

# ***KTI Markkinakatsaus***

*kevät / 02*



Parempi tietää kuin olettaa.



## KIINTEISTÖMARKKINAT SUOMESSA KEVÄÄLLÄ 2002

Vuoden 2001 jälkipuoliskolla alkaneen suhdanteiden nopean heikkenemisen seurauksena Suomen kansantalouden viime vuoden kasvu alitti kaikkein pessimistisimmätkin ennusteet. Vuonna 2002 uskotaan jo vientivetoisena alkavaan nousuun, mikä kuitenkin on edelleen jossain määrin epävarmalla pohjalla. Kiinteistömarkkinat reagoivat nopeasti suhdanteiden heikkenemiseen: vuokrat lähtivät ensin laskuun reuna-alueilla ja vuoden lopulla myös Helsingin keskustassa, joskin paljon maltillisemmin.

Talouden myönteisempien näkymien myötä kuitenkin myös kiinteistömarkkinat alkavat osoittaa varovaisia elpymisen merkkejä, ja vuokrien laskun uskotaan pysähtyneen monilla osamarkkinoilla. Kiinteistömarkkinoiden siunaukseksi näyttää koituvan suhdannetaantumien alussa vallinnut vahva tilanne; alhainen vajaakäyttö sekä vähäinen spekulatiivinen rakentaminen.

## Kiinteistömarkkinat uskovat talouden maltilliseen nousuun

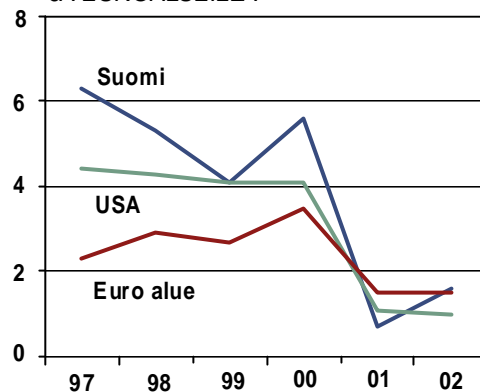
Suomen kansantalous kasvoi vuonna 2001 noin 0,7%, eli selvästi vähemmän kuin alkuvuonna ennustettiin. Vaikka kansainvälisen talouden enteet heikkenevästä tulevaisuudesta olivat näkyvissä jo alkuvuodesta, kansainvälisen laskusuhdanteen vaikutus Suomen talouteen aliarvioitiin. Suomen taloutta koetteli pahimmin viennin heikkeneminen: vuosia jatkuneen nousun jälkeen koettiin lähes prosentin lasku. Suurimpana syynä laskuun oli kesällä alkanut matkapuhelintuotannon konversio-prosessi. Vanhojen mallien tuotantoa siirrettiin muihin maihin ja suomalaisia tuotantolinjoja muunnettiin uusien mallien tuotantoon sopivaksi. Koetut tapahtumat ja niiden vaikutukset talouden tunnuslukuihin ovat herättäneet myös keskustelun taloudellisen ennustamisen vaikeudesta. Myös vuoden loppupuolella alkanut teollisuustuotannon kasvu johtui pitkälti matkapuhelinteollisuuden uusien mallien tuotannon käynnistymisestä ja varastojen kasvusta, eikä siis niinkään pysyvistä vientikysynnän elpymisestä.

Taloutemme kuluvan vuoden menestys on pitkälti riippuvainen kansainvälisten suhdanteiden kehityksestä. Yhdysvaltain talous ohjailee koko maailmantalouden hyvinvointia, ja sen elpyminen on toistaiseksi jossain määrin epävarmalla pohjalla. Toistaiseksi nopealta vaikuttava kasvu on johtunut lähinnä viime vuonna pienentyneiden varastojen uudelleen täydentämisestä. USA:n talouden menestys lepää pitkälti yksityisten kuluttajien harteilla, joiden kulutusmahdollisuudet ovat lisääntyneet keventyneen rahapolitiikan seurauksena. Kotitalouksien velkaantuneisuus sekä hitaana pysyttelevä investointivauhti jarruttanevat kuitenkin Yhdysvaltain talouden elpymistä, ja kasvuvauhti jäänee tänä vuonna 2%:iin. Tämä kasvuvauhti riittäisi kuitenkin vetämään myös euroalueen nousuun.

Euroalueella talouskasvu jäänee tänä vuonna selkeästi alle 2%:n tasolle, mutta ensi vuonna kasvu hieman piintyy. Viennin elpymisen ansiosta myös Suomen kansantalouden kasvu ripeytyy tänä vuonna – kuitenkin selkeämmin vasta vuoden jälkipuoliskolla. Kansantalouden kasvuennusteet vaihtelevat 1,5-2,8%:n välillä. Ensi vuodelle taloudelliset ennustelaitokset ennakoivat noin 3-4%:n kasvua,

mikä on suhteessa pitkän aikavälin kasvulukuihin sangen kilpailukykyinen taso, mutta selkeästi alempi kuin mihin vuosina 1994-2000 saimme tottua. Viennin ohella uskoa talouteen ylläpitää veronkevennysten ja alhaisen inflaation siivittämänä jatkuva vahva kulutuskysyntä sekä alhaiset korot.

BKT:N KEHITYS SUOMESSA, USA:SSA JA EUROALUEILLA



Lähde: VM

Koska Suomen viennin menestys on pitkälti riippuvaista sangen volatiiliksi osoittautuneesta elektroniikkateollisuudesta, sisältyy talouden tulevaisuuteen merkittäviä kansainvälisistä suhdanteista johtuvia epävarmuustekijöitä. Mikäli Yhdysvaltojen talouden elpyminen osoittautuu väliaikaiseksi ilmiöksi – esimerkiksi rahoitus-epätasapainon takia – voi maailmantalouden kasvu osoittautua selkeästi ennakoitua heikommaksi, mikä luonnollisesti heijastuisi välittömästi Suomen talouteen.

Toistaiseksi kasvun raju hidastuminen on näkynyt työttömyyslukuissa vain heikosti. Kuluvalla vuodelle ennakoidaan vain muutaman prosentin kymmennyksen kasvua työttömyyteen, mikä johtuu pääosin työvoiman lisääntyneestä tarjonnasta. Ensi vuonna työttömyyden ennakoidaan jälleen laskevan hieman, mutta jäävän kuitenkin edelleen noin 9%:n tasolle, joten hallituksen tavoite työttömyyden puolittamisesta ei näytä toteutuvan. Inflaatiolle ei ole nousupainetta halpenevan öljyn sekä alhaisten korkojen ansiosta.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*
<b>BKT (volyymin muutos)</b>	3.8	4.0	6.3	5.3	4.1	5.6	0.7	1.8
<b>Inflaatio</b>	1.0	0.6	1.2	1.4	1.2	3.4	2.6	1.8
<b>Korot</b>								
<b>3 kk</b>	5.8	3.6	3.2	3.6	3.0	4.4	4.3	3.3
<b>5 vuotta</b>	7.1	6.0	4.9	4.1	4.1	5.1	4.5	4.7
<b>Työttömyysaste</b>	15.4	14.6	12.7	11.4	10.2	9.8	9.1	9.5

Lähteet: Suomen Pankki, Tilastokeskus, ETLA

- Suomen talouden tulevaisuus riippuu kansainvälisistä suhdanteista
- Yksityinen kulutuskysyntä vahvaa

■ **Toimistotila-**  
**markkinat hiljaiset,**  
**liiketila- ja asunto-**  
**markkinat vahvoja**

■ **Vajaakäyttö**  
**lisääntynyt**  
**uudistuotannon**  
**seurauksena**

## Kiinteistömarkkinoilla varovaisen odottava tunnelma

Suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla jo vuosia jatkunut kiivas nousutahti on ainakin toistaiseksi hiipunut. Toimitilavuokrien tunnusluvut osoittavat lievää laskua kautta linjan, ja uusia vuokrasopimuksia solmitaan varsin verkkaiseen tahtiin. Vallitseva suhdannetilanne näyttää koettelevan pahimmin toimistomarkkinoita. Viime vuoden lopulla jäihin pantuja toimistorakennushankkeita ei olla näillä näkymin käynnistämässä hiipuvan kysyntätalanteen ja kasvavan vajaakäytön takia. Yksityisen kulutuskysyntään turvaava liiketilarakentaminen sen sijaan jatkuu pääasiassa suunnitelmien mukaan, ja toimistorakentamisesta vapautuvaa kapasiteettia siirretään myös asuntotuotantoon. Asuntomarkkinoiden vilkkautta ylläpitävät alhaisena pysyttelevät korot sekä ihmisten luottamus oman taloutensa kehitykseen.

Kaiken kaikkiaan yksityiselle kulutuskysynnälle rakentuvalla kiinteistömarkkinoiden osalla (liiketila- ja asuntomarkkinoilla) katsotaan olevan paremmat tulevaisuuden näkymät kuin yritysten toimitilakysynnän varaan rakentuvilla toimisto- ja erityyppisten tuotannollisten tilojen markkinoilla. Tosin sektoreittain tarkasteltuna kaikilla kiinteistötyypeillä on omat ongelmansa, vaikkakaan minkään osalta suhdannekuva ei ole täysin pimeä. Heikoimmat lähijalan tulevaisuuden näkymät näyttävät olevan toimistomarkkinoilla, mutta sielläkin on olemassa edelleen ”kysyntätaskuja” (pockets of demand), eli erityistä markkinapotentiaalia kapeilla osamarkkinoilla, joissa kohteen ominaisuuksien ja sijainnin yhdistelmä ylittää yleisen suhdannetilanteen vaikutukset.

Erityistä uskoa ja toiveikkautta kiinteistösijoittajiin on valanut vuoden alkupuolella tapahtunut monessa mielessä historiallinen Itäkeskuksen myynti hollantilaiselle Wereldhavelle. Kauppa ei ainoastaan ollut suurin aito kiinteistösijoitusransaktio Suomessa kautta aikain, mutta myös osoitus suomalaisten kiinteistöjen kiinnostavuudesta myös kansainvälisten sijoittajien silmissä. Nähtäväksi jää, saako transaktio monien odottelemaa jatkoa uusien kauppojen muodossa. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrin vastaajista yli 70% ennakoivat ulkomaisen sijoittajakysynnän lisääntyvän.

**Asiantuntijoiden odotukset varovaisen maltillisia**  
Totuttua vaikeammista ajoista huolimatta on kiinteistömarkkinoilla jo havaittavissa varovaisen positiivistakin tunnelmaa. Kiinteistösijoitukset osoittautuivat vuonna 2001 jo toisena vuonna peräkkäin sijoitusportfolion parhaiten tuottavaksi sijoitusmuodoksi, joka lisäksi näyttää kestävän suhdannevaihteluita selkeästi osakesijoituksia paremmin.

Jo vuonna 2000 alkanut tuottovaatimusten nousu näyttää ainakin toistaiseksi pysähtyneen monilla

osamarkkinoilla.

Samalla näyttäisi pysähtyneen myös Helsingin ja muiden markkinoiden välisen tuottovaatimuseron kasvu, mikä saattaa heijastaa sijoittajien uskon lisääntymistä myös muita kasvukeskuksia kohtaan.

Etenkin toimistomarkkinoita vaivaa kuitenkin talouden epävarmuudesta johtuva varovaisuus. Vuokrasopimuksia on solmittu monilla alueilla ennätyksellisen vähän, ja jopa Helsingin keskustan toimistovuokrat kääntyivät vuosia jatkuneen nousun jälkeen lievään laskuun viime vuoden lopulla. Reuna-alueilla lasku alkoi jo edellisellä puolivuotisjaksolla, ja on jatkunut vuoden 2002 puolelle.

Tiettyjä alueita pääkaupunkiseudulla vaivaa kiivaasta uudistuotannosta johtuva ylitarjonta, mikä aiheuttaa vuokranlaskupaineita näillä alueilla. Nopeasta rakentamisaktiiviteetin putoamisesta huolimatta joissakin uusissa Business Park -toimistokohteissa on ongelmia käyttöasteen kanssa. Ilmiö on tuttu myös muualla Suomessa – uudiskohteiden ja vanhemman kannan suuret vuokraerot vähentävät varovaisiksi tulneiden vuokralaisten kiinnostusta uusia korkealuokkaisia tiloja kohtaan. Joissain vanhemmissa ja halvemmissa, mutta silti käytännöllisissä toimistotaloissa vuokrat ovatkin tästä syystä säilyttäneet hyvin tasonsa.

Liiketilojen kysyntä jatkuu voimakkaana etenkin hyvillä liikepaikoilla. Liiketilavuokrat ovat myös kestäneet suhdannevaihtelut toimistomarkkinoita paremmin. Huippuvuokrat laskivat kuitenkin hieman viimeisen puolen aikana. Asiantuntijoiden odotukset liiketilavuokrien kehityksestä ovat Helsingin keskustaa lukuun ottamatta lievästi laskupainotteisia kaikissa kasvukeskuksissa.

Asuntomarkkinoiden kysyntä jatkuu vahvana kasvukeskuksissa. Asuntokysyntää ylläpitää kuluttajien vahva usko tulevaisuuteensa sekä alhainen korkotaso. Asuntojen hinnat ovat lyhyen tasaantumisvaiheen jälkeen jatkaneet nousuaan, ja esimerkiksi Helsingin vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 4,6% vuoden 2002 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Muiden kasvukeskusten hinnannousu vaihteli 2,5 ja 5,4%:n välillä. Kysyntäpaineet näyttävät osittain olevan peräisin aiemmin vuokralalla asuneiden siirtymisestä omistusasumiseen, sillä välittäjien havaintojen mukaan vuokrauskysyntä on asuntomarkkinoilla hiipunut, mistä osoituksena ovat alenneet vuokrapyyntö ja lisääntynyt vajaakäyttö etenkin perheasukokoluokassa.

Tuotanto- ja varastotilojen kysyntä on pysynyt suhteellisen vakaana. Myös vuokratasojen ennakoidaan kestävän hyvin suhdannetilanteen muutokset.

### Rakennuskapasiteettia toimistoista liike- ja asuntorakentamiseen

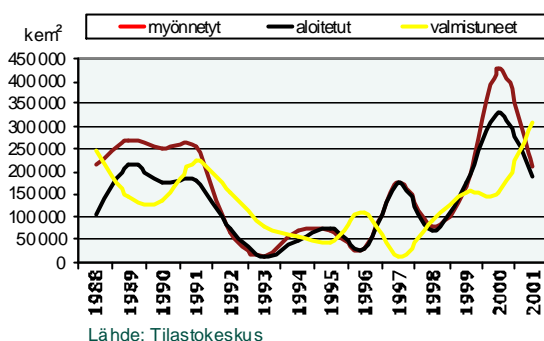
Rakentamisaktiiviteetti on reagoinut suhdanne-tilanteeseen suhteellisen voimakkaasti. Alan yritysten liikevaihto on pudonnut hienoisesti, ja talonrakentamisen tarjoushintaindeksi on pudonnut vuoden kuluessa 3,4%. Esimerkiksi helmikuussa rakennuslupia kuitenkin myönnettiin kuutiomääräisesti saman verran kuin vuotta aikaisemmin, mutta eri

kiinteistötyyppien kehityksessä oli suuria eroja: toimistorakentamisen luvat vähenivät, kun taas liike- ja liikenteenrakennuksiin lupia myönnettiin lähes kaksinkertainen määrä vuotta aiempaan verrattuna. Asuinrakentamisen lupakuutiot olivat hieman alemmalla tasolla.

■ Tilankäyttäjät etsivät uusia ratkaisuja

■ Kiinteistöt parhaiten tuottava sijoitusmuoto 2000 ja 2001

### TOIMISTORAKENTAMINEN PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



### Tilankäyttäjät etsivät joustoja

Yksi markkinoihin vaikuttava kehitystrendi on suurten tilankäyttäjäritysten aktiivinen salkkujensa ja toimintojensa uudelleenorganisointi. Tämä näkyy esimerkiksi lisääntyneenä kiinnostuksena taseulkoistuksia ja sale-and-leaseback sopimuksia kohtaan, johon tosin IAS-säännökset tuovat uusia

tulkintoja ja haasteita. Yksi käytännön esimerkki käyttäjien pyrkimyksistä entistä joustavampiin tilastrategioihin on Nokian hakeutuminen globaaliin yhteistyösopimukseen toimisto-hotelliyritys Reguksen kanssa.

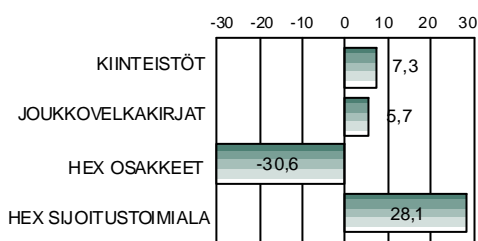
## Vakaat vuokratuotot kiinteistösijoitusten vahvuutena

Kiinteistösijoitukset tuottivat vuonna 2001 parhaiten vertailtaessa eri sijoitusmuotoja keskenään. Kiinteistösijoitusten kokonaistuotto oli vuonna 2001 7,3% joukkovelkakirjojen tuottaessa 5,7% ja osakkeiden tuoton jäädessä negatiiviseksi, -30,6%. Kaikkien sijoitusmuotojen tuotot olivat kuitenkin vuotta 2000 heikompia.

**KTI:n kiinteistöindeksi** mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka vuonna 2001 oli 7,3% ja vuotta aikaisemmin 10,2%. Tuotot siis laskivat lähes 3 prosenttiyksikköä. Muutos johtuu kiinteistöjen arvonnousun pysähtymisestä. Arvonmuutoksen osuus kokonaistuotosta oli vuonna 2001 ainoastaan 0,2%, kun se vielä vuotta aikaisemmin oli 3,3%. Nettotuotto on kuitenkin pysynyt suunnilleen samalla tasolla, eli vuokraustoiminnasta on saatu keskimäärin yli 7 %

tuotto. Myös pörssisijoittajat arvostivat kiinteistösijoittamisen vakautta vuonna 2001, sillä pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeet ovat kehittyneet muista toimialoista poikkeavasti. Lähes pelkästään kiinteistösijoitusyhtiöistä koostuvan sijoitussektorin tuotto oli 28,1%.

### ERI SIOITUSMUOTOJEN KOKONAISTUOTOT 2001



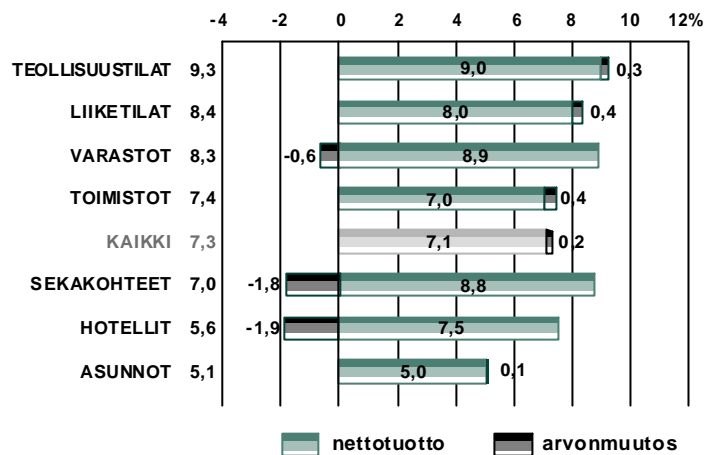
■ Asuntojen arvomousu pysähtyi

**Toimitilat tuottaneet asuntoja paremmin**

Suorien kiinteistösijoitusten tuotot ovat pysyneet vakaina, vaikka kiinteistötyyppien ja alueiden välillä saattaa olla suuria eroja. Sijitukset teollisuustiloihin, varastoihin ja liiketiloihin ovat vuonna 2001 kannattaneet keskimääräistä paremmin (yli 8%). Alimman kokonaistuoton sai asunnoista, 5,1%. Asuntojen kokonaistuotosta nettotuoton osuus on

yleensä pienempi kuin toimitiloilla. Koska asuntojen arvomuutos vuonna 2001 oli olematonta, jäi myös kokonaistuotto pieneksi. Toimistojen kokonaistuotto oli keskitasoa - 7,4% - sillä vaikka vuokrat loppuvuodesta laskivatkin, oli vuoden 2001 alku kuitenkin vielä nopean nousun aikaa.

**KOKONAISTUOTOT 2001 KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN**

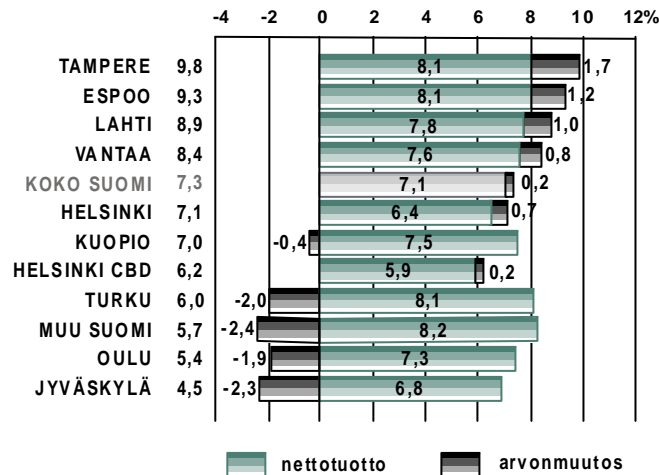


**Kiinteistösijoitukset tuottoisimpia pääkaupunkiseudulla**

Tampereella, Espoossa ja Lahdessa kiinteistösijoitukset tuottivat edellisvuotta paremmin ja tuotot olivatkin nyt myös selkeästi markkinoita paremmalla tasolla. Arvojen muutos pysähtyi kuitenkin näissä kaupungeissa jo vuonna 2000, kun taas Helsingissä, Vantaalla, Jyväskylässä ja Oulussa kokonaistuotot pienivät vasta nyt. Arvojen nousu onkin tasaantunut kaikkialla.

Neljän vuoden tarkasteluperiodilla Vantaa pitää kuitenkin edelleen kärkisijaa, koska kiinteistöjen arvot ovat kehittyneet siellä erittäin positiivisesti. Myös Helsingissä kiinteistöjen arvonnousu on ollut suurta suhteessa nettotuottoihin. Kiinteistösijoitukset ovatkin kannattaneet muutaman viime vuoden aikana parhaiten pääkaupunkiseudulla, mutta myös Tampereella ja Oulussa on saatu hyviä tuottoja.

**KOKONAISTUOTOT 2001 ALUEITTAIN**



## Kasvukeskusten kiinteistömarkkinat vakaalla pohjalla

### Helsingin keskustan toimistovuokrat lievässä laskussa

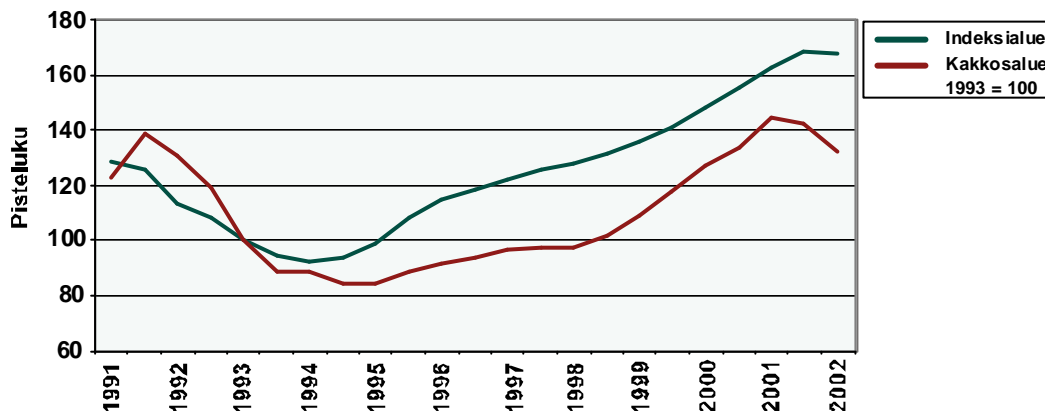
Helsingin ydinkeskustan toimistovuokria kuvaava indeksi kääntyi syyskuun 2001 ja helmikuun 2002 välisellä tarkastelujaksolla lievään, 0,4%:n laskuun – ensimmäistä kertaa sitten vuonna 1994 alkaneen vahvan nousujakson alkamisen. Vuositasolla tarkasteltuna vuokraindexi osoitti kuitenkin edelleen noin 3%:n nousua. Merkille pantavaa markkinatilanteesta on kuitenkin se, että uusia sopimuksia solmittiin keskustassa ennätyskellisen vähän, ja etenkin suurempien tilojen kysyntä hiljeni voimakkaasti. Keskusta-alueella vajaakäyttö on kuitenkin edelleen erittäin alhaisella tasolla, eikä vuokriin kohdistu suuria laskupaineita, vaikka vuokrausajat ovatkin edelleen pitkiä. Vuokranantajat ja käyttäjät totuttelevat tilanteeseen, joissa vuokrausta ei ole pakko päättää suuressa kiiressä ja vaihtoehtojakin löytyy.

Helsingin liiketilavuokrat eivät näyttäisi kärsivän suhdanteista toimistojen tapaan. Vaikka sopimusten solmimisaktiiviteetti on suhteellisen alhainen, ei vuokriin näyttäisi kohdistuvan laskupaineita. KTT:n ja Kauppalehden Toimitilabarometriin vastanneet asiantuntijat ovat odotuksissaan jopa hiveneren viime syksyistä toiveikkaampia, ja etenkin keskustan liiketilavuokriin odotellaan jopa lievää nousua.

Liiketilatarjonta jatkaa kasvuaan pääkaupunkiseudulla. Loppuvuoden Ison Omenan avajaisten jälkeen on pääkaupunkiseutu saanut kaksi uutta merkittävää kauppakeskusta: 15 000 neliön Arabian keskuksen maaliskuussa sekä Ruoholahden 24 000 neliön kauppakeskuksen toukokuussa. Usko yksityisen kulutuskysynnän vahvaan tulevaisuuteen

- *Helsingin keskustan toimistovuokrissa ei ole suuria laskupaineita*
- *Reuna-alueilla lasku merkittävämpää*

VUOKRAINDEXIT



Ydinalueen ulkopuolisella Helsingin niemellä toimistotilojen vuokrat lähtivät laskuun jo 2001 keväällä ja kesällä IT -yritysten sekä pienten tilankäyttäjien kysynnän vähetessä. Myös tällä markkina-alueella sopimusten solmimisaktiiviteetti on laskenut nopeasti.

Helsingin keskustan reuna-alueiden toimistomarkkinoilla talouden epävarmuuden vaikutukset alkoivat näkyä keskustaa aiemmin ja ne ovat olleet huomattavasti voimakkaampia. Reuna-alueita (Vallila, Pasila, Sörnäinen, Lauttasaari) kuvaavan vuokraindexin pisteluku lähti laskuun jo edellisellä puolivuotisjaksolla, ja vuositasolla se osoittaa 8,6%:n laskua. Myös näillä alueilla uusia vuokrasopimuksia on solmittu erittäin vähän; erityisen hiljaisa on ollut kallimpien ja parhaimpien tilojen markkinoilla. Odotukset tulevasta vuokrakehityksestä ovat muualla Helsingissä jonkin verran ydinkeskustaa pessimistisempiä.

saa liiketilarakentajat käynnistämään myös uusia hankkeita, esimerkiksi Kauppakeskus Megahertsin (6500 m<sup>2</sup>) rakennustyöt Herttoniemessä on tarkoitus aloittaa kevään 2002 aikana. Myös Kampin kauppakeskuksen rakentaminen saanee alkunsa lähiaikoina. Saksalainen vähittäiskauppias Lidl on niin ikään levittämässä lonkerojaan pääkaupunkiseudulle. Ensimmäisen myymälän odotetaan avautuvan Espooseen.

### Espoon vajaakäyttöaste nousut

Espoon toimistomarkkinat ovat kokeneet nopean rakennemuutoksen viimeisen kolmen vuoden aikana. Tuloksena on ollut kahtia jakautunut tilakanta, jossa pääasiassa 1970-80 luvuilla rakennettu tilakanta kilpailee erityisesti ICT -yritysten tarpeisiin nopeasti rakennettujen lasitalojen kanssa. Tämä on luonut markkinoille lievän ylitarjontapotentiaalin mikäli tilakysyntä ei yllä odotetulle tasolle. Uusi tilakanta

■ **Espoon  
vajaakäyttöaste  
nousut,  
vuokrissa  
laskupaineita**

on valmistunut hyvälle sijainnille Kehä I:n, TKK:n ja toisaalta Helsingin läheisyyteen, mikä parantaa niiden asemaa tiukemmassakin suhdannetilanteessa. Espoon uudiskohteet ovat edelleen houkutelleet käyttäjiä, ja uusia vuokrasopimuksia on solmittu melko runsaasti. Uusienkin kohteiden vuokratasot ovat tosin joutuneet joustamaan hieman alaspäin aiempiin tarkastelujaksoihin verrattuna, ja asiantuntijat ovat tulevan vuokrakehityksen osalta Espoon suhteen kaikkein pessimistisimpiä kasvukeskusten välisessä vertailussa. Uustuotannon myötä vajaakäyttöaste on Espoossa noussut suhteellisen korkealle tasolle, yli 6%:iin, mutta silti alueella aloitetaan edelleen uusiakin hankkeita, esimerkiksi Life Science Center Kehä I:n välittömässä tuntumassa. Espoon liiketilatarjonta lisääntyy ensi vuonna Leppävaaraan ja Olariin valmistuvien uusien kauppakeskusten myötä.

**Vantaalla lentokentän alueen kehittäminen jatkuu**

Uusien korkeatasoisten toimistokohteiden kehittäminen jatkuu Vantaalla lentokentän läheisyydessä, vaikkakin useita hankkeita on supistettu tai lykätty odottelemaan parempia aikoja. Vantaalla uusien vuokrasopimusten solmimisaktiiviteetti on säilynyt monia muita kaupunkeja vireämmällä tasolla, ja korkealuokkaisen tarjonnan ansiosta vuokratasoissa ei ole tapahtunut suuria muutoksia.

**Turussa kiinteistönkehittäminen sopeutettu kysynnän laskuun**

Turun toimistomarkkinoilla on vallinnut kohtuullisen tasainen kysyntä eivätkä Kupittaaan voimakkaan uustuotannon aiheuttamat pelätyt ongelmat ole ainakaan vielä kärjistyneet. Uusia vuokrasopimuksia on solmittu kohtuullisen aktiivisesti, ja uusien tilojen vanhaa tarjontaa korkeammat vuokrat ovat nostaneet Turun vuokratasoa. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden yhtenä merkittävänä tapahtumana voidaan mainita tammikuussa 2002 tapahtunut kauppa, jossa amerikkalainen sijoittajaryhmä osti pitkäaikaisella sale-and-leaseback-sopimuksella kansainvälisen PerkinElmerin omistaman Wallacin kiinteistön 28 miljoonan euron kauppahinnalla. Liiketila-

markkinoille on tullut ja tulossa uutta eloa; kauppakeskus Myllyn avasi ovensa loppuvuodesta, ja kaupungin keskustan houkuttelevuutta on parannettu kävelykadulla. Uusia suunnitelmia on kaupungin keskustassa (Wiklundin kortteli) että sen ulkopuolella (esim. Ravattulan liikekeskus).

**Tampereen markkinat hiljaiset**

Tampereen ydinkeustassa eletään vakiintuneiden toimistotilamarkkinoiden aikaa. Keskustan eteläpuolella Hatanpään alueella on ollut runsaasti uustuotantoa, ja uusiin kohteisiin on joissakin tapauksissa ollut haasteellista löytää käyttäjiä. Tampereen alueella on uusia toimistovuokrasopimuksia solmittu erittäin vähän, ja vajaakäyttöaste on lähtenyt nousuun. Vuokratasot näyttävät kuitenkin säilyneen ennallaan. Liiketilakysyntä on Tampereellakin säilynyt suhteellisen vahvana ja vilkkaana. Huhtikuun lopulla solmitussa kaupassa Uponor myi Finlaysonin alueen kehittäjän Tampereen Kiinteistö Investin Varma-Sammolle. Alueen tulevaisuuden kannalta olennaista on siihen liittyvien suunnitelmien loppuun saattaminen, eli alueen pohjoisosaan johtavan sillan rakentaminen toimivien kulkuyhteyksien varmistamiseksi.

**Oulussa käyttöaste korkealla**

Oulun toimistotilojen vuokratasoa ylläpitää ainakin toistaiseksi hyvin alhaisena pysyttelevä vajaakäyttöaste. Viime aikojen merkittävimpiä tapahtumia Oulun kiinteistömarkkinoilla oli lähes koko korttelin kattavan, Stockmann-vetoisen Pekurin kauppakeskuksen avaaminen loppuvuodesta 2001.

**Jyväskylää uhkaa ylitarjonta**

Jyväskylässä asuntojen hinnannousu on ollut kasvukeskuksista voimakkainta, ja oli vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 5,4%. Toimistokehittäminen on jatkunut tähän saakka vilkkaana - kaupungissa otettiin tammikuussa käyttöön esimerkiksi Kehä III:n pohjoispuolen korkein toimistorakennus Innova. Uusi laadukas tarjonta on nostanut kaupungin vuokratasoa hieman, mutta uhkaava ylitarjontatilanne hillitsee vuokrien kehitystä



## Suomen markkinat vahvoja kansainvälisessä vertailussa

■ Maiden väliset tuottoerot tasaantumassa?

### Suomessa kehitys vakaampaa kuin muualla Euroopassa

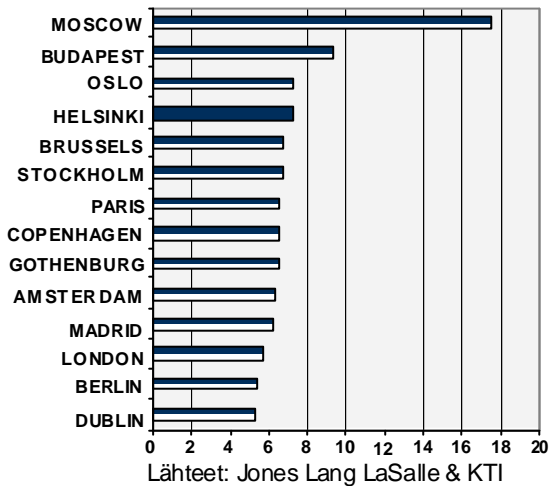
Suomen kiinteistömarkkinoiden tunnusluvut vaikuttavat kansainvälisessä vertailussa varsin vahvoilta. Suhdanteiden heikkeneminen näkyy kaikilla markkinoilla, eikä Suomi tai Helsinki ainakaan toistaiseksi näytä kärsineen muutoksista muita markkinoita vakavammin.

Kiinteistösijoitusten tuotot ovat laskeneet lähes koko Euroopassa. Iso-Britanniassa tuotot laskivat kuten Suomessakin arvonmuutoksen jäädessä nolnaan, kun taas Ruotsissa arvot kääntyivät jo laskuun. Myös Irlannissa tuotto prosentit pienenevät

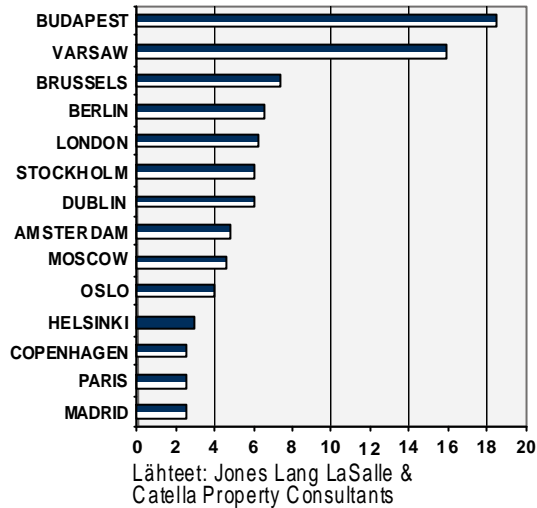
oleellisesti aikaisempien vuosien huimista lukemista. Suomessa kiinteistösijoitusten tuotot ovatkin pysyneet monia muita maita vakaampina. Lisääntyvä kansainvälinen kiinteistösijoittaminen saattaa kuitenkin jatkossa pienentää maiden välisiä tuottoeroja entisestään.

Myös Suomen markkinoiden tuottovaatimustaso on edelleen varsin kilpailukyinen kansainvälisessä vertailussa. Moniin muihin vastaavankokoisiin markkinoihin verrattuna nettovuokrataso on kohtuullinen.

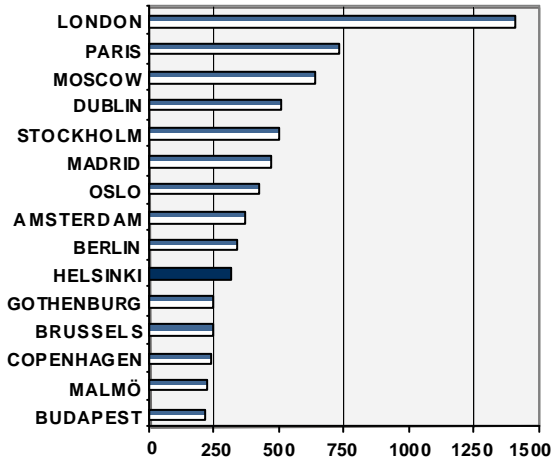
TUOTTOVAATIMUKSET (%)



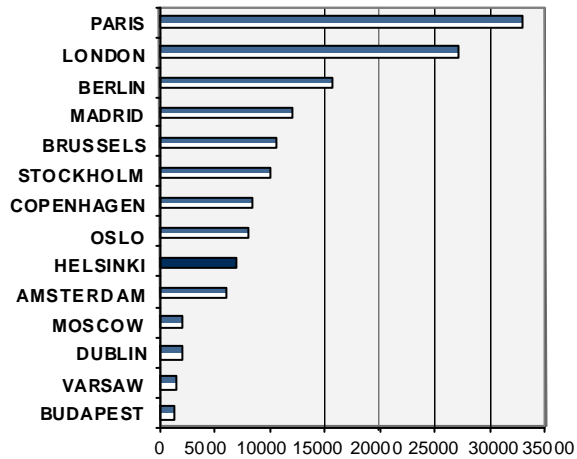
VAJAAKÄYTTÖASTE (%)



TOIMISTOVUOKRAT  
EUR / m<sup>2</sup> / VUOSI

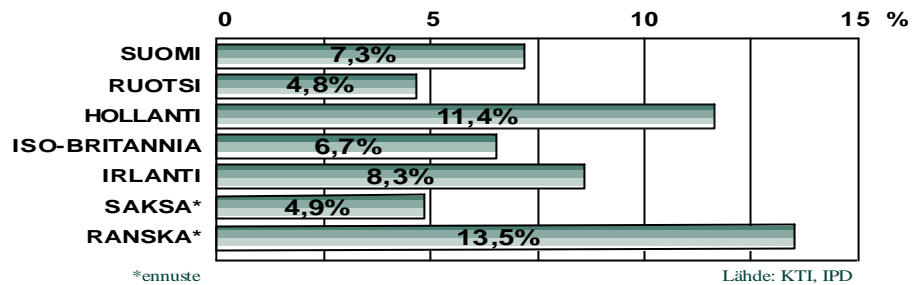


TILAKANNAT, TOIMISTOT  
( '000 m<sup>2</sup>)



Arvo-  
paperistaminen  
mahdollistaa  
kansainvälisen  
sijoittamisen

### KOKONAISTUOTTOJEN KANSAINVÄLINEN VERTAILU



## Kiinteistöarvopaperimarkkinoilla uutta toiveikkuutta

Keskustelu kiinteistöjen arvopaperistamisen mahdollisuuksista on virinnyt Suomessa uudelleen muutaman vuoden hiljaiselon jälkeen. Keskustelua ovat herättäneet niin potentiaaliset arvopaperistajat kuin uusia sijoittamisen tapoja peräänkuuluttavat sijoittajatkin.

Arvopaperistamiselle suotuisan lähtökohdan luovat viime vuosina hyvin menestyneet listatut kiinteistösijoitusyhtiöt. Muiden osakesijoitusten kärsiessä pahasti heikkenevistä näkymistä ovat kiinteistösijoitusyhtiöt kyenneet tarjoamaan lähes 20%:n tuottoa. Näin yhtiöt ovat kyenneet todistamaan muista toimialoista poikkeavan reagointinsa suhdannevaihteluihin, mikä sijoittajan kannalta merkitsee mukavia hajautushyötyjä.

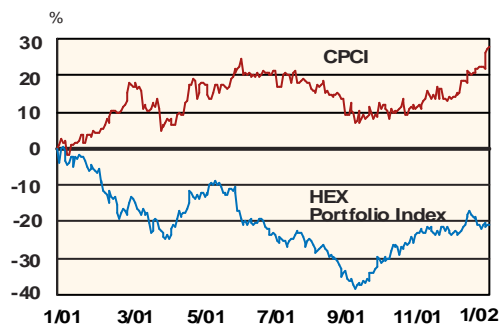
Arvopaperistamisen tarvetta lisää institutionaalisten sijoittajien tarve hajauttaa muiden sijoitusmuotojen tapaan myös kiinteistösijoituksiaan kansainvälisesti. Suorat kiinteistösijoitukset eivät nykynäkemyksen

mukaan kykene tähän tarpeeseen kilpailukyisesti vastaamaan, vaan tarvitaan likvidejä sijoitusmuotoja ja ammattimaisesti johdettuja yhtiöitä. Esimerkiksi Hollannissa on muutama merkittävä eläkeyhtiö konvertoitunut koko kiinteistösalkkunsaa arvopaperimuotoon, ja toimii nyttemmin aktiivisesti myös johdannais- ja indeksimarkkinoiden kehittämiseksi. Suomessa likvidejä kiinteistö-arvopaperimarkkinoita pidetään yhtenä edellytyksenä odotettujen kansainvälisten sijoittajien mittavammalle kiinnostukselle.

Arvopaperistaminen on ajankohtainen aihe myös kansainvälisesti. Etenkin USA:n REITien jo vuosikymmenen jatkuneen suuren menestyksen innoittamana on myös moni muu maa pyrkinyt edesauttamaan kiinteistöarvopaperimarkkinoiden toimivuutta verotuksellisesti neutraaleilla kiinteistörahastoilla. Euroopassa REIT-tyyppisiä instrumentteja on toistaiseksi tarjolla vain Hollannissa, ja pienemmällä mittakaavalla Belgiassa ja Luxemburgissa. Alan toimijoiden tavoitteena on kuitenkin luoda verotusmielessä neutraali kiinteistösijoitusinstrumentti, jotta Euroopan markkinat kykenisivät vastaamaan USA:n ja voimakkaasti kasvavien Aasian markkinoiden haasteisiin.

Kansainvälinen kehitys ja institutionaalisten sijoittajien tarpeet ovat herättäneet tarpeen nostaa 1990-luvulla luotu epäonnistunut Suomen kiinteistörahastolainsäädäntö uudelleen tarkasteltavaksi. Ajankohta keskustelulle on toivottavasti nyt aiempaa suotuisampi, ja ajatus saa taakseen tarvitsemansa laajan kannatuksen.

### CATELLA PROPERTY COMPANY INDEX VS. HEX PORTFOLIO INDEX



Lähde: Catella Property Consultants

KTI on tehnyt parhaansa varmistaa 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.

## Markkinatietoa tilauksesta

### Toimitilojen vuokratiedot

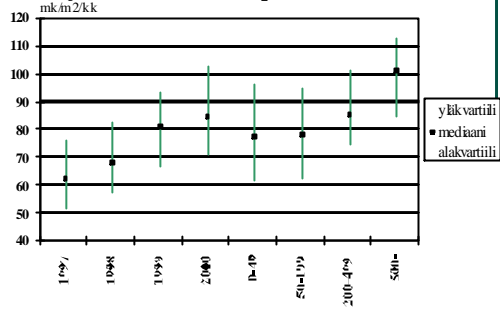
- Voimassa olevista sopimuksista.
- Uusista sopimuksista.
- Sopimusten pituuksista.

Valittavanasi on yli 60 suomalaista kaupunkia ja kaikki käyttötarjoitukset vuodesta 1993. Tieto perustuu ainutlaatuiseseen 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



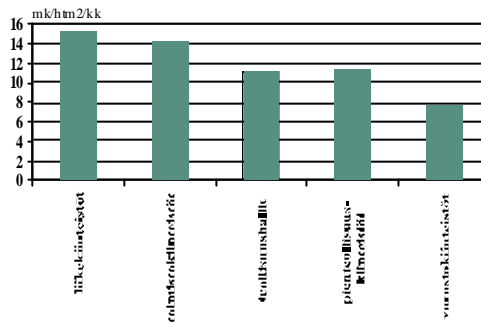
### Ylläpitokustannukset

- 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

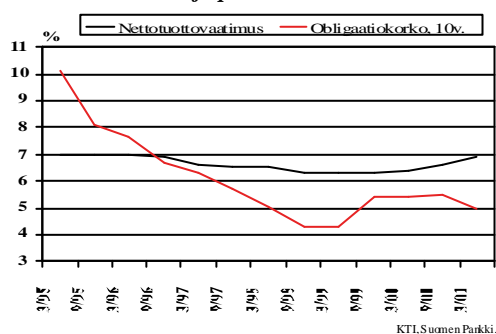
Palvelu tarjoaa kiinteistömarkkinoiden ja muun talouden avainmuuttujat eri alueilta. Eri lähteistä koottuja muuttujia on yli 100 ja aihealueina ovat:

- 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





Parempi tietää kuin olettaa.

**KTI**  
Kiinteistötalouden 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**  
Lemminkäsenkatu 14-18 C  
PL 110, 20521 Turku  
puh (02) 338 3522  
fax (02) 338 3523

#### **KTI - Kiinteistötalouden 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. 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.

