiste oli kuitenkin pienehköissä tiloissa, ja siksi sopimusten neliömäärä jäi selkeästi aiemmista tarkastelujaksoista. Uusien vuokrien vuokratasot jatkoivat tasaista mutta hillittyä nousuaan, ja tunnusluvut nousivat hienoisesti edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. KTI:n vuokraindeksin pisteluku osoittaa vuositason 5,2 prosentin nousua.

Helsingin ydinkeskustan prime-toimistotilojen vuokrataso on vakiintunut yli 25 euron tasolle, mutta etenkin suurista korkealuokkaisista tiloista sopimuksia on tehty myös selkeästi tätä korkeampaan hintaan. Keskusta-alueella voimakkaimmin vuokrat nousivat Kampin ja Kaartinkaupungin alueilla, joissa uusia sopimuksia tehtiin korkealuokkaisista tiloista. Vuokrien odotetaan kehittyvän suurin piirtein samaa tahtia myös lähimmän vuoden kuluessa.

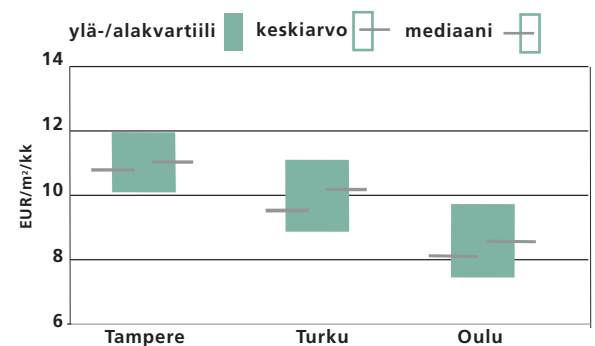
Ydinkeskustassa toimistotilojen käyttöaste on koko ajan pysytellyt kohtuullisen hyvällä tasolla. Viimeisimmän puolivuotisjakson aikana tyhjän tilan määrä on vähentynyt entisestään.

### Alkanee toimistovuokrasopimukset 09/06-02/07 Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla



Lähde: KTI

### Alkanee toimistovuokrasopimukset 09/06-02/07 Keskusta-alueet: Tampere, Turku, Oulu



Lähde: KTI

## Muuallakin Helsingissä vilkasta

Myös koko Helsingin tasolla uusien vuokrasopimusten lukumäärä nousi selkeästi korkeimmalle tasolle pitkään aikaan. Vuokrat olivat nousujohteisia, etenkin ydinkeskustan lähialueilla. Tosin vuokratasojen hajonta on ollut kasvussa jo vuosia, mikä heijastaa tilojen laatutason kasvavaa vaikutusta vuokriin.

Ruoholahti vahvistaa edelleen asemaansa toimistomarkkinoilla ydinkeskustaa lähenevillä vuokratasoillaan. Alue on myös Helsingin toimistomarkkinoiden voimakkaimmin kehittyvä osamarkkina Salmisaareen nousevine uudiskohteineen. Kantakaupungin reuna-alueista Pasila vahvistaa asemiaan sekä vuokramarkkinoiden vilkkautta että vuokratasojen näkökulmasta. Tyhjän tilan määrä on vähentynyt Pasilassa selkeästi. Kehitys heijastanee alueen positiivisia tulevaisuuden kehitysnäkymiä.

Pitäjänmäellä tilakannan heterogeenisuus lisää vuokrien hajontaa. Heikompileatuisten toimistojen vuokrat ovat pysytelleet alhaisina, mutta uusien kohteiden korkeat vuokrat nostavat alueen tunnuslukuja hienoisesti. Tyhjän tilan määrä on alueella kuitenkin jälleen lisääntynyt selkeästi.

## Helsingin liiketilamarkkinoilla niukkuus jatkuu

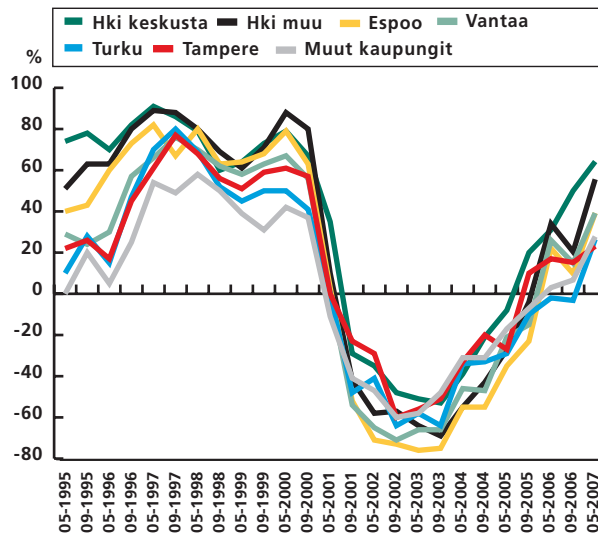
Niukasta tarjonnasta johtuen Helsingin ydinkeskustassa on alkanut verraten vähän uusia liiketilavuokrasopimuksia. Markkinoilla olleet liiketilat ovat myös kooltaan verraten pieniä. Vuokratasot ovat jatkaneet vakaata kehitystään. Uusien sopimusten keskimääräinen vuokrataso lähentelee 70 euron neliöhintaa, ja yläkvartiili on vakiintunut 85 euron tietämiin. Asiantuntijoiden näkemykset parhaiden liiketilojen vuokrista lähentelevät jo sataa euroa, ja ennusteet vuoden päästä nousevat jo ylikin sen. Koko pääkaupunkiseudulle leimaa-antavaa on kauppakeskusten korkeimpien vuokrien nousun jatkuminen.

## Espoossa tilakysyntä piristymässä

Espoossa toimistotilojen vajaakäyttö on pysytellyt pitkään kohtuullisen korkeana. Uusia vuokrasopimuksia on kuitenkin solmittu ripeään tahtiin ja kohtuullisen korkeilla vuokratasoilla. Etenkin Leppävaarassa vuokratasot ovat nousseet ja käyttöaste parantunut. Koko Espoon tasolla suurten kiinteistösijoittajien toimistotilojen käyttöaste on kuitenkin edelleen vain niukasti 80 prosentin paremmalla puolella. Käyttöasteongelmat näyttäisivät keskittyvän kiinteistöihin, jotka eivät vastaa käyttäjien nykytarpeita. Espoossa korkeimpia toimistovuokria maksetaan Keilaniemen alueella.

Toimistokysynnän eriytyminen korostuu Espoon kaltaisessa hajanaisessa tilatarjonnassa, ja vanhojen tilojen vajaakäytöstä huolimatta uutta tilaa rakennetaan runsaasti. Uusia toimistotiloja nousee etenkin Keilaniemen ja Otaniemen alueille sekä Leppävaaraan. Myös Tapiolan alueen kehittäminen on lähdyssä liikkeelle lähialueina, mikä tuottaa markkinoille kymmeniä tuhansia neliötä uutta liike- ja toimistotilaa.

## Vuokraennusteiden saldoluvut – tuleva kehitys Toimistot



KTI-Kauppalehden toimitilabarometrin vastauksiin perustuvat arvot.

Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen isompi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousua kuin niiden laskua.

Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

■ Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat nousseet 5,2 % vuodessa

■ Parhaiden toimistotilojen vuokrat nousujohteisia

■ Espoon käyttöasteet paranevat hiljalleen

## Vantaalla Aviapoliksen vuokratasot omaa luokkaansa

Vantaan kiinteistömarkkinat keskittyvät entistä selkeämmin lentokentän alueelle. Lähiaikoina alueelle valmistuu niin Hilton-hotelli lentokentälle kuin Flamingoksi ristitty viihdekeskus Jumbon tuntumaan. Myös uusia toimistohankkeita on käynnissä tai suunnitteilla lukuisia. Tietynlainen takapakki kaupungin toimistomarkkinoille oli SOK:n päätös säilyttää pääkonttorinsa edelleen Valtilassa.

Prime-toimistojen vuokrataso Aviapoliksen alueella lähenee 20 euroa neliöltä. Koko kaupungin tasolla tarkasteltuna uusia vuokrasopimuksia on kuitenkin alkanut eniten halvemmilla alueilla, joten tunnusluvut ovat hieman laskussa. Koko kaupungin tasolla toimistotilojen käyttöaste on parantunut hieman viimeisimmällä puolivuotisjaksolla.

## Tampereen markkinoiden aktiviteetti jatkuu korkeana

Tampereen kiinteistömarkkinoiden vire jatkuu vahvana niin vuokra-, sijoitus- kuin rakennusmarkkinoidenkin näkökulmasta. Vahvistuva tilakysyntä on parantanut toimistojen käyttöastetta ja nostanut vuokratasoja. Uutta toimistotilaa nousee parhaillaan mm. Tullin alueelle ja Hervantaan, ja uusi tarjonta saattaa nostaa vajaakäyttöastetta ainakin tilapäisesti.

Tampereen liiketilamarkkinoiden kasvu jatkuu edelleen. Viime vuoden megauutinen Lempäälän Ideapark saa rinnalleen uusia - ei tosin saman kokoluokan - uudiskohteita muissa Tampereen ympäristökunnissa. Rakeenteilla on useita hypermarket-kohteita. Keskustassa Ratinan keskuksen rakentamisen aloitus on viivästynyt kilpailutukseen liittyvien valitusten vuoksi.

■ **Espoossa rakennetaan runsaasti**

■ **Myös PKS:n ulkopuoliset kaupungit kiinnostavat ulkomaisia sijoittajia**

### Turussa rakennetaan liiketilaa

Turussa rakentamisen painopiste on siirtynyt selkeästi toimistoista liiketilarakentamiseen. Merkittävin käynnissä oleva kohde on Kaarinan rajalla sijaitseva Skanssin alue, jolle nousee lähes 40 000 bruttoneliön kauppakeskus. Uutta liiketilaa nousee myös Raisioon Haunisten alueelle, jossa on käynnissä mm. uuden IKEAn rakennustyöt. Kiinteistö-sijoitusmarkkinoilla on kohtuullisen vilkasta, ja toimijoina on sekä paikallisia, valtakunnallisia että kansainvälisiä sijoittajia. Muun muassa Stockmannin tavaratalo keskustassa siirtyi ulkomaiseen omistukseen Spondan myydessä osan Kapiteeli-salkustaan tammikuussa.

Uusi tilatarjonta on nostanut Turun toimistotilojen vakaakäytön yli 10 prosentin. Etenkin Kupittaa alueella tyhjen toimistojen määrä on lisääntynyt. Vuokrien tunnusluvut ovat painuneet hieman alaspäin kautta linjan, joskaan uusia sopimuksia ei ole tehty aivan korkealuokkaisimmista tiloista. Alueen vanhojen toimistotilojen laadulliset puutteet saattavat pidätellä vakaakäyttöä melko korkeissa lukemissa myös lähitulevaisuudessa.

### Oulu, Lahti, Jyväskylä, Kuopio

Oulussa uusia vuokrasopimuksia on alkanut lähinnä heikompileatuisista tiloista, ja siksi vuokrien tunnusluvut ovat laskusuuntaisia. Valmistuneiden uudishankkeiden myötä myös tyhjän tilan määrä on Oulussa noussut hiljalleen, ja käyttöaste pudonnut totuttua alhaisemmalle tasolle.

Lahdessa uudet vuokrasopimukset on solmittu pääosin samaan vuokratasoon kuin muutamalla edellisellä tarkastelujaksolla. Talousalueen parantuneet liikenneyhteydet ja yleinen piristyminen ovat innoittaneet runsaasti uusia hankkeita liiketila- ja logistiikkamarkkinoille. Jyväskylän vuokramarkkinat ovat olleet ennätysellisen hiljaiset. Käyttöaste pysyttelee kuitenkin hyvällä tasolla, ja alueen kiinteistöt houkuttelevat sijoittajia sekä kotimaasta että ulkomailta.

Kuopiossa toimistovuokramarkkinat ovat olleet pirteät sekä uusien sopimusten lukumäärän että vuokratasojen näkökulmasta.

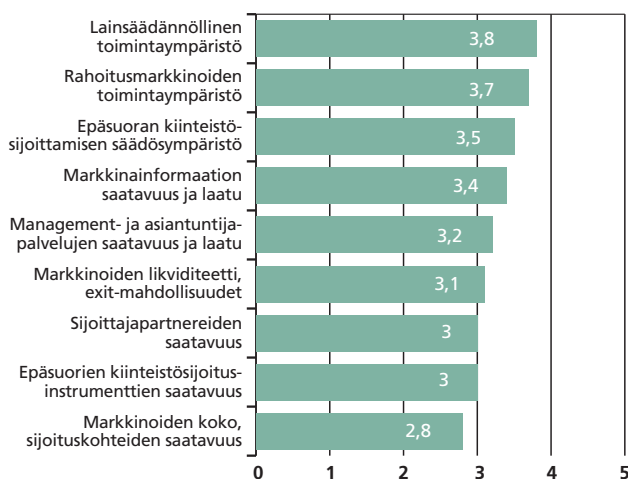
## Suomen kiinteistömarkkinat kansainvälisessä vertailussa

Kiinteistömarkkinoiden nopea kansainvälistyminen vaikuttaa entistäkin voimakkaammin suomalaisten markkinoiden tunnuslukuihin ja toimintatapoihin. Ulkomaiset sijoittajat arvioivat Suomen markkinoiden tuotto-riski-ominaisuuksia verrattuna muihin markkinoihin, ja tällöin esimerkiksi tuottovaatimukset asetetaan enenevässä määrin maamme suhteellisen houkuttelevuuden mukaisesti. Yksinomaan Suomessa toimivien kotimaisten sijoittajien lähestymistapa on ehkä toistaiseksi edelleen

korostetummin kotimarkkinalähtöinen. Siksi markkinoiden voidaan vielä sanoa elävän mielenkiintoista muros-vaihetta kansainvälisten ja kotimarkkinalähtöisten toimijoiden ja toimintatapojen välillä.

Suomen markkinoiden tunnusluvut ovat monessa suhteessa houkuttelevat moniin muihin maihin verrattuna. Tuottovaatimukset ovat – edelleen, viime aikojen laskusta huolimatta – muita maita korkeammalla tasolla,

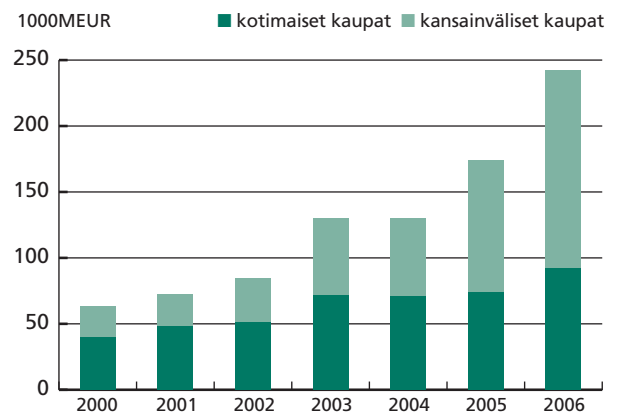
### Suomen kiinteistömarkkinoiden ominaisuudet verrattuna muihin Euroopan markkinoihin



1 = ei lainkaan ominaista Suomen markkinoille  
5 = erittäin ominaista ja houkuttelevaa Suomen markkinoilla

Lähde: Finnish Property Barometer

### Transaktiiovolyymi Euroopassa

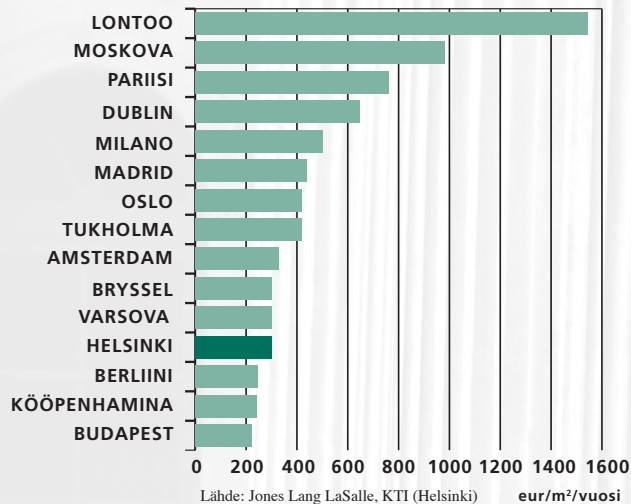


Lähde: Jones Lang LaSalle, KTI, Victoria Properties, Åkerhus Eiendom, Athens Economics Ltd, Schofield & Partners SA, Kuoni Mueller & Partner, Property Data

käyttöasteet terveellä pohjalla, ja vakaan talouden ansiosta vuokrien nousupotentiaaliinkin uskotaan.

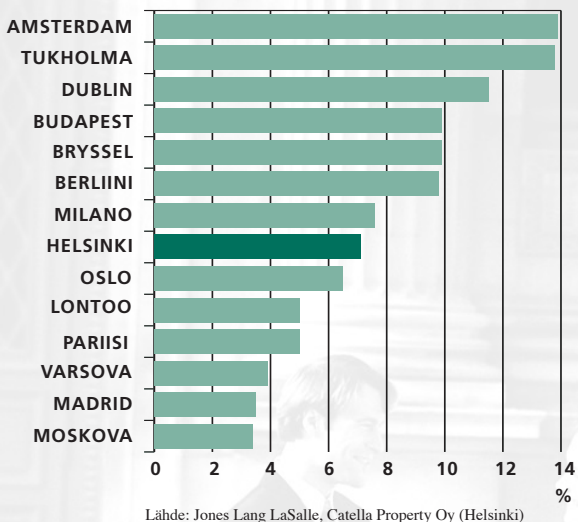
Vuosi 2006 oli koko Euroopan tasolla kiinteistökauppojen volyymin huippuvuosi. Jones Lang LaSallen mukaan kokonaisvolyyymi nousi yli 240 miljardin euron. Näistä yli maiden rajojen tapahtuvia transaktioita oli yli 60 %. Suomen osuus koko Euroopan transaktioista jäi siis 2,3 prosenttiin.

### Prime-toimistojen markkinavuokrat, Q1/2007

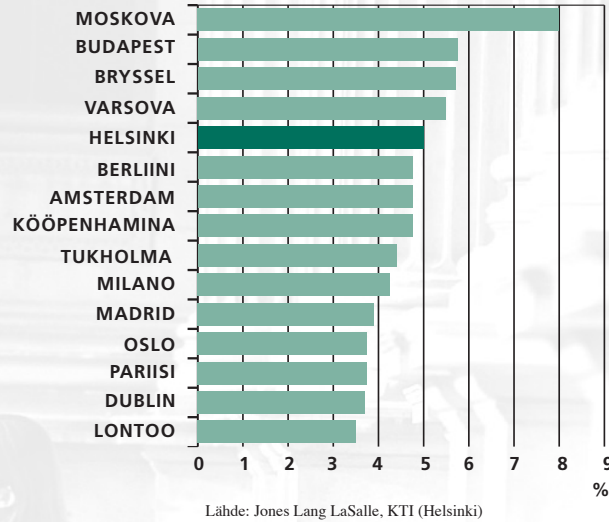


- *Suomi entistään tiiviimpi osa eurooppalaisia kiinteistö-sijoitus-markkinoita*
- *Helsingin tuotto-vaatimukset lähenevät Euroopan suurkaupunkeja*
- *Kokonaistuotot maltillisia moniin maihin verrattuna*

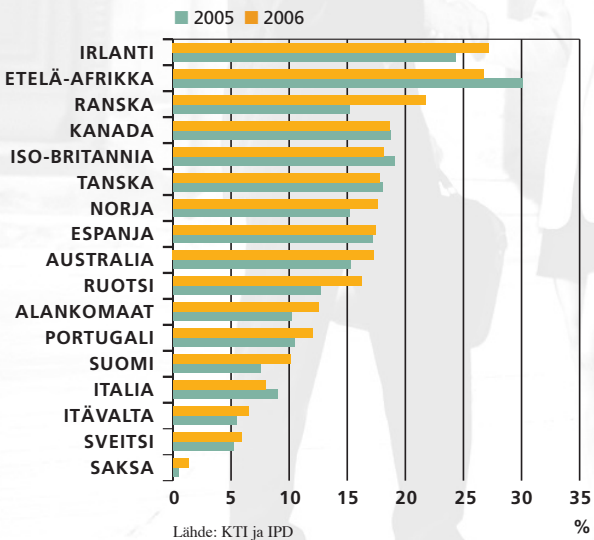
### Toimistojen vajaakäyttöasteet, Q1/2007



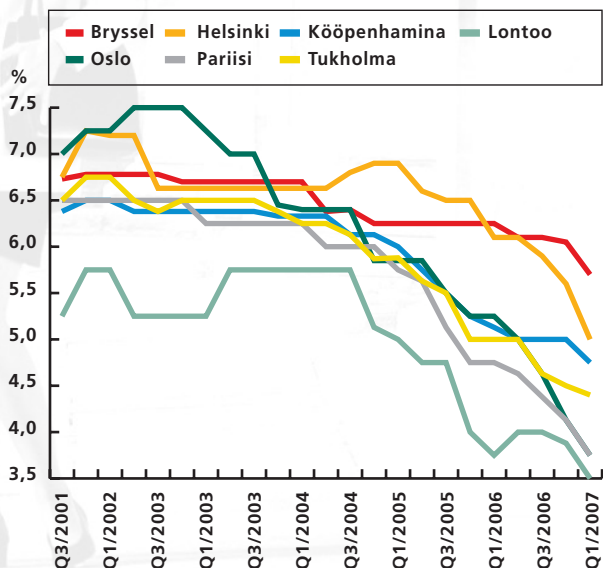
### Prime-toimistojen tuottovaatimukset, Q1/2007



### Kiinteistöjen kokonaistuotot, kv. vertailu



### Prime-toimistojen tuottovaatimukset kehitys 2001-2006





**KTI Kiinteistötieto Oy ja  
KTI Kiinteistötalouden instituutti ry**

KTI on suomalaisille kiinteistömarkkinoille tutkimus- ja informaatiopalveluja tarjoava asiantuntijaorganisaatio. KTI:n informaatiopalvelut perustuvat laajoihin, systemaattisesti kerättyihin tietokantoihin mm. kiinteistöjen vuokrista, ylläpitokustannuksista ja kiinteistösijoitusten kannattavuudesta. KTI:n toinen päätoimintamuoto on erilaisten markkinoiden toimintaa kehittävien tutkimus- ja kehityshankkeiden toteuttaminen. Kiinteistötalouden instituutti ry:n perustivat vuonna 1993 Suomen kiinteistöliitto ry, Suomen Toimitila- ja 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.



Parempi tietää kuin olettaa.

**KTI**  
KTI Kiinteistötieto Oy  
KTI Kiinteistötalouden Instituutti ry  
e-mail [etunimi.sukunimi@kti.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kti.fi)  
[www.kti.fi](http://www.kti.fi)

**Yhteystiedot**  
Eerikinkatu 28, 7. kerros  
00180 Helsinki  
puh 020 7430 130  
fax 020 7430 131