

# *KTI Markkinakatsaus*

*syksy / 06*

- *Kiinteistömarkkinoiden transaktiivolyymi edellisiä vuosia korkeampi*
- *Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus edelleen varsin vahvaa*
- *Tilamarkkinoiden eriytyminen jatkuu*
- *Parhaiden toimistotilojen vuokrat nousussa*

## KTI Markkinakatsaus – syksy 2006

*Pääomien jatkuva virtaus Suomeen ja kiinteistömarkkinoille sekä kansantaloutemme vahva tila ylläpitävät kiinteistömarkkinoiden positiivista virettä. Markkinoiden kaupankäynnin kokonaisvolyymi näyttäisi olevan nousemassa selkeästi edellisiä vuosia korkeammaksi. Tähän vaikuttavat etenkin muutamat yksittäiset suuret kaupat, viimeisimpänä Kapiteelin myynti Spondalle.*

*Vahva investointikysyntä aiheuttaa laskupaineita kiinteistöjen tuottovaatimuksille. Suomen tuottotasot ovat kuitenkin edelleen varsin houkuttelevat verrattuna moniin muihin eurooppalaisiin markkinoihin. Toisaalta korkojen nousu hidastaa tuottovaatimuksen laskua. Alhaiset tuottovaatimukset ohjaavat joidenkin sijoittajien kiinnostusta korkeampituottoisiin, sijainniltaan tai muilta ominaisuuksiltaan hieman riskillisempiin kohteisiin.*

*Toimistovuokrien edellisellä tarkastelukaudella alkanut nousu jatkuu ja kiihtyy. Helsingin keskustan toimistovuokria kuvaavan indeksin pisteluku on vuositasolla noussut 4,4 prosenttia. Myös muilla alueilla hyvien tilojen vuokratasot ovat nousujohteisia. Liiketilamarkkinoilla vuokrat ovat yhä tiiviimmin sidoksissa tilojen ominaisuuksiin ja kykyyn tukea käyttäjänsä liiketoimintaa. Parhaiden tilojen vuokrat jatkavat nousuaan vahvan kulutuskyynnän siivittäminä.*

*Tilamarkkinoilla vuokralaisten mielenkiinto kohdistuu edelleenkin etenkin uusiin ja laadukkaisiin tiloihin. Tilakysynnän kohdentuminen uusiin kohteisiin stimuloi kiinteistökehittämistä. Toimistorakentaminen on etenkin pääkaupunkiseudulla vilkasta. Uusien kohteiden valmistumisen myötä vanhoja tiloja jää edelleen tyhjilleen. Siksi vuokratasot uusien ja vanhojen tilojen välillä jatkavat eriytymistään. Monilla osamarkkinoilla tyhjän tilan määrä on noussut puolen vuoden takaisesta tasostaan.*

**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 kansantalouden kasvu vahvaa tänä vuonna

## Maailmantalouden vahva kasvu hidastuu ensi vuonna

Maailmantalouden kasvu on jatkunut pitkään yllättävänkin vahvana. Tänä vuonna yllettäneen noin 5 % konnaistuotannon kasvuun. Vastaavanpituisen, jo neljä vuotta jatkunut yhtäjaksoinen vahvan kasvun kausi on koettu viimeksi 1970-luvulla. Kasvu on maantieteellisesti entistä laajempaa, kun nyt myös Japanin ja Euroopan taloudet ovat piristyneet. Kiina ja Intia jatkavat kasvun vetureina kymmenen prosentin tienoilla liikkuvien kasvuluviin.

Ensi vuonna kasvun ennakoitaan jo hieman hidastuvan ja asettuvan noin puoli prosenttiyksikköä tätä vuotta alemmaksi. Epävarmuutta talouskehitykseen aiheuttavat lähinnä öljyn hinnan sekä Yhdysvaltojen talouden kehitys.

Euroopan talouskasvu on vauhdittunut kuluvana vuonna. Euroalueella Saksan ja Ranskan talouksien piristyminen nostaa BKT-kasvun noin 2,5 prosentin tuntumaan. Ensi vuodelle tähänkin odotetaan lievää hidastumista ja kasvun vakiintuvan kahden prosentin tasolle. Koko EU-alueen kasvu on hieman tätä voimakkaampaa.

## Suomen talouskasvu tänä vuonna vahvaa

Suomen BKT:n volyymin kasvu nousee tänä vuonna 4,5 prosentin tuntumaan. Positiivisimmat ennusteet povaavat jopa yli 5 prosentin kasvulujuja. Osa kasvusta on edelleen viimevuotisesta paperiteollisuuden työselkkauksesta johtuvaa. Pidemmällä tähtäimellä kasvun odotetaan lähivuosina vakiintuvan 2,5-3,0 prosentin kasvu-uralle. Kuluvana vuonna kasvun pohja on entistä monipuolisempaa, kun sekä vienti, yksityinen

kulutus että investoinnit vaikuttavat tilanteeseen positiivisesti.

Erityisen vahvaa kehitystä osoittavat vientiluvut, joihin ennakoitaan jopa yli 10 prosentin kasvua tälle vuodelle. Vientiteollisuudessa positiivisinta on toimialapohjan monipuolistuminen, ja esimerkiksi perinteisen metalliteollisuuden vahvistuminen. Myös viennin kasvu hidastuu ensi vuonna.

## Kotimaisen kysynnän kasvu jatkuu hidastuen

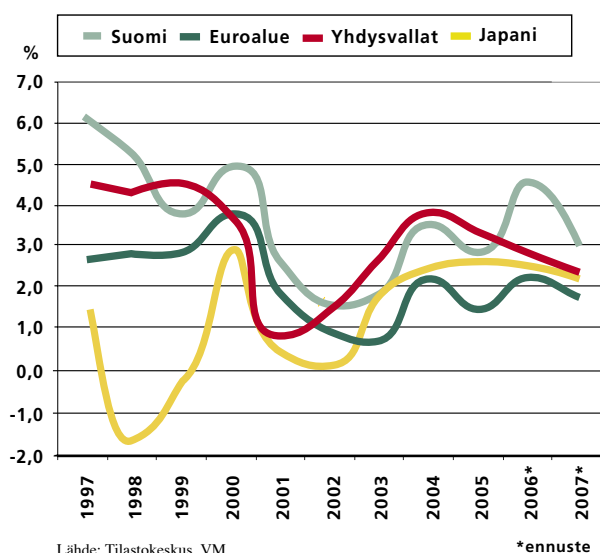
Yksityinen kulutus on edelleen yksi taloutemme kehityksen kulmakivistä. Yksityisen kulutuksen ennustetaan tänä vuonna kasvavan 3-4 prosenttia. Tulevina vuosina myös tähän ennakoitaan lievää laskua. Kulutuksen kasvumahdollisuuksia rajoittavat päätään kohottava inflaatio sekä varsin maltillinen ansiotason nousu. Kuluttajien luottamusindikaattori jatkaa vahvaa kehitystään edelleen. Erityisen positiivisesti suhtaudutaan omiin säästämismahdollisuuksiin ja työllisyyden kehitykseen.

## Työllisyyden positiivinen kehitys jatkuu

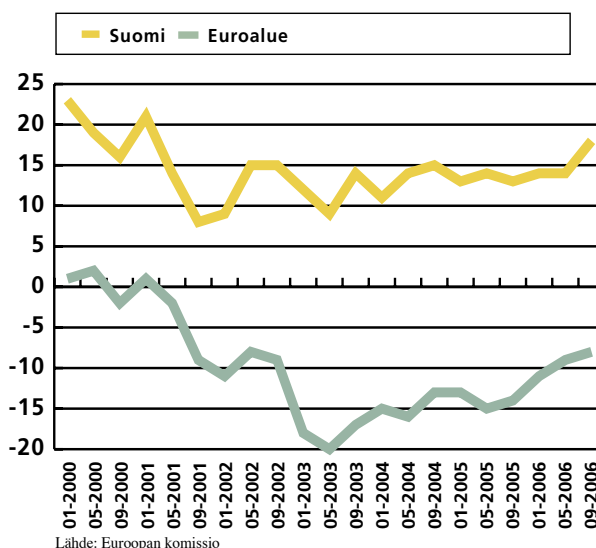
Suomeen syntyi vuonna 2005 noin 36 000 uutta työpaikkaa, ja tänä vuonna päästäneen suurin piirtein samoihin lukemiin. Hallituksen 100 000 uuden työpaikan tavoitteesta näytetään loppujen lopuksi jäävän yllättävänkin vähän, ehkä noin 10 prosenttia. Uusia työpaikkoja on syntynyt varsinkin palvelualueille ja rakentamiseen. Teollisuudessa tuotannon lisäys pysytään kattamaan suhteessa vähemmällä työpaikoilla. Osa uusista työpaikoista on osa-aikaisia, etenkin palvelualueilla. Talouden kasvun hidastumisen myötä myös työllisyyden positiivinen kehitys hidastunee ensi vuodesta alkaen. PTT:n aluekatsauksen mukaan työ-

- Suomen BKT-kasvu hidastuu ensi vuonna
- Hallituksen työllisyystavoitetta ei aivan saavuteta
- Viennillä entistä useampia tukijalkoja

## BKT:n määrän muutos (%)



## Kuluttajien luottamusindikaattori



■ *Kuluttajien ostovoiman kasvu hidastumassa*

■ *Rakentamisen kasvu noudattelee BKT-kehitystä*

paikkojen kehitys on jälleen ollut erilaista eri alueilla Varsinais-Suomen esittäessä vahvinta kehitystä telakateollisuuden ja vilkkaan rakentamisen vetämänä.

### Investointien ripein vaihe kohta ohi

Myös investoinnit kasvavat kuluvana vuonna kohtuullisen paljon. Asuntoinvestoinnit ovat kasvaneet jopa 10 prosenttia edellisestä vuodesta ja myös muut talonra-

kennusinvestoinnit kasvavat ripeästi. Asuntoinvestointien odotetaan jatkossa vähenevän korkojen nousun ja hintojen kohoamisen hillitessä kysyntää. Olkiluodon voimalan valmistuminen vaimentaa muiden rakennusinvestointien kasvulukuja. Investointien kasvu asettunee tänä vuonna noin viiteen prosenttiin, ja ensi vuonna prosenttiyksikön tai pari tätä alemmaksi.

### Suomen kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

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

Lähteet: Tilastokeskus, Suomen Pankki, VM

\* = ennakkotieto, \*\* = ennuste

## Kiinteistösijoitusmarkkinoiden yleiskuva säilyy vahvana

### Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti ennätysvilkasta

Suomen kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymi on KTI:n alustavien tietojen mukaan ylittänyt jo neljän miljardin rajan kuluvan vuoden lokakuun loppuun mennessä. Kokonaisvolyymi on siis nousemassa ennätyslukemiin. Ilman Kapiteelin miljardiluokan kauppain transaktioiden kokonaismäärä näyttäisi selkeästi ylittävän edellisen vuoden lukemat.

Volyymiä nostavat etenkin suuret yksittäiset, satojen miljoonien kokoluokan kaupat, joita kuluvalle vuodelle on sattunut useampia. Kampin kauppakeskuksen kauppaa lukuun ottamatta nämä ovat kaikki olleet merkittäviä yritys- tai portfoliokauppoja. Esimerkkejä kuluvan vuoden muista, yli sadan miljoonan euron kaupoista ovat Keskon ja Tradekan liikekiinteistösalut, Kapiteelin hotellit sekä Neste Oilin huoltoasemat. Näiden lisäksi kuluvalle vuodelle on kirjattu lukuisia merkittäviä, 50-100 miljoonan kokoluokkaan asettuvia kauppoja.

### Kansainväliset sijoittajat lisäävät aktiiviteettiaan edelleen

Ulkomaisten sijoittajien osuus Suomessa tehdyistä kiinteistökaupoista on reilut 45 %. Tässäkin mielessä Kapiteelin päätyminen Spondan omistukseen kääntää tilastot uusiin lukemiin, sillä ennen tätä kauppaa ulkomaisten sijoittajien osuus oli jopa yli 65 prosentin tasolla.

Kuluvana vuonna Suomeen on tullut yli 15 uutta kansainvälistä kiinteistösijoittajaa. Uusien toimijoiden

joukko on varsin monipuolinen lähtien valtavista, core-luokan riskittömiä kiinteistöjä etsivistä instituutiosijoittajista ulottuen aina hyvinkin haastavia kohteita suosiviin opportunistisiin toimijoihin. Ensimmäisen ryhmän hyvä esimerkki on UPM:n pääkonttorin hankkinut saksalainen vakuutusjätti Allianz Group. Haastavampia strategioita soveltavia sijoittajia ovat vaikkapa pienempien paikkakuntien liike- tai jopa huoltoasemakiinteistösalkkuja hankkivat rahastot ja sijoitusyhtiöt.

### Pohjoismaiset ja eurooppalaiset rahastot etsivät kohteita

Kansainvälisille sijoittajille suunnatut pohjoismaisille markkinoille sijoittavat rahastot ovat yksi viime aikoina aktivoitunut toimijaryhmä. Merkittävistä managereista Nordic-markkinoille sijoittavia rahastoja ovat lanseeranneet ainakin NIAM, Aberdeen, Aareal ja Teeland. Näiden rahastojen voidaan olettaa jatkavan sijoitustaan myös Suomessa. Lisäksi moni pan-eurooppalaisella sijoitusstrategialla toimiva rahasto sisällyttää Suomen kohdemarkkinakseen. Tällaisista esimerkkejä ovat viime aikoina Suomeenkin ensimmäiset sijoitussensa tehneet Aberdeenin European Balanced Property Fund sekä AXAn European Office Income Venture.

### Kotimainen rahastomarkkina jatkaa laajentumistaan

Ensimmäiset merkittävät epäsuoran listaamattoman kiinteistösijoittamisen mahdollistavat rahastot perustettiin Suomeen vuonna 2005. CapManin, Auratumin ja Aberdeenin rahastot ovat sittemmin saaneet rinnalleen uusia toimijoita. Vuoden 2006 aikana uusista Suomeen sijoittavista rahastoista ovat toistaiseksi uutisoineet

ainakin Icecapital, Sponda, OKO varainhoito sekä NV Kiinteistö-sijoitus Oy. Lisäksi CapMan on tuonut markkinoille toisen rahaston. Uusiakin rahastoja odotellaan edelleen markkinoille. Osa rahastoista aloittaa toimintansa hankkimalla sijoittajiltaan kohteita salkkunsu perustaksi, kun taas muutamat rahastot perustetaan täysin ”blind poolina”, ilman alkusalkkua. Rahastoissa on pääosin sijoittajina kotimaisia instituutioita, yhdistyksiä ja säätiöitä, sekä muutamissa myös yksityishenkilöitä. Suurimpia sijoittajia ovat tyypillisesti kotimaiset eläkesijoittajat, joiden päämotiiveja rahastomuotoiseen sijoittamiseen ovat velkavivun sekä ulkopuolisen managementin hyödyntäminen.

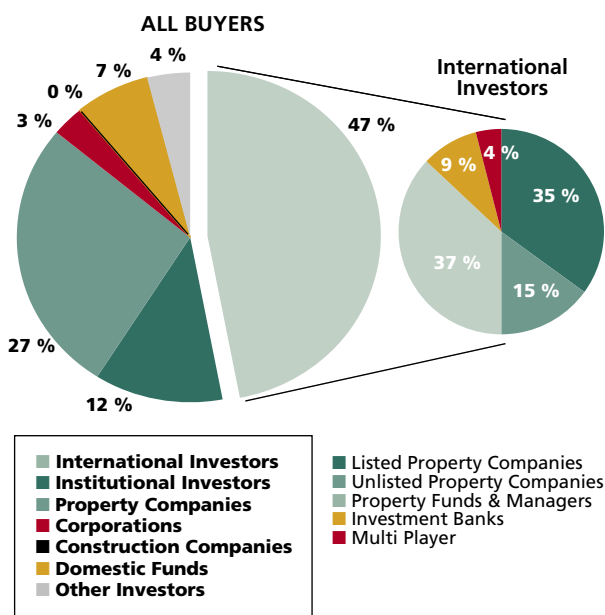
## Tuottovaatimusten kehitys mielenkiintoisessa vaiheessa

Kiinteistö-sijoitusten tuottovaatimukset ovat viime vuosina olleet vahvan sijoituskysynnän ja alhaisen korkotason siivittämänä vahvassa laskussa koko Euroopassa. Myös Suomessa on saatu tottua osin uudenlaisen tuottovaatimusten määrätymislogiikkaan, kun ulkomaisten sijoittajien tulon myötä Suomea enenevässä määrin verrataan muihin vastaaviin eurooppalaisiin markkinoihin. Korkotason kääntynyt nousuun tuottovaatimusten pohja näyttäisi olevan lähellä – ellei jo saavutettukin – joillakin markkinoilla. Toisaalta eräät markkinat – kuten esimerkiksi Suomi – tarjoavat edelleen selkeästi positiivista marginaalia pitkiin korkoihin nähden, mikä osin vahvistanee näiden markkinoiden kilpailukykyä. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabrometrin mukaan tuottovaatimukset ovat jatkaneet laskuaan kaikilla osamarkkinoilla kuluneella puolivuotijaksolla.

- Kiinteistö-kauppojen volyymissä uusi ennätys
- Suuret transaktiot nostavat volyyymiä
- Tuottovaatimus muodostuu suhteessa muihin Euroopan maihin

## Kiinteistö-sijoittajien profiili

Years 2003 – 2006/10, 301 transactions, 8270 meur

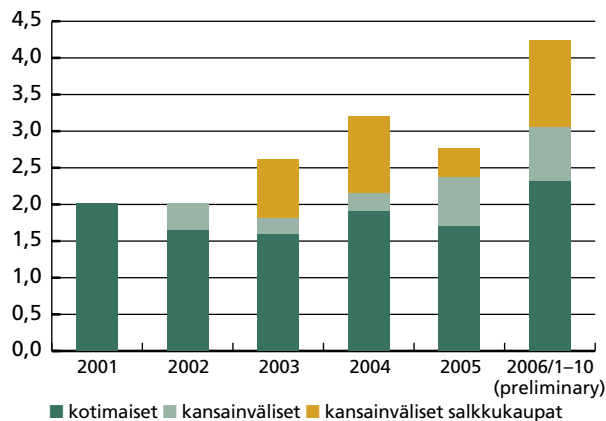


Other Investors: foundations, local investors, cities, unknown investors etc.

Lähde: KTI

## Merkittävien transaktioiden volyyymi 2001–10/2006

1000 MEUR



■ kotimaiset ■ kansainväliset ■ kansainväliset salkkukaupat

Lähde: KTI

## Esimerkkejä merkittävistä transaktioista vuonna 2006

KOHDE	KÄYTTÖ	AJAN-KOHTA	HINTA [MEUR]	OSTAJA	MYYJÄ
Kapiteeli Oyj	useita	Q4	1300	Sponda Oyj	Suomen valtio
Portfolio, 73 huoltoasemakiinteistöä	liike	Q4	118	Delek Real Estate Ltd & Princeton Investments Ltd	Neste Oil Oyj
Portfolio, 75 kiinteistöä	liike, tuotannollinen	Q3	73.8	Kenmore Property Group Limited	Citycon Oyj
Portfolio, Kapiteelin hotellit	hotelli	Q2	306	Norgani Hotels ASA	Kapiteeli Oyj
UPM:n pääkonttori, Eteläesplanadi 2	toimisto	Q2	77	Allianz Lebensversicherungs AG	UPM-Kymmene
Portfolio, 270 liikekiinteistöä	liike	Q2	n. 200	Curzon / IXIS AEW Europe - European Property Investors LP	Tradeka Oy
Portfolio, 116 liikekiinteistöä	liike	Q2	74	Sveafastigheter Fund II & HGR Property Partners (LS Project 3 VA Oy)	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
Kauppakeskus Columbus, Vuosaari	liike	Q2	80.1	Citycon Oyj	Paulig Oy
Portfolio, 900 asuntoa	asunto	Q2	100	Icecapital Housing Fund I Ky	Institutional investors
Trigora, Kampin kauppakeskus	toimisto	Q2	54.6	Aareal Immobilien KAG - Aareal Nordic Fund	SRV Viitokset Oy
Kauppakeskus Kamppi	liike	Q2	345	Boulbee & Royal Bank of Scotland	SRV Yhtiöt Oyj & Pontos Oy
Kesko Portfolio, 92 kiinteistöä	liike	Q1	200	Niam Retail Holding Finland AB (Niam Fund III & Crown Asset Management)	Kesko Oyj & Keskon Eläkekassa
Rautatalo, Keskuskatu 3	toimisto	Q1	n/a	Alfred Kordelin, Alkon Eläkesäätiö, Wihuri, Suomen Kulttuurirahasto	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Lähde: KTI Major Transactions

- *Uusia toimijoita virtaa Suomeen edelleen*
- *Tuottovaatimuksen pohjataso lähellä?*
- *Likviditeettiin pysyvä parannus*

## Rakentaminen kasvaa talouskasvun vauhdissa

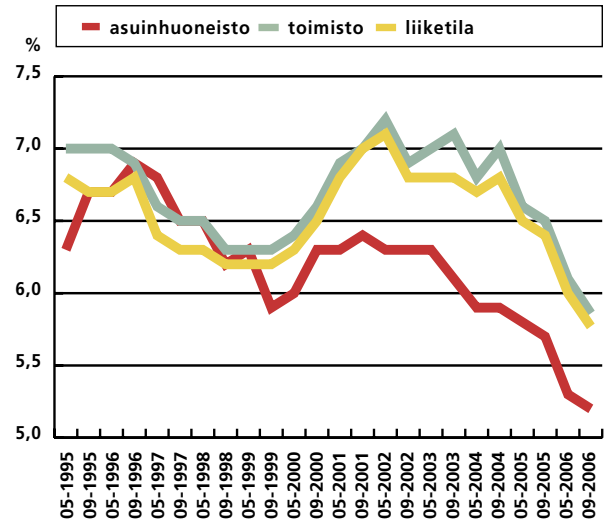
Kansantalouden kasvulukujen tapaan rakentamisen uskotaan olevan nyt suhdanteensa huippuvaiheessa. RT Rakennusteollisuus ennustaa rakentamiseen tälle vuodelle noin 4,5 prosentin kasvua, joka ensi vuonna tasaantunee 2,5 prosentin tuntumaan. Asuntorakennuksia käynnistyy tänä vuonna viime vuoden tason mukaisesti yli 34 000 asunnon verran. Liike- ja toimistorakentamisen kasvu jatkuu, ja tänä vuonna aloitukset nousevat noin 6 miljoonaan kuutiometriin. Korkealuokkaisten toimistotilojen kysyntä siivittää toimistorakentamista etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa merkittävimpiä kehittyviä alueita ovat esimerkiksi Lentokentän seutu sekä Salmisaaren alue.

## Kiinteistösjoitusmarkkinat laajenevat

Kiinteistösjoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on kasvanut viime vuosina ripeästi. Markkinan kokonaisvolyymiä laajentavat niin sijoittajille päätyvät uudet kiinteistökohteet kuin käyttäjien sijoittajille myymät kiinteistöt. Suurta tulevaisuuden potentiaalia nähdään myös julkisen sektorin toimitila- ja infrahankkeissa. Näin laskettuna on yksistään kuluvaan vuoden aikana kiinteistösjoitusmarkkinoille tullut toistaiseksi ainakin

miljardin euron verran uutta kantaa. Markkinoiden koon kasvu ja toimijoiden määrän lisääntyminen antavat olettaa markkinoiden likviditeetille pysyvämpään tasokorotusta.

## Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

# Kaikkien kiinteistösektorien yleiskuva positiivinen

## Toimistovuokrat nousujohteisia, markkinoiden hajautuminen jatkuu

Muutaman vuoden alavireisenä pysytellyt toimistotilakysyntä osoitti ensimmäiset piristymisen merkkinsä vuoden 2005 loppupuolelta alkaen, jolloin vuokramarkkinan aktiviteetti ja vuokratasot kääntyivät nousuun. Kehitys on jatkunut samankaltaisena edelleen, jopa kiihtyen. KTI:n Helsingin ydinkeskustaa kuvaavan toimistovuokraindeksin vuositason nousu on 4,4 prosenttia. Muilla markkina-alueilla sen sijaan tilakysynnän ja vuokratasojen eriytyminen jatkuu: uudet tilat houkuttelevat vuokralaisia, kun taas vanhempaa kantaa jää tyhjilleen. Uusien korkealuokkaisten tilojen hyvä kysyntä on siivittänyt liikkeelle myös merkittävän määrän uusia kehityshankkeita. Valmistuvat tilat ja kasvava kanta on vaikuttanut laskevasti vuokrausasteisiin. Monilla osamarkkinoilla tyhjää toimistotilaa on selkeästi enemmän kuin puoli vuotta sitten.

Toimistokohteet kelpaavat mainiosti sijoittajille. Eriytyisesti kiinnostusta löytyy hyväksijaintisiin vanhempiin sekä uusiin kehitettäviin kohteisiin, joissa vuokrausaste on kunnossa. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrin mukaan toimistojen vuokrat jatkavat nousuaan tulevalle puolivuotisjaksolla. Odotettu nousu on vahvinta pääkaupunkiseudulla, etenkin Helsingin keskustassa. Sen sijaan muualla Suomessa uskotaan

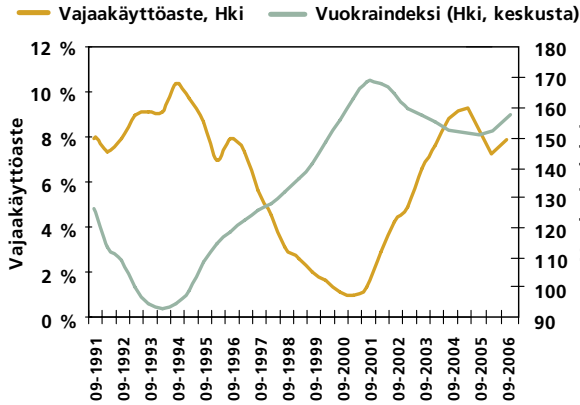
enimmäkseen ennallaan pysyttelevään vuokratasoon. Myös vajaakäytön laskuun uskotaan vahvasti, nyt entistä enemmän myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

## Liiketilat edelleen täyskäytössä

Liiketilamarkkinoiden vajaakäyttö pysyttelee edelleen varsin alhaisissa lukemissa lähes kaikilla alueilla. Vuokratasot ovat pysytelleet pääosin ennallaan, tosin tilan laatu ja ominaisuudet vaikuttavat vuokratasoon varsin paljon. Laadukkaiden tilojen vuokrien nousu jatkuu vakaana – parhaiden jopa voimakkaana. Liiketilakauppaa on viime aikoina käyty enimmäkseen suurempien salkkukokonaisuuksien muodossa. Nämä salkut ovat tyypillisesti koostuneet enimmäkseen pienehköistä kohteista. Uusien liiketilahankkeiden käynnistäminen näyttäisi ainakin väliaikaisesti hieman rauhoittuneen pääkaupunkiseudulla, tosin edelleen käynnissä olevien hankkeiden myötä uutta tilaa on tulossa markkinoille. Kuluvaan vuoden suurimmiksi yksittäisiksi uutisiksi liiketilamarkkinoilla näyttäisivät nousevan Kampin kauppakeskuksen valmistuminen ja keväinen kauppa sekä loppuvuodesta Lempäälään valmistuvan Ideaparkin käyntiinlähtö. Kiinteistöalan asiantuntijat uskovat liiketilojen vuokrien nousevan ja vajaakäytön – edelleen – laskevan tulevalle puolivuotisjaksolla.

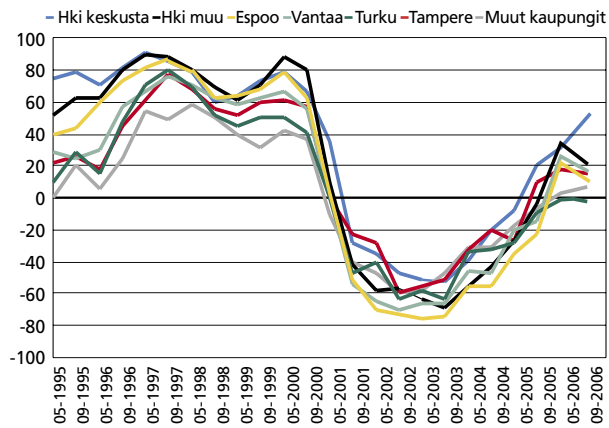
## Toimistovuokraindeksi ja vajaakäyttö

Vuokraindeksi 1993=100



Lähde: KTI ja Catella

## Vuokraennusteiden saldoluvut – tuleva kehitys Toimistot



Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

- Hyvien toimistotilojen vuokrat nousussa
- Vuokrausasteet laskeneet monilla alueilla
- Liiketilakysyntä jatkuu vahvana
- Asuntosijoitusmarkkinoiden rakenne kehittyä
- Logistiikka-kiinteistöjen markkinat kehittyvät

## Logistiikkamarkkina kehittymässä nopeasti

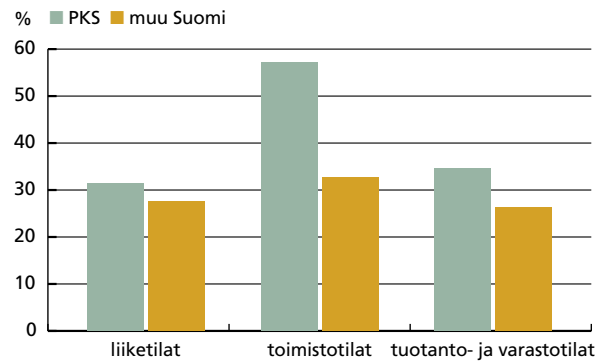
Logistiikkakiinteistömarkkinat kehittyvät parhaillaan nopeasti, ja aiemmin voimakkaasti vähittäiskaupalle itselleen keskittynyt markkina monipuolistuu ja kasvaa. Tilakysyntä piristyy sekä globaalien logistiikkayritysten että ulko- ja kotimaisten vähittäiskaupparakentajien vetämänä. Logistiikkakiinteistöt kiinnostavat enenevässä määrin myös sijoittajia, joille nämä kohteet ovat usein kohtuullisen puhtaita tuottomarginaalilaskelmia pitkin sopimuksineen ja suurine vuokralaisineen. Suurin veturi logistiikkakiinteistöjen kehittämiseksi on Vuosaaren satamahanke, joka on sysännyt liikkeelle merkittäviä hankkeita. Itse satama-alueen merkittävin hanke on Spondan 35 hehtaarin alue. Lisäksi sataman tuomaa piristysruisketta havittelevat monet ympäristön kunnat omilla logistiikkaprojekteillaan.

## Asuntomarkkinat edelleen vahvat

Asuntomarkkinoiden ostokysyntä jatkuu edelleen kohtuullisena jo pitkään povatusta kasvun hidastumisesta huolimatta. Maltillistumista odotetaan niin hintojen nousuvauhtiin kuin kaupankäynnin volyymin kasvuunkin. Markkinoiden tasaantumisen kertoo myös uusien ja vanhojen asuntojen hintaerojen kapeneminen.

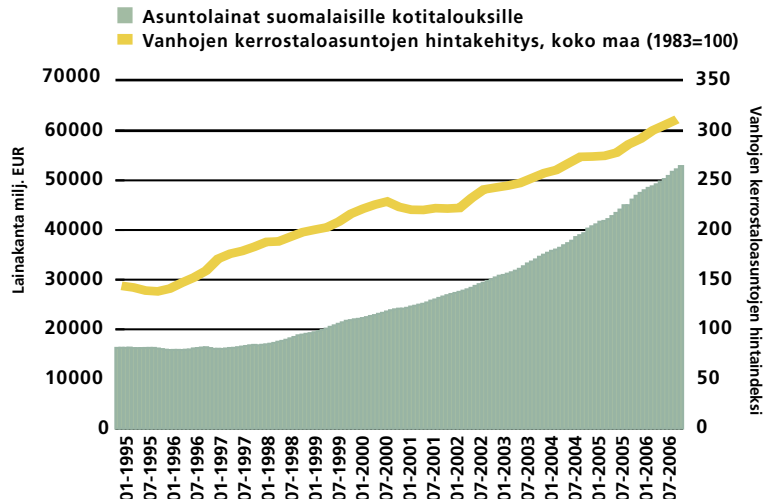
Asuntosijoitusmarkkinoille on kuluvana vuonna perustettu ensimmäinen listaamaton rahasto, Icecapital Housing Fund I, joka hankki perustamisvaiheessa omistukseensa noin 100 miljoonan euron kiinteistöt. Uusiakin vastaavia toimijoita odotellaan markkinoille. Myös ulkomaisten sijoittajien kiinnostus suomalaisia asuntomarkkinoita kohtaan on viriämässä, vaikkakaan kauppooja ei vielä toistaiseksi ole nähty. Asuntovuokramarkkinoilla kysyntä on kohtuullisella tasolla, ja vuokralaisten vaihtuvuuskin on asettumassa hieman muutamaa edellistä vuotta maltillisemmaksi.

## Vajaakäyttöennuste – seuraavat 6 kk, saldoluku



Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

## Asuntolainakanta ja kerrostaloasuntojen hinnat



Lähde: Tilastokeskus ja Suomen Pankki

- *Helsingin keskustan toimistovuokrat nousussa*
- *Laatutoimistot houkuttelevat käyttäjiä*

## Toimitilamarkkinoiden yleiskuva samansuuntainen kaikissa kasvukeskuksissa

### Helsingin keskustan toimistot: tilakysyntä vahvaa ja vuokrat nousussa

Helsingin keskustan toimistojen vuokrakehitys on vahvistunut kuluneella puolivuotisjaksolla. Uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaavan indeksin pisteluvun edellisellä tarkastelujaksolla alkanut nousu kiihtyi nyt 2,7 prosenttiin. Uusia vuokrasopimuksia on lukumääräisesti alkanut hieman edellistä jaksoa vähemmän, joskin nelimääräisesti aktiviteetti on samalla tasolla. Sopimuksia on solmittu tasaisesti kaikkien kokoluokkien tiloista aivan pienimpiä tiloja lukuun ottamatta. Ydinkeskustan toimistovuokrien yläkvartiili on nyt asettunut 25 euron yläpuolelle.

Liiketilojen vuokratasojen hajonta on ydinkeskustassa lisääntynyt, kun sopimuksia on tehty kovin monentasoisista tiloista. Etenkin hieman edullisemmista, kooltaan suurehkoista ydinkeskustan tiloista on nyt tehty sopimuksia runsaasti. Parhaiden tilojen vuokratasot ovat nousseet hieman tai pysytelleet ennallaan. Keskustan liiketilat ovat edelleen täyskäytössä, ja niiden tulevaisuuskin nähdään varsin vahvana sekä käyttöasteen että vuokratasojen näkökulmasta. Ydinkeskustassakin liiketilojen kilpailukyvyyn ylläpitäminen edellyttää kuitenkin entistä aktiivisempaa otetta. Viime aikojen esimerkkejä tästä ovat mm. Kämpin kauppakeskuksen profiilin uudistamisesta ja Kämpin ylempien kerrosten houkuttelevuudesta käydyt keskustelut.

### Toimistovuokrien nousu levinnyt myös muille halutuille alueille

Ydinkeskustasta liikkeelle lähtenyt toimistovuokrien nousu näyttää levinneen nyt myös joillekin muille alueille. Uusien toimistovuokrasopimusten tunnusluvut ovat noususuuntaisia useilla toimisto-osamarkkinoilla. Tästä poikkeuksen tekee ydinkeskustan ulkopuolinen Helsinginniemi, jossa vuokrien tunnusluvut ovat pudonneet ja hajonta lisääntynyt halvimpien tilojen vaikutuksen seurauksena. Vahvinta kehitystä osoittavat kantakaupungin reuna-alueilla sijaitsevat toimistot, joissa uusien vuokrien tunnusluvut osoittavat jopa 1,5–2,0 euron nousua viimeisimmällä puolivuotisjaksolla. Ruoholahden vahva kehitys jatkuu, ja siellä myös vuokrausasteet pysyttelevät korkeina. Koko kaupungin tasolla tarkasteltuna vuokrasopimusaktiviteetti on pudonnut lievästi sekä sopimusten lukumäärillä että nelioilla mitattuna. Vuokratasojen tunnusluvut ovat kaikki selkeästi edellisistä puolivuotisjaksoa korkeammalla.

Toimistotilojen vajaakäyttö on ydinkeskustan ulkopuolella noussut hieman viimeisimmällä tarkastelujaksolla. Nousu selittyy pääosin markkinoille tulleella uudella toimistokannalla, jonka valmistumisen seurauksena vanhaa tilaa on jäänyt tyhjilleen. Siksi suurten kiinteistösijoittajien salkuissa Helsingin toimistotilojen vuokrausasteet ovat jälleen hieman laskeneet.

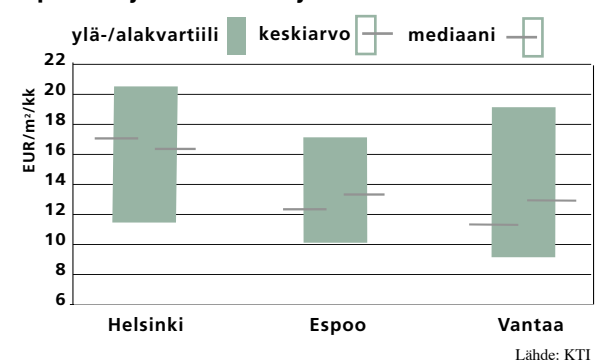
Helsingissä merkittävimmin kehitettäviä alueita ovat Vuosaaren sataman ympäristö sekä Salmisaaren alue. Salmisaareen on nousemassa lähivuosina merkittäviä toimistorakennuksia, suurimpina Varman ja Ahlströmin pääkonttoriprojektit.

Uusien liiketilavuokrasopimusten lukumäärä on koko kaupungin tasolla pudonnut alhaisemmaksi kuin vuosiin. Koska keskustan aktiviteetti on puolestaan nousut, painottuvat ydinkeskustan luvut koko kaupungin vuokratasoissa siten, että kaikki vuokrien tunnusluvut ovat selkeästi nousseet kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle. Liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät edelleenkin korkeina; joskin uustuotanto on laskenut niitäkin hienoisesti.

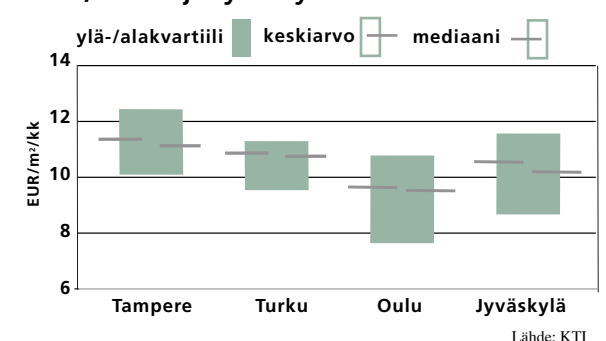
### Espoossa edelleen runsaasti tyhjää toimistotilaa

Koko Espoossa on alkanut uusia toimistovuokrasopimuksia tasaiseen vajaan parinsadan sopimuksen vuositahtiin. Viimeisimmällä puolivuotisjaksolla solmitut halvimpien tilojen vuokrat vetävät keskimääräisiä vuokratasoja hienoisesti alaspäin. Leppävaarassa uusia sopimuksia on alkanut kohtuullisen runsaasti ja suurin piirtein samalla vuokratasolla kuin edellisellä tarkastelujaksolla. Tyhjää toimistotilaa on edelleen runsaasti; jopa enemmän kuin edellisellä tarkastelujaksolla. Eniten tyhjää tilaa on Otaniemen, Olarin-Niittykummun ja Leppävaaran alueilla.

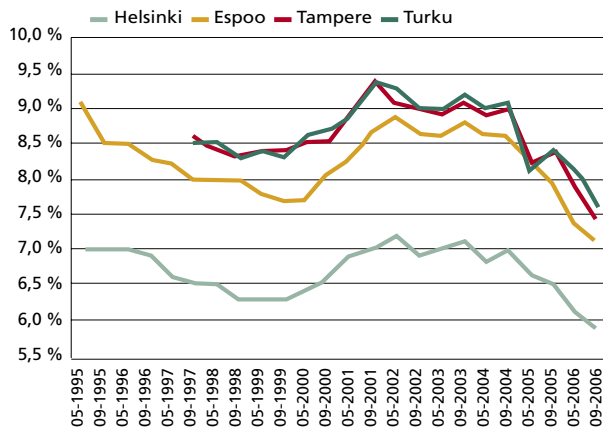
### Toimistotilojen uudet vuokrat koko Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla ajalta 3/06–8/06



### Toimistotilojen vallitsevat vuokrat Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän keskustoissa 08/06



## Nettotuottovaatimukset Toimistot keskusta-alueilla



Lähde: KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometri

Espoon liiketilamarkkinoilla on ollut hiljaista ja uusia sopimuksia on alkanut varsin vähän. Uusien sopimusten vuokratasot ovat tilojen laadusta johtuen kuitenkin selkeästi edellistä tarkastelujaksoa korkeampia. Espoossa rakentaminen keskittyy edelleen Keilaniemen-Otanien ja Leppävaaran alueille. Keilaniemen Life Science Centerin kaikki osat on myyty Eteralle, ja viimeisimmät valmistuvat vuoden 2007 lopulla. Lähistöllä rakenteilla olevan Falcon Business Parkin ensimmäinen vaihe myytiin Aberdeenin pohjoismaiselle rahastolle, ja lopuistakin tehtiin samalla esisopimus. Leppävaarassa merkittävin uudiskohde on Varman Panorama Tower. Perkkaille suunnitellun lähes 100 000 neliön viihde- ja vapaa-ajankeskuksen kaavoitus on etenemässä, ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa ensi vuonna.

### Kalliista tiloista tehdyt sopimukset nostavat Vantaan toimistovuokratasoa

Vantaalla uusia toimistovuokrasopimuksia on alkanut etenkin Lentokentän alueella. Näiden kalliiden tilojen vuokratasot nostavat koko kaupungin uudet toimistovuokrat selkeästi edellistä puolivuotisjaksoa korkeammaksi. Vantaan toimistojen vajaakäyttö on muihin suuriin kaupunkeihin nähden maltillisella tasolla, etenkin Lentokentän sekä Tikkurilan-Viertolan alueilla. Myös Vantaalla on uusia liiketilasopimuksia alkanut kohtuullisen vähän, ja vuokratasojen hajonta on melko suurta.

Vantaalla kiinteistökehittäminen jatkuu vilkkaana etenkin Aviapoliksen alueella. Samalla alueella tehtiin myös hiljattain varsin merkittävä kauppa, kun Varma hankki omistukseensa vuoden 2008 lopulla valmistuvan Aviapoliksen viihtymiskeskuksen.

### Tampereella suunnitteilla merkittäviä uudiskohteita

Tampereen seudun toimitilamarkkinat ovat nousseet viime aikoina julkisuuteen lähinnä merkittävien uudiskohteidensa ansiosta. Lempäälän valtiasa 100 000 neliön Ideapark avataan joulukuussa, ja sen menestystä seurataan tarkasti koko maassa. Ratinan alueen yli 40 000 neliön kauppakeskusta päästään aloittamaan kun tarjouskilpailua koskevat valitukset selviävät. Joidenkin merkittävien hankkeiden aloituspäätökset odottelevat vielä

varmistuspäätöksiä. Kaupunki on ollut esillä myös suurisuuntaisen uuden Tähtitorni-hotellihankkeen merkeissä.

Tampereen vuokramarkkinoilla on ollut puolestaan hiljaisempaa. Uusia toimistosopimuksia on solmittu vain harvakseltaan, ja varsin tasaiseen vuokratasoon. Tyhjen toimistotilojen määrä on säilynyt entisellä, varsin maltillisella tasolla. Liiketilasopimuksia on tehty lähinnä halvimmista tiloista. Tampereen seudulla ei myöskään ole juurikaan tehty merkittäviä toimitilakauppoja.

### Turun Kupittaan profiili muuttunut

Turussa toimistomarkkinoiden painopiste on siirtynyt selkeästi Kupittaan / Itäharjun alueelle, jonne on viimeisen vuoden kuluessa valmistunut kymmeniä tuhansia neliötä uutta toimistotilaa If:n toimistohankkeen, Tapiolan ja YIT:n Intelligaten ensimmäisen vaiheen sekä viimeimpänä Senaatin ja kaupungin ICT-talon valmistumisen myötä. Uudet tilat ovat nostaneet alueen toimistotilakanan lähelle 100 000 neliötä, joista vanhempia on jäänyt uusien tilojen valmistumisen myötä osin tyhjilleen. Koko kaupungin tasolla vajaakäyttö ylittää Catellan mukaan 9 prosentin rajan. Toimistotilojen vuokrasopimuksia on solmittu lievästi nousseisiin vuokratasoihin. Liiketilojen uudet alkaneet vuokrasopimukset on tehty hyvistä tiloista huomattavan korkeaan vuokratasoon.

Turun alueella kiinteistökehittämisen painopiste on siirtymässä Kupittaalta ja toimistoista liiketilarakentamiseen. Uusia hankkeita on käynnissä mm. Raision Haunisten alueella ja Kaarinan Piispanristillä. Kymmenien tuhansien neliöiden suunnitelmia on myös Skanssin alueella sekä Kaarinassa moottoritien tuntumassa. Turun seudun merkittävin viime aikojen toimitilakauppa on ollut keskustan Sampotalona tunnetun 10 000 neliön toimisto-/liikekiinteistön siirtyminen Redevcolle. Kiinteistön merkittävin vuokralainen on Turun kaupunki pitkällä vuokrasopimuksella.

### Oulussa vuokratasot vakaat

Oulussa uusien kohteiden kehittäminen on keskittynyt keskustan alueelle, jossa Technopoliksen teknologia-keskuksen toinen vaihe on saatu päätökseen syksyllä 2006. Oulun vuokramarkkinoilla on ollut kohtuullisen rauhallista, ja uusien sopimusten vuokratasot ovat edellisen tarkastelujakson tasolla. Myös Oulussa on nyt aiemmista vuosista poiketen jonkin verran toimistotilaa tyhjillään, mutta vuokrausasteet ovat edelleenkin varsin kohtuullisella tasolla.

### Kuopio – Lahti – Jyväskylä: tasainen kehitys jatkuu

Muiden suurten kaupunkien keskustojen toimistomarkkinat jatkavat kehitystään rauhallisissa merkeissä. Uusia vuokrasopimuksia on alkanut vain vähän, ja niissä vuokratasot ovat pääsääntöisesti ennallaan. Lahdessa rakentaminen on melko vilkasta. Jyväskylässä vajaakäyttö on hieman noussut uusien tilojen valmistumisen myötä. Nämä kaupungit houkuttelevat myös ulkomaisia sijoittajia, kunhan kohteiden tuottotaso on kohdallaan ja kassavirta kohtuullisen varmaa.

- Espoon toimistovuokrat tasaiset
- Tampereella runsaasti tilaa rakenteilla ja suunnitteilla
- Turussa rakentamisen painopiste siirtyy liiketiloihin

▪ Kiinteistökauppojen volyymi nousussa koko Euroopassa

▪ Tuottovaatimukset painuneet lähelle pitkiä korkoja

▪ Suomen tunnusluvut edelleen kilpailukykyisiä

## Kansainvälinen kiinteistösijoittaminen jatkuu kiivaana

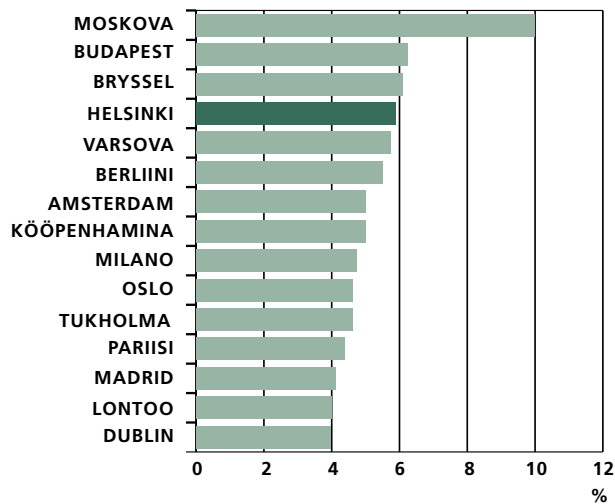
Kiinteistökauppa jatkuu vilkkaana koko Euroopassa. CB Richard Ellis raportoi vuoden 2006 ensimmäisen puoliskon kiinteistötransaktioiden kokonaismääräksi Euroopassa noin 42 % viime vuotta korkeamman tason. Lähes 90 miljardin transaktioista noin puolet on tehty sijoittajan oman maan rajojen ulkopuolelle.

Tuottovaatimukset ovat laskeneet Euroopan merkittävimmässä keskuksissa lähelle pitkien korkojen tasoa; yksittäisissä kaupoissa jopa alittaneet sen. Näissä kaupoissa logiikka perustuu uskoon vuokratason noususta. Samalla voimakkaasti velkapääomalla toimivien sijoittajien toimintamahdollisuudet kapenevat. Tuottovaatimusten painuminen näin alhaiselle tasolle

on kääntänyt joidenkin sijoittajien mielenkiintoa kohti korkeampien tuottojen markkinoita, mikä siis kohentaa myös Suomen markkinoiden kilpailukykyä.

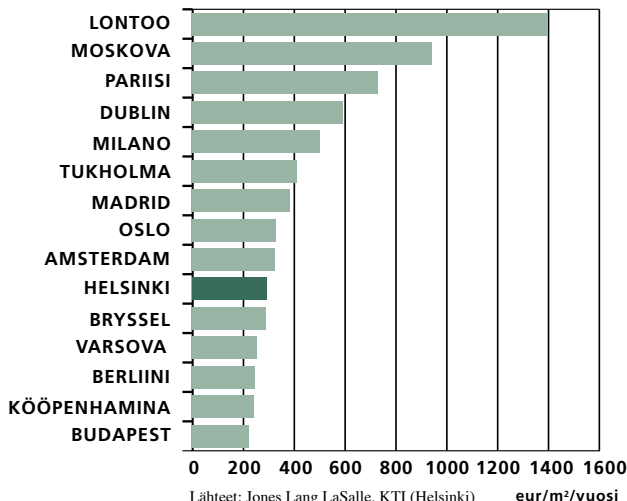
Suomen kiinteistömarkkinoiden tapahtumat noudattelevat siis pitkälti eurooppalaista kehitystä nousevan transaktiovolyymien sekä ulkomaisten sijoitusten osuuden kasvun näkökulmasta. Suomeen houkuttelevat pääomia edelleenkin kilpailukykyiset tuottotasot sekä kohtuullisen vahva tilakysyntä. Vahvaa luottamusta lisäävät kansantalouden hyvä tila sekä kiinteistömarkkinoiden lisääntyvä likviditeetti.

Prime-toimistojen tuottovaatimukset, Q3/2006



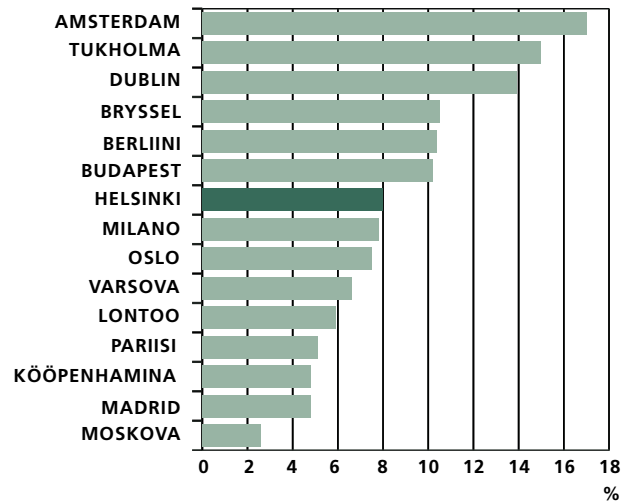
Lähteet: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)

Prime-toimistojen markkinavuokrat, Q3/2006



Lähteet: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki) eur/m<sup>2</sup>/vuosi

Toimistojen vajaakäyttöasteet, Q3/2006



Lähde: Jones Lang LaSalle, Catella Property Group (Helsinki) %





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

KTI on suomalaisille kiinteistömarkkinoille tutkimus- ja informaatiopalveluja tarjoava asiantuntijaorganisaatio. KTI:n informaatiopalvelut perustuvat laajoihin, systemaattisesti kerättyihin tietokantoihin mm. kiinteistöjen vuokrista, ylläpitokustannuksista ja kiinteistösijoitusten kannattavuudesta. KTI:n toinen päätoimintamuoto on erilaisten markkinoiden toimintaa kehittävien tutkimus- ja kehityshankkeiden toteuttaminen. Kiinteistötalouden instituutti ry:n perustivat vuonna 1993 Suomen kiinteistöliitto ry, Suomen Toimitilaja Rakennuttajaliitto RAKLI ry sekä Turun kauppakorkeakoulu. Samat tahot perustivat KTI Kiinteistötieto Oy:n vuonna 2000 tuottamaan KTI:n informaatiopalveluja. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät Suomessa toimivat kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät sekä alalle palveluja tuottavat yritykset.



Parempi tietää kuin olettaa.

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

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