

KTI Markkinakatsaus

kevät / 06

- *Suomen kiinteistömarkkinat houkuttelevat koti- ja ulkomaisia pääomia*
- *Epäsuora kiinteistösijoittaminen lisää suosiotaan*
- *Helsingin keskustan toimistovuokrat kääntyivät nousuun*
- *Alan toimijoiden tulevaisuudenodotukset positiivisia*

KTI Markkinakatsaus – kevät 2006

Suomen kiinteistömarkkinoiden tilanne on kaikin puolin positiivisempi kuin vuosiin. Kiinteistösijoitusmarkkinoille virtaa pääomia sekä kotimaasta että ulkomailta. Osapuolien määrän lisääntyminen nostanee markkinoiden likviditeettiä myös pysyvästi. Markkinoiden kaupankäynnin kasvulle asettaa rajansa vain puute sopivista kohteista. Sijoittajien alenevat tuottovaatimukset nostavat kiinteistöjen kauppahintoja. Suomalaiset institutionaaliset sijoittajat ovat entistä kiinnostuneempia epäsuorista kiinteistösijoitusinstrumenteista. Kuluneen kevään aikana onkin kuultu useita uutisia suomalaisilta kiinteistörahastomarkkinoilta.

Myös tilamarkkinat vaikuttavat vahvemmilta kuin moniin vuosiin. Yritysten lisääntynyt toimistotilarive on kääntänyt tyhjän tilan määrän laskuun monilla osamarkkinoilla. Myös vuokratasot ovat joillakin osamarkkinoilla nousussa. Helsingin keskustan toimistovuokraindexin muutokseen kirjattiin positiivinen etumerkki ensimmäistä kertaa viiteen vuoteen. Asiantuntijoiden odotukset tilamarkkinoiden kehityksestä ovat positiivisia myös tulevalle puolivuotisjaksolle.

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 ja korjaus- tai kehitysehdotuksia markkinakatsauksen sisällön suhteen.

Suomen kansantalous vahvoilla kansainvälisessä vertailussa

Maailmantalouden kasvu jatkuu

Maailmantalous elää pisintä yhtäjaksoista voimakkaan kasvun kautta sitten 1970-luvun. Maailmantalouden kasvuvauhti pysyttelee neljän prosentin yläpuolella vielä ainakin tämän ja ensi vuoden. Tuotannon kasvun vetureita ovat etenkin Kiina, Intia ja Venäjä. Kiinassa talouskasvu jatkuu kymmenen prosentin tuntumassa ja Intiassakin lähes samalla tasolla.

Yhdysvaltojen talouden kasvu hidastui vuonna 2005 hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvutahdin hidastuminen näyttäisi jatkuvan myös tänä vuonna huolimatta yksityisen kulutuksen ja investointien lisääntymisestä ja suotuisasta työllisyyskehityksestä. Talouden kasvuvauhti asettunee kuitenkin kolmen prosentin tuntumaan. Yhdysvaltain taloutta nakertaa suuri vaihtotaseen alijäämä, joka lisää mm. dollarin kurssikehitykseen liittyvää epävarmuutta.

Euroalueen kasvu jäi 1,3 prosenttiin vuonna 2005, ja koko EU:n tasollakin vaatimattomaan 1,6 prosenttiin. Kuluvalla vuodelle on lupa odottaa selkeästi parempaa kehitystä. Viennin vahva kasvu jatkuu, ja nyt tukea näyttäisi olevan tulossa myös sekä yksityisen kulutuksen että investointien vauhdittamasta kotimaisesta kysynnästä. Euroalueen kasvun ennakoitaan asettuvan noin kahden prosentin tasolle sekä 2006 että 2007. Koko EU:n kasvu on jokusen kymmenyksen tätä vahvempaa. Talouskuvan epäselvyyttä lisää dollarin ohella öljyn hinnan kehitykseen liittyvä epävarmuus.

Euroopan keskuspankin koronnostojen odotetaan jäävän pariin 0,25 prosenttiyksikön korotukseen, mikä nostaisi lyhyet euriborit hieman yli kolmen prosentin tasolle. Tämantasoisiksi jäävien korotusten ei ennakoita vaikuttavan merkittävästi kiinteistömarkkinoiden olosuhteisiin.

Suomen talous edelleen vahva eurooppalaisessa vertailussa

Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna selkeästi yli kolmen prosentin vuosivauhdilla. Kevään 2005 paperiteollisuuden työselkkauksen notkahduksen jälki-vaikutukset nostavat omalta osaltaan tämän vuoden kasvuvauhtia. Ensi vuonna kasvun odotetaan jäävän noin 2,5 prosentin tasolle. Suomen talouskasvu ylittää siis edelleen selkeästi muun euroalueen, mikä ylläpitää suomalaisten kiinteistömarkkinoiden vahvaa asemaa kansainvälisillä markkinoilla.

Investointien kasvu jatkuu ripeänä, noin 4,5-5 prosentin tasolla 2006 ja 2007. Toimisto- ja liikerakentamisen kasvun ennakoitaan asettuvan noin viiteen prosenttiin. Asuntoinvestointienkin kasvun edellytykset ovat melko hyvät. Teollisuuden kone- ja laiteinvestointien näkymät ovat vaihtelevia. Vientikysynnän vauhdittamana investointiedellytykset ovat vahvimpiä teknologiayrityksissä.

Ulkomaankaupan kasvu vahvaa

Suomen ulkomaankauppa kasvoi viime vuonna vahvasti molempiin suuntiin; vienti noin 7 prosentin ja tuonti vieläkin ripeämpää, noin 10 prosentin vuosivauhtia. Viennin kasvu painottui tavaravientiin palvelujen viennin kasvun jäädessä noin 1 prosentin tasolle. Ulkomaankaupan tilastoihin vaikuttaa osin Venäjälle menossa olevan tavaran välivarastointi Suomessa, joka kirjautuu suomalaisiin tilastoihin, mutta ei siis suoraan indikoi Suomen vientiteollisuuden menestystä.

Viennin kasvun odotetaan tänä vuonna kiihtyvän viime vuoteen verrattuna. Vientiä vauhdittavat elektroniikan, kulkuneuvojen ja paperiteollisuuden voimakkaasti nousevat luvut. Kuluvana vuonna viennin kasvun odotetaan muodostuvan tuonnin kasvua suuremmaksi. Ensi vuonna sen sijaan viennin kasvun hidastuminen sekä tuonnin lisääntyminen kääntänevät suhteen toisin päin.

Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu, mutta entistä vaimeampana

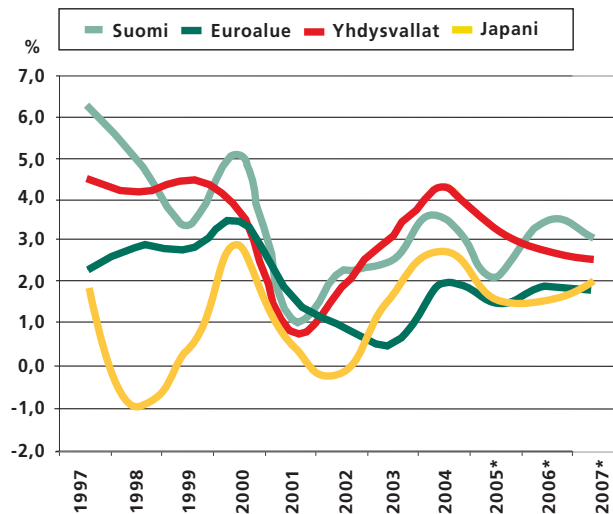
Yksityisen kulutuksen kasvu piti Suomen taloutta nousujohteisena koko 2000-luvun taitteen ja alkuvuodet. Kuluttajien ostovoiman kasvu jatkuu edelleen tänä ja ensi vuonna, mutta hieman entistä hitaampana. Kasvua laimentavat varsin maltillisiksi jäävät palkankorotukset sekä verotuksen keventämistoimenpiteiden nettovaiikutusten vähäisyys. Lisäksi ostovoiman kasvua nakertaa lievästi kohoava inflaatio. Toisaalta koheneva työllisyys vaikuttaa positiivisesti kokonaispalkkasumman ja kuluttajien ostovoiman kasvuun.

Työllisyyden kehitys odotettua positiivisempaa

Työllisyystilanteen koheneminen on ollut viime kausina odotettua ripeämpää. Vuonna 2005 Suomeen

- *Öljyn korkea hinta lisää maailmantalouden epävarmuutta*
- *Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu hidastuen*
- *Työttömyys putoamassa alle 8 prosentin*

BKT:n määrän muutos (%)



Lähde: Tilastokeskus, OECD, VM

syntyi 36 000 uutta työpaikkaa, ja tänä ja ensi vuonna luku voi olla tätäkin suurempi. Työpaikkoja on syntynyt etenkin yksityisille palvelualueille, rakentamiseen sekä hieman myös julkiselle sektorille. Teollisuudenkin työpaikkojen vähenemisen odotetaan pysähtyvän. Tätä kautta työttömyysaste putoaisi tänä vuonna kahdeksan prosentin tuntumaan, ja ensi vuonna jopa selkeästi alle sen.

Paraneva työllisyys ei kuitenkaan hyödytä koko Suomea tasaisesti. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen huhtikuisen katsauksen mukaan Uudenmaan, Varsinais-Suomen ja Pirkanmaan osuus uusista työpaikoista on ollut selkeästi niiden työpaikkojen kokonaismäärän suhteellista tasoa korkeampi. Tuotannon ja työn keskittyminen Etelä- ja Lounais-Suomeen näyttäisi näin jatkuvan. Tämä näkyy myös väestön muuttoliikkeessä.

Suomen kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

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

Lähteet: ETLA, Suomen Pankki, Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos

* = ennakkotieto, ** = ennuste

Kiinteistömarkkinoiden yleiskuva positiivinen kaikilla rintamilla

Sijoitusmarkkinoilla kova kysyntä jatkuu

Kiinteistösijoitusten kysyntä jatkuu voimakkaana. Uusia toimijoita tulee markkinoille sekä ulkomailta että kotimaasta. Toimijoiden määrän lisääntymisen ja strategioiden monipuolistumisen myötä sijoituskysyntää riittää entistään voimakkaammin kaikille kiinteistösektoreille ja alueille. Viimeisimpiä merkittäviä markkinoille tulijoita ovat olleet kotimaiset rahastot sekä muutamat uudet ulkomaiset toimijat – merkittävimpänä Kampin kauppakeskuksen hankkinut brittiläinen kiinteistösijoitusyhtiö Boulton, joka tuli markkinoille yhteistyössä Royal Bank of Scotlandin kanssa.

Toimistotilamarkkinoiden käänne tapahtunut

Toimistotilamarkkinoiden tasapaino näyttäisi parantuneen yleisesti ottaen kuluneen puolivuotisjakson aikana. Markkinoiden jakautuminen laadullisesti parempiin ja huonompiin kohteiden välillä jatkuu kuitenkin edelleen. Uusien vuokrasopimusten vuokratasot ovat olleet hienoisessa nousussa tai pysyneet ennallaan. Myös käyttöasteet ovat parantuneet. KTI:n Helsingin keskustaa kuvaavan toimistovuokraindexin pisteluku nousi 1,7 prosenttia puolen vuoden takaisesta tasostaan.

KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrin mukaan asiantuntijoiden odotukset vuokrien ja vajaakäytön kehityksestä seuraavalla puolivuotisjaksolla ovat varsin positiivisia etenkin suurimmissa kaupungeissa. Tässä suhteessa tilanne vaikuttaa huomattavasti positiivisemmalta kuin vielä loppuvuodesta 2005.

Toimistokohteet kiinnostavat edelleen myös sijoittajia, ja markkinoilla on pulaa kilpailukykyisistä sijoituskohteista. Spekulaatiivista toimistorakentamista harjoitetaan kuitenkin edelleenkin varsin vähän.

Liiketilamarkkinoiden vahva esitys jatkuu

Kasvukeskusten liiketilamarkkinat ovat edelleen vahvassa vedossa. Vuokrat ovat lähes kaikissa kasvukeskuksissa olleet hienoisessa nousussa, jonka uskotaan jatkuvan myös tulevalle puolivuotiskaudella. Tyhjää tilaa ei markkinoilla juurikaan ole. Hyvien liikepaikkojen vuokralaiset pitävät tiloistaan tiukasti kiinni, minkä vuoksi vuokramarkkinoiden sopimusaktiiviteetti ei voinut nousta kovinkaan korkeaksi.

Monilla alueilla voimakkaasti kasvanut liiketilatarjonta on toistaiseksi löytänyt vuokralaisensa helposti. Markkinoille odotellaan edelleenkin uusia kansainvälisiä kaupapakettuja, mikä luonnollisesti vahvistaa tilojen kysyntää edelleen. Samalla lisääntyy myös kilpailu kaupakettujen, konseptien ja liikepaikkojen välillä. Menestyksekkäis liiketoiminta liiketilamarkkinoilla näyttäisi siis edellyttävän entistä ammattitaitoisempaa ja erikoistuneempaa otetta sijoittamiseen ja kohteiden managementtiin.

Liiketilamarkkinoidemme omistusrakenne on muuttunut merkittävästi viime vuosien aikana. Etenkin pääkaupunkiseudun kauppakeskusten omistuspohja on kansainvälistynyt nopeasti Wereldhaven, Doughty Hansonin, Rodamcon ja viimeisimpänä Boultonin tyyppisten erikoistuneiden toimijoiden markkinoille tulon myötä. Oman lisävärinsä markkinoille ovat tuoneet myös tanskalaiset, voimakkaasti lainoitettut kiinteistörahastot, jotka ovat olleet pääosin kiinnostuneita pienehköistä liiketila- ja kauppakeskusiinteistöistä pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Pitkän tähtäimen vaikutuksensa markkinoiden rakenteeseen on myös Keskon ja NIAMin välisen helmikuun kaupan sekä toisaalta Cityconin ilmoittaman salkun rakenteen selkeyttämistavoitteen tapaisilla kehitystrendeillä.

Tuotanto- ja varastotilamarkkinat

Pääkaupunkiseudun tuotanto- ja varastotilamarkkinat elävät voimakkaan kehityksen aikaa. Kehitystä tukee myös logistiikkakiinteistösijoittamisen kansainvälisen suosion yleinen nousu. Suomella on myös vakaa asemansa voimakkaasti kasvavassa Venäjän kaupassa. Markkinoihin vaikuttaa luonnollisesti merkittävästi myös Vuosaaren satama-alueen kehitys, joka on kirvoittanut tai kirvoittamassa liikkeelle sarjan merkittäviä hankkeita. Itse satama-alueen noin 500 000 neliön hankkeen lisäksi uusia logistiikkakiinteistöprojekteja on suunnitteilla esimerkiksi Keravalla, Mäntsälässä ja Hollolassa.

Asuntokauppa käy edelleen vilkkaana

Asuntohintojen ja kaupan volyymin kehityksestä käytävä keskustelu jatkuu vilkkaana. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 9 prosenttia vuoden 2005 aikana, ja samaa tahtia kasvoi myös asuntokauppojen volyyymi edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoden 2006 kohtuullisen hiljaisten alkukuukausien jälkeen kauppa näyttäisi jälleen olevan pirstymässä. Asuntolainakanta

jatkaa ripeätä, noin 16 prosentin vuositason kasvuun korkojen hienoisesta noususta huolimatta. Kotitalouksien asuntoluottokanta hipoo jo 50 miljardin euron rajaa. Uusien nostettujen asuntoluottojen keskikorko oli helmikuussa 3,33 prosenttia, mikä on lähes puoli prosenttiyksikköä kesäkuun 2005 alinta noteerausta korkeampi.

Rakentamisen suhdannenäkymät positiivisia

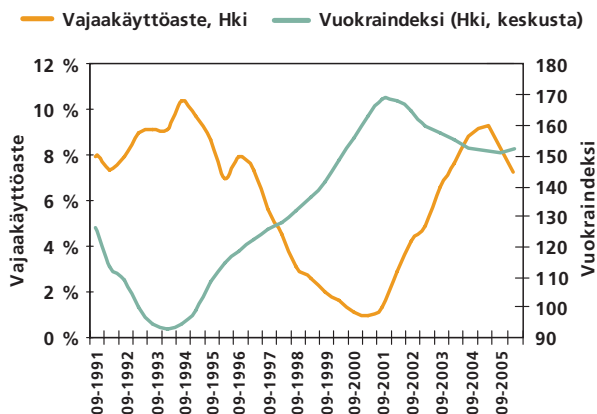
Kuluvan vuoden rakennusinvestointien määrä on kohtuullisen korkealla tasolla. Talonrakentamisen investoinnit ovat noususuunnassa sekä asuin- että toimisto- ja liikerakennuksiin. Aloitettujen asuntojen määrä kohosi vuonna 2005 neljällä prosentilla edelliseen vuoteen verrattuna 33 700 asuntoon. Kasvu kohdistui yksinomaan pientalo- ja rivitaloasuntoihin. Myönnettyjen lupien perusteella asuntorakentamisen asettune samalle tasolle myös tänä vuonna. Rakennusalan yritysten työvoiman määrä kasvaa tasaisesti. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuusongelmat ovat lisääntyneet edelleen.

■ Uusia toimijoita kiinteistö-sijoitusmarkkinoille

■ Toimistotilakysyntä kasvussa

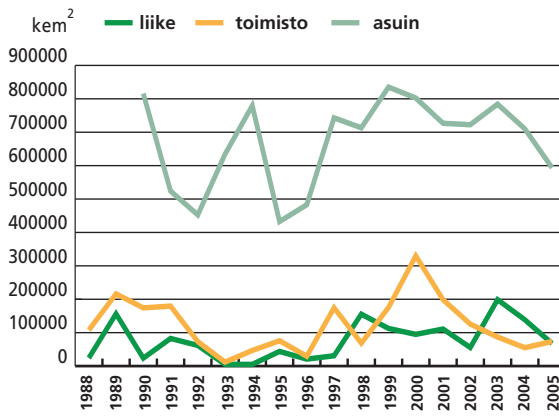
■ Asuntokauppa jatkuu vilkkaana

Vuokraindeksi ja vajaakäyttö



Lähde: KTI ja Catella

Aloitettut rakennukset pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus

Esimerkkejä merkittävistä transakzioista 2006/1-4

| KOHDE | KÄYTTÖ | SIJAINTI | KOKO [M ²] | HINTA [MEUR] | SJOITTAJA |
|--|--------------------|------------------|------------------------|--------------|---|
| Portfolio | liike | Useita | n/a | 42 | JER Europe Fund II Holdings S.A.R.L |
| Portfolio, 18 liikekiinteistöä | liike | Turun seutu | n/a | 11 | Sveafastigheter Fund II, HGR Property Partners Oy |
| Kauppakeskus Kamppi | liike | Helsinki | 35 000 | 345 | Boulton & Royal Bank of Scotland |
| Portfolio, 3 kiinteistöä | useita | Helsinki, Vantaa | 117 000 | 12,3 | Sponda |
| Portfolio, 4 liikekiinteistöä | liike | Useita | n/a | >25 | EjendomsInvest |
| Portfolio, 15 liike- ja logistiikkakiinteistöä | liike, logistiikka | Useita | 39 000 | n/a | Aberdeen Property Fund Finland I Ky |
| Kesko Portfolio, 92 kiinteistöä | liike | Useita | 191 000 | 200 | Niam Retail Holding Finland AB (Niam Fund III & Crown Asset Management) |
| Portfolio, 4 kiinteistöä | n/a | Useita | n/a | n/a | Nordic Real Estate Partners (NREP) |
| Portfolio, 2 toimistokiinteistöä Vallilassa | toimisto | Helsinki | 20 000 | 45 | Delek Group & Princeton |
| 90 vuokra-asuntoa, Kontula | asunto | Helsinki | n/a | n/a | Sato |
| Rautatalo, Keskuskatu 3 | toimisto | Helsinki | n/a | n/a | Alfred Kordelin, Alkon Eläkesäätiö, Wihuri, Suomen Kulttuurirahasto |
| Kalkkipellontie 6, Mäkkylä | toimisto | Espoo | 8 800 | 11,2 | Sponda |
| Kauppakeskus Myrmyrni (26%) | liike | Vantaa | yht. 6 719 | yht. 37 | Citycon |
| Kauppakeskus Valtari | | Kouvola | | | |
| Airport Plaza Allegro, Business Park | toimisto | Vantaa | 6 000 | 15 | SEB Immobilien-Investment |
| Kauppakeskus Tullintori (57,4%) | liike | Tampere | n/a | 8,7 | Citycon |
| Nokian Renkaat – logistiikka keskus | logistiikka | Nokia | 31 000 | 14 | RBS Nordisk Renting |
| Kuopio Retail Park | liike | Kuopio | 20 000 | 22 | EjendomsInvest |
| Ahjokatu 14, Seppälä | liike | Jyväskylä | 3 700 | n/a | Aberdeen Property Fund Finland I Ky |
| Asko talo, Lehtikaari | liike | Kouvola | 4 880 | n/a | Oka (Palmberg) |

Lähde: KTI Major Transactions

- Tuotto-vaatimukset jatkavat laskuaan
- Vajaakäyttö ja nousevat kulut nakersivat nettotuottoa 2005
- Liiketilat parhaiten tuottava kiinteistötyyppi

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla kysyntä säilyy vahvana

Kiinteistöindeksi: kiinteistöjen tuotot melko maltillisia

Suomalaiset kiinteistösijoitusmarkkinat tuottivat KTI:n Kiinteistöindeksin mukaan 7,4 prosentin kokonaistuoton vuonna 2005. Kokonaistuotto muodostui 6,7 prosentin nettotuotosta ja 0,6 prosentin arvonmuutoksesta. Arvonmuutoksen etumerkki kirjattiin positiiviseksi ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2001. Nettotuotot ovat olleet hienoisesti laskusuuntaisia viime vuosina alenneiden käyttöasteiden ja kohonneiden ylläpitokustannusten painamina.

Toimistosijoituksilla on suuri paino suomalaisten kiinteistösijoittajien salkuissa. Siksi toimistomarkkinoiden kehitys vaikuttaa kokonaistuotolukuihin varsin voimakkaasti. Toimistojen arvonmuutos kirjattiin juuri ja juuri -0,1 prosenttia - positiiviseksi vuodelta 2005. Arvonmuutosta voidaan vuokra-arvoissa tapahtuneen nousun, tuottovaatimusten laskun sekä yleisten markkinanäkymien perusteella pitää varsin maltillisena. Varovaisen arvonmäärityksen taustalla vaikuttanevat ainakin osaltaan salkkujen käyttöasteen ehkä jo osin pysyväksi oletettu aleneminen sekä nettotuottoja -kertavat kohonneet kustannukset.

Liiketilojen tuotot toimistoja parempia

Liiketilat olivat parhaiten tuottava kiinteistötyyppi yli 8 prosentin nettotuotollaan ja 1,7 prosentin arvonmuutoksellaan. Myös pidemmällä viiden vuoden tarkastelujaksolla liiketilojen kokonaistuotot ovat olleet selkeästi toimistoja korkeampia. Liiketilojen käyttöasteet pysyttelivät edelleen korkeina, mikä ylläpitää niiden vahvaa nettotuototasoa.

Asuntosijoitusten nettotuotot olivat muista kiinteistötyypeistä poiketen noususuuntaisia vuonna 2005. Nettotuototasoa nosti etenkin salkkujen parantunut käyttöaste. Myös arvonmuutos kirjattiin muista kiinteistötyypeistä korkeammaksi, 2,3 prosenttiin.

Uusia ulkomaisia toimijoita

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomen markkinoita kohtaan jatkuu vahvana. Täällä jo toimivat sijoittajat ovat kasvattaneet salkkujaan, ja uusia toimijoita on tullut markkinoille. Transaktiotahtia hidastaa eniten puute sopivista sijoituskohteista.

Kaiken kaikkiaan Suomessa toimii tällä hetkellä jo liki 30 merkittävää ulkomaista kiinteistösijoittajaa. Tähän joukkoon mahtuu varsin monenlaisia toimijoita niin haluttujen kiinteistötyyppien, kohteiden sijainnin kuin rahoitus- ja managementstrategioidenkin näkökulmasta.

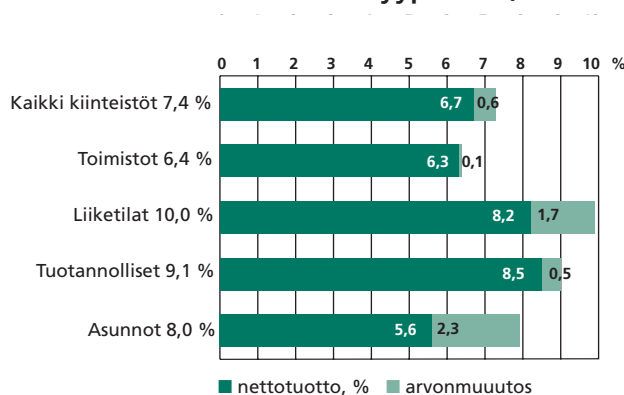
Epäsuora sijoittaminen kiinnostaa kotimaisia instituutioita

Kotimaiset kiinteistörahasot ovat markkinoilla näkyvimpiä viime aikojen uusia tulokkaita. Rahastojen pääomat ovat varsin usein peräisin kotimaisilta instituutioilta, joiden kiinnostus epäsuoraa kiinteistösijoittamista kohtaan näyttää olevan vakaassa kasvussa.

Kuluneen kevään aikana on perustettu kaksi merkittävää uutta rahastoa. Varman ja Nordea Henkivakuutus- ja eläkevakuutusyhtiön perustettuna NV Kiinteistörahasot I Ky -nimisen rahaston tavoite on miljardi euroa, ja se ilmoittaa strategiakseen suomalaisiin toimitila-kiinteistöihin sijoittamisen. Rahastolla ei toistaiseksi ole sijoituksia. Maaliskuussa perustettu Ice Capital Housing Fund I Ky sijoittaa puolestaan asuntoihin suurissa suomalaisissa kaupungeissa. Rahasto hankki perustamisvaiheessa 14 asunto-osakeyhtiötä. Rahastossa ovat sijoittajina Varma, Etera, Apteekien Eläkekassa ja Eläke-Fennia, ja sen kokonaispääoma on 200 miljoonaa euroa.

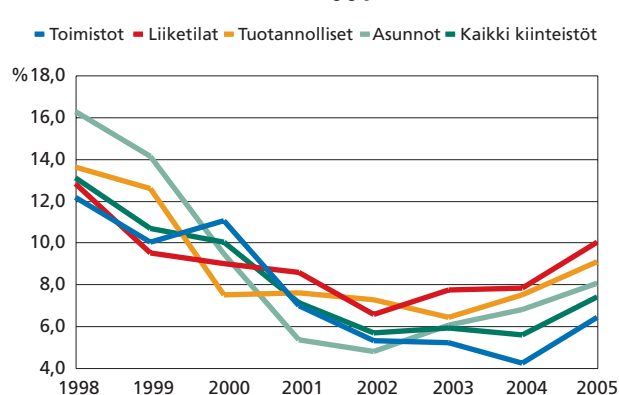
Suomalaisilla kiinteistörahasotmarkkinoilla on jo nähty myös ensimmäiset realisoinnit, kun Auratummin hallinnoimat rahastot maaliskuussa myivät kiinteistöjään

Tuottoasteet kiinteistötyypeittäin, 2005



Lähde: KTI

Kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin 1998-2005



Lähde: KTI

Aberdeenin Property Fund Finland I -rahastolle. Tämä Aberdeenin loppuvuodesta perustama rahasto kasvatti salkkuaan vielä myöhemmin hankkimalla liikekiinteistön Jyväskylästä Skanskalta.

Kiinteistörahastotyöryhmän esitys ei tyydytä kiinteistötoimialaa

Valtiovarainministeriön kiinteistörahastotyöryhmä lähetti huhtikuun puolivälissä luonnoksensa kiinteistörahastolain ja sijoitusrahastolain muutoksista lausunnoille alan intressipiireille. Työryhmä esittää olemassa olevan kiinteistörahastolain muokkaamista siten, että myös kommandiittiyhtiömuotoisia, lain vaatimukset täyttäviä rahastoja voitaisiin tarjota yleisölle. Sijoitusrahastolaisia ryhmä esittää muutettavaksi siten, että rahastoille tarjottaisiin mahdollisuus sijoittaa varansa myös kiinteistöihin. Näiden kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen osuuksien lunastusvelvollisuus säädettäisiin muita sijoitusrahastoja rajatummaksi. Molempia rahastotyyppiä säätelisivät vanhan kiinteistörahastolain mukaiset sijoitustoimintaa, luotonottoa ja kiinteistöjen arvonmäärittäystä koskevat säännökset.

Kiinteistötoimialan vaatimukset kansainväliset mitat täyttävästä nk. REIT-lainsäädännöstä eivät siis valtiovarainministeriön esityksen myötä täyty.

Transaktiovolyymi jäi 2005 hieman edellisen vuoden tasostaan

Merkittäviä toimitilakauppoja tehtiin vuonna 2005 noin 2,8 miljardin euron arvosta, eli hieman edellisen vuoden tasoa vähemmän. Ulkomaisten sijoittajien osuus merkittävistä transaktioista oli jälleen lähes 40 prosenttia. Kuluneen vuoden aikana markkinoille on tullut jälleen lukuisia uusia sijoittajia - merkittävimpänä brittiläinen kiinteistösijoitusyhtiö Boulbee, joka yhteistyössä Royal Bank of Scotlannin kanssa hankki Kampin kauppakeskuksen 345 miljoonan euron kauppahintaan. Uusia tulokkaita ovat myös Crown Asset Management, Delek Group & Princeton, SEB Immobilien Investment ja Nordic Real Estate Partners. Helmikuussa Ruotsalainen Niam Fund III ja Crown Asset Management hankkivat Keskon 92 liikekiinteistön

salkun 200 miljoonan euron transaktiossa. Ejendomsinvest on myös edelleen kasvattanut sijoituksiaan Suomessa ostamalla mm. neljän liikekiinteistön salkun Etelä-Suomesta. Lisäksi Realinvest:n liikekeskusten kaupan myötä markkinoille saapui kiinteistörahasto JER Europe Fund II Holdings S.A.R.L.

Kotimaiset sijoittajat ovat olleet hieman ulkomaisia sijoittajia vaisumpia vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Merkittäviä transaktioita ovat kuitenkin Aberdeen Property Fund Finland I Ky:n hankkima 15 liike- ja logistiikkakohteen kiinteistösalkku Auratum Kiinteistöiltä sekä ydinkeskustan Rautatalo -kiinteistön myynti ryhmälle suomalaisia säätiöitä.

Alan asiantuntijat odottelevat transaktiovolyymin piristyvän kuluvaan vuonna. Kasvavaa kysyntää ennakoidaan sekä kotimaisten että ulkomaisten sijoittajien taholta. Volyymin kasvulle näyttäisikin olevan varsin hyvät edellytykset, mikäli sopivia kohteita ja salkkuja markkinoilta löytyy.

Tuottovaatimusten lasku jatkuu

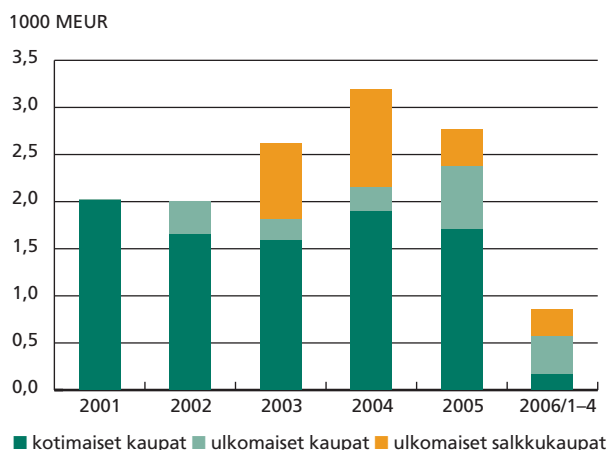
Voimakas sijoituskysyntä on painanut kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimuksia alaspäin ja nostanut näin kiinteistöjen hintoja. Tuottovaatimukset näyttäisivät laskeneen erityisesti kohtuullisen varman kassavirran ja pitkien vuokrasopimusten kohteissa. Myös korkeat lainoitusasteet ja alhaisina pysytelleet korot ovat lisänneet sijoittajien maksukykyä ja -intressiä. Suomen kansainvälisesti vertaillen edelleenkin houkuttelevat tuottotasot näyttäisivät kestävän hienoisen koron nousunkin ilman merkittäviä vaikutuksia.

Markkinoiden tietynlaisessa murrostilanteessa tuottovaatimusten taso herättää runsaasti keskustelua. Toteutuneiden kauppojen tuottovaatimustasoja ei useinkaan julkisteta läpinäkyvästi. Uudet markkinoille tulevat, usein korkealla velkapääomalla toimivat sijoittajat lähestyvät tuottovaatimuksen määrittämistä osin erilaisista lähtökohdista kuin perinteiset kotimaiset sijoittajat. Siksi markkinoiden ”todellinen” tuottovaatimustaso ei ole kovinkaan läpinäkyvä, ja tuottovaatimus

■ *Instituutiot kiinnostuneita epäsuorasta sijoittamisesta*

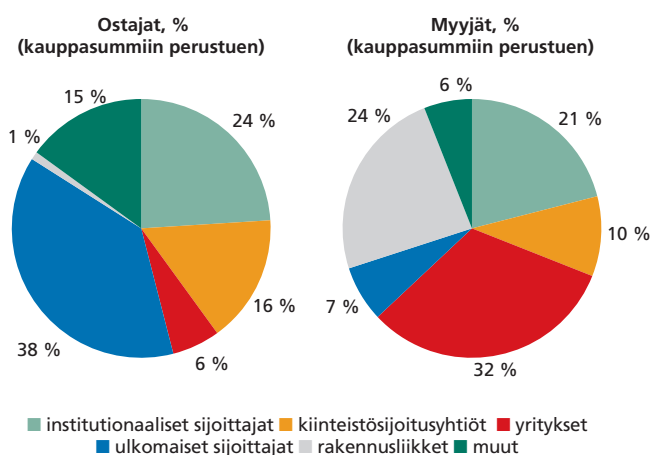
■ *Vuoden 2005 transaktiovolyymi 2,8 miljardia euroa*

Toimitilakauppojen volyymi 2001–2006/1–4



Lähde: KTI

Eri sijoittajaryhmien osuus merkittävistä transaktioista, kaupat 2003-2006/Q1

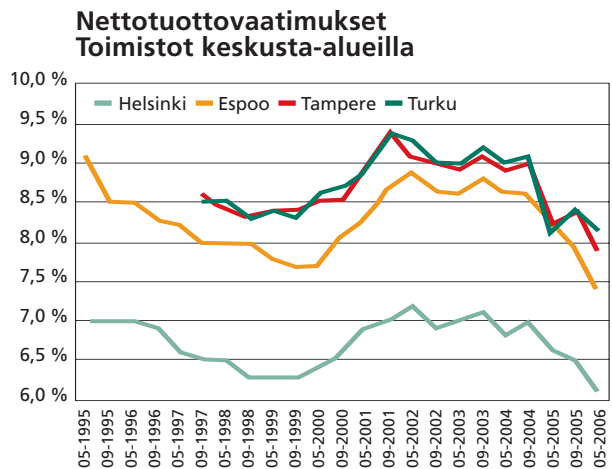


Lähde: KTI Major Transactions -seuranta

■ *KTI:n vuokra-
indeksin piste-
luku nousi
1,7 %*

■ *Espoon
toimistojen
käyttöasteissa
edelleen
ongelmia*

on voimakkaasti riippuvainen paitsi kaupan kohteesta ja sen kassavirtaominaisuuksista myös kaupan osapuolien tilanteesta ja strategiasta. Tätä kuvastaa mm. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrin tulokset Helsingin keskustan prime-toimistojen tuottovaatimuksista, joihin annettujen vastausten vaihteluväli oli peräti kaksi prosenttiyksikköä. Puolet annetuista näkemyksistä asettuivat 5,9 ja 6,5 prosentin välille.



Vuokramarkkinat piristyneet

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat kääntyneet nousuun

Helsingin keskustassa alkaneiden toimistovuokrasopimusten vuokrat kääntyivät nousuun syyskuun 2005 ja helmikuun 2006 välisellä tarkastelujaksolla. KTI:n Helsingin keskustan toimistovuokria kuvaavaan indeksiin kirjattiin positiivinen etumerkki ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2001. Sopimusaktiiviteetti on ollut nousujohteinen sekä neliöillä että sopimusmäärillä mitattuna. Tilakysyntä on ohjautunut valtaosin laadukkaisiin toimistoihin, mikä nostaa osaltaan tunnuslukuja. Tyhjen toimistotilojen määrä on keskustassa kääntynyt laskuun.

Muulla Helsingissä aktiiviteetti vaihtelee

Vuokraerot ydinkeskustan ja muun Helsinginniemen välillä ovat pitkästä aikaa hieman kasvaneet ydinkeskustan vuokrien kääntymistä nousuun ja muun Helsinginniemen vuokrien pysytellessä ennallaan. Kantakaupungin reuna-alueilla – Pasilassa, Vallilassa, Sörnäisissä ja Lautasaarassa – vuokrat ovat puolestaan olleet nousussa ja vuokrasopimusaktiiviteetti vireää. Uusia sopimuksia on tehty ripeään tahtiin etenkin Ruoholahdessa, jossa vuokralaisille ovat kelvanneet sekä uudet että hieman vanhemmatkin tilat. Tästä johtuen vuokratasojen hajonta on melko suurta, ja keskiluvut ovat pysytelleet ennallaan. Ruoholahden käyttöaste pysyttelee korkeana. Pitkään ongelmassa painiskelleella Pitäjänmäelläkin uusia toimistosopimuksia on tehty melko paljon. Valtaosa uusista sopimuksista on tehty alueen vanhemmasta tilakannasta ja siksi vuokratasot ovat varsin maltillisia.

Koko kaupungin tasolla toimistojen vajaakäyttö on Catellan mukaan laskenut noin 7,5 prosenttiin, eli selkeästi vuoden takaista tasoa alemmaksi. Muutos on varsin huomattava, kun otetaan huomioon että vuoden aikana on pääkaupunkiseudulla tullut markkinoille reilusti yli 100 000 neliötä uutta toimistotilaa.

Liiketilatarjonta kasvaa – kysyntä edelleen vahvaa

Kampin kauppakeskuksen valmistuttua keskustan katukuvaa leimaa lähivuodet Stockmannin tavaratalon laajennustyöt, jotka lisäävät kaupan pinta-alaa noin 10 000 neliöllä. Keskustan liiketilat ovat edelleen täyskäytössä.

Liiketilavuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokrien tunnuslukuista etenkin alakvartili on noussut selkeästi, mikä ilmentää sitä että myös mikrosijainniltaan hieman heikommista tiloista saa perittyä kohtuullisen korkeita vuokria. Sopimusaktiiviteetti on keskustassa pysytellyt kohtuullisen maltillisena, koska tiloja ei paljontaan vapaudu vuokramarkkinoille.

Koko Helsingin tasolla liiketilojen vuokrasopimusaktiiviteetti on kohtuullisen normaalilla tasolla. Vuokratasot ovat ydinkeskustan ja kauppakeskusten ulkopuolella pysytelleet melko vakaina.

Espoon käyttöasteissa edelleen ongelmia tietyillä alueilla

Espoon toimistomarkkinoilla on tehty kohtuullisen vilkkaasti uusia vuokrasopimuksia. Joillakin alueilla – esimerkiksi Pohjois-Tapiolassa ja Leppävaarassa – vuokrat ovat aivan hienoisesti nousseet, mutta pääosin vuokratasot ovat pysytelleet ennallaan. Käyttöasteongelmat jatkuvat edelleen tietyillä alueilla. Tyhjillään on etenkin vanhempaa tilakantaa, jossa vuokratasotkin ovat edelleen joustaneet hieman alaspäin. Koko kaupungin tasolla toimistojen vuokrausaste on KTI:n vuokratietokannan mukaan vain hieman yli 80 %.

KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrikyselyyn vastanneiden asiantuntijoiden mukaan tulevalle puolivuotisjaksolle ennakoidaan kuitenkin myös Espoossa jo valoisampia näkymiä sekä vuokratasojen että käyttöasteen näkökulmasta.

Kiinteistökehittäminen jatkuu aktiivisimmin Leppävaarassa, jonne Varma rakennuttaa 17-kerroksisen, yli 23 000 bruttoneliön Panorama Towerin. Rakennustyöt ovat käynnistymässä vielä kevään aikana. Leppävaaran tuntumaan on myös suunnitteilla Evatan SuperLife Lab –hanke, joka tuottaisi täysin uudentyypin vapaa-ajan kohteen Suomeen laskettelukeskuksineen, surffialtaineen ja IMAX-elokuvateattereineen.

Vantaan vuokratasot ennallaan

Myös Vantaalla on solmittu uusia toimistovuokrasopimuksia kohtuullisen ripeään tahtiin. Sopimuksia on

kuitenkin tehty pääosin hieman vanhemmasta tilakanasta, ja siksi vuokratasot ovat olleet melko maltillisia. Lentokentän alueen vuokratasot ovat kuitenkin pysytelleet korkeahkoina. Toimitilabarometriin vastanneet asiantuntijat ennakoivat tulevalle puolivuotisjaksolle hieman positiivisempaa kehitystä myös Vantaalla.

Kehittämistoiminta Vantaalla keskittyy edelleen Lentokentän alueelle. Viimeisimpänä hankkeena on julkaistu SRV:n ja Lentoasemakiinteistöjen World Trade Center -hanke, jonka seurauksena alueelle nousee kaksi 12-kerroksista, n. 12 000 neliön toimistotaloa.

Turussa Kupittaaan ilme muuttuu

Turussa uusia toimistovuokrasopimuksia on solmittu pääosin samaan tai hieman korkeampaan vuokratasoon kuin edeltävällä puolivuotisjaksolla. Tyhjän tilan määrä on paikoitellen hieman noussut. Liiketilavuokrat ovat keskustassa ja Länsikeskuksen alueella pysytelleet ennallaan tai hieman nousseet. Vuokratasojen ennakoidaan myös pysyttelevän suurin piirtein ennallaan lähitulevaisuudessa sekä toimisto- että liiketiloissa.

Kupittaaan alueen merkittävät toimistokehityshankkeet muokkaavat alueen yleiskuvaa. Vakuutusyhtiö If muutti uusiin tiloihinsa vuodenvaihteessa. Rautatieaseman Intelligate on niin ikään käyttöönottoaiheessa, ja myös kaupungin ja yliopistojen yhteisen ICT-talon rakennustyöt ovat kääntymässä loppusuoralle. Näiden kohteiden myötä Kupittaaan alueen toimistotilarjonta lisääntyy kymmenillä tuhansilla neliöllä. Turun alueen liiketilarakentaminen painottuu lähinnä Raisioon, jonne IKEA on ilmoittanut tulostaan. Keskustassa merkittävien

projekti on tavaratalo Wiklundin saneeraus kauppatorin kupeessa. Turun seudun merkittävimpiä kauppajoja oli huhtikuun lopussa Sveafastigheter Fund II:n ja HGR Property Partners Oy:n yhteistyössä ostama liiketilaportfolio, arvoltaan noin 11 miljoonaa euroa.

Tampere

Tampereella alkaneiden toimistovuokrasopimusten vuokratasot ovat notkahtaneet hieman edellisen puolivuotisjakson tasostaan. Sopimuksia on kuitenkin tehty lukumääräisesti erittäin vähän, joten markkinoilla olleiden tilojen laadulla on oma vaikutuksensa vuokratasoon. Asiantuntijat odottavat lievää nousua lähitulevaisuudessa sekä liike- että toimistotilojen vuokriin.

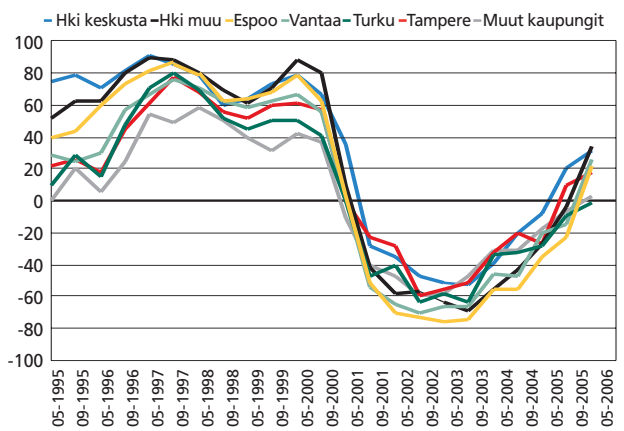
Tampereen alueen liiketilarjonta on lisääntymässä merkittävästi lähivuosina. Ratinaan on nousemassa kokonaispinta-alaltaan reilun 100 000 neliön kauppakeskus. Kapiteelin ja Spondan muodostama konsortio voitti hanketta koskevan kaupungin järjestämän tarjouskilpailun. Citycon ja Skanska jättivät tästä päätöksestä kuitenkin oikaisuvaatimuksen. Alunperin rakennustyöt oli suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2007. Myös Koskikeskukselle ollaan suunnittelemassa laajennusta. Lemppälän megahankkeen Ideaparkin ensimmäiset osat on tarkoitus ottaa käyttöön vielä kuluvan vuoden aikana.

Oulussa vuokrat nousussa, Jyväskylässä ja Lahdessa kovin hiljaiset markkinat

Oulussa toimitilat ovat edelleen lähes täyskäytössä, ja Catellan mukaan markkinoiden vajaakäyttöaste on kolmen prosentin tuntumassa. Toimistovuokrasopimuksia on tehty edellistä puolivuotisjaksoa jonkin verran korkeampaan tasoon, ja markkinoiden vallitsevat vuokratasot ovat nousujohteisia. Technopolis rakennuttaa kaupungin keskusta-alueen uutta toimistotilaa, mikä tulee siis tarpeeseen. Asiantuntijoiden odotukset vuokratasojen kehityksestä Oulussa ovat positiivisempia kuin missään muussa kaupungissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

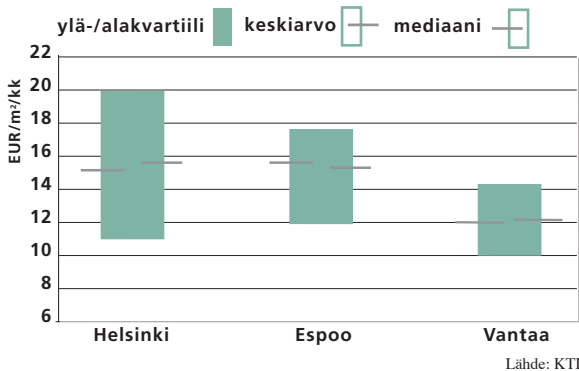
Kuopiossa on niin ikään tehty toimistovuokrasopimuksia hieman edellistä tarkastelujaksoa korkeampaan tasoon, ja tyhjän tilan määrä on vähentynyt. Jyväskylässä ja Lahdessa toimistovuokramarkkinoilla on ollut kovin hiljaista, eikä uusia vuokrasopimuksia ole tehty riittävästi markkinatunnuslukujen laskentaa varten.

Vuokraennusteiden saldoluovut - Toimistot

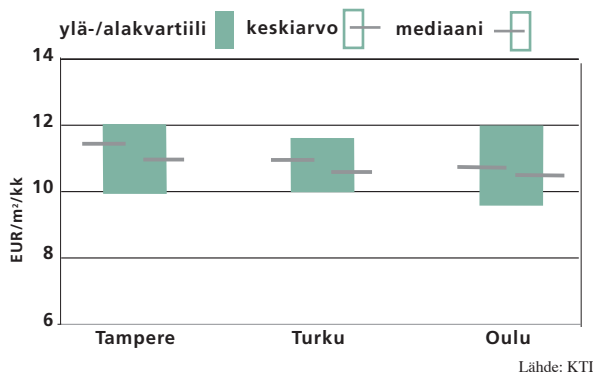


Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

Alkaneet toimistovuokrasopimukset 09/05-02/06, koko Helsinki - Espoo - Vantaa



Alkaneet toimistovuokrasopimukset 09/05-02/06, Tampere - Turku - Oulu - keskusta-alueet



- Tampereen alueen liiketilarjonta kasvaa
- Turun Kupittaaan suuret projektit loppusuoralla

■ Suomen markkinat kiinnostavat kansainvälisiä sijoittajia

■ Markkinoiden tunnusluvut vahvoja kansainvälisessä vertailussa

■ Kokonaistuotoissa merkittäviä nousuja kaikissa maissa

Suomen kiinteistömarkkinat vahvat kansainvälisessä vertailussa

Suomen kiinteistömarkkinoiden asema pysyttelee vahvana kansainvälisessä vertailussa. Helsingin alue noteerattiin alkuvuodesta Euroopan kolmanneksi houkuttelevimmaksi kaupunkialueeksi kiinteistösijoittamisen näkökulmasta heti Lontoon ja Pariisin jälkeen Urban Land Institutun ja Price Waterhouse Coopersin ”Emerging Trends in Real Estate” -tutkimuksessa. KTI:n Finnish Property Barometer -kyselyn tulosten perusteella vahvan aseman voi olettaa jatkuvan edelleen. Kansainväliset sijoittajat arvostavat etenkin selkeää ja toimivaa säädös- ja rahoitusympäristöämme sekä kiinteistömarkkinoidemme läpinäkyvyyttä. Uusia pääomia olisi tulossa useiden miljardien eurojen arvosta, mikäli sopivia sijoituskohteita löytyy.

Suomen markkinoiden tunnusluvut pysyttelevät vahvoina niin vuokrien, vajaakäytön kuin tuottovaatimustenkin näkökulmasta. Sijoittajien luottamusta pönkittää lisäksi tietysti kansantaloutemme vahva tila.

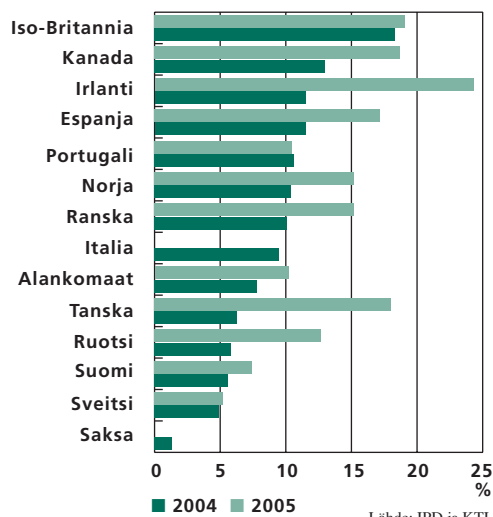
Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot ovat parantuneet merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna kaikissa IPD:n seuraamissa maissa vahvan arvonkehityksen vetäminä. Korkeimpia kokonaistuottolukuja on kirjattu Irlannin, Iso-Britannian, Kanadan ja Tanskan markkinoilta.

Suomen kiinteistömarkkinoiden ominaisuudet verrattuna muihin Euroopan markkinoihin

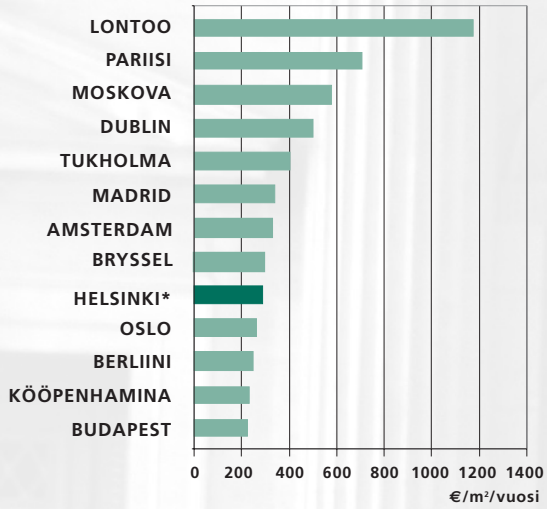


Lähde: Finnish Property Barometer

Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot 2004 & 2005



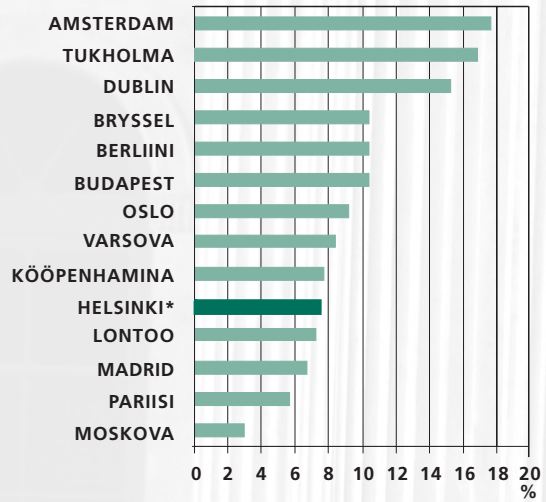
Prime-toimistojen markkinavuokrat, Q4/2005



* Q1/2006

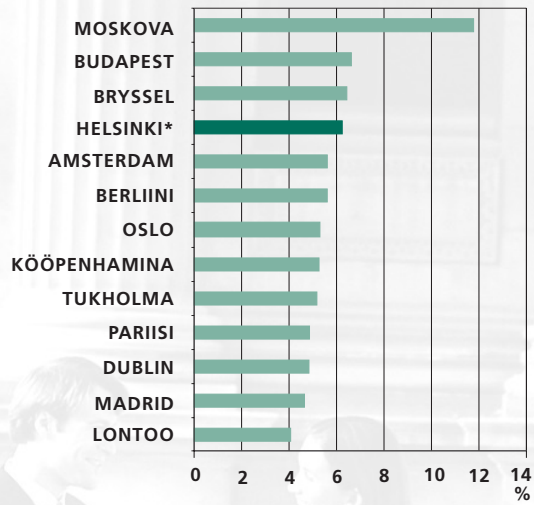
Lähde: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)

Toimistojen vajaakäyttöaste (%), Q4/2005



*Q1/2006 Lähde: Jones Lang LaSalle, Catella Property Group (Helsinki)

Prime-toimistojen tuottovaatimukset (%), Q4/2005



* Q1/2006

Lähteet: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)



**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 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.



Parempi tietää kuin olettaa.

KTI
KTI Kiinteistötieto Oy
KTI Kiinteistötalouden Instituutti ry
e-mail etunimi.sukunimi@kti.fi
www.kti.fi

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