

# ***KTI Markkinakatsaus***

*syksy / 02*

- *Maailmantalouden epävarmat näkymät heijastuvat Suomeen*
- *Suuria eroja eri kiinteistötyyppien tulevaisuudennäkymissä*
- *Tuottovaatimuksissa laskusuunta*
- *Palvelumarkkinat kansainvälistyvät*



Parempi tietää kuin olettaa.

## KIINTEISTÖMARKKINAT SUOMESSA SYKSYLLÄ 2002

*KTI:n kiinteistömarkkinakatsausta saadaan jälleen kirjoittaa mielenkiintoisen tilanteen vallitessa. Kansantalouden jonkinasteisen epävarmuuden jatkuminen näkyy kiinteistömarkkinoilla monin tavoin. Merkille pantavaa kuitenkin on, että eri osamarkkinoiden tilanteiden välillä on merkittäviä eroavaisuuksia: tietyillä toimistomarkkina-alueilla vuokratasot ovat laskeneet ja vajaakäyttö lisääntynyt kysynnän hiljenemisen myötä, kun taas liiketilamarkkinoilla tilakysyntä jatkuu edelleen vahvana. Asuntomarkkinoilla kaupankäynti jatkuu vilkkaana, joskin asuntojen hintojen nousun odotetaan tasaantuvan.*

*Tiettyjä enteitä markkinoiden alkavasta vahvistumisesta on kuitenkin jo nähtävissä. Kiinteistömarkkinat reagoivat varovasti kansantaloudesta käuluihin lievän positiivisiin uutisiin. Toimitilamarkkinoilla sijoittajien kaupankäynti jatkuu suhteellisen vilkkaana, ja maltillisista vuokranäkymistä huolimatta sijoittajien tuottovaatimukset ovat korkojen laskun myötä laskusuunnassa. Kiinteistöjen houkuttelevuutta sijoitusmuotona lisää osakemarkkinoiden heikko menestys ja alhainen korkotaso.*

*Suomen kiinteistömarkkinoiden aktiviteetin ja kiinnostavuuden nousua kuvaa hyvin myös alan palvelumarkkinoilla viimeisen vuoden aikana tapahtunut nopea kehitys. Kansainvälisten palveluyritysten nopea markkinoille tulo sekä yrityskauppojen että yhteistyösopimusten muodossa osoittaa, että Suomi on noteerattu yhä useamman globaalien toimijain suunnitelmissa. Palvelumarkkinoiden kehitys antaa enteitä merkittävien rakennemuutosten ja aktiviteetin jatkumisesta myös tulevaisuudessa. Nähtäväksi jää, onko palvelujen saatavuuden ja kansainvälisen näkyvyyden lisääntymisellä yhteys myös pääomien kansainvälistymiseen Suomen markkinoilla.*

**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 kansantaloudessa varovaisia vahvistumisen merkkejä

## Kansainvälisissä talousnäkymissä epävarmuustekijöitä

Kansainvälisen talouden kehitykseen liittyy monilla tahoilla suuria epävarmuustekijöitä. USA:n talouden kehityksen epävarmuus heijastuu koko maailmantalouden tasolle. Suurimpana vaarana on laimeasti virinnee talouskasvun notkahtaminen uudelleen. Yritysten investointihalukkuus on vähäistä, ja tuotantokapasiteetti on monin osin vajaakäytössä. Keskuspankin elvyttävä rahapolitiikka on ylläpitänyt kulutusta, ja elvytyksen odotetaan jatkuvan ainakin ensi kevääseen saakka. Aivan viimeisimpien tietojen mukaan kuluttajienkin luottamus on kuitenkin romahtanut alimmalle tasolle yhdeksään vuoteen. Etenkin USAn hyökkäyksen uhka Irakiin ylläpitää öljyn korkeaa hintaa ja yleistä epävarmuutta. Talouden arvellaan tänä vuonna kasvavan noin 2,3 % ja ensi vuonna kasvu jäänee alle 3 %:iin.

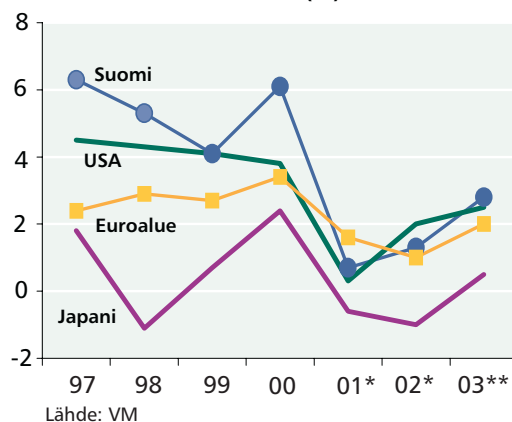
Aasian talouskasvu on pitkälti viennin ja sen myötä USAn talouden kehityksen varassa. Myönteisintä kehitystä ovat osoittaneet lähinnä Kiina ja Intia. Japanissa kokonaistuotanto supistunee tänä vuonna noin prosenttiin, ja kuluttajahinnat jatkanevat laskuaan myös ensi vuonna. Saksan taloudellinen kehitys on laimeaa - vaikka talouskasvun arvioidaan jäävän tänä vuonna noin 0,4% tasolle, odotetaan varsinaiselta taantumalta kuitenkin vältyttävän. Talouden pitkän tähtäimen hyvä kehitys edellyttää kuitenkin asiantuntijoiden mukaan merkittäviä rakenteellisia uudistuksia ja mm. työmarkkinoiden joustavuuden lisäämistä. Iso-Britannian talous on jatkanut kasvuaan yksityisen kulutuksen varassa. Teollisuustuotanto on UK:ssa Saksan tapaan supistunut.

Naapurimaassamme Ruotsissa talouden näkymät ovat synkistyneet olennaisesti kuluvan syksyn aikana. Talouden odotetaan kasvavan tänä vuonna 1,6% ja ensi vuonna 2,3%. Ensi vuonna järjestettävä kansanäänestys Euroon liittymisestä johtanee myönteiseen päätökseen - tällä hetkellä noin puolet ruotsalaisista kannattaa liittymistä, kun taas vastustajia on vain noin kolmannes kansasta.

## Suomen talous kasvaa vain vähän tänä vuonna

Suomen taloudesta saadut ennusmerkit ja tunnusluvut ovat viime aikoina olleet varovaisen positiivisia. Teollisuustuotannon määrä on kasvanut, vienti osoittaa hienoisia nousun merkkejä, työttömyyden kasvu näyttää pysähtyneen ja kulutuskysyntä pysyttelee korkealla tasolla.

BKT:n määrän muutos (%)



Suomen viennin määrä on viime vuoden notkahduksen jälkeen alkanut osoittaa lieviä nousun merkkejä kuluvan vuoden toisella neljänneksellä. Metsä- ja metalliteollisuuden viennin arvo on kuitenkin jatkanut supistumistaan. Viennin kasvuteet ovat elintarvike- ja kemianteollisuuden tuotteiden lisääntyneen aktiviteetin ansiota. Ensi vuodelle odotetaan jo kohtuullista viennin kasvua. Nykytilanteessa teollisuuden tuotantoluvut heittelevät kuitenkin myös muista kuin varsinaisista suhdanteilannesyistä - esimerkiksi varastojen nopeiden muutosten tai uusien mallien ansiosta. Siksi tuotanto- ja vientiluvuissa voidaan varautua myös jatkossa yllättäviin äkkikäänteisiin, etenkin sähkötekniikassa teollisuudessa.

Yksityinen kulutus on ylläpitänyt Suomen taloutta viime aikoina. Kuluttajien reaalin ostovoima on kasvanut tasaisesti talouden kasvun ja verorasituksen kevenemisen myötä. Epävarmoista talousnäkymistä johtuen kuluttajien luottamusindikaattorit ovat heilahdelleet viime aikoina. Yksityisen kulutuksen uskotaan kuitenkin myös jatkuvan vahvana, koska työmarkkinamme ovat suhteellisen vakaalla pohjalla ja korkotaso pysyttelee alhaalla.

Viimeisimmät työttömyysluvut osoittavat työttömyyden kasvun pysähtyneen. Työttömyysaste kohoaa kuitenkin tänä vuonna, mutta kääntyyneen jälleen laskuun ensi vuonna piristävän talouden myötä.

Vaikka yritysten rahoitusasema on vakaalla pohjalla ja korkotaso alhainen, pysyttelevät investoinnit tänä

- Yksityinen kulutuskysyntä pysyttelee korkealla tasolla
- Suomen talous kasvaa ensi vuonna noin 3%
- Työttömyys kääntyneen jälleen laskuun vuonna 2003

- Osamarkkinoiden välillä suuria eroja
- Toimistovuokriin kohdistuu laskupaineita

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*
<b>BKT (määrän muutos)</b>	4.0	6.3	5.3	4.1	5.6	0.7	1.9	3.7
<b>Inflaatio</b>	0.6	1.2	1.4	1.2	3.4	2.6	1.7	1.7
<b>Korot</b>								
<b>3 kk</b>	3.6	3.2	3.6	3.0	4.4	4.3	3.4	3.7
<b>10 vuotta</b>	7.1	5.9	4.8	4.7	5.5	5.0	5.0	5.2
<b>Työttömyysaste</b>	15.4	12.7	11.4	10.2	9.8	9.1	9.2	9.0

Lähteet: Tilastokeskus, Suomen Pankki, ETLA  
 Talouskatsaus: Sampo, VM, Nordea, ETLA

vuonna todennäköisesti varsin alhaisella tasolla. Investointihalukkuutta vähentävät talouden epävarmat näkymät sekä osittain vajaakäytössä oleva tuotantokapasiteetti. Kansainvälisen talouden epävarmojen näkymien johdosta kaikki keskeiset ennustelaitokset odottavat Suomen talouden kasvun jäävän tänä

vuonna varsin maltilliselle; 1,3-1,9 prosentin tasolle. Ensi vuonna kasvun odotetaan kuitenkin jälleen piristyvän noin kolmeen prosenttiin ja tällä keskimääräisellä tasolla sen ennakoidaan pysyttelevän seuraavalla viisivuotis-jaksolla.

## Kiinteistömarkkinoilla mielenkiintoinen tilanne

### Markkinoilla monensuuntaista kehitystä

Kiinteistömarkkinoiden yleiskuva on tasapainoinen, vaikka tällä hetkellä markkinoilla onkin olemassa selkeästi toisistaan poikkeavia erillisiä kehitysuuntauksia. Tilamarkkinoiden vuokratyösynnässä on nähtävissä laskeva trendi etenkin toimisto- ja paikoitellen myös asuntopuolella. Liiketilamarkkinoilla kysyntä puolestaan jatkuu vahvana ja tuotannollisissa tiloissa vakiintuneena. Mielenkiintoinen samanaikainen ilmiö on, että kiinteistömarkkinoiden investointikysyntä on vahvistunut viimeisen puolen vuoden aikana merkittävästi.

### Epävarmuus tulevasta näkyy toimistotilojen kysynnässä

Toimistomarkkinoilla yritysten varovaisuus sekä investointeihin että työllistämiseen on pitänyt tilakysynnän alhaisena jo puolitoista vuotta. Tilannetta ei helpota se, että monilla yrityksillä on edelleen paineita irtisanomisiin tai ainakin lomautuksiin. Lisäksi joillakin saattaa olla nousukauden aikana haalittua "kasvuvaraa" edelleen käyttämättä ja lähivuosina osa siitä purkautuu markkinoille, ellei työllisyys merkittävästi parane. Myöskään julkisella sektorilla ei ole paineita tai mahdollisuuksia toimistotilan käytön lisäämiseen, joillakin hallinnonaloilla tilanne on jopa päinvastainen.

Positiivisesti tilakysyntään vaikuttaa se, että valtaosa suomalaisista yrityksistä on edelleen erittäin terveitä ja kykeneviä työllistämään, ja monet ovat lykänneet tilankäyttöpäätöksiään jopa yli vuoden ajan. Tämä on kumuloitunut piileväksi kysynnäksi, jonka vähittäinen purkautuminen markkinoille on jo alkanut,

ja voimistuneen entisestään mikäli talousnäköymien positiiviset enteet vahvistuvat.

Epävarmalle tilanteelle on tyypillistä, että samaan aikaan on toimistomarkkinoita, joilla markkinavuokrat eivät ole juurikaan laskeneet ja eikä tilakysyntä ole juurikaan heikentynyt ja sitten taas toisia, jotka ovat jo kokeneet merkittävän pudotuksen vuokratyösynnässä ja joissa on tyhjää tilaa ja mittavasti alivuokrausta. Tyhjän tilan lisääntymisestä huolimatta eivät keskimääräiset vajaakäyttöasteet kuitenkaan ainakaan toistaiseksi ole nousseet hälyttävän korkealle tasolle.

Monilla osamarkkinoilla käydään tällä hetkellä mielenkiintoista taistelua modernin ja osittain rakenteellisesti sekä toiminnallisesti vanhentuneen rakennuskannan välillä. Ratkaisevaksi tulee muodostumaan nettokysyntää edustaville käyttäjille lähikuukausina muotoutuva hintakäsitys, johon vaikuttavat ratkaisevasti yleiset taloudelliset näkymät. Mikäli maailmantaloudessa tapahtuu ratkaiseva käänne parempaan, ei paikoin modernista - ja tehokkaammasta - tilasta maksettava jopa kaksinkertainen vuokra tuntune liialliselta. Jos taas epävarmuus jatkuu tai jopa syvenee, on neliövuokran absoluuttisella tasolla todennäköisesti suurempi merkitys, mikä vahvistaa vanhan kiinteistökannan markkina-asemaa.

On äärimmäisen epätodennäköistä, että toimistomarkkinoiden tilanne kehittyä selkeään laskusuhdanteeseen. Tähän terveeseen perustilanteeseen vaikuttaa se, että spekulatiivinen kehittämistoiminta on viime vuosina ollut kuitenkin melko vähäistä ja joitakin

korkeastikin varattuja hankkeita jäädytettiin kysyntä-näkymien heikentyessä. Kaiken kaikkiaan toimisto-markkinoiden vajaakäytöllä on kysyntätilanteen epävarmuudesta ja tarjonnan lisääntymisestä johtuen kuitenkin jonkinasteinen kasvupaine ja siksi markkinavuokrien lievä lasku jatkunee myös lähitulevaisuudessa.

### Kotitalouksien positiivisuus vetää liiketilamarkkinoita

Kiinteistömarkkinoille on vahvan ja kehittyvän kulutuskysynnän innoittamana tullut viime vuosien aikana merkittävä määrä uutta liiketilatarjontaa, joka on toistaiseksi mennyt ongelmitta vuokralaisille, etenkin väestöltään kasvavilla alueilla. On muistettava, että esimerkiksi pääkaupunkiseudulla liiketiloja valmistui 1991-1999 hyvin vähäisessä määrin, vaikka väestö samaan aikaan kasvoi vahvasti. Siksi etenkin hyvien liikepaikkojen kysyntä on pääkaupunkiseudulla pysytellyt erittäin vahvana. Yksityisen kysynnän jatkuminen tarkoittaa paitsi liiketiloille jatkuvaa kysyntää, myös tuotannollisten ja varsinkin varastotilojen jatkuvaa tarvetta. Valtaosa liiketiloissa vaihdetuista hyödykkeistä on edelleen tavaroita, joten maahantuojat ja tukkurit potevat monin paikoin tilanpuutetta. Etenkin pääkaupunki-seudulla tuotanto- ja varastotilat ovat lähes täys-käytössä.

### Asuntomarkkinoilla kaupankäynti vilkasta

Alhainen korkotaso on ylläpitänyt asuntoluottojen kysyntää. Kaupankäynti on jatkunut vilkkaana, mutta pitkään nousussa ollut hintataso osoittaa tasaantumisen merkkejä. Muuttovirta kasvukeskuksiin on hieman tasaantunut ja painottunut esimerkiksi pääkaupunkiseudulla pääradan varren kehyskuntaan halvemman asumisen ohjaamana. Toisaalta edullinen korkotaso ylläpitää innokkuutta asunnonvaihtoon.

Asuntokaupan tasoa ylläpitää myös kansalaisten halukkuus omistusasumiseen korkotasoon nähden korkeahkojen vuokrien työntämänä. Tämä vaikuttaa heikentävästi asuntojen asemaan sijoituskohteena, ja asuntojen vuokriin kohdistuu etenkin suuremmissa kokoluokissa laskupaineita.

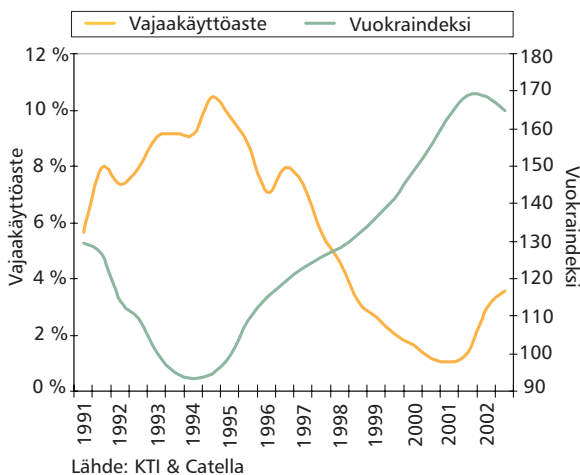
### Sijoittaminen kiinteistöihin kiinnostaa

Vanhan nyrkkisäännön mukaan kiinteistöjen arvo määräytyy tulevaa nettotuottoa pääomittalla. Tällöin arvoon vaikuttaa voimakkaasti kohteiden vuokra-kassavirtaan liittyvät tulevaisuuden odotukset. Jos kassavirtojen arvioidaan olevan nousussa, aiheuttaa se nousupaineita kiinteistöjen arvoille ja sitä kautta myös hinnoille. Jos taas tulevaisuuden nettokassa-virrat ovat markkinavuokrien laskun tai tilojen tyhjentymisen vuoksi laskusuunnassa, on arvoilla ja hinnoilla taipumus laskea. Arvonmuutosten vaihtelua korostaa usein se, että yleisen epävarmuuden lisääntymisen myötä tuottovaatimukset yleensä nousevat vuokrien laskiessa tai laskun uhatessa. Vuokrien kasvuvaiheessa tilanne on päinvastainen, eli tuottovaatimus laskee näkymien parantuessa. Kiinteistömarkkinat ovat kuitenkin viime vuosien aikana integroituneet nopeasti kiinteäksi osaksi pääomamarkkinoita. Kiinteistöjä siis tarkastellaan entistä kiinteämmin yhtenä sijoitusmuotona joukkovelkakirjojen ja osakkeiden rinnalla, ja ne kilpailevat samoista pääomista ja sijoittajien mielenkiinnosta. Tällöin muiden instrumenttien huono menestys ja heikot tuotto-odotukset parantavat kiinteistöjen suhteellista suoritetta ja lisäävät kiinteistösijoitusten kiinnostavuutta. Seurauksena tästä on pääomien kasvava suuntautuminen paremmin menestyvälle sektorille.

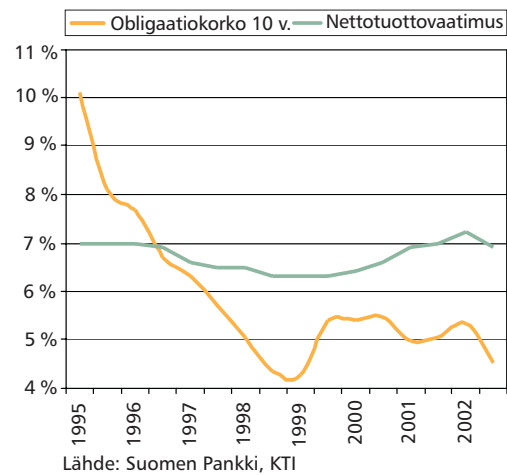
Tällä hetkellä kiinteistösijoitukset näyttävät olevan portfoliosijoittajien suosiossa koko Euroopassa.

- Kulutuskysyntä ylläpitää liiketila-markkinoiden kysyntää
- Asuntojen hintojen nousu pysähtymässä
- Sijoittajien tuotto-vaatimukset laskussa

### Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi ja vajaakäyttöaste Helsingissä

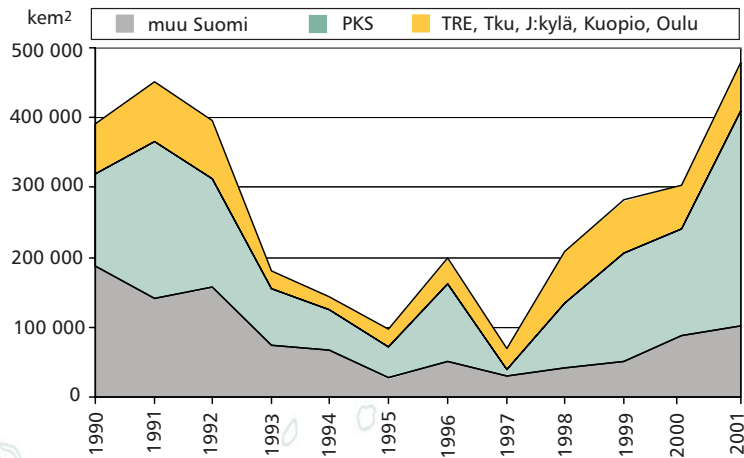


### 10 vuoden korko ja nettotuottovaatimus (Hki CBD, toimistot)



- Kiinteistöt houkuttelevia sijoituskohteita
- Toimistorakentaminen vähenemässä

### Valmistuneet toimistorakennukset: PKS, muut kasvukeskukset ja muu Suomi



Lähde: Tilastokeskus

Tähän on osaltaan vaikuttanut korkojen lasku, minkä seurauksena kiinteistöistä saatava preemio suhteessa korkosijoituksiin on tullut erittäin houkuttelevaksi. Tämä on johtanut hintakilpailuun parhaista sijoituskohteista. Tämän seurauksena monilla Euroopan päämarkkinoilla kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet keväästä lähtien. Myös Suomessa on nähtävissä merkkejä tästä kehityksestä. Vaikka korkojen ja kiinteistösijoitusten tuottovaatimusten välinen yhteys on perinteisesti ollut varsin heikko, on viime aikojen trendi Suomessa ollut vahvasti samansuuntainen. On huomattava, että kyseiset tuottovaatimukset ovat näkemykseen eli barometrikyselyyn perustuvia, jolloin ne saattavat liioitella markkinoiden todellisia muutoksia. Havainnot ovat kuitenkin yleensä kuvanneet hyvin ilmiön käännepeiteitä.

Toimistomarkkinoilla uusien vuokrasopimusten tunnusluvut ovat edelleen monilla alueilla koko vuokrasopimuskannan vallitsevia tasoja korkeampia. Siksi koko vallitsevan vuokrasopimuskannan tunnusluvut ovat edelleen nousussa. Tähän vaikuttavat uusien korkeampien vuokratasojen ohella myös

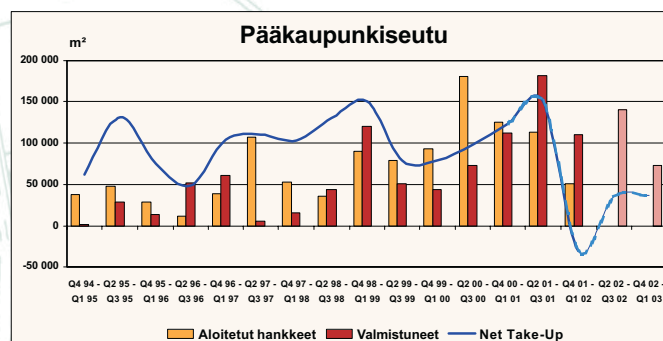
vuokrien indeksikorotukset. Siksi kiinteistösijoittajien nettokassavirrat ovat edelleen nousussa. Vain vajaakäytön raju lisääntyminen voisi vaikuttaa tähän selkeästi vähentävästi.

#### Kiinteistönkehittäminen varovaista

Kiinteistönkehityshankkeissa noudatetaan edelleen varovaista linjaa eikä merkittäviä hankkeita aloiteta ilman korkeaa ennakkovuokrausastetta. Etenkin toimistorakentaminen on näin ollen heikkenevän kysynnän myötä monin paikoin hiipunut. Vuosituhannen vaihteen kiivaan rakentamisen seurauksena tilaa valmistuu kuitenkin edelleen markkinoille. Valmistuvien kohteiden lukumäärät ja neliöt ovat kuitenkin jo vähenemässä. Tilojen nettokäyttöönoton vähenemisestä johtuen lisännee markkinoille tuleva uusi tarjonta kuitenkin toimistojen vajaakäyttöä ainakin jossain määrin.

Liiketilarakentamisen näkymät ovat markkinatilanteesta johtuen positiivisemmat. Myös vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen odotetaan selkeää kasvua ensi vuodelle. Julkisin varoin tuetun asuntotuotannon taso on epävarmimmalla pohjalla.

#### Toimistotilojen net take-up ja rakentaminen puolivuositain



Lähde: Catella Property Consultants, Rakli/Locus

# Kaupunkien välillä suuria eroja

## Helsinki - ydinkeskusta

Helsingin ydinkeskustan vuokraindexi osoittaa maaliskuun ja elokuun välisellä tarkastelujaksolla 2%:n laskua. Vuositasolla indeksin lasku on noin 2,4%. Uusia vuokrasopimuksia on kuitenkin alkanut muihin osamarkkinoihin verrattuna suhteellisen runsaasti, ja merkille pantavaa on, että parhaista, hyväkuntoisista ja hyvän imagon omaavista tiloista ollaan edelleen valmiita maksamaan korkeitakin vuokria. Tarkastelujaksolla ovat pienten tilojen vuokrat laskeneet eniten pankki- ja vakuutussektorin dominoiman kysynnän suuntautuessa suurempiin kokonaisuuksiin. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrin vastaajista 50% odottaa Helsingin keskustan toimistovuokrien laskevan myös seuraavalla puolivuotisjaksolla.

Keskustan liiketiloissa on vuokralaisten vaihtuvuus pysytellyt vähäisenä, eikä uusia sopimuksia ole juurikaan solmittu parhaimmista tiloista. Siksi vuokrien tunnusluvut ovat laskeneet kautta linjan. Myös keskustan katuremontit ovat haitanneet joidenkin kiinteistöjen vuokraamista. Ydinkeskustan liiketilavuokrien ennakoidaan pysyttelevän nykytasollaan myös lähitulevaisuudessa, ja uskoa jopa lievään nousuun löytyy asiantuntijoiden keskuudesta.

Helsingin keskustan toimitilamarkkinat ovat lähivuosina merkittävien ja mielenkiintoisten muutosten edessä. Pitkällä tähtäimellä liiketilamarkkinoihin vaikuttavat esimerkiksi Makkaratalon laajamittainen uudistaminen, Stockmannin laajennussuunnitelmat sekä lisääntyvät kävelykadut. Myös Kampin alueen kehitys muuttaa ydinkeskustan toimitilamarkkinoiden rakennetta. Lyhyellä tähtäimellä nämä suuret hankkeet lähinnä sotkevat keskustan jalankulku- ja asiakasvirtoja.

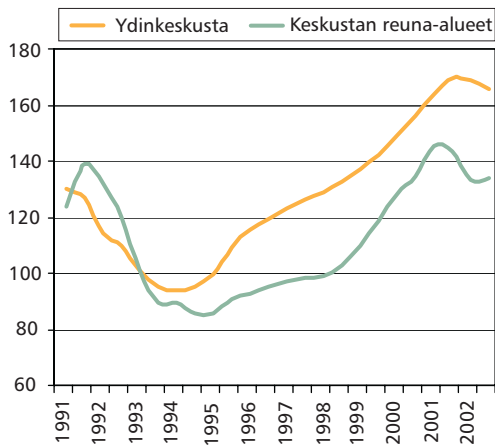
## Muu Helsinki

Helsingin keskustan ulkopuolella toimistomarkkinoiden kehitys on monimuotoisempaa. KTI:n ns. kakkosalueen (Vallila, Sörnäinen, Pasila Lauttasaari) toimistovuokraindexi osoittaa kuluneella puolivuotisjaksolla jopa lievää nousua, vaikka vuositasolla tarkasteltuna vuokrat ovatkin reuna-alueella laskeneet noin 6%. Tietyillä alueilla, kuten esimerkiksi Pitäjänmäellä, Ruoholahdessa ja Lauttasaassa tyhjää tilaa on runsaasti, mikä aiheuttaa vuokrien laskupaineita - yli 60% Toimitilabarometrin vastaajista odottaa Helsingin toimistovuokrien jatkavan laskuaan. Merkittävin lähivuosien toimistomarkkinoihin vaikuttava kehityshanke on ns Keski-Pasilan alueen mittava kehityssuunnitelma, joka on nivoksissa Helsingin satamahankkeeseen.

Liiketilamarkkinat ovat toimistomarkkinoita positiivisempia myös keskusta-alueen ulkopuolella. Mm. Malmilla ja Herttoniemessä on meneillään liiketila-kohteiden uudisrakennus- tai laajennushankkeita. Vuokratason muutokset ovat olleet varsin vähäisiä, ja uusia sopimuksia on solmittu etenkin peruskorjattuihin hyväkuntoisiin kohteisiin, joissa vuokrat ovat pysytelleet ennallaan. Asiantuntijat arvioivat vuokrien pysyttelevän pääosin nykytasollaan myös lähitulevaisuudessa.

Tuotanto- ja varastotilojen kysyntä on ollut edelleen vahvaa Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla, ja tiloja on markkinoilla tarjolla niukasti. Vuokrat ovat pääosin pysytelleet ennallaan, ja tilanteen odotetaan pysyvän samankaltaisena.

**Toimistovuokraindexit Helsinki**

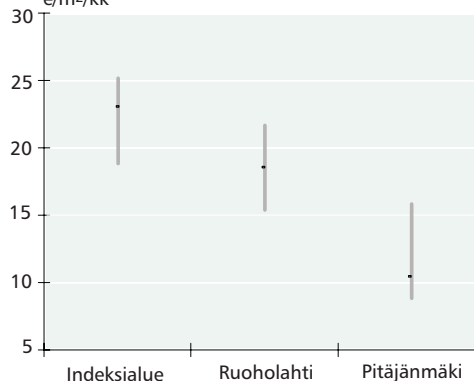


Lähde: KTI

**Vallitsevat toimistovuokratasot Helsingissä eri alueilla**

Ylä- ja alakvartiili, mediaani

e/m<sup>2</sup>/kk



Lähde: KTI

## Espoo

Espoon toimitilamarkkinat ovat olleet kuluneella puolen vuoden tarkastelujaksolla erittäin hiljaiset. Uusia sopimuksia on solmittu vain vähän ja niissä vuokrat ovat olleet pääosin laskussa, vaikka markkinoille on valmistunut uuttakin tilaa. Korkea vajaakäyttö vaivaa etenkin tiettyjä osamarkkinoita Espoossa, mm Leppävaaran aluetta, ja koko kaupungin alueellakin Catellan julkaisema vajaakäyttöluku ylittää 7%. Myös seuraavalla puolivuotisjaksolla vuokranäkymät ovat Espoossa kaikkia muita suuria kaupunkeja synkempiä: 75% toimitilabarometrin vastaajista odottaa toimitistovuokrien jatkavan laskuaan. Uutta tilatarjontaa on tulossa esimerkiksi Keilaniemen ja Leppävaaran alueille.

Myös Espoon liiketilamarkkinoilla on eletty hiljaiseloa. Uusien sopimusten vuokrataso on joutanut lievästi alaspäin. Uutta tilatarjontaa on tulossa etenkin Leppävaaraan liikekeskuksen ensimmäisten vaiheiden valmistuessa vuoden 2003 alkupuolella.

## Vantaa

Vantaan uudet toimitistovuokrat ovat laskeneet viimeisen vuoden aikana noin 5%. Sopimuksia on Espoon tapaan tehty melko vähän, eikä markkinoille ole tullut merkittävästi uusia kohteita. Uuden kannan kehittäminen painottuu edelleen lentokentän alueelle, jossa alueyhteistyötä on laajennettu kattamaan entistä laajempia alueita. Myös Vantaan toimitistovuokrien odotetaan jatkavan laskuaan. Liiketilavuokrissa ei Vantaallakaan ole tapahtunut merkittäviä muutoksia kaikkein korkeimpien vuokrien hienoista pudotusta lukuun ottamatta.

## Turku

Turussa toimitistomarkkinoiden kehittäminen painottuu edelleen Kupittaan alueelle. Kaupungin alulle pane-

maan Biolaaksoon on valmistumassa alkuvuodesta toinen merkittävä tuotanto- ja toimitiskiinteistö, ja alueen ensimmäinen myytiin alkuvuodesta Polar Kiinteistöille. Muilta osin toimitistomarkkinat elävät Turussakin hiljaiseloa, ja vajaakäyttö on noussut noin 6%:n tasolle. Toimitistovuokrat ovat laskeneet hieman, kun taas liiketilavuokrat osoittavat hienoista nousua. Asiantuntijoiden tulevaisuuden odotukset ovat etenkin toimitistomarkkinoilla hieman synkistyneet viime kevääseen verrattuna.

## Tampere

Myös Tampereella toimistojen vajaakäyttö on lisääntynyt. Uusia vuokrasopimuksia on solmittu verkkaiseen tahtiin, ja vuokrat ovat laskeneet hieman. Kehittäminen ei ole kuitenkaan kokonaan tauonnut Tampereellakaan, ja jopa aivan keskustaan tai sen tuntumaan on nousemassa uusia tiloja mm yliopistolle sekä bioalan yrityksille. Liiketiloista solmituissa uusissa sopimuksissa vuokrat ovat parhailla paikoilla jopa hieman nousseet. Tulevaisuuden odotukset ovat Tampereella pitkälti samankaltaiset kuin Turussa.

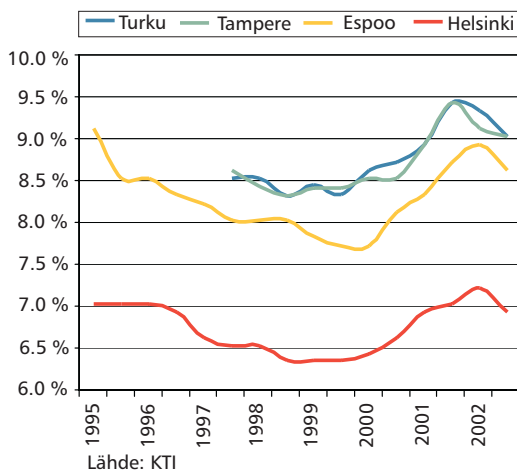
## Jyväskylä

Jyväskylässä vuokratasot ovat pitäneet verraten hyvin pintansa. Toimitistovuokrasopimuksia on solmittu keskustan parhaista tiloista. Myös liiketilakysyntä kohdistuu etenkin kävelykadun tuntumaan, ja siellä vuokrat ovat paikoitellen jopa nousseet lievästi.

## Oulu

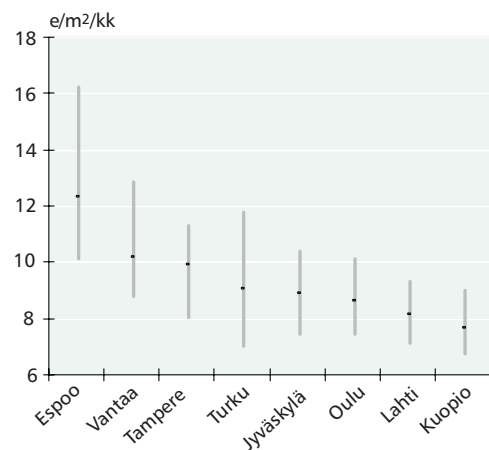
Oulussa vajaakäyttöluvut ovat suurten kaupunkien välisessä vertailussa alhaisimmalla tasolla. Vuokrat ovat pysytelleet pitkälti ennallaan, joskin markkinat ovat olleet verrattain hiljaiset. Kaupungin merkittävimpiä kehityshankkeita on keskustan tuntumassa sijaitseva Technopoliksen Mediaani, jonka toista vaihetta markkinoidaan parhaillaan.

Toimitistojen nettotuottovaatimukset eri kaupungeissa



Vallitsevat toimitistovuokratasot suurimmissa kasvukeskuksissa

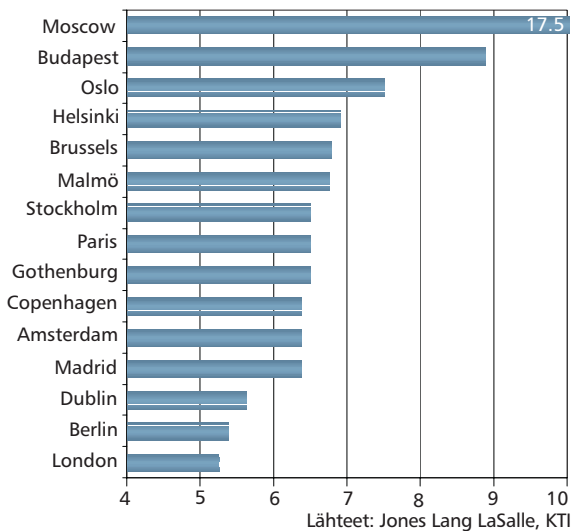
Ylä- ja alakvartiili, mediaani



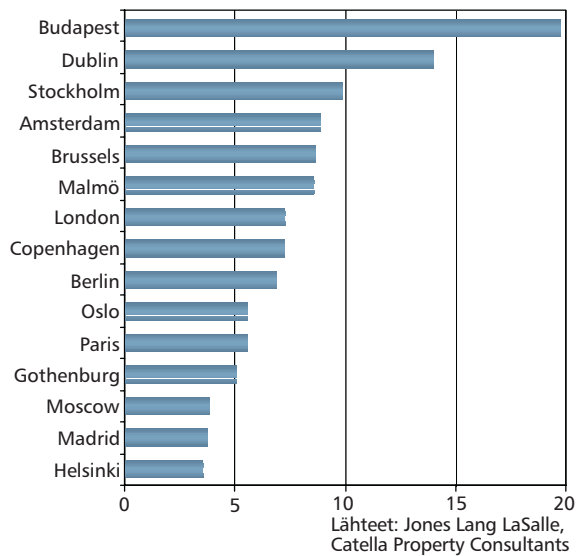
# Suomi ja kansainväliset kiinteistömarkkinat

- Kansainväliset sijoittajat entistäkin kiinnostuneempia
- Suomi lisännyt kansainvälistä näkyvyyttään
- Markkinoiden kilpailukyky edelleen hyvä

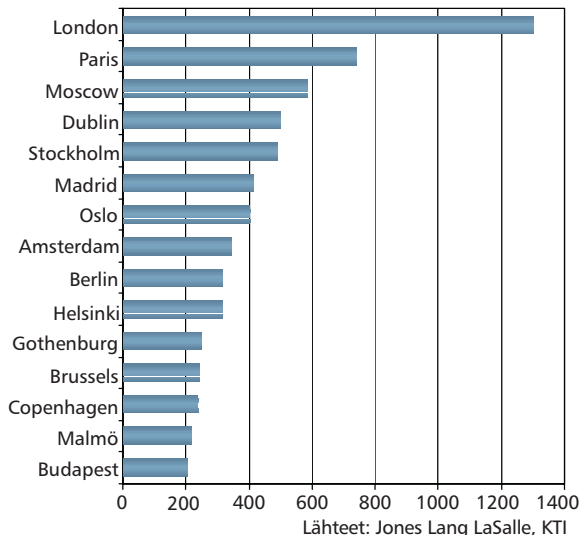
Toimistojen tuottovaatimukset (%)



Vajaakäyttöaste (%)



Toimistovuokrat (e/m<sup>2</sup>/vuosi)



Suomen kiinteistömarkkinoille on jo vuosia odoteltu kansainvälisiä sijoittajia. Viime aikoina kotimaisten toimijoiden usko kansainvälisten pääomien tuloon Suomen markkinoille on entisestään lisääntynyt. Uskoa ovat vahvistaneet Wereldhaven tekemä Itäkeskus-kauppa sekä muutamat tapahtuneet pienemmät transaktiot. Ulkomaiset sijoittajat ovat myös olleet aktiivisia monissa viimeaikaisissa kiinteistökaupoissa, vaikka eivät varsinaiseen kauppaan saakka ole edenneetkään.

Suomen kiinnostavuus ja tunnettuus on lisääntynyt markkinoiden lisääntyneen informaation ja läpinäkyvyyden sekä nopeasti parantuneen kansainvälisen näkyvyyden myötä. Suomi on noteerattu entistä useamman sijoittajan ja rahaston katsauksissa, ja kansainvälisen kiinteistö-sijoitustoiminnan lisääntyminen kautta linjan on kääntänyt katseita myös Suomea kohti.

Edellytyksenä kansainvälisten sijoittajien mielenkiinnolle on luonnollisesti suotuisa toimintaympäristö ja markkinoiden kilpailukykyinen tuottotaso, joka pohjautuu pikälti talouden yleisiin näkyymiin. Tässä suhteessa Helsinki on saanut hiljattain kansainvälistäkin tunnustusta tultuaan noteeratuksi Pariisiin jälkeen toiselle sijalle Jones Lang LaSallen eri kaupunkien menestystä ja houkuttelevuutta mittaavassa European Regional Economic Growth Indexissä. Helsingin toimitilamarkkinoiden kysyntänäkymiä pidetään vahvana lähinnä EU:n sisältä kumpuavan tilakysynnän sekä Venäjän talouden elpymisen ansiosta. Katsaus arvioi Suomen selvinneen vahvan teknologisen osaamisensa ansiosta ICT-alan kriisistä muita markkinoita vähemmän kolhuin. Myös Suomen vakaan makrotalouden ja talouden hyvän kilpailukykyyn arvioidaan edesauttavan Helsingin asemaa kansainvälisessä vertailussa.



- Palvelu-  
markkinoiden  
rakenteet pysyvän  
muutoksen  
vaiheessa
- Kansainvälisten  
palveluyritysten  
reaktiot  
mielenkiintosisia
- Palvelujen  
saatavuus  
edessäntää  
markkinoiden  
kansain-  
välistymistä

## Suomalaisten palvelumarkkinoiden kansainvälistyminen kiihtyy

Suomalaiset kiinteistöalan palvelumarkkinat näyttävät nykytilanteessa varsin erilaisilta kuin vielä vuosi sitten. Jo pitkään odotettu kansainvälisten palveluyritysten tulo Suomen markkinoille on alkanut varsin ripeässä tahdissa.

Iridium Real Estaten ja Tallberg Toimitilajohdon solmimat yhteistyösopimukset ovat avanneet kahdelle globaalien tason palveluyritykselle - Jones Lang LaSallelle ja CB Richard Ellisille - kanavat Suomen markkinoille. Ilmarisen myytyä Antiloopin Aberdeen Asset Managementille myös sen jalansija markkinoilla vahvistui kertaheitolla.

Myös kotimarkkinalähtöisempi kehitys on ollut varsin vilkasta. Kiinteistövarman uudelleenstrukturointi ensin vanhojen omistajien toimesta ja sittemmin Kapiteeli-yhteistyön muodossa luo siitä varsin mielenkiintoisen toimijan nopeasti kehittyville markkinoille. Rakennusliikkeiden profiloituminen alan palveluyrityksiksi on tehnyt niistä varsin erinäköisiä yrityksiä menneeseen verrattuna. Myös aiemmin alan operatiivisen tason palveluja, esimerkiksi siivous- ja ylläpitopalveluja tarjonneet yritykset ovat laajentaneet valikoimaansa myös nk. korkeamman lisäarvon palvelujen suuntaan, ja tarjoavat monipuolisia management-palveluja varsinaisen oman palvelutuotantonsa rinnalla.

Palvelumarkkinoiden nopea rakenteellinen kehitys antaa viitteitä myös mielenkiintoisesta lähitulevaisuudesta. Yritysten nopeat liikkeet edellyttävät luonnollisesti kilpailijoilta omien strategioiden uudelleen tarkastelua ja johtavat helposti uusiin

toimenpiteisiin. Siksi on mielenkiintoista nähdä, minkälaisia rakenteellisia järjestelyjä lähitulevaisuus tuo tullessaan.

Kansainvälisten markkinoiden kehityksen esimerkin mukaisesti saattavat esimerkiksi jo markkinoilla olevat yritykset varsin nopeastikin tiukentaa yhteistyönsä ja sitoutuneisuutensa muotoja tavalla tai toisella, mikäli Suomen markkinoille asetetut odotukset täyttyvät. Myös täysin uudet kansainväliset toimijat saattavat reagoida markkinoiden kiinnostavuuden ja näkyvyyden kasvuun. Viime vuosien kiinteistöalan globaalien palvelumarkkinoiden nopea kehitys ulottaa näin vaikutuksensa myös Suomeen ja edessämme saattaa olla varsin kiivas ja värikäs uudelleenstrukturoinnin jakso, joka saattaa jäädä myös pysyväksi.

Palveluiden lisääntynyt tarjonta avaa myös yhden väylän markkinoidemme pääomarakenteen kansainvälistymiselle. Suomen näkyvyys globaalien yritysten maantieteellisessä tarjonnassa nostaa kansainvälisten sijoittajien tietoisuutta Suomen kiinteistömarkkinoista ja lisää markkinoiden uskottavuutta. Kansainvälisen tason palvelujen saatavuus ja luonteva, muualla maailmassa käytetyn yhteistyökumppanin läsnäolo markkinoilla saattaa joillekin sijoittajille olla jopa kynnyskysymys sijoituksia harkittaessa. Kansainväliset palveluyritykset ovat usein aktiivisia myös suosiotaan nopeasti kasvattaneiden erityyppisten ns. kiinteistö-sijoitusfundien kokoajina. Tällaiset fundit saattavat houkuttaa nopeastikin merkittäviä pääomavirtoja Suomen markkinoille.

**Kiinteistöalan keskeiset  
vaikuttajat kokoontuvat Helsinkiin:**

**10th European Real Estate  
Society Conference  
Helsinki Finland, 10-13 June 2003**



KTI:llä on kunnia isännöidä kesällä 2003 Suomessa järjestettävää kansainvälistä ERES-konferenssia. European Real Estate Society on kiinteistöalan akateemisten tutkijoiden vuonna 1993 perustama kansainvälinen järjestö, jonka tavoitteena on luoda yhteistyö- ja verkottumisfoorumi alan käytännön toimijoiden ja akateemisten tutkijoiden välille. ERESin vuotuinen päätapahtuma on sen kesäkuussa järjestettävä konferenssi, joka kokoaa yhteen 250-300 kiinteistöalan vaikuttajaa maailman eri puolilta.

ERES-konferenssi avaa myös suomalaisille yrityksille ja tutkijoille ensiluokkaisen mahdollisuuden lisätä kansainvälisiä kontaktejaan ja näkyvyyttään alan huipputoimijoiden piirissä. Konferenssi tarjoaa myös kolmen päivän aikana laadukkaan näyteikkunan kiinteistöalan huippututkimukseen kattaen kiinteistöalan koko laajan kentän.

Lisätietoja osallistumis-, esiintymis- ja sponsorointimahdollisuuksista löydät konferenssin www-sivuilta osoitteesta [www.eres2003.com](http://www.eres2003.com)

## KTI: markkinatietoa tilauksesta

### Toimitilojen vuokratiedot

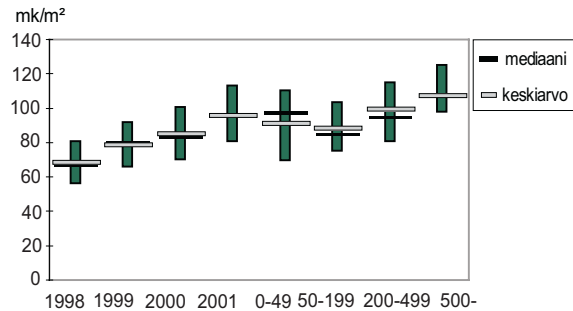
- Voimassa olevista sopimuksista.
- Uusista sopimuksista.
- Sopimusten pituuksista.

Valittavana on yli 60 suomalaista kaupunkia ja kaikki käyttötarkoitukset vuodesta 1993. Tieto perustuu ainutlaatuisen tietokantaan, jota päivitetään puolivuositain yli 3 000 uudella vuokrasopimustiedolla.

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

Hinnat 150 euroa + alv 22% per osamarkkina.

Toimistotilojen neliövokra Kampissa kokoluokittain



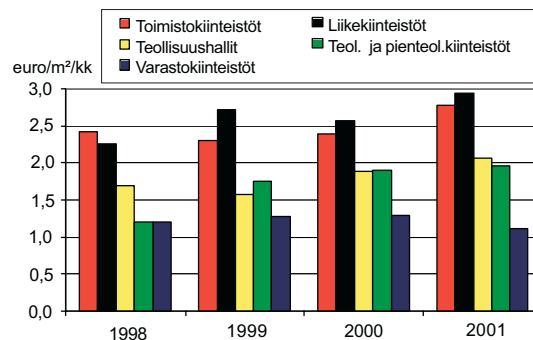
### Ylläpitokustannukset

- Kustannustasot eri tyyppisissä kohteissa.
- Kustannuserien jakautuminen.

Aineisto perustuu vuosittain päivitettäviin yli 2500 kiinteistön toteutuneisiin ylläpitokustannustietoihin.

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

Kiinteistöjen ylläpitokustannukset 1998-2001



### Markkinatietopalvelu

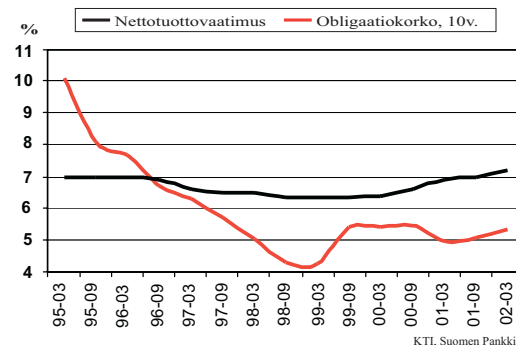
Palvelu tarjoaa kiinteistömarkkinoiden ja muun talouden avainmuuttujat eri alueilta. Eri lähteistä koottuja muuttujia on yli 100 ja aihealueina ovat:

- 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, neljännesvuositain tai sopimuksen mukaan.

Hinta 1650 euroa vuodessa + alv 22 %.

Tuottovaatimus (HKI prime toimisto) ja pitkä korko





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

**Helsinki**  
Iso Roobertinkatu 1 A 5  
00120 Helsinki  
puh. (09) 6840 330  
fax (09) 6840 3310

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