

2009 KTI Markkinakatsaus *syksy*



- Kiinteistösiirtomarkkinoiden hiljaiselo jatkuu
- Kaupankäynti viiriämässä kohti loppuvuotta?
- Tuottovaatimusten nousu tasaantumassa
- Toimitilavuokramarkkinoilla haasteita edessä
- Asuntosijoittaminen houkuttelee vakailta tuotoillaan

KTI Markkinakatsaus – syksy

2009

Kiinteistömarkkinoilla ihmetellään kautta maailman, onko tunnelin päässä kajastava valo oikeasti valoisampi lähitulevaisuus. Varovainen positiivisuus valtaa alaa etenkin sijoitusmarkkinoilla. Tuottovaatimusten nousu näyttää tasaantuneen etenkin parhaissa kohteissa. Myös rahoitusmarkkinoiden vakautuminen ja riskipreemioiden kohtuullistuminen parantavat kiinteistömarkkinoiden lyhyen tähtäimen näkymiä.

Kaupankäynti on kuitenkin edelleen kovin hiljaista. Muiden eurooppalaisten markkinoiden tapaan kuluvan vuoden kokonaisvolyymi jää murto-osaan muutaman edellisen vuoden lukemista. Kaupankäyntiä hidastavat edelleen potentiaalisten ostajien ja myyjien suuret näkemuserot. Alalla odotellaan kuitenkin jo kaupankäynnin hiljaista piristymistä. Osin volyymien odotetaan kasvavan rahoitusongelmiin joutuneiden sijoitusten realisoinnin kautta.

Vuokramarkkinoilla talouden taantumun mukanaan tuomat haasteet ovat monin osin vasta edessä. Toimistomarkkinoilla vuokrat ovat lähteneet laskuun ja vajaakäyttö nousuun etenkin syrjäisemmillä markkina-alueilla. Markkinoille tuleva uudistuotanto lisää ylitarjontaa edelleen. Liiketilojenkin vuokraamisen uskotaan käyvän haasteellisemmaksi työttömyyden kasvun myötä. Talouden hiljalleen viriävä optimismi kuitenkin toivottavasti liennyttää suurempien ongelmien muodostumista.

Asuntosijoittaminen houkuttelee sijoittajia tässä epävarmassa markkinatilanteessa. Vahvana pysyvä vuokrauskäynti luo uskoa tuottojen vakauteen. Rakennuskustannusten lasku ja valtion asuntotuotantoon kohdistamat elvytystoimenpiteet luovat mahdollisuuksia myös vuokra-asuntojen uudistuotantoon. Sektorille on ilmaantunut jatkuvasti myös uusia toimijoita etenkin rahastojen muodossa.

Taloudessa varovaisia elpymisen merkkejä – haasteita vielä edessä

BKT varovaiseen kasvuun ensi vuonna – milloin nousu näkyy kiinteistömarkkinoilla?

Taloudellisten ennustelaitosten tämän vuoden BKT-kasvuennusteet liikkuvat synkissä lukemissa, -4,5 ja -7,2 prosentin välillä. Tänä vuonna BKT:tä vetävät alaspäin kaikki merkittävät osa-alueet; niin vienti, investoinnit kuin yksityinen kulutuskin. Ennustelaitosten ja viimeisimpien tilastojenkin mukaan kokonaistuotannon pohjalukemat olisi kuitenkin jo ohitettu ainakin joillakin osa-alueilla. Elpymisen merkit ovat kuitenkin vielä varovaisia, eivätkä ulotu talouden kaikille alueille. Ensi vuoden BKT-kasvun odotetaan kuitenkin yltävän jo lievästi positiivisiin lukemiin.

Suomen taloudelle niin tärkeä vienti vajoaa kuluvana vuonna noin 25 prosenttia alhaisemmalle tasolle kuin vuoden 2008 huippulukemat. Vuodelle 2010 odotetaan maltillista nousua näistä pohjalukemista.

Investoinnit jäävät alhaiselle tasolle

Myös investoinnit vähenevät selkeästi tänä vuonna. Yritysten investointitarpeita vähentää tuotannon vähenemisestä johtuva ylikapasiteetti, josta riittää puskuria vielä kasvaviinkin tuotantomääriin. Rakennusinvestointien kehitysnäkymien totaalista vajoamista hillitsee asuntorakentamisen lievä piristymisen vuokra-asuntotuotannon kasvun myötä. Sen sijaan toimitilarakentaminen vähenee selvästi, kun sekä sijoitus- että vuokrausmarkkinoiden kysyntä on heikkoa.

Kasvava työttömyys jäytää yksityistä kulutusta

Työpaikkojen vähenemisen uskotaan leviävän loppuvuonna teollisuudesta ja rakentamisesta myös palvelualueille. Toiselle kymmenelle nousevat työttömyysprosentit vähentävät ihmisten kulutuskykyä ja -halua. Vaikka kuluttajien ostovoimaa tuetaan alenevilla ansiotuloveroilla, nousevilla tulonsiirroilla sekä alhaisilla koroilla, ennustetaan myös yksityisen kulutuksen putoavan viime vuoden tasostaan. Työttömyys ja aleneva kulutuskysyntä näkyvät toimitilamarkkinoilla niin toimistojen kuin liiketilojenkin tarpeessa.

- Viennin volyymi romahtanut
- BKT-kehitys olennaista vuokra-
markkinoiden kehitykselle
- Työttömyyden kasvu lisää
haasteita toimisto- sekä
liiketilamarkkinoilla

Valtion velkaantuminen lisää tulevaisuudenhaasteita

Alenevat verotulot ja kasvavat menot johtavat valtion velan nopeaan kasvuun, mikä ei nykyisten alhaisten korkojen aikakautena kuitenkaan välittömästi aiheuta katastrofaalista velanhoitomenojen kasvua. Suomen valtion vahva rahoitusasema taantuman alkaessa on mahdollistanut kriisin vaikutusten pehmentämisen velkaantumisen avulla. Ensi vuodelle ennustettu noin 40 prosentin valtionvelan BKT-osuuskin on vielä kansainvälisessä vertailussa vähintäänkin kohtuullinen. Ennakoitu matalan kasvun aikakausi sekä valtion menojen kasvunäkymät edellyttävät kuitenkin pidemmällä tähtäimellä mahdollisesti rankkojakin sopeutustoimenpiteitä.

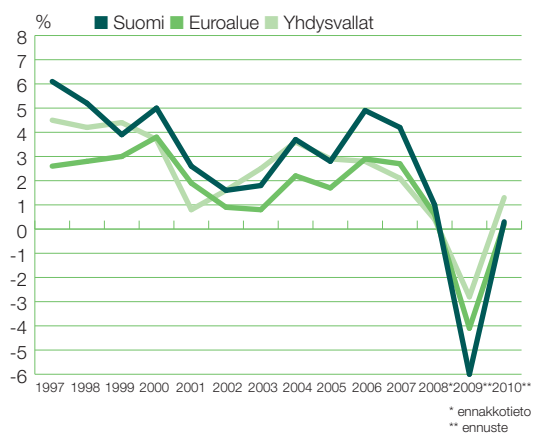
Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009**	2010**
BKT (volymin muutos)	1,6	1,8	3,7	2,8	4,9	4,2	1,0*	-6,0	0,3
Inflaatio	1,6	0,9	0,2	0,9	1,6	2,5	4,1	0,1	1,2
Työttömyysaste	9,1	9,1	8,8	8,4	7,7	6,9	6,4	9,0	10,5
Korot 3kk	3,3	2,3	2,1	2,2	3,1	4,3	4,6	1,3	1,6
Korot 10 vuotta	5,0	4,1	4,1	3,4	3,8	4,3	4,3	3,9	4,2

*ennakkotieto, **ennuste

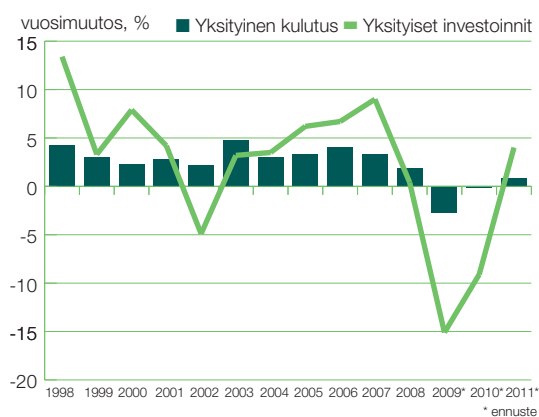
Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, VM

BKT, volymin muutos Suomi, Euroalue ja Yhdysvallat



Lähde: Tilastokeskus, OECD, VM

Yksityisen kulutuksen ja investointien muutos



Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki

Vuokramarkkinoiden paineet kasvavat - kiinteistösijoitusmarkkinat elpymässä?

Kaupankäynti selkeästi viime vuotta hiljaisempaa

Kiinteistökauppojen volyymi on ollut kuluvana vuonna varsin matalalla tasolla. Lokakuun loppuun mennessä vuoden 2009 volyymi on noin 1,2 miljardin euron tasolla, mikä on vain kolmasosa edellivuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Toimitilakaupat ovat kohdistuneet edelleen pitkälti yksittäisiin kohteisiin tai pieniin portfolioihin. Kuluvan vuoden suurin kauppa oli Swing LifeScienceCenterin viiden toimistorakennuksen kauppa Keilaniemessä, jossa Etera myi kohteet saksalaiselle Commerz Real AG:n rahastolle noin 120 miljoonan euron kauppahinnalla.

Suurin osa kuluneen vuoden kaupoista on kuitenkin tehty kotimaisten toimijoiden kesken. Ulkomaisten ostajien osuus tämän vuoden kaupoista on jäänyt noin 20 prosenttiin. Hiljaisten markkinoiden volyymi on jakautunut melko tasan toimisto-, liike-, tuotannollisten ja asuinkiinteistöjen välillä. Asuntoalueella on nähty tänä vuonna melko runsaasti transaktioita muutamaan aiempaan vuoteen verrattuna. Etenkin SATO ja ICECAPITAL:in hallinnoimat asuntorahastot ovat ostaneet suuria, satojen asuntojen portfolioita.

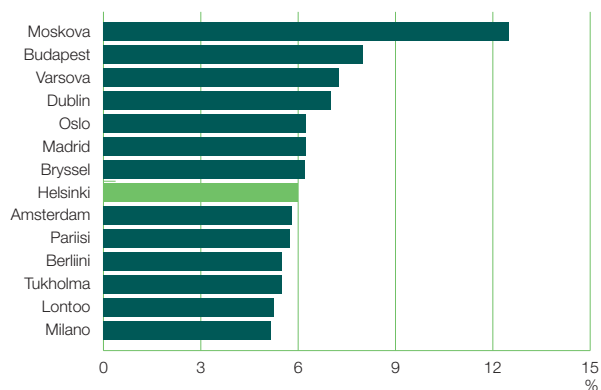
Koko maailman volyymit hiljenneet

Transaktiovolyymin voimakas notkahdus on ollut maailmanlaajuinen ilmiö. Kiinteistökauppoja seuraavan Real Capital Analyticsin mukaan maailmanlaajuinen transaktiovolyymi jäi ensimmäisellä vuosipuoliskolla 60 prosenttia viime vuoden vastaavan ajankohdan alapuolelle.

Euroopassa on kuitenkin vähitellen nähtävissä kaupankäynnin piristymistä. Kolmannen kvartaalin volyymi ylitti jo selvästi tämän vuoden kahden aiemman vuosineljänneksen kaupankäyntivolyymit. Kiinteistösijoitusmarkkina on alkanut elpyä etenkin kiinteistömarkkinoiden keskeisimmissä kaupungeissa, joissa arvot ovat laskeneet voimakkaasti parin edellisen vuoden aikana. Kaupankäynti on vilkastunut varsinkin Lontoossa ja vuoden vanhentuessa yhä enemmän myös Pariisissa ja Saksan suurimmissa kaupungeissa. Jones Lang LaSalle arvioikin kiinteistökaupan kiihtyvän viimeisellä vuosineljänneksellä ja koko Euroopan transaktiovolyymin päätyvän tänä vuonna 60 miljardin euron paremmalle puolelle. Tämä merkitsisi kuitenkin 45 prosentin alenemista verrattuna viime vuoteen – joka puolestaan oli yli puolet hiljaisempi kuin vuosi 2007.

- Transaktiovolyymi romahtanut murto-osaan edellisten vuosien tasostaan
- Toimistovuokrat kääntyneet laskuun
- Tuottovaatimusten nousu taittumassa
- Vuokramarkkinoiden epävarmuus nakertaa kiinteistöjen arvo-odotuksia

Prime-toimistojen tuottovaatimukset, Q3/2009



Lähde: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)

Myös Suomessa odotellaan vilkastumista

Ennätyslajiseen kaupankäyntiin odotetaan pientä piristymistä myös Suomessa. RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneista asiantuntijoista yli 60 prosenttia uskoo etenkin kotimaisen sijoittajakysynnän nousevan lähikuukausina. Transaktiovolyymien odotetaan kasvavan kaikissa tilatyypeissä. Osa tästä volyyminä saattaa muodostua nk. pakkomyyntien seurauksena, kun rahoitusvaikeuksiin joutuneet sijoittajat joutuvat realisoimaan kohteitaan. Tosin – tähänastisista odotuksista huolimatta – tämänkaltaisia kauppia ei toistaiseksi ole nähty.

Tuottovaatimusten nousu ohi?

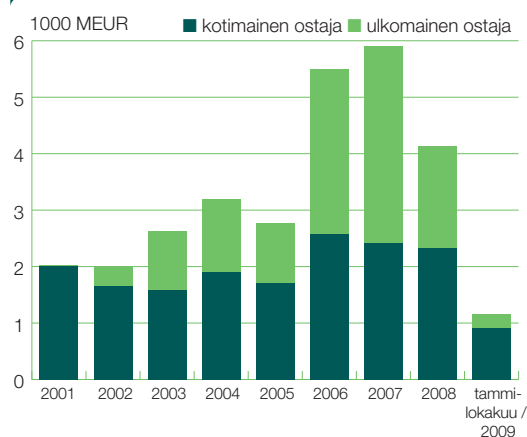
Kiinteistöinvestointien tuottovaatimukset ovat nousseet viimeisen puoleltoista vuoden ajan kaikissa kiinteistötyypeissä. Nousu on tosin paljolti indikaatiivista, koska aitoa markkinaevidenssiä ei hiljaisen kaupankäynnin takia ole syntynyt. Lokakuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan tuottovaatimusten nousu olisi nyt selvästi hidastunut, jopa pysähtynyt suurimmissa kaupungeissa. Helsingin ydinkeskustassa toimistojen ja liiketilöiden prime-tuottovaatimukset ovat pysyneet kuuden prosentin paikkeilla, tosin parhaissa kohdeissa tuottovaatimus voi edelleen olla tätäkin matalampi. Tämä tarkoittaisi kaikkiaan noin 0,8 prosenttiyksikön nousua parin vuoden takaiselta alimmalta tasoltaan. Muiden suurten kaupunkien toimistoissa tuottovaatimukset ovat nousseet aivan hivenen keväästä. Barometriin vastanneet kiinteistömarkkinoiden ammattilaiset arvioivat tuottovaatimusten pysyvän seuraavan vuoden ajan suunnilleen samalla tasolla.

Toimitilavuokramarkkinoilla haasteita edessä

Toimitilöiden vuokraaminen on entistä kovempaa työtä. Etenkin toimistomarkkinoilla hiljenevä kysyntä ja samanaikaisesti kasvava tarjonta synkettävät käyttöasteita. Catellan mukaan pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste on noussut jo toiselle kymmenelle, ja jatkaa nousuaan edelleen. Markkinat eivät kuitenkaan ole vaipuneet täydelliseen synkkyyteen, ja pieniä toivonkipinöitäkin nähdään ilmassa. Vuokralaisten hanakkuus vuokrien alennuspyyntöihin on vuoden edetessä hieman laantunut, ja etenkin pieniä ja keskikokoisia toimistotiloja saadaan vuokrattua kohtuullisen hyvin, joskin hieman alentunein vuokrin.

Liiketilöiden vuokramarkkinat sen sijaan jatkavat toistaiseksi selkeästi vahvemman kehityksen kulkuaan. Tosin tällekin markkinalle odotetaan taantumien vaikutusten näkyvän osin viiveellä, kun kasvava työttömyys kunnolla alkaa nakertaa kuluttajien ostovoimaa. Eri kaupan alojen näkymät ovat kuitenkin keskenään kovin erilaisia, millä on tietysti vaikutuksensa myös liiketilöiden kysyntään.

Kiinteistökauppojen volyyymi



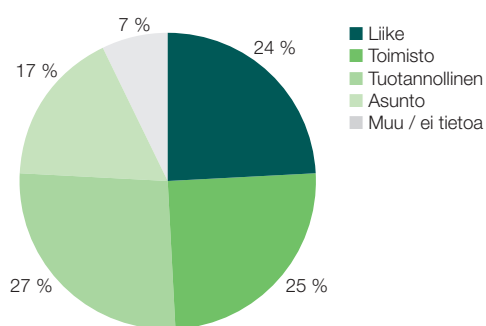
Lähde: KTI

Toimitilarakentamisen volyymi laskenut

Toimitilojen rakentaminen on selvässä laskusuunnassa. Useita ennen finanssikiärsin puhkeamista aloitettuja rakennushankkeita on valmistunut tämän vuoden aikana. Uusia toimitilahankkeita ei sen sijaan ole aloitettu juuri lainkaan. Etenkin uusien toimistorakennusten aloitusten määrät ovat suorastaan romahtaneet. Muutama uusi toimistohanke näyttäisi kuitenkin käynnistyvän vielä tämän vuoden puolella.

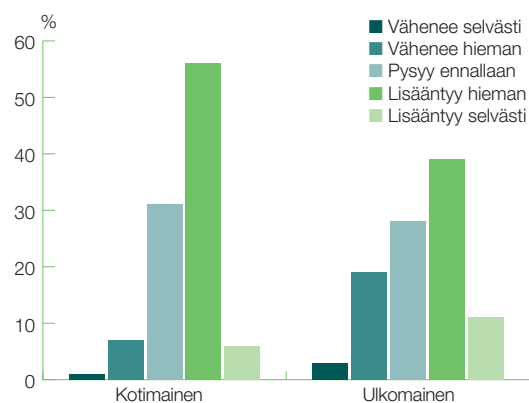
Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla on tällä hetkellä rakenteilla vajaa 100 000 neliötä uutta toimistotilaa. Lisäksi suunnilleen yhtä suuri määrä toimistotilaa on merkittävän peruskorjauksen alla. Suuria peruskorjaushankkeita on alkanut tänä vuonna useampia kiinteistönomistajien hyödyntäessä alentuneiden rakennuskustannusten ja työvoiman paremman saatavuuden tarjoamia mahdollisuuksia. Painopiste onkin siirtynyt uudisrakentamisesta korjausrakentamisen suuntaan.

Merkittävien kiinteistökauppojen jakauma tilatyypeittäin tammi-syyskuu 2009, % kokonaishinnasta



Lähde: KTI

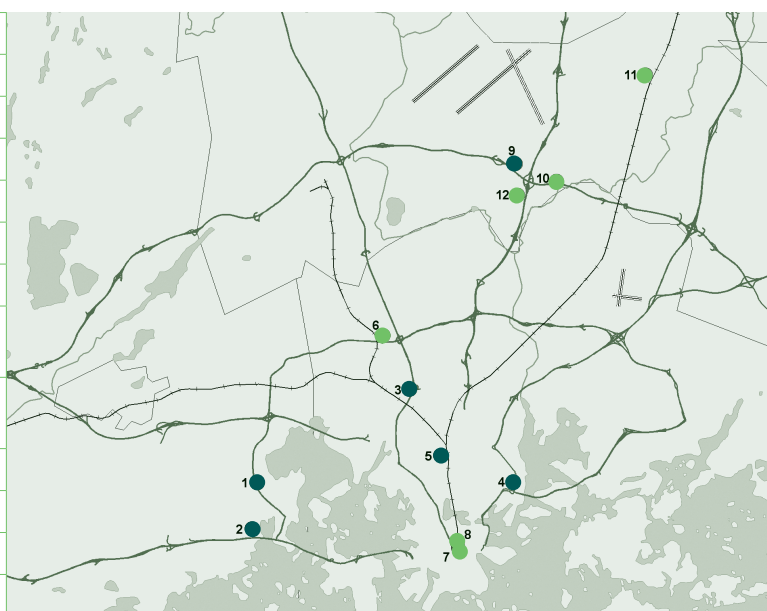
Miten ennustatte kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän kehittyvän Suomen toimitilamarkkinoilla seuraavan 12 kk:n aikana?



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Merkittäviä rakenteilla olevia toimisto- ja liiketilahankkeita pääkaupunkiseudulla

Kohde	Tilatyypin nimi
1. Falcon Business Park, Lago	Toimisto
2. Tapiola-ryhmän pääkonttori 2	Toimisto
3. Koy Nuijamiestentie 12	Toimisto
4. Rantatie Business Park	Toimisto
5. Visio Business Center, 2.vaihe	Toimisto
6. Kannelmäen Prisma, 2.vaihe	Liike
7. Stockmann laajennus ja peruskorjaus	Liike
8. CityCenter laajennus ja peruskorjaus	Liike
9. Airport Plaza 2, Rondo	Toimisto
10. Koy Koivuhaan Liikekeskus	Liike
11. K-Citymarket -keskus	Liike
12. Tammiston Tähti	Liike



Lähde: KTI, Reed Business Information

Asuntojen vuokrauskysyntä painottuu edelleen pieniin asuntoihin

Asuntomarkkinoilla kova kysyntä pienistä asunnoista

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat kääntyivät kevään ja kesän aikana nousuun. Vuoden kolmannella neljänneksellä hinnat nousivat 4,5 prosenttia vuotta aiemmasta tasostaan. Etenkin pienet asunnot käyvät hyvin kaupaksi. Niitä haluavat sekä ensiasunnon ostajat että sijoittajat.

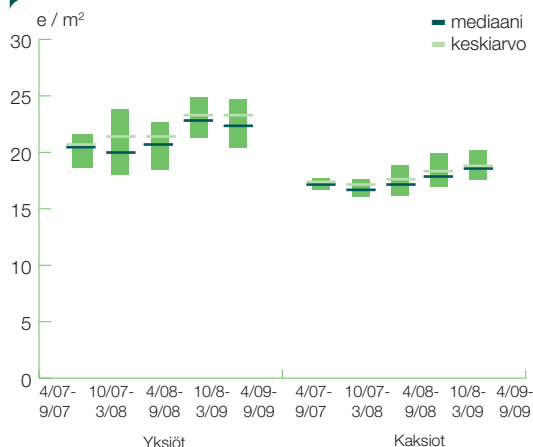
Vuokrien nousu hidastumassa

Etenkin kasvukeskusten pienten asuntojen vuokrat ovat nousseet ripeästi parin viime vuoden aikana. Helsingin keskustassa nousu on yltänyt vuositasolla jopa 10 prosentin tuntumaan. Suurten asuntojen vuokrakehitys on ollut huomattavasti tätä maltillisempaa. Pienten asuntojen vuokrauskysynnän odotetaan edelleen säilyvän vahvana, mutta vuokratasojen kiivaimman nousun aika näyttäisi olevan ohi. Vuokrien nousuvaraa pienentävät niin vallitseva taloustilanne kuin kasvava tarjontakin. Suurten asuntojen vuokriin odotetaan jopa laskua etenkin PKS:n ulkopuolella.

Asuntosijoittamisen vakaat tuotot kiinnostavat sijoittajia

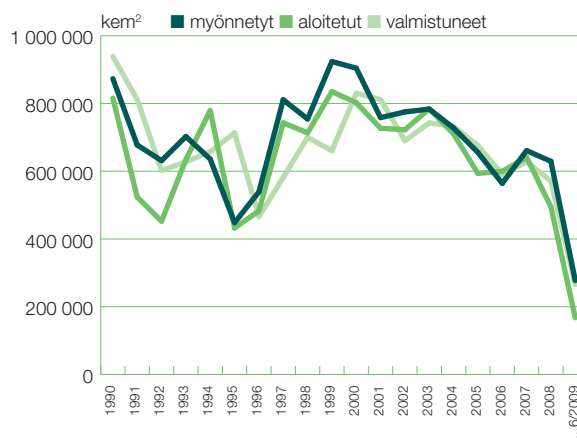
Kiinteistösijoitusmarkkinoiden vahvan kehityksen vuosina sijoittajien päähuomio kohdistui pitkälti toimitiloihin, joissa lyhyen tähtäimen tuottonäkymät vaikuttivat asuntoja suotuisammilta. Nyt tilanne on kääntynyt toisin päin, ja asuntosijoitusten vakaat, vaikkakin matalahkot tuottonäkymät houkuttelevat sijoittajia. Asuntojen suosiota sijoituskohteena tukevat mm alhainen korkotaso, vahva vuokrauskysyntä sekä muiden sijoitusmuotojen heilahtelu. Asuntomarkkinoilla operoivat nyt niin perinteiset asuntosijoitusyhtiöt, institutionaaliset sijoittajat, uudet kiinteistörahastot kuin yksityiset sijoittajatkin.

Uusien asuntovuokrien kehitys Helsingin niemellä ja Töölössä



Lähde: KTI

Asuinrakentaminen pääkaupunkiseudulla

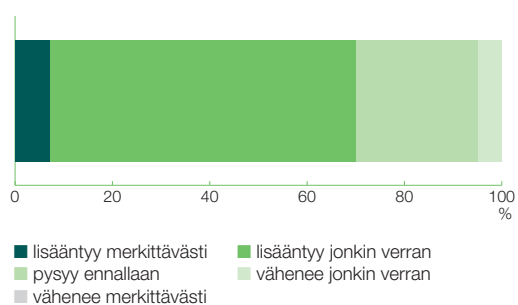


Lähde: Tilastokeskus

Valtion elvytystoimenpiteet toimivat asuntorakentamisessa

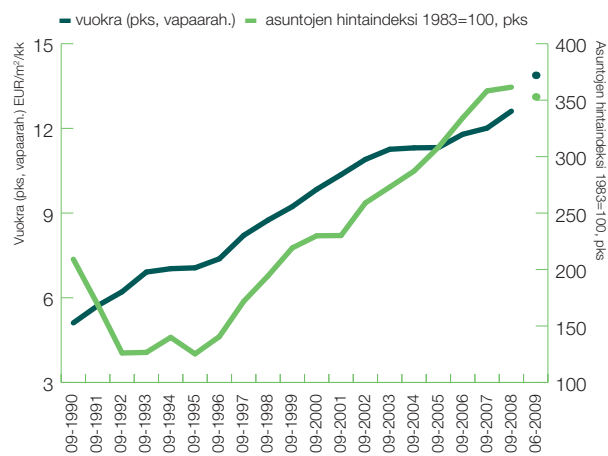
Valtion asuntomarkkinoille kohdistamat mittavat elvytystoimenpiteet toimivat toivotusti. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen paikkaa osin omistusasuntorakentamisen romahtamisen jättämää aukkoa. Asuntotuotannon odotetaan tänä vuonna asettuvan noin 20 000 uuden asunnon suuruusluokkaan. Valtaosa uusista rivi- ja kerrostaloista on valtion tukemaa nk. ARA-asuntotuotantoa. Erityistä suosiota on saanut osakseen valtion korkotuen nk. välimalli, jonka rajoitukset ovat hyvinkin sijoittajaystävällisiä, ja kohteet voidaan haluttaessa myydä jo viiden vuoden vuokra-asutuskäytön jälkeen. Syksyn lisätalousarviossa myönnetty välimallin lisävaltuus löytäne innokasta kysyntää markkinoilta.

Kuinka arvioitte vuokra-asuntosijoittamisen yleisen houkuttelevuuden kehittyvät seuraavan vuoden aikana?



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2009

Asuntojen hinnat ja vuokrat



Lähde: Tilastokeskus

Toimitilavuokrat kääntyneet laskusuuntaisiksi

Helsingin keskustan toimistovuokrat lievässä laskussa

KTI:n Helsingin keskustaa kuvaavan toimistovuokraindeksin pisteluku on laskenut 1,3 prosentilla viimeisen puolen vuoden aikana. Keskustan parhaista tiloista maksetaan edelleen huippuvuokria, kun taas heikempien tilojen vuokratasoista joudutaan joustamaan enemmän. Keskusta-alueella on kuitenkin alkanut uusia sopimuksia selkeästi muutamaa aiempaa puolivuotisjaksoa vähemmän sekä neliöissä että lukumäärissä laskettuna.

Keskustan liiketiloissa vuokratasot ovat sen sijaan jatkaneet nousuaan. Uusia vuokrasopimuksia on alkanut lähinnä korkealuokkaisista tiloista, joista vuokralaiset ovat edelleen valmiita maksamaan huippuvuokria. Tyhjiä liiketiloja on Helsingin keskustassa edelleen vain marginaalisesti – vain noin kymmenkunta liiketilaa.

RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet asiantuntijat odottavat keskustan toimistovuokriin noin kolmen prosentin laskua seuraavan vuoden aikana. Liiketilavuokrien kehityksen uskotaan olevan selkeästi vakaampaa, ja parhaiden tilojen neliövuokrien uskotaan pysyttelevän sadan euron yläpuolella.

Pitäjänmäen ongelmat jatkuvat

Pääkaupunkiseudun merkittävistä toimistoalueista Pitäjänmäki pysyttelee edelleen ongelmatilastojen kärjessä. Ison toimistotilakannan vuokrausaste nousee KTI:n tilastojen mukaan vaivoin 80 prosenttiin. Toisaalta alueella on jatkuvasti myös aktiviteettia, ja tiloja saadaan vuokrattuakin – etenkin jos vuokratasosta voidaan joustaa. Pitäjänmäen ohella tyhjää tilaa on runsaasti myös Lauttasaarassa. Ruoholahti jatkaa vahvaa kehitystään, ja uuden tilakannan vuokratasot ovat säilyneet korkeina. Tyhjää tilaa ei alueella edelleenkään juurikaan ole.

- Parhaiden tilojen vuokrat pitävät parhaiten pintansa
- Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi laskenut reilun prosentin
- Tyhjän toimistotilan määrä kasvanut monilla suurilla toimistoalueilla
- Merkittävät kaupat PKS:n ulkopuolella harvinaisia

Espoon ja Vantaan toimistovuokrien odotetaan laskevan

Espoossa uusia sopimuksia on Helsingin tapaan alkanut vähemmän kuin edellisinä puolivuotisjaksoina ja uudet toimistovuokrat ovat olleet lievästi laskusuuntaisia. Tyhjän tilan määrä on Espoossa kasvanut selvästi keväästä, vaikka vajaakäyttöaste oli jo ennenkin korkea. Leppävaarassa myös uudemman tilakannan vuokrat ovat laskeneet. Keilaniemi pitää edelleen kärkipaikkaa Espoon kalleimpana toimistoalueena, joskin uusia vuokrasopimuksia on alueella alkanut vain vähän.

Myös Vantaalla uusia sopimuksia on alkanut jonkin verran vähemmän kuin kahden edellisen puolivuotisperiodin aikana. Vahvinta kysyntä on ollut Veromiehen ja Lentokentän alueella. Myös Vantaalla tyhjän tilan määrä on lisääntynyt viimeisen puolen vuoden aikana, mutta toimistojen vuokrausasteet ovat edelleen selvästi Helsingin ja Espoan korkeammat, yli 90 prosentin tasolla.

Toimitilabarometrin vastaajat uskovat toimistovuokrien laskevan Espoossa ja Vantaalla enemmän kuin muissa suurissa kaupungeissa. Seuraavan vuoden aikana Espoon ja Vantaan prime-toimistovuokrien uskotaan laskevan noin viidellä prosentilla.

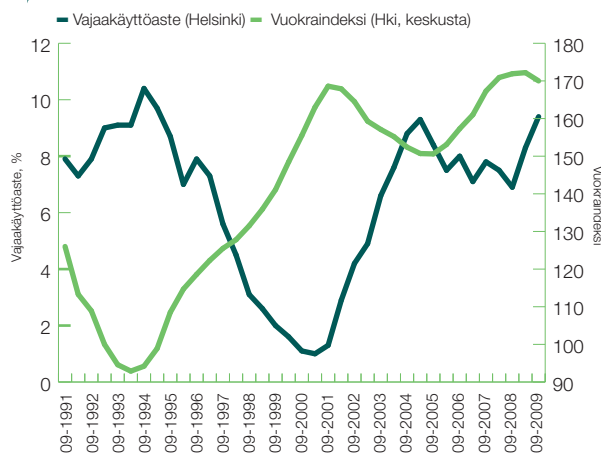
Turussa ei paljon tapahtumia

Turussa toimistojen uusia vuokrasopimuksia on alkanut hieman edellistä tarkasteluperiodia korkeampaan tasoon. Tyhjää toimistotilaa löytyy kuitenkin edelleen runsaasti, yksin Kupittaa alueella useita tuhansia neliötä. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat hyvän toimistotilan markkinavuokran olevan nyt 14 euron tietämillä. Seuraavan vuoden kuluessa sen uskotaan laskevan noin puolta euroa alemmaksi. Turussa toimistorakentaminen on ollut hyvin hiljaista Kupittaa uusimpien rakennusten valmistumisen jälkeen. Myös liiketilarakentamisessa vedetään nyt henkeä Kauppakeskus Myllyn laajennuksen valmistumisen jälkeen. Kaupungin merkittävin kiinteistökauppa kuluvana vuonna on torin varressa sijaitsevan Kultatalon myynti Åbo Akademin säätiölle keväällä. Toimitilabarometrissa Turun toimistojen tuottovaatimukseksi arvioitiin noin 7,7 prosenttia, mikä on samaa tasoa kuin puolta vuotta aikaisemmin.

Tampereella uutta liiketilaa rakenteilla

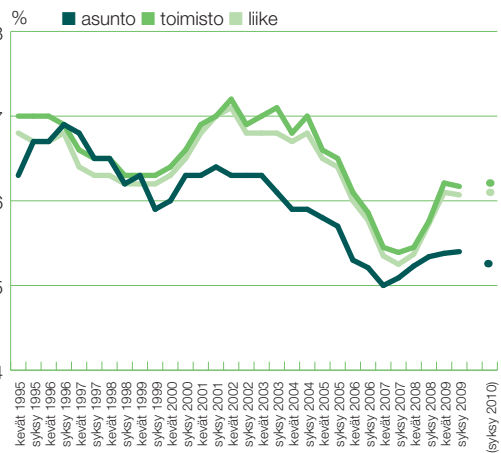
Tampereen keskusta-alueella on uusia toimistovuokrasopimuksia alkanut huomattavasti Turkuä enemmän. Vuokratasotkin ovat hyvän tilakannan ansiosta korkeahkoja, mutta pientä laskua toimistovuokriin odotetaan myös Tampereella. Keskustassa tyhjän toimistotilan määrä on hieman vähentynyt, mutta Hervannasta sitä löytyy entistäkin runsaammin, kymmeniä prosentteja tilakannasta. Merkittävin tilastomerkinä alueen tämän vuoden kiinteistökaupoissa on edelleen Tulli Business Parkin keväällä valmistuneen neljännen vaiheen myynti UBS:n rahastolle. Tampereen liiketilatarjonta on kasvanut syksyn aikana. Aivan viime viikkoina ovat ovensa avanneet mm. Koilliskeskuksen Prisma ja Kodinkeskus Lielähti. Lisää liiketilaa on yhä rakenteilla. Merkittävämpänä käynnissä olevana hankkeena on Lahdesjärven Ikea, joka valmistuu ensi vuoden aikana.

Toimistovuokraindeksi ja vajaakäyttöaste, vuokraindeksi 1993=100



Lähde: KTI ja Catella Property Group

Prime-nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

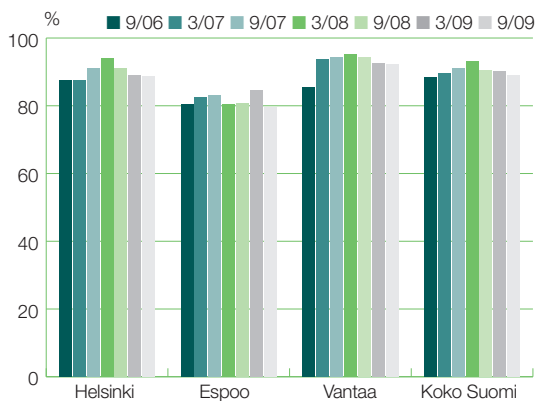
Oulussa tyhjiä toimistotiloja edelleen vain vähän

Oulu poikkeaa edelleen muista kasvukeskuksista tyhjän toimistotilan vähäisellä määrällä. Liiketoimissa vajaakäyttö on kasvanut keväästä etenkin Limingantullin alueella. Vuokramarkkinoilla on kuitenkin melko hiljaista. Merkittäviä kiinteistökauppoja ei Oulun seudulla ole tänä vuonna nähty. Suuria uudisrakennushankkeita suunnitellaan mm Ritaporttiin, jonne Varma kaavailee noin 100 000 neliön kauppakeskushanketta aloitettavaksi 2011. Uutta toimistotilaa on suunnitteilla lentokentän läheisyyteen.

Jyväskylän vuokramarkkinoilla erittäin hiljaista

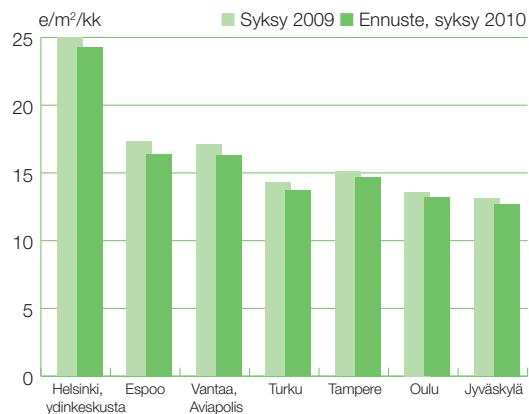
Jyväskylässä ei ole tälläkään puolivuotisjaksolla alkanut kuin aivan muutamia toimistovuokrasopimuksia. Keskustassa on tyhjän tilan määrä hieman kasvanut viimeisen puolen vuoden aikana. Alueen tämän vuoden merkittävimmistä kiinteistökaupoista vastaa eläkevaikuttaja Varma, joka on hankkinut kaksi kohtuullisen merkittävää liikerakennusprojektia. Jyväskylän toimitilarakentaminen keskittyykin juuri liiketiloihin, sillä sekä käynnissä että suunnitteilla on useampia liiketilahankkeita. Tuottovaatimukset ovat totuttuun tapaan hieman muita kasvukeskuksia korkeampia.

Toimistotilojen käyttöasteet



Lähde: KTI

Barometri: Toimistojen vuokratasot eri kaupunkien keskustoissa



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Asiakkaiden tarpeet ja tyytyväisyys entistä keskeisempiä kiinteistöliiketoiminnan ajureita

Heikot suhdanteet ja toimitilamarkkinoiden ylitarjontatilanne korostavat pitkäaikaisten ja kannattavien asiakassuhteiden merkitystä vuokraustoiminnassa. Siksi yhä useampi vuokranantaja kiinnittää kasvavaa huomiota asiakkaidensa tyytyväisyyteen ja näiden tarpeiden ja toiveiden kehitykseen. Toimitilamarkkinoita on perinteisesti pidetty melko vakaana ja homogeenisena markkinana, mutta asiakkaiden erilaistuvat ja nopeasti kehittyvät tarpeet edellyttävät yhä suurempaa herkkyyttä asiakasrajapinnan hoitoon. Suuria eroja on niin organisaatioiden kuin työntekijöidenkin tarpeissa ja preferensseissä.

Tiloihin ja vuokranantajaan ollaan tyypillisesti melko tyytyväisiä

KTI:n noin 1200 toimitovuokralaiselle tekemässä asiakastytyväisyystutkimuksessa vuokralaisten kokonaistyytyväisyys on säilynyt lähes ennallaan viime vuoteen nähden. Pienoista laskua on tosin havaittavissa vuokralaisten tyytyväisyydessä tilan hinta-laatusuhteeseen, vuokraehtoihin sekä vuokranantajan imagoon, mikä johtunee kireän taloustilanteen vaikutuksista. Asiakkaat osaavat arvostaa tilojen joustavuutta ja muunneltavuutta, varustetasoa sekä hyvää sijaintia ja toimivia liikenneyhteyksiä. Vuokranantajien terästytynyt asenne asiakassuhteiden hoitoon saa vastakaikua asiakkailta. Vuokranantajien panostukset tiedonkulkuun ja yhteydenpitoon näkyvät asiakkaiden tyytyväisyyden kasvuna. Ne yritykset, joissa vuokranantaja on pitänyt vuokraustoiminnan omissa käsissään, saavat tyypillisesti asiakkailtaan parempia arvosanoja kuin managerin kautta toimivat vuokranantajat.

Suurimmat haasteet kiinteistöpalvelujen laadussa

Asiakkaiden tyytyväisyys vuokrasuhteisiin sisältyviin palveluihin aiheuttaa suurimpia eroja vuokranantajien välille. Tyytyväisyys palveluihin on kehittynyt pitkällä aikavälillä vähemmän suotuisasti kuin tilojen ja vuokranantajan saamat tyytyväisyysarvosanat. Erityisesti siivouksen ja ulkoalueiden hoitopalvelujen heikko laatu ei tyydytä sen enempää vuokranantajia kuin vuokralaisiakaan. Tilaajat kokevat kiinteistö- ja käyttäjäpalvelujen ohjauksen ja laadunvarmistuksen haastavana. Korkean laadun ja luotettavuuden ja kilpailukykyisen hinnan yhtälö näyttää kiinteistöpalveluissa osoittautuvan usein liian vaikeaksi.

- Panostus tiedonkulkuun näkyy parempana asiakastytyväisyytenä
- Palvelujen laatu ei saa kiitosta vuokralaisilta eikä vuokranantajilta

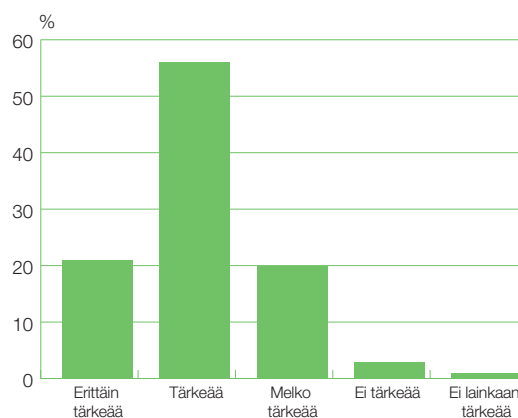
Vuokralaiset korostavat ympäristökysymysten merkitystä

Kolme neljästä toimitilapäätäjistä ilmoittaa KTI:n kyselyssä kiinnittävänsä huomiota vuokraamiensa tilojen ja niihin liittyvien palvelujen ympäristönäkökohtiin. Vuokralaisten painottamat ympäristöasiat liittyvät esimerkiksi jätehuoltoon, rakennuksen energiatehokkuuteen sekä luonnollisesti sijaintiin ja liikenneyhteyksiin. Monien vuokralaisten omat ympäristöohjelmat, arvot ja sertifikaatit asettavat omat vaatimuksensa toimitiloille. Vaikkakaan ympäristöasiat eivät suoranaisesti ohjaa toimitilapäätöksiä, voidaan sijainnilla, tilojen suunnittelulla ja materiaalivalinnoilla tukea kestävä kehityksen tavoitteita.

Tarjolla olevat tilat eivät vastaa kysyntään

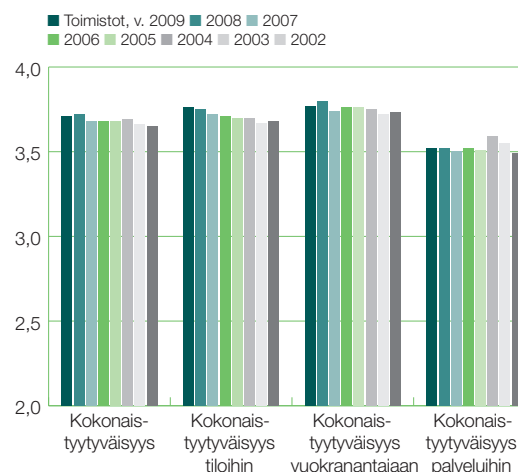
Vaikka markkinoilla on runsaasti tyhjää toimistotilaa, eivät etenkin vanhojen rakennusten tilat useinkaan tyydytä entistä vaativammiksi käyviä vuokralaisia. Vuokralaiset haluavat joustavia, tehokkaita ja juuri itselleen sopivia tiloja. Erilaisille toiminnoille tarvitaan erilaisia tiloja, ja työympäristön on mahdollistettava myös modernien työvälineiden ja työskentelytapojen käyttö. Kokonaistoimitilatarpeen ennakoidaan toimistomarkkinoilla alenevan, kun työntekijämäärät kääntyvät laskuun ja tiloja halutaan käyttää entistä tehokkaammin.

77% toimitilapäätäjistä kokee ympäristönäkökohtien huomioon ottamisen tiloissa ja palveluissa joko erittäin tärkeäksi tai tärkeäksi

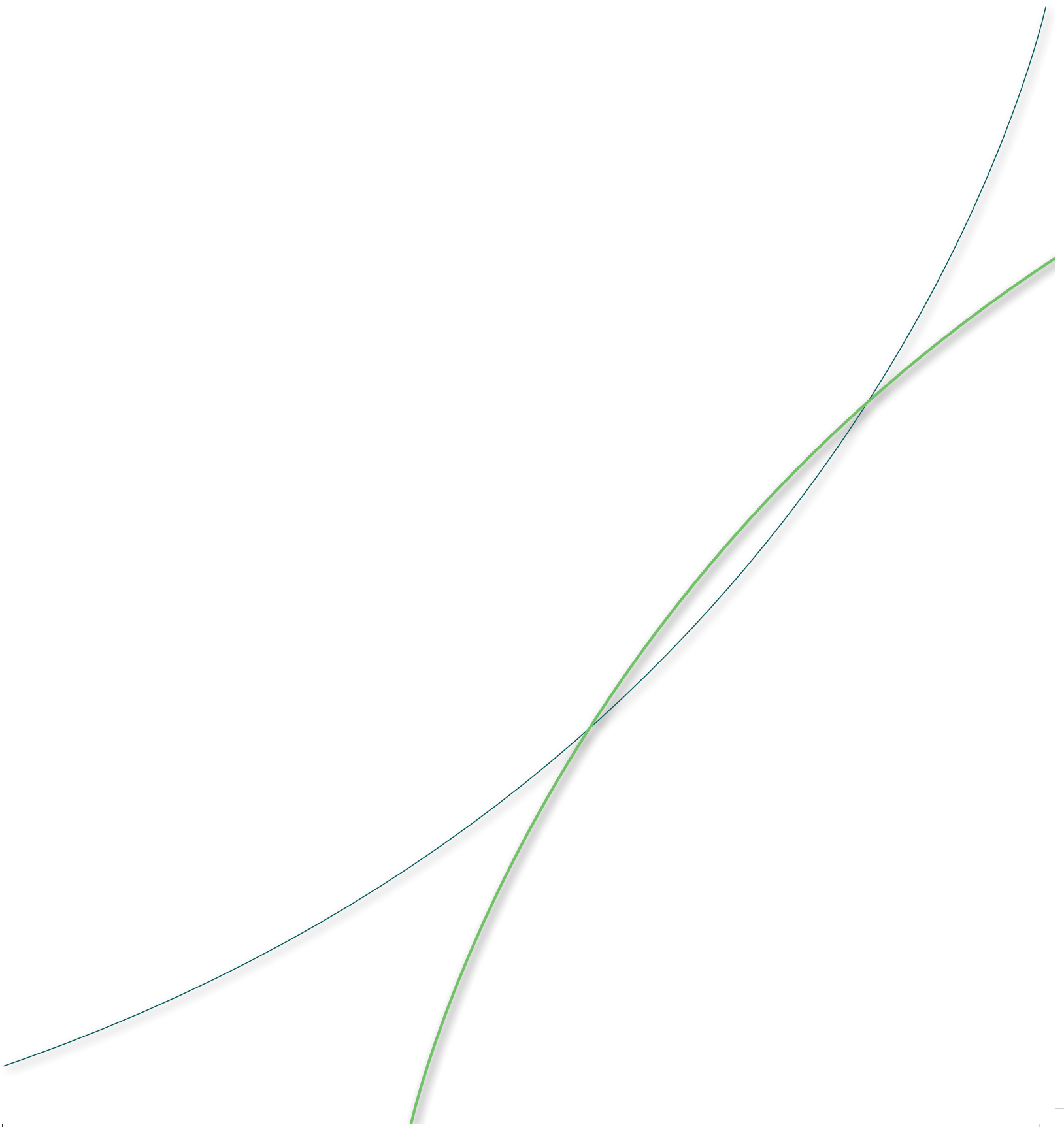


Lähde: KTI

Kokonaistyytyväisyydet toimistoissa



Lähde: KTI





KTI Kiinteistöieto Oy – KTI Finland
Eerikinkatu 28, 7.krs.
00180 Helsinki FINLAND

tel.+358 (0)20 7430 130
fax +358 (0)20 7430 131
www.kti.fi

 *KTI - parasta kiinteistöietoa*