

# ***KTI Markkinakatsaus***

*kevät / 05*

- *Suomen kiinteistömarkkinat houkuttelevat kansainvälisessä vertailussa*
- *Toimistovuokrien alamäki pysähtymässä*
- *Tilatehokkuuden merkitys kasvussa*
- *Kiinteistörahastoja tulossa?*



Parempi tietää kuin olettaa.

## **KIINTEISTÖMARKKINAT SUOMESSA KEVÄÄLLÄ 2005**

*Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti pysyttelee korkeana huolimatta tilamarkkinoilla jatkuvasta epävarmuudesta. Suomen kansantalouden vakaus ja kiinteistömarkkinoiden kilpailukykyinen tuottotaso houkuttelevat sekä koti- että ulkomaisia sijoittajia. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla liikkuu runsaasti sijoituskohteita etsiviä pääomia, vaikkakaan merkittäviä transaktioita ei aivan viime aikoina ole merkittävässä määrin tehty.*

*Toimistomarkkinoiden vajaakäyttöongelmat jatkuvat edelleen. Hitaasti paraneva työllisyys ei tuone tilanteeseen välitöntä helpotusta, sillä yritykset panostavat entistä enemmän tilankäytön tehokkuuteen ja hakeutuvat moderneihin, tiukkenevia tarpeitaan palveleviin tiloihin. Liiketilamarkkinoiden vahva esitys jatkuu edelleen. Myös markkinoille tuleviin uusiin liiketiloihin löytyy vuokralaiset suhteellisen helposti, vaikkakin kuluttajien ostovoiman kasvu hidastuu viime vuosina totutusta.*

# Suomen talous eurooppalaisittain vahva

## Kansainvälisen talouden kasvu hidastuu

Maailmantalouden odotetaan yltävän noin 4 % kasvuun sekä tänä että ensi vuonna. Ripeimmän kasvun vaihe näyttää olevan tältä erää ohi, sillä raakaöljyn korkea hinta lisää talouden epävarmuutta ja vähentää kulutusmahdollisuuksia ja investointihaluja.

Maailmantalouden kasvua ylläpitää etenkin Aasian vahva kehitys, jossa Kiina ja Intia ovat vetureina. Myös Venäjän talous pysyttelee vahvana öljyn korkean hinnan siivittämänä. Aasian talouden odotetaan tänä vuonna yltävän noin 5,5 % kasvuun.

Raakaöljyn korkean hinnan ohella maailmantalouden kasvua hidastavat USA:n budjetin ja vaihtotaseen vaje-ongelmat, joiden korjaaminen edellyttää tiukentuvia raha- ja finanssipoliittisia toimenpiteitä. Nämä heikentävät kulutusmahdollisuuksia ja investointihalukkuutta. Heikon dollarin antamasta vientituesta huolimatta USA:n talouskasvun odotetaan hidastuvan tänä vuonna 3,5 ja ensi vuonna 3 prosenttiin. Monet ekonomistit odottavat dollarin jatkavan heikkenemistään edelleen.

Euroalueella talouskasvu on varsin laimeaa. Vahvasta eurosta johtuen vienti ei tarjoa vetoapua. Energian hinta pysyttelee korkealla ja työllisyys heikkona. Kotitalouksien kulutusintoa laimentaa lisäksi tulojen hidas nousukehitys. Euroalueen talous kasvaa kuluvana vuonna noin 1,5 %. Ensi vuonna kasvun ennakoitaan piristyvän hieman energian hinnan alenemisen ja työllisyyden kohenemisen myötä.

Markkinakorkojen ennakoitaan pysyttelevän edelleen alhaisena. Välittömät odotukset Euroopan keskuspankin koronnostosta ovat viime aikoina laimentuneet dollarin heikkenemisen jatkumisen myötä.

## Suomen talous edelleen vahva eurooppalaisessa vertailussa

Myös Suomen talouden suhdannehuippu näyttäisi ajoittuneen viime vuoteen, jolloin kokonaistuotanto lisääntyi 3,7%. Suomen talous pysyttelee kuitenkin edelleen vahvana muuhun Eurooppaan verrattuna. Ennusteet vuoden 2005 BKT-kasvusta liikkuvat 3,0 ja 3,6 prosentin välillä. Ensi vuoden ennustetut kasvuluvut ovat hieman tätä maltillisempia.

Etlan arvion mukaan talouden vuosikasvu asettunee vajaaseen 3 prosenttiin viisivuotisjaksolla 2005–2009, mikä olisi samaa luokkaa kuin edeltävällä jaksolla 2000–2004.

## Euroalueen hidas kasvu heikentää vientinäkömiä

Euroopan talouden hidas kasvu heikentää Suomen vientimahdollisuuksia etenkin alkuvuonna. Viennin kasvun odotetaan piristyvän loppuvuodesta euroalueen talouden

piristymisen myötä. Öljyn hinnan mahdollinen nousu luo uhkakuvia vientinäkömiin, koska se heikentää Suomen perinteisten vientimaiden kysyntää. Toisaalta Suomen asemaa vahvistaa se, että vahvasti kasvavien Kiinan ja Venäjän osuus viennistä on kasvanut merkittävästi viime vuosina. Kaiken kaikkiaan viennin määrään odotetaan noin 4 % kasvua vuonna 2005.

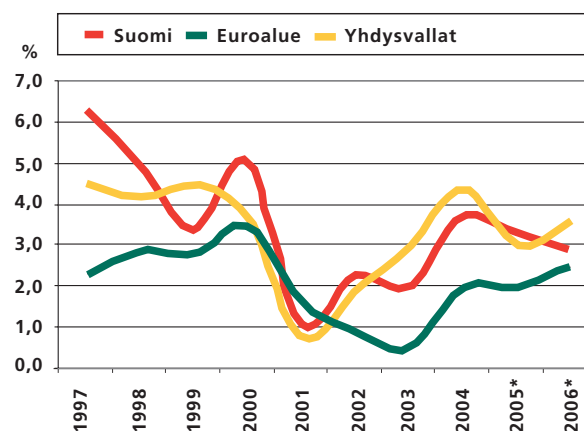
## Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu hieman totuttua vähäisempänä

Yksityisen kulutuksen merkitys talouskasvun ylläpitäjänä on vähenemässä ostovoiman kasvun hidastumisen myötä. Ostovoiman kasvua hillitsevät lievästi kiihtyvä inflaatio sekä tuloverotuksen kevenemisen loppuminen. Palkkasumma kasvaa kuitenkin runsaat 4 % sekä ansiotason nousun että työllisyyden kohenemisen tukemana. Kun inflaatio pysyttelee maltillisella runsaan 1 % tasolla, kasvaa ostovoima kuitenkin edelleen 2–2,5 % vuosivauhtia. Yksityisen kulutuksen kasvua ylläpitäneen myös kuluttajien ennen näkemättömän vahva usko omaan talouteensa.

Talouskasvu on kuluvana vuonna viime vuosina totuttua tasapainoisempaa, kun oman panoksensa kasvuun antavat niin kulutus, vienti kuin investoinnitkin. Suurten infrastruktuuri-investointien – Vuosaaren sataman ja Olkiluodon ydinvoimalan – vaikutus talouteen on suurimmillaan vuosina 2006 ja 2007. Alueellisesti talouskasvun odotetaan kohentuvan Länsi-Suomessa ja Uudellamaalla. Tänä vuonna kiinteiden investointien ennakoitaan kasvavan noin 4,5 %. Vuonna 2006 investointien kasvu voi hieman laimeta, koska asuntoinvestointien kasvun ennakoitaan tuolloin hidastuvan.

- Aasian talous kasvaa 5,5 % vuosivauhtia
- USAn odotetaan tiukentavan raha- ja finanssipolitiikkaansa
- Öljyn korkea hinta lisää epävarmuutta

BKT:n määrän muutos (%)



Lähde: Tilastokeskus, VM

■ **Kuluttajien ostovoiman kasvu hidastuu**

■ **Isot infra-hankkeet nostavat investointeja**

### Työllisyys edelleen talouden suuri haaste

Työllisten määrän ennakoidaan kasvavan yhteensä noin 30.000 hengellä vuosina 2005 ja 2006. Eniten työllistävät julkinen sektori, yksityiset – etenkin liike-elämän - palvelut sekä rakennusala. Kotitalouksien ostovoiman kasvun hidastuminen vähentää kaupan lisätyöllistämismahdollisuuksia. Teollisuuden työpaikkojen väheneminen jatkuu, mutta hieman lievempänä.

Työttömyysasteen odotetaan alenevan noin 8,5 prosenttiin tänä vuonna ja lähenevän 8 prosenttia ensi vuonna. Työttömyyden alentaminen tältä tasolta edellyttää monien asiantuntijoiden mukaan jo verraten jämeriä työllisyyspoliittisia toimia.

### Suomen kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

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

Lähteet: Tlaskeskus, Suomen Pankki, VM

\* = ennakkotieto, \*\* = ennuste

## Kiinteistömarkkinoiden yleiskuva ja kiinteistösektorit

### Kiinteistömarkkinoilla sijoitus- ja tilakysyntä eri tahdissa

Kiinteistömarkkinoilla vallitsee edelleen mielenkiintoinen tilanne, jossa sijoitusmarkkinoiden ja tilamarkkinoiden suhdanteet kehittyvät jossain määrin eri tavoin. Kiinteistösijoitukset kiinnostavat sekä kotimaisia että ulkomaisia sijoittajia, vaikka joillakin tilamarkkinoiden segmenteillä ollaan edelleen eletty heikossa kysyntätilanteessa. Tosin pahimman kysyntänotkahduksen voisi viime aikojen merkkien perusteella olettaa olevan jo ohi.

nissä on vuokralaiskannan uusjako, jonka seurauksena laadultaan tai sijainniltaan heikompia tilojen haasteet siis jatkuvat markkinoilla. Toisaalta hyväksijaintisilla modernisoiduilla kiinteistöillä näyttää olevan melko hyvä kysyntätilanne.

### Toimistomarkkinoilla hieman positiivisempi vire

Toimistomarkkinat ovat kärsineet pahiten tilakysynnän vähenemisestä. Nyt tilanne näyttää monilla osamarkkinoilla viime aikojen valoisammalta, ja vuokrien lasku näyttäisi olevan ainakin tietyillä osamarkkinoilla pysähtymässä. Sijoittajien kiinnostus hyviä toimistokohdeita kohtaan jatkuu vahvana. Viriävä kysyntä on polkaisut liikkeelle myös joitakin uusia toimistorakennushankkeita; vaikkakin kehittäjät edelleen edellyttävät suhteellisen korkeata vuokrausastetta ennen hankkeiden käynnistämistä.

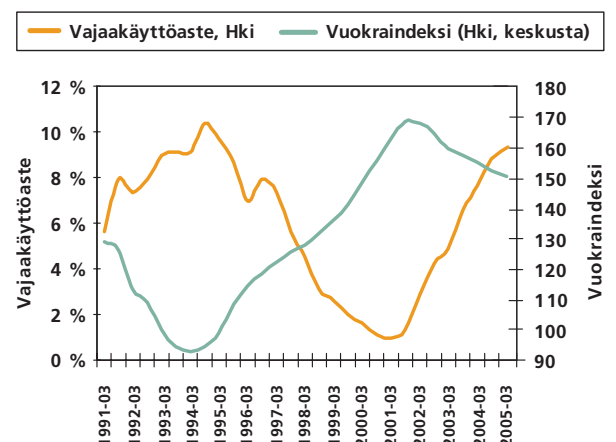
### Liiketilamarkkinoilla tapahtuu edelleen

Liiketilamarkkinoiden vahva esitys jatkuu. Tilat ovat kaikilla päämarkkinoilla lähes täyskäytössä, ja vuokratasot sinnittelevät pääosin nousujohteisina. Myös sijoittajien kiinnostus on ainakin toistaiseksi säilynyt varsin vahvana.

Toimistotilojen käyttäjien vaatimustaso kasvaa edelleen ja tiloilta vaaditaan entistä suurempaa tehokkuutta ja joustavuutta palvella käyttäjiensä muuttuvia tarpeita. Yritysten muuttoperusteena on entistä harvemmin pelkästään lisääntynyt tilatarve, eikä hitaasti koheneva työllisyyskään niin ollen näkyne ainakaan välittömästi toimistotilojen nettokäyttöön otossa. Nykymarkkinoilla yritykset siirtyvät usein muutossa samankokoisiin tai jopa pienempiin tiloihin moderniin rakennukseen. Käyn-

### Toimistovuokraindexsi ja vajaakäyttö

Lähde: KTI, Catella



Pääkaupunkiseudun mittava uusien liikeyhtiöiden kehittäminen on saanut eräät toimijat epäilemään markkinoiden tulevaisuutta; mutta toisaalta liikeyhtiötarjonnan kansainväliset vertailutunnusluvut luovat uskoa markkinoiden – ja kuluttajien – lisätilan tarpeelle. Lisääntyvä tilatarjonta kiristää kuitenkin kilpailua kuluttajista erilaisten liikeyhtiötyyppien, alueiden ja jopa tilantarjoajien välillä.

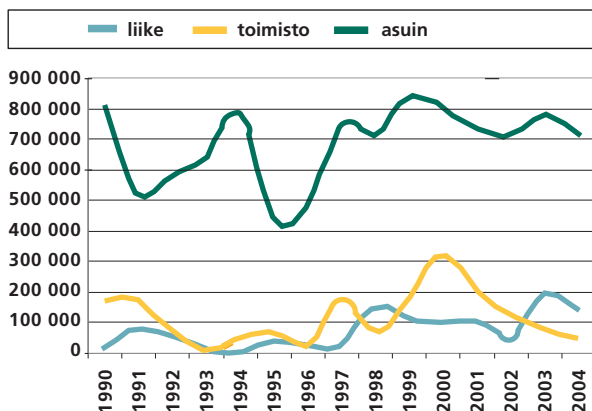
### Asuntomarkkinoilla tasaantuva tunnelma

Asuntojen hintojen nousun jatkumisesta käydään vilkasta keskustelua. Monet uskovat nousun jo olevan tahtumassa, vaikkakin viimeisimmät kauppahintatilastot edelleen osoittavat lievää nousujohteisuutta. Myös hiljattain julkaistu OP-ryhmän sijoittajabarometri osoittaa kansalaisten uskovan asuntohintojen nousun jatkumiseen suhteellisen vahvasti.

Asuntosijoittaminen näyttää kiinnostavan enenevässä määrin yksityishenkilöitä, mihin alhaisilla koroilla lienee oma vaikutuksensa. Asuntovuokramarkkinoillakin monet toimijat näkevät nykytilanteen lähimenneisyyttä positiivisempänä, joskin asuntojen vuokraaminen edellyttää osin kovempia ponnisteluja sekä asiakkaiden entistä herkempää kuuntelemista. Suurissa asuntosaluissa käyttöasteet ovat pysytelleet korkeina ja nettotuotot nousujohteisina. Vuokralaisten vaihtuvuus näyttää asettuneen kuitenkin suhteellisen korkealle tasolle.

### Aloitettut rakennukset tilatyypeittäin (m<sup>2</sup>) Pääkaupunkiseutu

Lähde: Tilastokeskus



Asuntorakentamisen ennakoitaan tänä vuonna pysyttelevän kahden edellisvuoden tasolla, runsaassa 30.000 asunnossa. Tästä julkisen tuen piirissä olevan tuotannon osuus on noin 16 prosentin luokkaa.

Asuntolainakanta on jatkanut kasvuaan korkotason alenemisen siivittämänä.

### Rakentaminen vilkastuu hieman

Asuntorakentamisen volyyymiin ei siis ole odotettavissa merkittäviä muutoksia edellisiin vuosiin verrattuna, mitä voidaan suhdannetilanteeseen nähden pitää suhteellisen alhaisena tasona. Kaavoituksen jäykkyys on asuntotuotannon suurin pullonkaula etenkin pääkaupunkiseudulla. Pientalorakentamisen osuus asuntotuotannosta on kasvanut tasaisesti jo kohta kymmenen vuotta, ja tämä trendi näyttää jatkuvan edelleen.

Liiketilarakentamisen aloitukset kääntyivät viime vuonna hienoiseen laskuun, mutta määrä on edelleenkin suhteellisen korkealla tasolla. Uusien korkealuokkaisten tilojen hyvä kysyntä on kääntänyt myös toimistorakentamisen lievään kasvuun olemassa olevan kannan vajaa-käyttöongelmista huolimatta.

Kiinteistökannan ikääntyminen ylläpitää korjausrakentamisen positiivisia kasvunäkymiä. Myös matala korkotaso parantaa korjausrakentamisen edellytyksiä. Korjausrakentamisen kasvu on voimakkaampaa asuntokannassa.

- *Asuntojen hinnat jatkavat loivaa nousua*
- *Asuntojen vuokraaminen edellyttää ammattitaitoa*
- *Liiketila- ja toimistorakentaminen melko ripeää*

■ Tuottovaatimuksissa laskupaineita

■ Kassavirtojen epävarmuus lisääntynyt

## Kiinteistösijoituskysyntä säilyy vahvana

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden yleistunnelma on edelleen varsin positiivinen. Runsas määrä koti- ja ulkomaisia pääomia etsii houkuttelevia sijoituskohteita. Siihen nähden on kuitenkin viime aikoina varsinaisia transaktioita julkaistu varsin vähäisessä määrin. Vuokramarkkinoiden hiljalleen paranevat näkymät vahvistavat tuotto-odotuksia; joskin vuokrakassavirtaan liittyvä epävarmuus näyttäisi monen sijoittajan mielestä kasvaneen pysyvästi. Kiinteistöjen houkuttelevuutta lisää alhaisena pysyttelevä korkotaso, joka sekä luo kiinnostavia rahoitusmahdollisuuksia että vähentää muiden sijoitusmuotojen houkuttelevuutta. Edellä mainittujen tekijöiden seurauksena kiinteistösijoitusten tuottovaatimukseen näyttäisi kohdistuvan laskupaineita useimmilla osamarkkinoilla.

### Kilpailu parhaista kohteista kiristyy

Ulkomaisten sijoittajien sekä joidenkin uusien kotimaistenkin tulokkaiden aktiviteetin lisääntymisen seurauksena markkinaosapuolien määrä suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla on kasvanut. Erilaisten sijoittajien erilaiset strategiat niin tuotto-riskiodotusten, rahoituskäytäntöjen kuin maantieteellisten preferenssienkin osalta ylläpitävät markkinoiden aktiviteettia. Merkittävien transaktioiden volyyymi on jatkanut kasvuaan. Ehkä aiemmin totutusta poiketen myös suomalaiset institutionaaliset sijoittajat ovat aktivoituneet salkkujensa restrukturoinnissa. Vuonna 2004 merkittävien transaktioiden volyyymi ylitti 3 miljardia euroa, ja tästä ulkomaisten sijoittajien osuus on yli 40 prosenttia.

### Kiinteistöjen tuotot tasaisia

Suomalaisten kiinteistösijoitusten kokonaistuotot ovat pysytelleet varsin vakaasti 5-6 prosentin tasolla viimeksi kuluneiden kolmen vuoden aikana. Arvonmuutokseen on kirjattu lievästi negatiivinen etumerkki, mutta vakaat nettotuotot ovat ylläpitäneet tuottotasoa. Vuonna 2004 kiinteistöjen tuotot jäivät kuitenkin muita sijoitusmuotoja heikommiksi.

Toimistosijoitusten arvonmuutos oli negatiivinen vuonna 2004 huolimatta vuokra-arvojen noususta ja tuottovaatimusten laskusta. Arvoja vetänee alaspäin tuleviin kassavirtoihin liittyvä lisääntynyt epävarmuus sekä varsinkin vanhemmassa toimistotalokannassa odotettavissa olevat investointitarpeet. Heikoimpia tuotot olivat viime vuonna Espoossa, missä nopeasti heikentynyt taloudellinen käyttöaste heijastuu selvimmin kiinteistöjen arvoihin. Hieman pidemmällä, viiden vuoden tarkastelujaksolla heikoimpia tuottoja ovat puolestaan tuottaneet Helsingin keskustan sekä ”muun Suomen” toimistotilat – edelliset alhaisten nettotuottojen, jälkimmäiset negatiivisen arvonmuutokset seurauksena. Toimistojen toteutuneita nettotuottoja vetivät alaspäin pahentuneet käyttöasteongelmat.

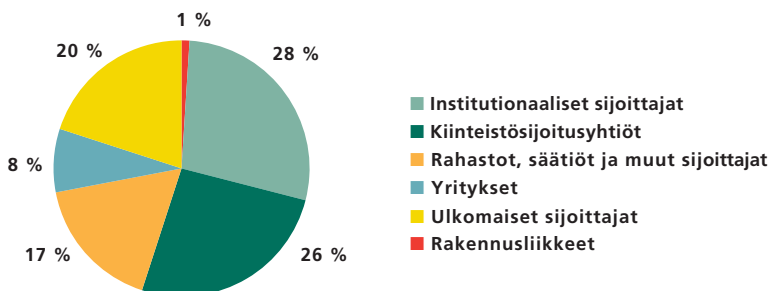
### Liiketilöiden tuotot toimistoja vakaampia

Liiketilasijoitusten nettotuotot ovat pysytelleet mukavalla 8 prosentin tasolla kuluneen viisivuotiskauden tarkastelujaksolla koko maan tasolla. Helsingissä nettotuotto oli vuonna 2004 alle 7 prosenttia. Erityisen vahva on ollut kauppakeskusten esitys: muista liiketilatyypeistä poiketen kauppakeskusten arvonmuutoskin on pysytellyt positiivisena. Liiketilöiden vuokra-arvot jatkoivat nousuaan, vaikka vaimea arvonkehitys heijasteleekin odotusten hidasta käännettä.

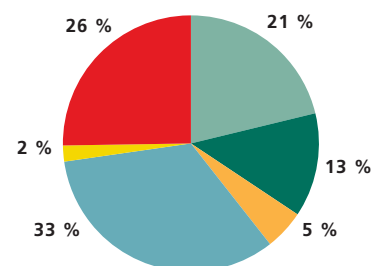
Asuntosijoitukset ovat edelleen kyenneet esittämään positiivisia arvonmuutoksia. Niiden muita kiinteistötyyppejä alhaisemmat nettotuotot pitävät kuitenkin kokonaistuottotason suhteellisen alhaisena.

## Eri sijoittajaryhmien osuus merkittävästä transaktioista

Ostajat, % (kauppasummiin perustuen)



Myyjät, % (kauppasummiin perustuen)



## Sijoittajien kiinnostus vahvinta pääkaupunki-seudulla

Pääkaupunkiseutu ylläpitää vahvaa asemaansa suomalaisten kiinteistömarkkinoiden keskuksena. Ulkomaiset tulokkaat ovat kuitenkin uutena ilmiönä viime aikoina kiinnostuneet myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisista alueista. Tässä suhteessa erityisen aktiivisia ovat olleet etenkin tanskalaiset Ejendomsinvestin rahastot, jotka ovat sijoittaneet mm. Turun, Tampereen, Lahden, Lappeenrannan ja Imatran markkinoille.

## Kiinteistörahastot tulevat – oli lainsäädäntöä tai ei

Valtiovarainministeriön kiinteistötyöryhmän loppuraportti julkistetaan toukokuun lopussa. Väli raportin perusteella kiinteistöalan toivomaa osakeyhtiömallista veroneutraalia kiinteistörahastostruktuuria ei liene odotettavissa ainakaan lähitulevaisuudessa. Nähtäväksi jää, kiinnostavatko työryhmän todennäköisesti esittämät sijoitusrahasto- ja kommandiittiyhtiömallit sijoittajia. Suuren yleisön sijoitustuotteita niistä tuskin tulee missään tapauksessa, mutta

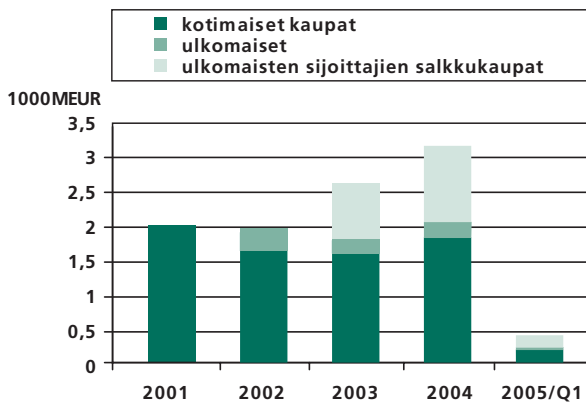
- tulevien säädösten yksityiskohdista riippuen - ne voivat onnistuessaan palvella kotimaisten instituutioiden rajattuja tarpeita.

Riippumatta siitä, saadaanko Suomeen säädeltyä läpinäkyvää kiinteistörahastolainsäädäntöä, tulevat markkinat tarjoamaan jonkinlaisia ratkaisuja sijoittajien lisääntyviin välillisen kiinteistösijoittamisen tarpeisiin. Vaihtoehtoisia ratkaisumalleja lienevät ainakin kotimaiset kommandiittiyhtiöratkaisut sekä verotuksellisesti suotuisiin maihin perustetut rahastot. Usein näihin liitetään myös vero-rasitusta pienentävä ja tuloja vipuva runsas velkapää-oman käyttö. Ilman toimivaa rahastolainsäädäntöä nämä jäävät kuitenkin suurten sijoittajien instrumenteiksi; ja vaille listattujen rahastojen läpinäkyvyyttä. Piensijoittajillekin sopivaksi instrumentiksi yhä useammat rahasto-yhtiöt tarjoavat ulkomaisiin listattuihin kiinteistörahastoihin sijoittavia sijoitusrahastoja, joita on markkinoillemme ilmaantunut useita viimeksi kuluneen vuoden aikana.

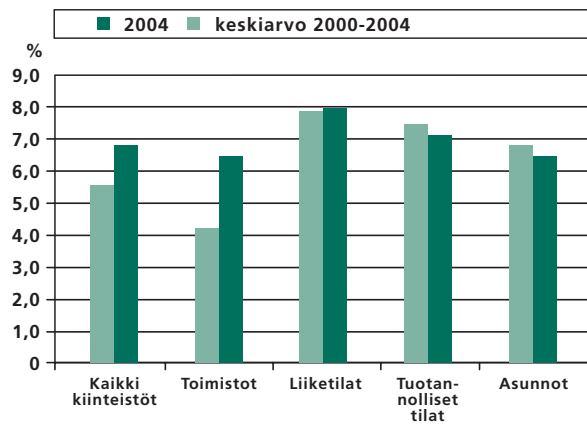
■ *Käyttöaste-ongelmat vetävät toimistotuottoja alaspäin*

■ *Listamattomia kiinteistörahastoja valmistellaan*

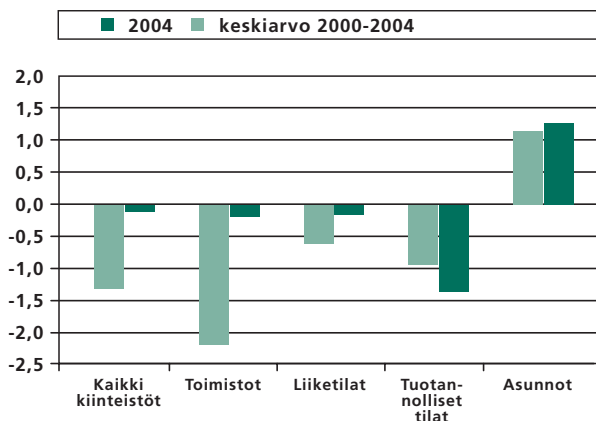
## Toimitilakauppojen volyymi 2001–2005/Q1



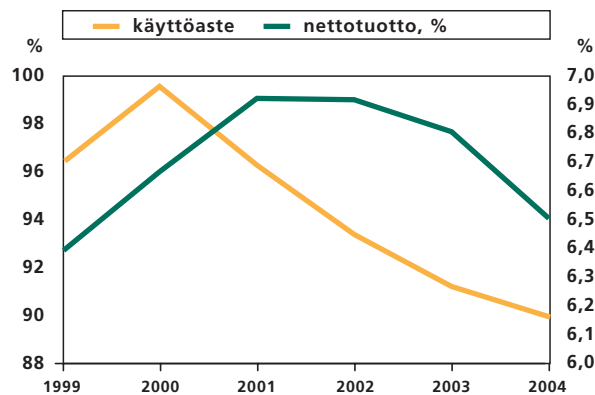
## Kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin



## Kiinteistösijoitusten arvonmuutos kiinteistötyypeittäin



## Toimistosijoitusten käyttöaste ja nettotuotto



# Vuokramarkkinat piristyneet pääkaupunkiseudulla

## Helsingin ydinkeskustassa toimistovuokrien käänne näkyvässä?

Helsingin ydinkeskustassa on syksyn 2004 ja kevään 2005 välisenä aikana alkanut enemmän toimistovuokrasopimuksia kuin yhdelläkään puolivuotisjaksolla sitten vuoden 2001. Virinneestä aktiviteetista huolimatta tyhjän tilan määrä keskustassa on noussut. Vuokratason aleneminen näyttäisi pääosin pysähtyneen tai ainakin hidastuneen. KTI:n Helsingin keskustaa kuvaava toimistovuokraindexi osoittaa 2,9 prosentin laskua vuositasolla. Kuluneella puolivuotisjaksolla on alkanut vuokrasopimuksia myös suurehkoista kalliista tiloista. Näissä vuokralaisina on usein rahoitusalan tai muita b-to-b -palveluyrityksiä. Siten aiemmilla tarkastelujaksolla ilmennyt erilaisten ja eritasoisten tilojen vuokrien yhdentymiskehitys näyttäisi pysähtyneen.

Helsingin keskustan liiketilat ovat edelleen täynnä. Vuokralaisten pitäessä kiinni hyvistä tiloistaan pysyttelee sopimusaktiviteetti alhaisena. Uusia vuokrasopimuksia on alkanut lähinnä pienistä tiloista, joiden vuokrataso on ollut edelleen nousussa.

## Mualla Helsingissä

Ydinkeskustan ulkopuolisella Helsinginniellä toimistovuokrien kehitys on edellisen puolivuotisjakson nousuhypähdyksen jälkeen palannut normaaliuralleen, mikä tarkoittaa tasaista vuokrien nousua ja sopimusaktiviteettia. Kantakaupungin reuna-alueella vuokrien hienoinen laskusuuntaus jatkuu. Yksittäisten alueiden käyttöasteisiin vaikuttaa yksittäisten kohteiden markkinoille tulo tai sieltä poistuminen – näin esimerkiksi Ruoholahdessa on parhaillaan aiemmin totutusta poiketen toimistotilaa tyhjiillään. Myös Pasilan käyttöasteet ovat laskeneet, kun taas Lauttasaaren tilat ovat nyt paremmassa käytössä kuin edellisellä tarkastelujaksolla.

## Leppävaarassa Espoon vahvin kysyntä

Espoossa toimistovuokrien lasku näyttäisi hidastuneen ja vuokratason hajonta hieman pienentyneen. Leppävaaran toimistojen käyttöasteet ovat parantuneet selkeästi lisääntyneen sopimusaktiviteetin seurauksena. Akselilla Otaniemi – Keilaniemi - Pohjois-Tapiola käyttöasteongelmat jatkuvat edelleen.

Espoon liiketilakysyntä on ollut pitkälti kauppakeskusvetoista. Liiketilat ovat edelleen täyskäytössä.

## Vantaan toimistojen alavire jatkuu

Vantaalla uusien toimistovuokrasopimusten vuokratasot ovat painuneet edelleen hitaasti alaspäin. Alavireistä kysyntää heijastaa myös tyhjen tilojen lisääntynyt määrä. Muiden suurten kaupunkien tapaan liiketilamarkkinoiden veto on vahvempaa; ja tilat ovat käytännöllisesti katsoen täyskäytössä. Liiketilavuokrien tunnusluvutkin ovat nousujohteisia, mitä selittää uusien sopimusten keskitäminen kauppakeskuksiin.

## Turussakin liiketilat vahvassa vedossa

Turussa uusia toimistovuokrasopimuksia on alkanut erittäin vähän kuluneella puolivuotisjaksolla. Toimistosalkkujen käyttöasteet ovat myös olleet laskussa. Kysyntä on ollut hiljaista sekä keskustassa että Kupittaaan alueella. Kupittaaan ilme toimistomarkkinana elää kiivaan muutoksen kourissa useiden suurien kehitysprojektien seurauksena. Liiketilamarkkinoiden tilanne on muiden kaupunkien tapaan hyvä; Hansakortteli on vahvassa vedossa, ja myös Forumin imago kohenemassa uusien vuokralaisten myötä.

## Myös Tampereen toimistomarkkinoilla hiljaista

Tampereella on Turun tapaan alkanut uusia toimistosopimuksia harvakseltaan. Sopimuksia on kuitenkin tehty verraten hyvistä tiloista, joissa vuokrataso on ollut suhteellisen korkea. Tyhjen tilojen määrä on Tampereella hieman vähentynyt viime syksyyn verrattuna.

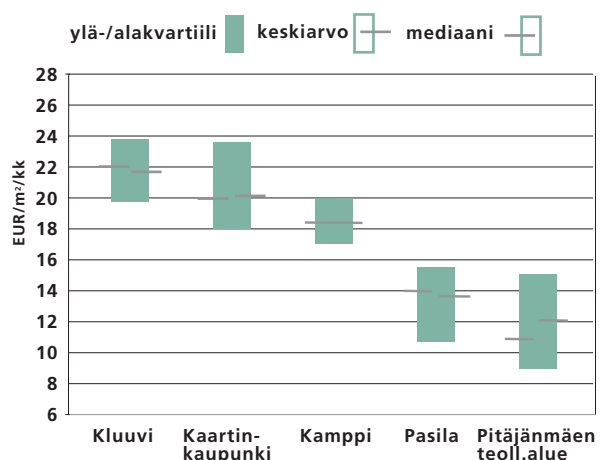
## Jyväskylässä kävelykadun asema vahva

Jyväskylän toimistomarkkinoillakaan ei uusia vuokrasopimuksia ole solmittu juurikaan. Käyttöasteet ovat moneen muuhun kaupunkiin verrattuna kohtuullisella tasolla, joskin tyhjääkin tilaa markkinoilta toki löytyy. Liiketilakysyntä painottuu edelleen keskustan kävelykadun varteen, jossa tilat ovat edelleen täyskäytössä ja vuokrat nousujohteisia.

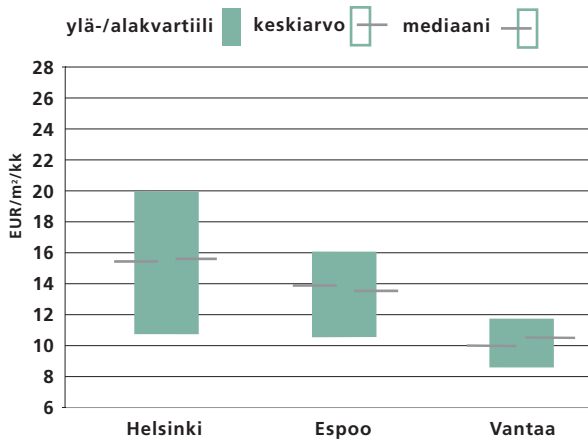
## Oulun käyttöasteet edelleen korkealla

Oulussa tyhjän toimistotilan määrä on pysytellyt jatkuvasti vähäisenä, ja kuluneella puolivuotisjaksolla se on vähentynyt entisestään. Myös liiketilat ovat löytäneet käyttäjänsä helposti.

## Toimistojen uudet vuokrat Helsingissä eri alueilla

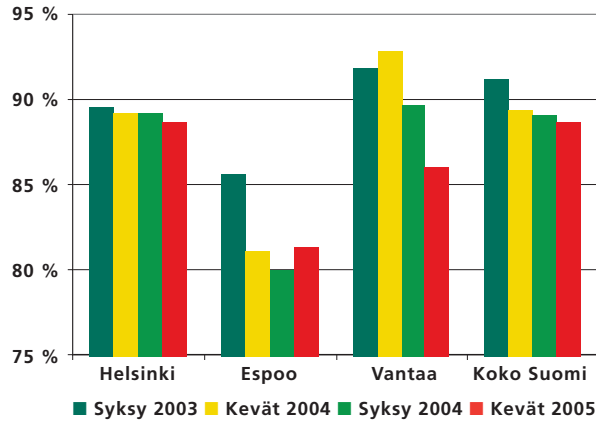


## Toimistojen uudet vuokrat: koko Helsinki – Espoo – Vantaa



## Toimistosalkkujen vuokrausasteiden kehitys

Salkkujen vuokrausasteet toimistot 2003–2005



## Kiinteistömarkkinoiden kansainvälistyminen etenee nopeasti

Nopeasti etenevä kansainvälistyminen on ollut yksi kiinteistömarkkinoiden voimakkaimpia kehitystrendejä viime vuosina. Kansainvälisen sijoittamisen tarvetta on lisännyt sijoittajien halu hajauttaa myös kiinteistösalkkunaan eri maihin muiden sijoitusmuotojen tapaan. Kansainvälisen sijoitustoiminnan ovat mahdollistaneet sekä nopeasti kehittyneet välillisten kiinteistö-sijoitusinstrumenttien markkinat että kiinteistöjen management-palvelujen kehittyminen ja kansainvälistyminen. Usein kansainvälisessä sijoittamisessa on kyse myös tietyn kiinteistöjohtamisen erikoisosaamisalueen hyödyntämisestä Euroopan- tai jopa maailmanlaajuisesti. Tätä ilmentävät esimerkiksi yksinomaan kauppakeskuksiin tai hotellikiinteistöihin sijoittavien kansainvälisten toimijoiden esiinmarssi ja vahvistuminen.

### Kansainvälistymisen vaikutukset Suomen markkinoihin

Euroopan tasolla 1990-luvun lopulla alkanut kansainvälistymiskehitys on viimeisten kolmen vuoden aikana ulottanut vaikutuksensa toden teolla myös Suomeen. Nykyisen kansainvälistymisbuumin lähtölaukauksena Suomen markkinoilla voidaan pitää kauppakeskus Itäkeskuksen myyntiä hollantilaiselle Wereldhave-yhtiölle. Itäkeskuksen kaupan jälkeen suomalaisten markkinoiden kansainvälistyminen on ollut sangen monimuotoista: ulkomaisia sijoittajia ovat houkuttelleet niin yksittäiset

kiinteistöt kuin kokonaiset salkutkin; ilmiö on ulottunut lähes kaikkiin kiinteistötyyppeihin ja myös monille maantieteellisille alueille.

### Suomalaiset sijoittajat lähtevät ulkomaille

Kiinteistösalkkujen kansainvälisen hajauttamisen tarve on tunnistettu myös suomalaisten sijoittajien piirissä. Etenkin suurimmat eläke- ja henkiyhtiöt ovat ilmoittaneet tavoitteensa ja halunsa sijoittaa jokin osuus kiinteistösalkusta ulkomaille. Sijoituksia tehdään ainakin tämänhetkisen näkemyksen mukaan yksinomaan epäsuorasti; nk eurooppalaisiin listaamattomiin kiinteistörahastoihin, joiden markkinat ovat kasvaneet nopeasti viime vuosina. Suomalaisten realisoituneet sijoitukset ovat kuitenkin toistaiseksi varsin pieniä, eivätkä niiden osuudet kiinteistösalkuista ylitä muutaman prosentin tasoa.

Toinen kansainvälistymisen ilmenemismuoto on suomalaisten kiinteistöalan toimijoiden lähtö ulkomaille, jossa suhteessa lähialueemme ovat useimmiten luontevin lähtökohta. Baltian kiinteistömarkkinoille ovat etunenässä menneet suomalaiset rakennusliikkeet sekä kaupan alan yritykset, ja sittemmin myös kiinteistöalan palveluyritykset. Kiinteistösijoittajista Citycon on ensimmäisenä julkistanut tavoitteensa sijoittaa myös Baltiaan.

■ Suomen lainsäädännöllinen toimintaympäristö selkeä

■ Vajaakäyttö Helsingissä edelleen maltillisella tasolla

■ Tuotto-vaatimukset houkuttelevia

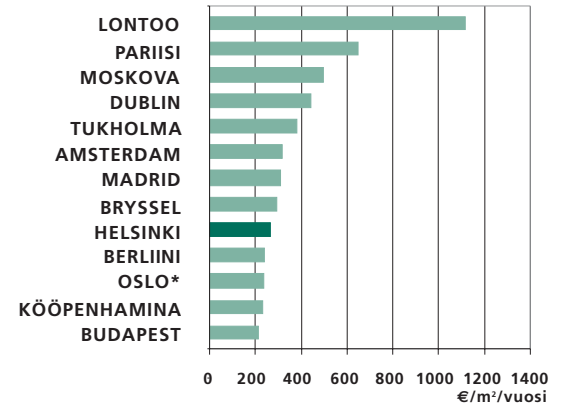
## Suomen asema vahva kansainvälisessä vertailussa

Suomen markkinoiden asemaa kansainvälisessä kilpailussa vahvistaa ennen kaikkea kansantaloutemme eurooppalaisittain vahva tilanne. Lisäksi markkinoille tuloa helpottaa selkeä ja läpinäkyvä lainsäädännöllinen toimintapuitteisto. Euron olemassa olo poistaa kansainvälisten toimijoiden valuuttariskin, ja alentaa näin ollen markkinoille tulon kynnyistä oleellisesti.

Yleinen taloudellinen ja rahoitusmarkkinoiden ympäristö luo kuitenkin vain edellytykset sijoittajien kiinnostukselle. Lopulliset sijoituspäätökset tehdään luonnollisesti tietenkin yksinomaan kiinteistömarkkinoiden tilanteen ja kehitysnäkymien perusteella. Tässä suhteessa Suomen markkinoiden houkuttelevuus perustuu monia muita maita korkeampaan tuottotasoon. Myöskään vajaakäyttöluvut eivät ole nousseet monien muiden eurooppalaisten kaupunkien huikkeisiin lukemiin. Markkinoiden asemaa parantaa myös markkinainformaation hyvä saatavuus ja laatu sekä alan palvelujen parantunut saatavuus.

Suomen markkinoiden heikot puolet kansainvälisten sijoittajien näkökulmasta ovat myös helposti pääteltävissä. Keskeisin huoli liittyy kiinteistösijoitusten likvidisyyteen, minkä pelon taustalla vaikuttaa ennen kaikkea markkinoidemme pieni koko. Talouden pienuuteen liittyy osin myös se seikka, että tiettyjen toimijoiden näkökulmasta suomalaiset kohteet ovat liian pieniä kiinnostaakseen todella suuria sijoittajia.

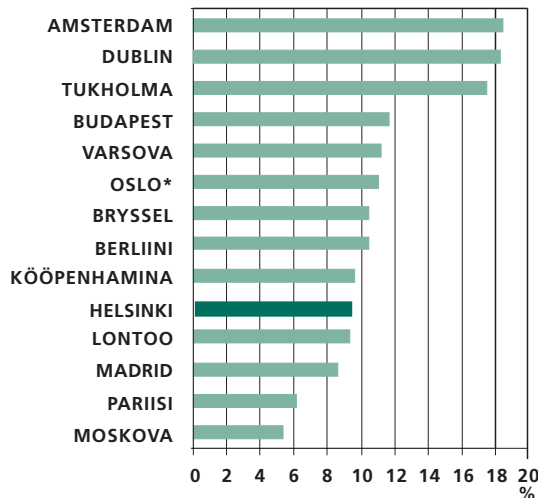
## Toimistojen markkinavuokrat, Q1/2005



\*Q4/2004

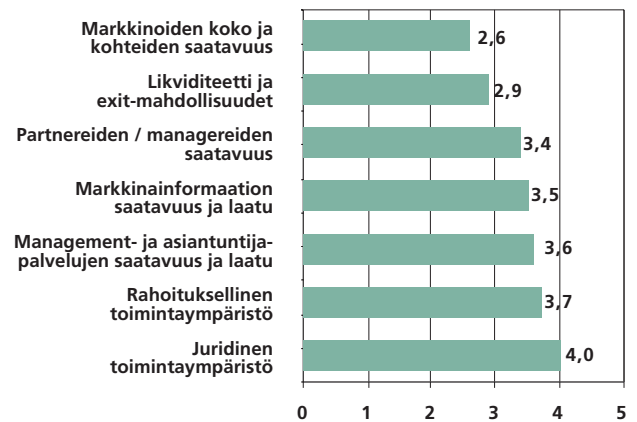
Lähteet: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)

## Toimistojen vajaakäyttöaste (%) Q1/2005

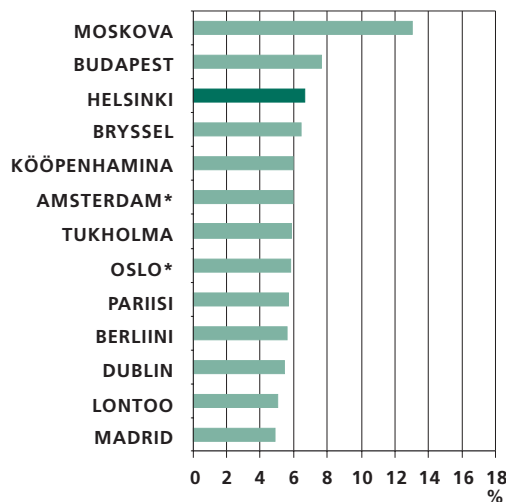


\*Q3/2004 Lähteet: Jones Lang LaSalle, Catella Kiinteistökonkultointi (Helsinki)

## Suomen kiinteistömarkkinoiden houkuttelevuus verrattuna muihin eurooppalaisiin markkinoihin



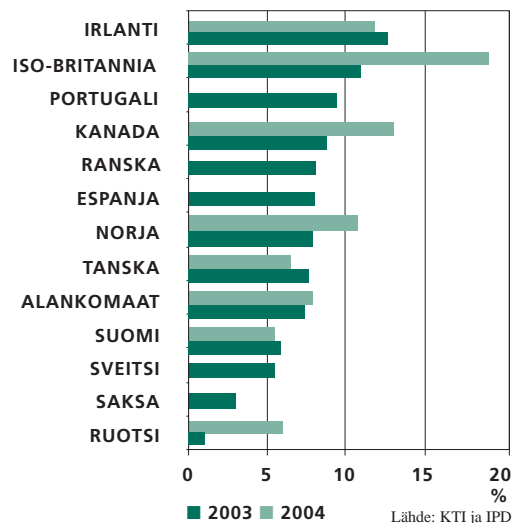
## Toimistojen tuottovaatimukset (%), Q1/2005



\*Q4/2004

Lähteet: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)

## Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot eri maissa



Lähde: KTI ja IPD

# Tulevaisuuden työympäristö –barometri: toimitiloilta vaaditaan lisääntyvää tehokkuutta

Asiakkaiden tarpeiden kehitys vaikuttaa muodostuvan yhä tärkeämmäksi toimitilamarkkinoiden kehitystä ohjaavaksi tekijäksi. Tämän taustalla vaikuttaa sekä asiakastarpeiden kiihtynyt kehitystahti että tilamarkkinoiden koventunut kilpailu hyvistä asiakkaista. Menestys toimitilamarkkinoilla edellyttää siis entistä herkempää muutostrendien seurantaa ja ennakointia sekä kiinteistösijoittajilta että uusia tiloja tuottavilta kehittäjiltä.

KTI toteutti tammikuussa 2005 Skanskan toimeksiannosta ensimmäisen ”Tulevaisuuden työympäristö” –barometrikyselyn, jossa toimistotiloihin liittyviä tarpeita ja niiden kehitystä kartoitettiin yli 200 pääkaupunkiseudulla toimivalta yritykseltä.

## Tilatehokkuus ohjaa päätöksentekoa

Yritykset panostavat entistä enemmän tilatehokkuuteen ja tilojen toiminnallisiin ominaisuuksiin. Tilaratkaisujen tulee olla joustavia ja yhä nopeammin muunneltavissa yrityksen erilaisiin toimintoihin ja toimintatapoihin. Pohjaratkaisultaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan vanhanaikaiset toimistotilat eivät kyselyn mukaan enää täytä käyttäjien vaatimuksia, mikä trendi on ollut selkeästi nähtävissä myös markkinoilla viime aikoina. Tilojen tulee olla viihtyisiä, terveellisiä ja turvallisia ja siten edistää työntekijöiden hyvinvointia ja työn tuloksellisuutta. Tilat nähdään yhä useammin strategisena resurssina, jotka joko tukevat tai vaikeuttavat yritysten kykyä menestyä.

## Toiminnalliset tekijät ohjaavana tekijänä

Yritysten toimintatavat muuttuvat monilta osin entistä vuorovaikutteisemmaksi, mutta samanaikaisesti etätyöskentely yleistyy. Myös työskentely useammassa toimipaikassa sekä asiakkaan luona yleistyy. Tämä aiheuttaa kasvavia haasteita tilaratkaisuille, kun esimerkiksi tiimi- ja ryhmätyöskentelytilojen, neuvotteluhuoneiden ja henkilöstön epävirallisten kohtaamis-

pisteiden tarve kasvaa, ja samanaikaisesti varsinaisten työpisteiden käyttöaste saattaa laskea.

Työntekijöiden ja tarvittujen työpisteiden määrän arvioidaan kasvavan, mutta toimistojen neliömäärät eivät juurikaan muutu. Tilat halutaan siis entistä tehokkaampaan käyttöön. Tehoa haetaan avotila- ja yhdistelmätoimistoratkaisuilla sekä jaetuilla työpisteillä. Tilankäytön tehostaminen on entistä tärkeämpi kriteeri myös uutta toimitilaa haettaessa. Yritykset haluavat juuri omiin tarpeisiinsa räätälöityjä, tehokkaita ja joustavasti muunneltavia tiloja.

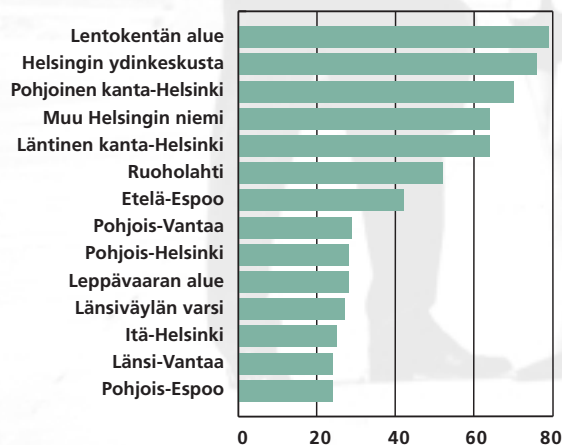
Toiminnallisten tekijöiden ohella myös tilojen laadulliset tekijät korostuvat. Käyttäjät hakevat yhä modernimpaa tilaa, jossa tietoverkkojen taso, ilmanvaihto ja jäähdytys sekä valaistusolosuhteet ovat kunnossa. Perinteiset toimistotalot ovat kuitenkin suositumpia tai vähintään yhtä suosittuja kuin ns. business parkit.

Kovenevista vaatimuksista huolimatta tilakustannukset ovat edelleen yksi tärkeimmistä toimitilapäätöksiiä ohjaavista tekijöistä. Myös vuokranantajalta saadun palvelun taso koetaan hyvin tärkeänä.

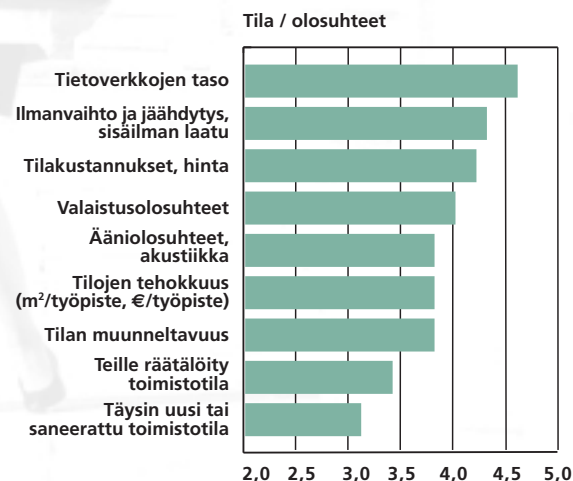
## Lentokentän alue ja Helsingin ydinkeskusta suosituimmat alueet

Tilapreferenssien kehitys vaikuttaa luonnollisesti myös sijaintipäätöksiin. Toimitilojen tulee olla niin asiakkaiden, yhteistyökumppaneiden kuin omien työntekijöidenkin saavutettavissa. Tältä osin yritysten tarpeet poikkeavat luonnollisesti toisistaan merkittävästi. Barometrissa Helsingin seudun houkuttelevimmiksi toimistoalueiksi nousivat Helsinki-Vantaan lentokentän alue ja Helsingin ydinkeskusta. Seuraavaksi kiinnostavimmat alueet olivat Helsingin kantakaupunki ja Helsingin niemen muut alueet sekä Ruoholahti. Espoossa yritykset hakeutuvat mieluiten kaupungin eteläosiin.

## Pääkaupunkiseudun alueiden suosituimmuus toimistosijaintina



## Toimistokäyttäjien vaatimukset tiloille





**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](mailto:etunimi.sukunimi@kti.fi)  
[www.kti.fi](http://www.kti.fi)

**Yhteystiedot**  
Iso Roobertinkatu 1 A 5  
00120 Helsinki  
puh 020 7430 130  
fax 020 7430 131