

KTI Markkinakatsaus

syksy / 03

- *Kiinteistösijoitusmarkkinoilla liikkuu runsaasti pääomia*
- *Kansainväliset sijoittajat kiinnostuneita Suomesta*
- *Toimistotilakysyntä edelleen heikkoa*
- *Vuokralaiset etsiytyvät korkealuokkaisiin tiloihin*



Parempi tietää kuin olettaa.

KIINTEISTÖMARKKINAT SUOMESSA SYKSYLLÄ 2003

Kiinteistömarkkinoiden tilaa leimaavat edelleen monensuuntaiset kehityslinjat. Yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus aiheuttaa markkinoille jonkinasteista hämmentyneisyyttä, ja vuokramarkkinoiden signaalit eivät ole kovinkaan positiivisia. Merkittäviä kiinteistökauppoja tehdään kuitenkin vilkkaaseen tahtiin sijoittajien restrukturoidessa salkkujaan. Tietyissä tapauksissa sijoitustoimintaa rajoittaa kilpailukykyisten strategioihin soveltuvien investointikohteiden niukkuus. Kuluneen syksyn aikana kiinteistöt ovat myös saaneet ennennäkemättömän paljon palstatilaa valtakunnan päämedioita myöten.

Kuluneen vuoden merkittävin kehityssuuntaus on kansainvälisen kiinteistösijoittamisen raju kasvu, joka viimein ulottaa vaikutuksensa toden teolla myös Suomen markkinoille. Suomen kansantalouden vahva tila houkuttelee ulkomaisia investointeja maahan. Kiinteistömarkkinoidemme pieni koko ja pelureiden vähäinen määrä ylläpitää kuitenkin edelleen joidenkin sijoittajien ennakkoluuloja.

Toimistomarkkinoilla vuokrat jatkavat laskuaan ja vajaakäyttö nousuaan. Kansainvälisessä vertailussa Suomen markkinat ovat kuitenkin vahvimpien joukossa myös tässä suhteessa. Yksityisen kulutuksen vahvuus ylläpitää edelleen liiketila- ja asuntomarkkinoita. Samat trendit on havaittavissa myös rakennusmarkkinoilla: uudistuotanto painottuu liike- ja asuntorakentamiseen, kun taas toimistorakentaminen on hiipunut sekä aloitettujen että valmistuneiden hankkeiden määrällä mitattuna. Asuntopuolella tuotanto keskittyy yksinomaan vapaarahoitteisiin kohteisiin.

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.

Kansainvälinen talous osoittaa varovaisia elpymisen merkkejä

Jo pitkään odoteltu kansainvälisen talouden elpyminen alkaa vähitellen osoittaa ensimmäisiä toteutumisen merkkejään. Alkuvuodesta maailmanlaajuisia epävarmuutta lisänneet Irakin sota sekä SARS-epidemia ovat hellittäneet otettaan ja jäivät vaikutuksiltaan ehkä kuitenkin odotettua lievemiksi. Etenkin Yhdysvalloista on viime aikoina kantautunut positiivisia uutisia vahvojen talous- ja finanssipoliittisten toimenpiteiden seurauksena. USA:n kotimainen kysyntä pysyttelee vahvana lisääntyneestä työttömyydestä huolimatta ja heikkenevä dollari parantaa yritysten kansainvälistä kilpailukykyä.

Myös Aasian talous vahvistuu. Etenkin Kiinan kasvu on viime aikoina ollut voimakasta. Myös Japanin talouden indikaattorit ovat olleet suhteellisen positiivisia.

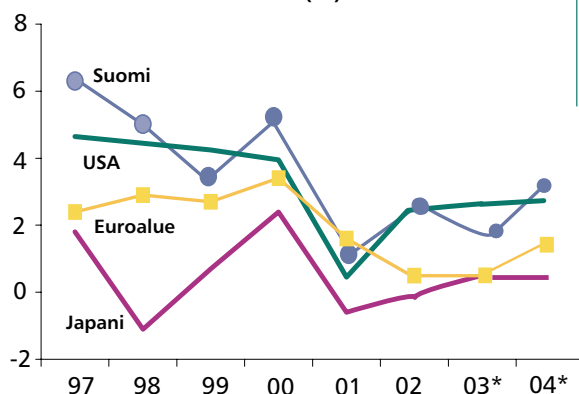
Euroalueella kehitys ei ole ollut kovinkaan positiivista, mutta muun maailman kasvun vaikutusten odotetaan vähitellen kantautuvan myös Eurooppaan. Euroalueen mahtimaat Saksa ja Ranska osoittanevat tänä vuonna varsin vaatimattomia kasvulukuja, ensi vuonna kasvun odotetaan vahvistuvan elvyttävien finanssipoliittisten toimenpiteiden myötä. Iso-Britannian talous on euroaluetta vahvemmalla pohjalla, ja kasvun odotetaan tänä vuonna asettuvan 2 %:n tienoille.

Ruotsin talous jatkaa vahvaa suoritustaan. Kruunu on vahvistunut kielteisestä europäätöksestä huolimatta ja työttömyysluvut ovat hienoisesta nousustaan huolimatta edelleen varsin maltillisia.

Suomen kasvu voimistuu kansainvälisen talouden vanavedessä

Suomen talous on edelleen yksi Euroopan vahvimista. BKT:n kasvu jäänee kuitenkin kuluvana vuonna - jälleen kerran - ennustettua alhaisemmaksi lähinnä ulkomailta saadun odotettua vähäisemmän vetoavun takia. Viennin kasvu jää näin ollen odotettua laimeammaksi. Vientihintojen epäsuotuisan kehityksen takia viennin arvo jopa laskee kuluvana vuonna. Vientiteollisuuden vajaakäytössä olevan kapasiteetin ansiosta nopeaankin kysynnän kasvuun pystytään kuitenkin tarvittaessa reagoimaan, ja siksi piristynyt vientikysyntä voi vaikuttaa positiivisesti lyhyelläkin tähtämellä.

BKT:n määrän muutos (%)



Lähde: VM

Kansainvälisessä vertailussa Suomen talouden houkuttelevuus ja kilpailukyky on edelleen varsin vahva ja World Economic Forumin tuore kilpailukykyvertailu nostaa Suomen jälleen ykköseksi sekä kansantalouden kasvukilpailukykyyn että yritysten kilpailukykyyn vertailussa. Talouden viime vuosien vahva esitys luo uskoa menestyksen jatkumiseen - WEF:n raportin mukaan "Suomi on vuosikymmenen merkittävimpiä menestystarinoita maailmassa". Pidemmällä tähtämellä vahvuutemme perustuvat vakiintuneeseen ja turvalliseen liiketoimintaympäristöön, kansalaisten korkeaan koulutustasoon sekä voimakkaaseen tutkimus- ja kehitysorientaatioon etenkin korkean teknologian toimialoilla.

Nykytilanteessa Suomen talous nojautuu edelleen pitkälti yksityiseen kulutuskysyntään, joka pysytellee vahvana myös jatkossa alentuneiden tuloverojen sekä alkoholiveron laskun ansiosta. Kuluttajien ostovoimaan vaikuttaa positiivisesti myös alhaisena pysyttelevä inflaatio.

Työttömyys säilyy korkealla tasolla

Työttömyys ei Suomessa osoita vähenemisen merkkejä. Talouden odotettua hitaampi elpyminen ei anna vetoapua työllisyyden kohenemiseen, ja yritysten merkittävät saneeraustoimenpiteet jatkuvat. Synkimpien ennusteiden mukaan työttömyysaste saattaa jopa jatkaa kasvuaan ensi vuonna talouden kasvun elpymisestä huolimatta.

- Kasvun toteutumisen herässä vaiheessa
- Suomen talouden kilpailukyky hyvä
- Työttömyys edelleen suuri ongelma
- Kasvu vauhdittuu ensi vuonna

■ Kansainväliset sijoittajat liikkeellä tosielellä

■ Suomen suhteellinen kilpailuasema hyvä

Suomen kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

	1998	1999	2000	2001	2002	2003*	2004*	2005*
BKT (volyymin muutos)	5.0	3.4	5.1	1.2	2.2	1.3	2.9	2.8
Inflaatio	1.4	1.2	3.4	2.6	1.6	1.1	1.0	1.9
Työttömyysaste	11.4	10.2	9.8	9.1	9.1	9.3	9.2	9.0
Korot: 3 kk	3.6	3.0	4.4	4.3	3.4	2.5	3.2	3.8
5 vuotta	4.3	4.1	5.3	4.5	4.4	3.4	3.9	4.3

Lähteet: Tilastokeskus, Suomen Pankki

Suomalaiset kiinteistöt pysyvästi kansainvälisten sijoittajien ostoslistalla

Kansainvälistyminen on ollut kuluvan vuoden silmiinpistävin kehitystrendi suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla. Pääomat kiinteistömarkkinoilla liikkuvat kiihtyvässä määrin valtakuntien rajojen yli, ja Suomen vahva talous on houkuttellut sijoittajia myös Euroopan syrjäalueille. Suomalaisen kiinteistömarkkinoiden tuottokykyä pidetään kansainvälisessä vertailussa kilpailukykyisenä. Myös markkinoiden muut indikaattorit, kuten vuokratasot ja vajaakäyttö, ovat Suomessa kohtuullisella tasolla. Eräät sijoittajat kavahtavat kuitenkin edelleen markkinoidemme pienestä koosta ja pelureiden vähäisestä määrästä johtuvaa likviditeettiriisiä.

Merkittävimpiä uusia tulokkaita markkinoille ovat kuluvana vuonna olleet Nordisk Rentingin hankkinut Royal Bank of Scotland (n 400 meur) sekä Polar Kiinteistöjen enemmistön ostanut saksalainen IVG Immobilien (n 350 meur). Myös monet muut kansainväliset sijoittajat ovat julkisesti ilmoittaneet tutkivansa suomalaisia markkinoita positiivisten markkinanäkymien houkuttelemana. Akuuteimmin markkinat odottelevat Nordean kiinteistöjen kaupan julkistamista vielä kuluvan vuoden lopun aikana. Myös tässä transaktiossa ostaja on mitä todennäköisimmin ulkomainen sijoittaja.

Kotimaiset sijoittajat muokkaavat salkkujaan

Kotimaiset sijoittajat jatkavat valitsemallaan aktiivisella tiellä. Kiinteistösalkkujen restrukturointi jatkuu, ja valittuja sijoitusstrategioita tarkennetaan ja toteutetaan entistä määrätietoemmin. Tämä on johtanut mm muutamien merkittävien kiinteistökokonaisuuksien omistajanvaihdoksiin, viimeisimpänä Suomi-yhtiöiden lähes 2000 asunnon myyntiin Sato-Yhtymälle lokakuun lopulla. Samassa yhteydessä myös Saton uusi pääkonttorikiinteistö Helsingin Käpylässä myytiin

Suomi-yhtiöille, ja Sato jäi kohteeseen vuokralaiseksi pitkällä sopimuksella.

Strategioitaan tarkentavien institutionaalisten sijoittajien näkökulmasta sijoitustoimintaa rajoittaa osin se, että salkkuihin sopivia kilpailukykyisiä kohteita on markkinoilla rajoitetusti. Investointikysyntää vaikuttaisi tämän perusteella olevan jopa enemmän kuin toteutuneiden kauppajen perusteella voi päätellä.

Silmiinpistävää on ollut myös lisääntyneestä aktiviteetista johtuva kiinteistömarkkinoita koskevan julkisen keskustelun määrän merkittävä kasvu tiedotusvälineissä. Kiinteistöalan yritysten lisääntynyt aktiviteetti ja entistä avoimempi tiedottaminen on nostanut kiinteistöt yhä useammin niin sähköisten kuin painettujenkin medioiden uutislistoille.

Kiinteistömarkkinoilla jo muutamia vuosia jatkuneet erot eri kiinteistötyyppien markkinatilanteen välillä leimaavat edelleen markkinoita. Yksityisen kulutuskysynnän varassa elävät asunto- ja liiketilamarkkinat pitävät pintansa, kun taas toimistomarkkinoilla vallitseva epävarmuus näyttää jatkuvan. Tuotanto- ja varastilamarkkinoilla parhaiden sijaintipaikkojen varsin rajallinen tarjonta pitää vuokratasot ja käyttöasteet korkeina.

Toimistovuokrat jatkavat laskuaan

Toimistotilojen vuokrat kääntyivät laskuun useimmilla osamarkkinoilla talouden kasvun taittuessa vuonna 2001. Vuokrien lasku on jatkunut edelleen, tosin ehkä hieman lievempänä kuin edeltävällä puolivuotisjaksolla. Tyhjän toimistotilan määrä on kysynnän hiipumisen myötä jatkanut kasvuaan, mutta kansainvälisessä vertailussa esimerkiksi Helsingin vajaakäyttöluvut ovat edelleen varsin maltillisia. Tietyillä ongelma-alueilla tyhjää tilaa on kuitenkin tarjolla runsaastikin.

Toimistomarkkinoilla vuokralaisen neuvotteluasema on sangen vahva, ja vaaditun ja myönnetyn jouston määrä riippuu vuokranantajan tilanteesta ja resursseista. Jotkut sijoittajat näyttävät jättävän tilat mieluummin lyhyellä tähtäimellä tyhjilleen kuin ryhtyvän merkittäviin hinnanalennuksiin. Vuokraustapahtumia on edelleen verraten vähän, ja etenkin suurille toimistokokonaisuuksille on suhteellisen vaikeata löytää käyttäjää. Asiantuntijoiden näkemykset toimistomarkkinoiden tulevaisuuden kehityksestä noudattelevat viime aikojen totuttua kaavaa: vuokrat laskevat maltillisesti ja tyhjän tilan määrä lisääntyy edelleen hieman tulevalla puolivuotisjaksolla.

Liiketilöiden vuokrat pitävät pintansa

Liiketilämarkkinoiden tilanne ja näkymät ovat säilyneet suhteellisen positiivisina. Vuokratasot ovat säilyneet lähes muuttumattomina kuluneella puolivuotisjaksolla ja tyhjää tilaa on markkinoilla edelleen pääsääntöisesti varsin vähän. Vuokratasojen, vajaakäytön ja sijoittajien tuottovaatimusten odotetaan säilyvän nykytasollaan myös lähitulevaisuudessa. Liiketilöiden tarjonta on lisääntymässä rajusti etenkin pääkaupunkiseudulla, ja nähtäväksi jää riittääkö kulutuskysyntä tyydyttämään kaikkien valmistuvien tilöiden edellyttämät kävijä- ja kulustavoitteet.

Tuotanto- ja varastotilojen markkinoilla ei muutoksia

Hyvän sijainnin omaaville hyväkuntoisille tuotanto- ja varastotiloille ei ole vaikeata löytää kysyntää nykymarkkinoillakaan. Varsinkin pääkaupunkiseudulla tyhjä tuotantotila on varsin harvinainen ilmiö. Myös vuokratasot ovat pitäneet pintansa, ja positiivisimmat odottavat tuotantotilojen vuokriin jopa lievää nousua lähitulevaisuudessa. Pääkaupunkiseudulla sataman kehityssuunnitelmat siirtänevät tuotanto- ja varastotilojen markkinoiden painopistettä nykyistä idemmäksi.

Asunnot jakavat sijoittajien mielipiteitä

Kuumimpia aiheita viime aikojen kiinteistömarkkinakeskustelussa on ollut sijoittajien suhtautuminen asuntovarallisuuteen. Jotkut merkittävät sijoittajat, etenkin Suomessa, ovat ilmoittaneet pyrkivänsä luopumaan asuntovarallisuudestaan kokonaan. Asuntojen houkuttelevuutta vähentävät alhaiset nettotuotot sekä niiden manageerauksen vaatimat runsaat resurssit. Asuntosijoittamisen paineita on lisännyt ennätysmatalien korkojen vauhdittama omistusasumisen suosion kasvu ja vuokrauskysynnän laimeneminen. Toisaalta monet sijoittajat arvostavat ja painottavat asuntojen tasapainottavaa roolia kiinteistösalkussa ja niiden muita kiinteistötyyppejä alhaisempia riskejä, ja ovat näin ollen jopa halukkaita lisäämään asuntosijoitustensa kokonaismäärää. Asuntovuokramarkkinoilla ovat omistusasumiseen siirtymisen seurauksena vajaakäyttöasteet monien sijoittajien kannassa nousseet. Asuntokauppaa tehdään kuitenkin edelleen ripeään tahtiin ja hintatason ennakoitaan jatkavan nousuaan useimmilla alueilla.

Sijoittamisaktiiviteetti pysyttelee korkealla

Kiinteistökauppaa käydään markkinoilla suhteellisen vilkkaasti ja kohtuulliseen hintaan. Ulkomaisten sijoittajien ohella sijoittamisaktiiviteettiä ylläpitää sekä eläkeyhtiöiden että kiinteistösijoitusyhtiöiden salkkujen restrukturointi - aiemmista tilanteista poiketen nyt myyvät myös monet sellaiset tahot, jotka ennen ovat noudattaneet sitkeää "osta-ja-pidä" -strategiaa. Nykymarkkinoilla sijoittajat näyttävät laskevan investointinsa pitkälti nettotuottojen varaan.

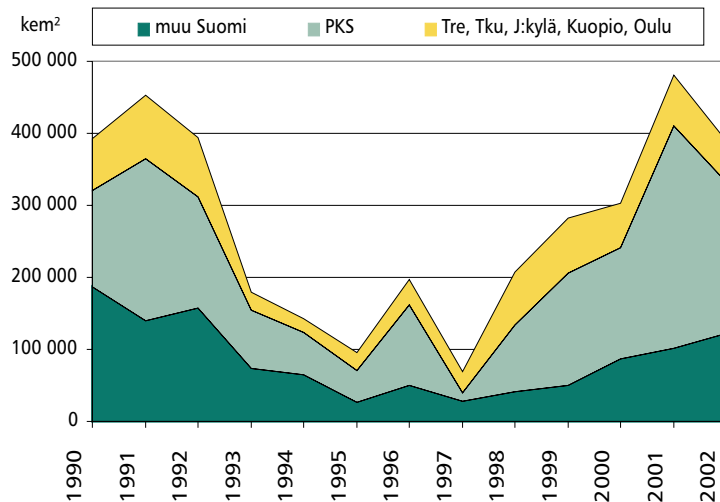
Kiinteistönkehittäminen painottuu liiketiloihin ja asuntoihin

Kiinteistömarkkinoiden perusnäkökymien mukaisesti uudistuotanto painottuu selkeästi liiketila- ja asuntomarkkinoille. Asuntomarkkinoilla uudistuotanto

■ Toimistokysyntä edelleen pehmeää

■ Asuntosijoittamisessa erilaisia strategioita

Valmistuneet toimistorakennukset



Lähde: Tilastokeskus

■ Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat laskeneet 4,5% vuoden aikana

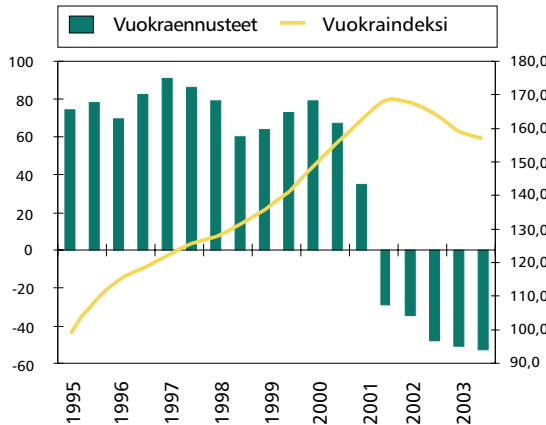
■ Pahin vuokrien lasku jo ohitettu?

painottuu yksinomaan vapaarahoitteiseen tuotantoon. Asuntojen kehittämisen pullonkaulaksi muodostuu usein tonttimaan niukkuus ja kaavoitusprosessien jähmeys. Toimistojen rakentaminen on hidastunut jo jonkin aikaa sekä aloitettujen että valmistuneiden rakennusten määrällä mitaten. Pääkaupunkiseudulla toimistorakentamista ylläpitävät muutamat merkittävät Business Park -kohteet, joista muutama on suunnattu yksittäisten tai muutamien merkittävien vuokralaisten käyttöön. Tämänkaltaiset kohteet ovat kiinnostaneet kohtuullisesti myös sijoittajia.

Management-ratkaisut hakevat muotoaan Kiinteistösisijoitussalkkujen management-käytännöt ovat läpikäyneet rajun muutoskauden viime vuosien aikana. Palvelumarkkinoiden nopeasti lisääntynyt

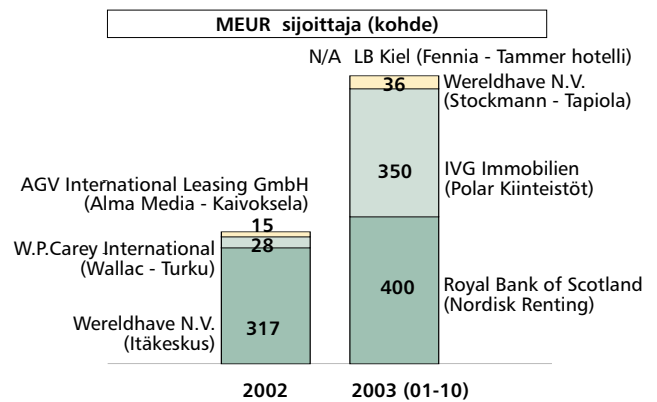
tarjonta mahdollistaa nykytilanteessa mitä moninaisimpien strategioiden toimeenpanon. Kuluneen puolivuotisjakson merkittävimpiä markkinatapahtumia tässä mielessä ovat ABB Kiinteistöpalvelujen myynti YIT:lle sekä Kiinteistö-Fennian sulautuminen Tallberg Toimitilajohtoon. Viime aikojen raju restrukturointi antaa olettaa palvelukentän murroksen jatkuvan myös lähitulevaisuudessa. Markkinat myös odottelevat jännityksellä vielä muutaman merkittävän kansainvälisen palveluyrityksen markkinoilletuloa sekä niiden siihen valitsemaa strategiaa. Eläke- ja vakuutusyhtiöt ovat olleet viime aikojen rajuimpien management-ratkaisujen toteuttajia. Kiinteistösisijoitusyhtiöt ovat vastanneet markkinoiden muutokseen lähinnä omaa asiakasläheisyyttään ja palvelustrategioitaan terävöittämällä.

Vuokraindexi ja vuokraennusteiden saldoluvut



Lähde: KTI, KTI-Kauppaalehti: Toimitilabarometri

Kansainvälisiä kiinteistösisijoituksia Suomessa 2002 ja 2003 (tammi-lokakuu)



Lähde: KTI

Helsingin markkinat vahvat, Espoossa paljon tyhjää tilaa

Helsingin keskustan markkinat vakaalla pohjalla

Helsingin keskustan toimistovuokrat ovat jatkaneet lievää laskuaan. KTI:n toimistovuokraindexi laski kuluneella puolivuotisjaksolla 1,4 % ja vuositasolla lasku on 4,5 %:n luokkaa. Vuokrausaktiviteetti on pysytellyt suhteellisen alhaisella tasolla. Vajaakäyttö ydinkeskustan alueella on Catellan tilastojen mukaan kohtuullisella 5 %:n tasolla. Keskustan alueen julkistetuista kaupoista merkittävimpiä on Vanhan Polin kiinteistön myyminen hotelli- ja ravintola-liiketoimintaa harjoittavalle yhtiölle.

Keskustan liiketilamarkkinoille on tulossa merkittävä määrä uutta korkealuokkaista tarjontaa Kampin

keskuksen ja City-Centerin kehitysprojektin valmistumisen myötä. Kampin alueen rakennustyöt ovat edenneet jopa suunniteltua ripeämmin, ja ensimmäisiä tiloja saadaan käyttöön jo syksyllä 2005. Markkinoiden odottelema uutisia vuokralaisista ei ole edelleenkaan julkistettu, mutta alueen kehittäjä SRV vakuuttaa projektin etenevän suunnitellusti myös sillä rintamalla. Myös lopullisen sijoittajatahon toivotaan selviävän kesään 2004 mennessä. Keskustan liiketilojen vuokrat ovat edelleen säilyttäneet kohtuullisesti tasonsa. Aleksanterinkadun remontin valmistuminen - niin ikään etuajassa - parantaneet joidenkin katutason liiketilojen houkuttelevuutta.

Helsingissä suuria eroja alueiden välillä

Epätasaisesti kehittyvillä markkinoilla erot eri alueiden ja jopa kiinteistöjen välillä korostuvat edelleen. Vuokralaisilla on varaa valita ja punnita toimitilaratkaisujaan. Tiettyt toimistoalueet, kuten esimerkiksi Ruoholahti, houkuttelevat käyttäjiä, ja aiemmin tyhjilläänkin olleita tiloja on otettu käyttöön. Myös keskustan reuna-alueilla - esim. Pasilassa, Vallilassa, Sörnäisissä ja Lauttasaaressa - toimistovuokrien tunnusluvut ovat nousseet viimeksi kuluneella puolivuotisjaksolla, ja alueella on tehty sopimuksia jopa aiempaa ripeämpään tahtiin. Näillä tilakannaltaan varsin heterogeenisillä alueilla vuokratasoihin vaikuttaa voimakkaasti se, että sopimuksia on tehty etenkin juuri markkinoille tulleista uudehkoista korkealuokkaisista tiloista. Toisaalta taas tietyt alueet, joista tyypillisimpänä esimerkkinä usein mainitaan Pitäjänmäki, kärsivät edelleen runsaasta vajaakäytöstä ja alhaisesta kysynnästä.

Heikentyneestä markkinatilanteesta huolimatta Pitäjänmäelle kehitetään myös uutta tilaa: Novon uusi pääkonttorikiinteistö valmistuu keväällä 2004 ja Hartela julkisti hiljattain aloittavansa Bolero Business Parkin kehittämisen. Yrityspuiston ensimmäisen vaiheen käyttäjäksi on tulossa Hartwallin pääkonttori. Helsingin muista merkittävistä kehityshankkeista voidaan mainita nk NCC-talot Mannerheimintielle, joista ensimmäisen vaiheen omistaa Nordisk Renting ja toinen vaihe on hiljattain myyty muutamille työmarkkinajärjestöille. Talojen käyttäjiksi on tulossa mm NCC sekä Lääkelaitos.

Liiketilojen uusien vuokrien tunnusluvut ovat koko Helsingin tasolla joustaneet hienoisesti alaspäin. Esimerkiksi Kampissa sopimuksia on kuitenkin tehty hieman edellistä puolivuotisjaksoa korkeampaan tasoon.

Espoo: Keilaniemessä kehitetään uutta tilaa

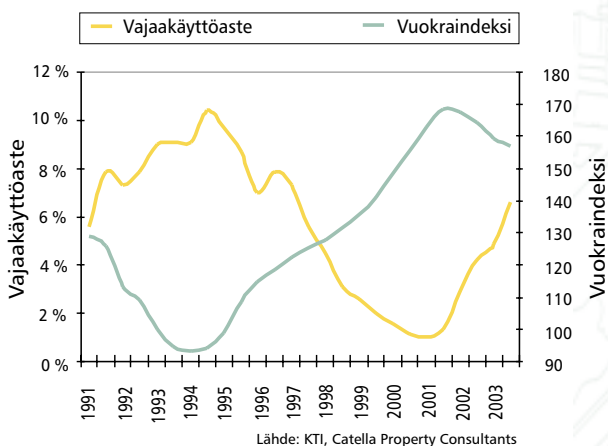
Espoon toimistomarkkinoita leimaavat edelleen suuret erot eri alueiden välillä. Tiettyjen alueiden vajaakäyttöluvut ovat edelleen kaksinumeroisia, ja maksuhaluista kysyntää on vaikeata löytää. Uusille korkealuokkaisille tiloille on kysyntää, mutta vuokratasoissa on niissä jouduttu tinkimään. Uusia toimistovuokrasopimuksia on koko kaupungin tasolla solmittu suhteellisen vähän. Catellan mukaan toimistotilojen vajaakäyttöaste koko kaupungin tasolla on Espoossa yli 8 %.

Toisaalta eräät Espoon alueet pitävät hyvin pintansa ja ovat myös sijoittajien suosiossa. Esimerkiksi Etera on juuri hankkinut Hartelan Life Science Centerin kolmannenkin vaiheen salkkuunsa. Eläke-Tapiola on investoinut Mankkaalle nousevaan, TietoEnatorille vuokrattuun ja keväällä 2004 valmistuvaan Business Parkiin, joka aloittaa Kehä II:n ja Turunväylän risteuksen kehitysprosessin asumisen ja työnteon yhdistäväksi Suurpellon alueeksi. Suurisuuntaisia suunnitelmia on myös Niittymaan alueen Business Campuksen kehittämistä, jossa aktiivisina toimijoina ovat Sampo ja Skanska.

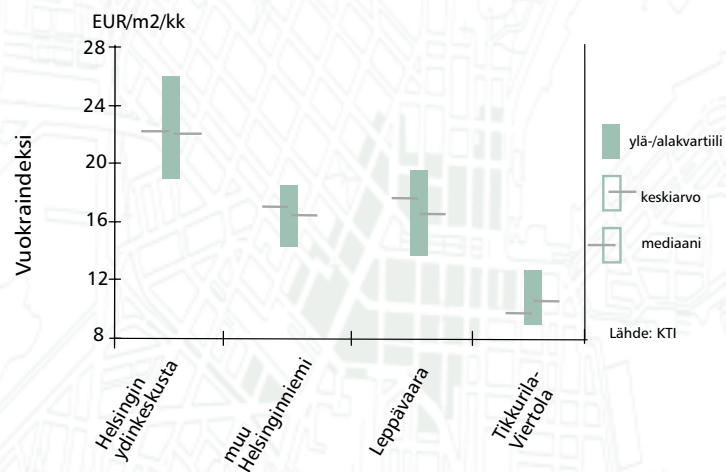
Espoossa jatkuu myös yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyömallien kehittäminen. Kuninkaantien lukiorakennus saa jatkoa Tapiolan terveysaseman myötä, jonka rakentamisesta ja manageerauksesta NCC Rakennus, Nordisk Renting ja Espoon tilapalveluysikkö julkistivat solmineensa sopimuksen lokakuussa.

- Helsingissä vajaakäyttöluvut eivät hälyttäviä
- Liiketilavuokrat pitäneet pintansa
- Espoossa myös ongelma-alueita

Helsingin keskustan toimistovuokraindexi ja vajaakäyttöaste



Toimistojen uudet vuokrat pääkaupunkiseudulla



■ Turussa myös liiketilaa tyhjiillään

■ Oulun toimitilat lähes täyskäytössä

Espoon liiketilamarkkinoille leimaa antaa edelleen jo positiivisen alun saaneen kauppakeskus Sellon toisen vaiheen rakennustyöt. Espoon liiketilamarkkinoilla uusia vuokrasopimuksia on solmittu suhteellisen vähän ja tilojen laadun sanelemaan varsin hajanaiseen tasoon.

Vantaalla hiljaiset markkinat

Vantaan toimistomarkkinoille leimaa-antava piirre on ollut uusien vuokrasopimusten vähäinen määrä viimeisimmällä puolivuotisjaksolla. Vuokratasot ovat näissä joko säilyneet ennallaan tai joustaneet jonkin verran alaspäin. Myös liiketilasopimuksia on solmittu hiljaiseen tahtiin, ja näissä vuokrien hajonta on ollut Espoon tapaan tilojen laadusta riippuen melkoisen suurta. Vantaalla vajaakäyttöasteet ovat pysytelleet maltillisella tasolla.

NCC on ilmoittanut pyrkivänsä aloittamaan uuden Retail Parkin kehitystyöt Porttipuistoon, Vantaan Ikean naapuriin, alkuvuodesta 2004. Tuotanto- ja varastotilamarkkinat keskittyvät totuttuun tapaan Kehä III varteen lentokentän läheisyyteen, jossa on myös käyty kauppaa sekä olemassa olevilla että uusilla kohteilla. Esimerkiksi Eläke-Tapiola on hankkinut itselleen Valimotien vuodenvaihteen tienoilla valmistuvan varasto- ja tuotantokiinteistön.

Turussa kehittäminen hiljentynyt

Myös Turun kiinteistömarkkinoilla elo on menneitä vuosia selkeästi hiljaisempaa. Kupittaan alueen suurisuuntaiset kehitysuunnitelmat on toistaiseksi jäädytetty muutamia puolijulkisia hankkeita lukuun ottamatta. Uusia toimistovuokrasopimuksia on keskusta-alueella solmittu varsin vähän, ja näissä vuokratasot ovat pysytelleet kutakuinkin aiempien vuosien tasolla. Turussa on muista merkittävistä kaupungeista poiketen myös liike- ja tuotantotiloja tyhjiillään verraten runsaasti.

Tampereen Hermiaan myös tuotantotiloja

Myös Tampereella on uusia vuokrasopimuksia solmittu varsin vähän aikaisempiin tarkastelujaksoihin verrattuna. Harvalukuiset sopimukset on kuitenkin tehty jonkin verran korkeampaan vuokratasoon, mikä ilmentää hiljaisen kysynnän kohdistumista korkealuokkaiseen tarjontaan. Kaupungin julkistetuista kehityshankkeista merkittävimpiä ovat Hermian alueelle nousevat tuotantotilat sekä Bauhausin Pirkkalan suurmyymälä. Tampereen kupeeseen Lempäälään suunniteltu valtaisa kauppakeskittymä on herättänyt asiantuntijoissa ristiriitaisia mielipiteitä elinkelpoisuudesta.

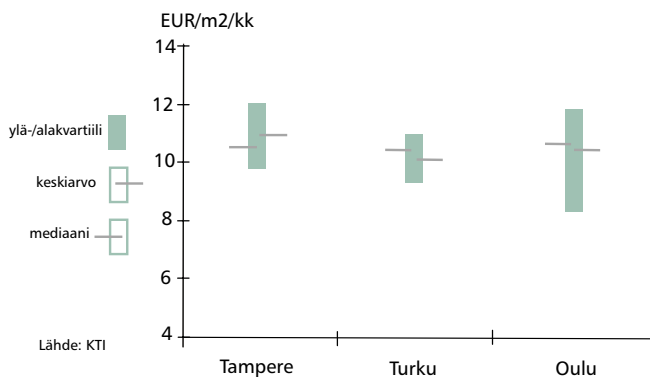
Oulussa vuokrat pitäneet pintansa

Toimistovuokramarkkinoilla ei ole ollut vilkasta myöskään Oulun keskustassa. Lukumäärältään vähäisten uusien vuokrasopimusten hintataso on kuitenkin noussut edelliseen tarkastelujaksoon verrattuna selkeästi kaikilla tunnusluvuilla mitaten. Silmiinpistävä Oulun markkinoiden erityispiirre on erittäin alhaisena pysyttelevä vajaakäyttöaste.

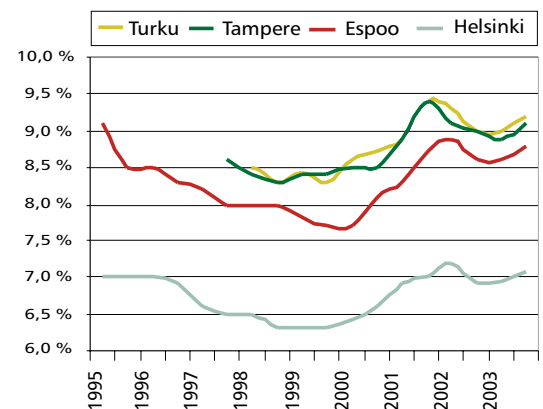
Muissa kaupungeissa vuokramarkkinoilla hiljaista

Myös muut merkittävät kaupungit - Jyväskylä, Kuopio ja Lahti - noudattelevat pitkälti suurempien keskusten linjaa. Vuokrasopimuksia on solmittu erittäin vähän, ja niissä vuokratasot ovat pääsääntöisesti joustaneet alaspäin. Vajaakäyttö on merkittävin ongelma Lahdessa, jossa esim toimistotiloja on Catellan tilastojen mukaan tyhjiillään arviolta 8 % kannasta. Kuopiossa ja Jyväskylässä taas ei tätä ongelmaa ole; vajaakäyttöaste pysyttelee n 4% alhaisella tasolla. Viimeaikojen merkittävimpiä transaktioita on Cityconin ja If Vahinkovakuutusyhtiön välinen kauppakeskus Forumin kauppa Jyväskylässä.

Toimistojen uudet vuokrat kaupungeittain



Toimistojen nettotuottovaatimukset eri kaupungeissa



Suomen asema vahva kansainvälisessä vertailussa

■ Helsingin tuotot kilpailukykyisiä

■ Suomalaiset eläkeyhtiöt sijoittavat ulkomaille

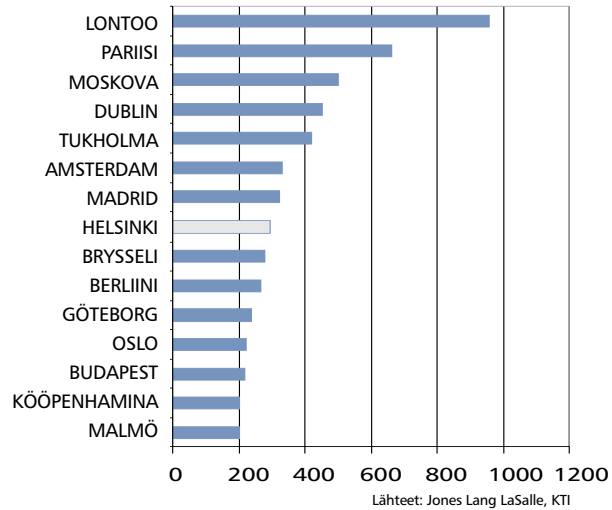
Kansainvälisten sijoittajien nopea invaasio Suomen markkinoille herättää asiantuntijoiden uskon trendin jatkumisesta ja voimistumisesta. Sijoittajien markkinoilletuloa ei keskeisten tunnuslukujen valossa voi pitää kovinkaan yllättävänä, sillä Suomen ja etenkin Helsingin näkymät ovat kansainvälisessä vertailussa sangen houkuttelevat. Etenkin toimistotilojen vajaakäyttölukujen viimeaikaisesta noususta huolimatta ovat markkinamme kohtuullisen vakaalla pohjalla. Myös toimistojen vuokratasoissa on kansainvälisen vertailun valossa edelleenkin nousun varaa edellyttäen että taloudelle asetetut kasvuodotukset näyttäisivät lähtevän toteutumaan.

Paitsi positiivisten markkinafundamenttien, Suomen markkinat ovat saaneet kansainvälistä kiitosta nopeasti lisääntyneen läpinäkyvyytensä ansiosta. Täkäläisten toimijoiden lisääntynyt avoimuus, palveluyritysten myötä syntyneet saumattomat kansainväliset verkostot sekä markkinatiedon määrän ja laadun kehitys muokkaavat suomalaista kiinteistömarkkinatoimintaympäristöä myös kansainvälisten sijoittajien näkökulmasta uskottavampaan ja helpommin analysoitavaan suuntaan.

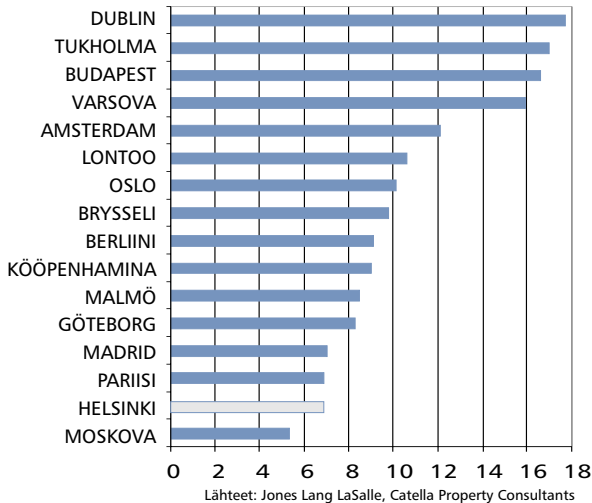
Suomalaiset lähdössä ulkomaille

Suomalaisten sijoittajien lähtö ulkomaisille markkinoille näyttää olevan päivä päivältä todennäköisempää, vaikka varsinaiset transaktiot toistaiseksi antavat odottaa itseään. Vääjäämättä näin tulee kuitenkin käymään, ja varsin todennäköisesti jo lähitulevaisuudessa; esimerkiksi Ilmarinen on ilmoittanut valmiudestaan ensimmäisiin ulkomaisiin kiinteistösijoituksiin vielä kuluvana vuonna. Sijoitukset tultaneen tekemään epäsuorasti nk listaamattomiin kiinteistörahastoihin, jotka ovat kasvattaneet suosiotaan nopeasti Euroopassa.

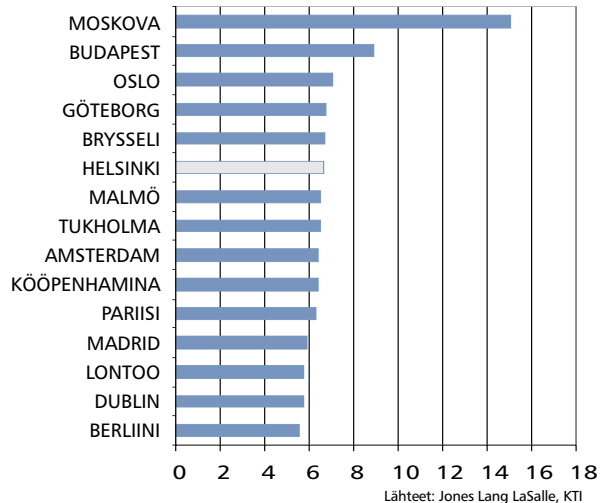
Toimistovuokrat Q3/2003 (e/m2/vuosi)



Toimistojen vajaakäyttöaste (%) Q3/2003



Toimistojen tuottovaatimukset (%) Q3/2003



■ Pohjoismainen Nordic Index julkaistu

■ Vertailukelpoista informaatiota tarvitaan

Kansainvälisen sijoittamisen lisääntyminen luo vaatimuksia kansainväliselle informaatiolle

Yhä useammin kansainvälisesti toimivat sijoittajat edellyttävät myös vertailukelpoista informaatiota sijoitustensa menestyksestä eri maissa. Tähän tarpeeseen vastaa Suomen tasolla KTI:n Kiinteistöindeksi, joka on informaatioisisällöltään vertailukelpoinen IPD:n (Investment Property Databank) muista maista tuottamien indeksien kanssa. Tämän vertailukelpoisen tiedon pohjalta voidaan helposti rakentaa myös eri maiden ja markkina-alueiden yhdistelmistä koostuvia alueellisia tuottomittareita.

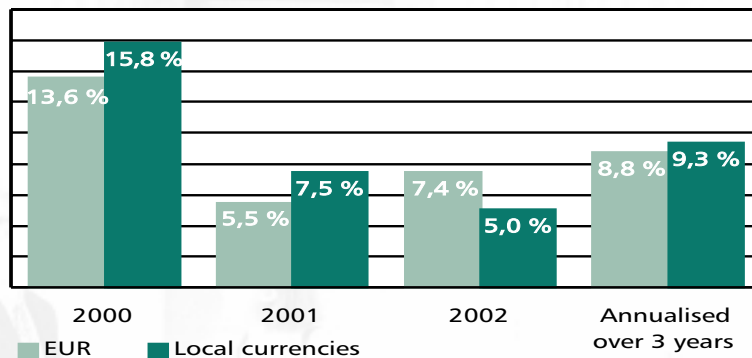
Kansainvälisten toimijoiden näkökulmasta Pohjoismaat muodostavat suhteellisen homogeenisen markkina-alueen, jota usein halutaan tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tätä tarvetta silmällä pitäen KTI ja IPD ovat yhteistyössä kehittäneet nk "Nordic Index":in, joka kuvaa pohjoismaisten kiinteistösijoitusten tuottoja yhdenmukaisesti laskettuna sekä valuuttakurssien kehityksen huomioon ottaen. Indeksissä suurin paino

on kiinteistösijoitusmarkkinoiden koon mukaisesti Ruotsin markkinoilla Suomen ollessa kakkosena.

Nordic Indexin mukaan kiinteistösijoitukset Pohjoismaihin ovat viimeksi kuluneiden kolmen vuoden aikana tuottaneet paikallisessa valuutassa mitattuna keskimäärin 9,3 %:n vuotuista kokonaistuottoa, eli n. puolitoista prosenttiyksikköä Suomen tuottoja paremmin. Pohjoismaista parasta tuottoa aikavälillä 1999-2002 ovat tarjonneet norjalaiset ja tanskalaiset kiinteistösijoitukset.

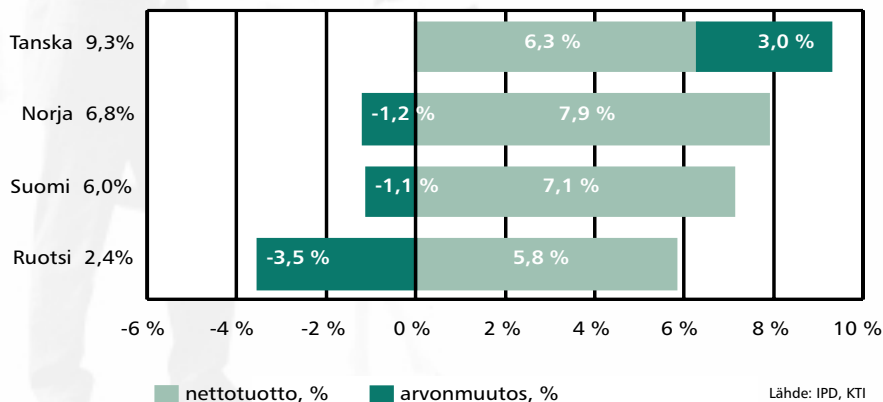
Kansainvälisen sijoittajan näkökulmasta valuuttakurssien vaihtelut tuovat luonnollisesti sijoitus-toimintaan yhden mielenkiintoisen elementin lisää. Euroilla mitattuna tarkastellun aikavälin kokonaistuotot ovat jonkin verran matalampia kuin paikallisissa valuutoissa. Valuuttakurssien vaikutukset myös nostavat Norjan kirkkaasti vertailun ykköseksi.

Nordic Index kokonaistuotot 2000-2002



Lähde: IPD, KTI

Kokonaistuotot 2002



Lähde: IPD, KTI

KTI: markkinatietoa tilauksesta

Toimitilojen vuokratiedot

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

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

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

Hinnat 150 euroa + alv 22% per osamarkkina.

Ylläpitokustannukset

- Kustannusaset eri tyyppisissä kohteissa.
- Kustannuserien jakautuminen.

Aineisto perustuu vuosittain päivitettäviin yli 2500 kiinteistön toteutuneisiin ylläpitokustannustietoihin.

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

Markkinatietopalvelu

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

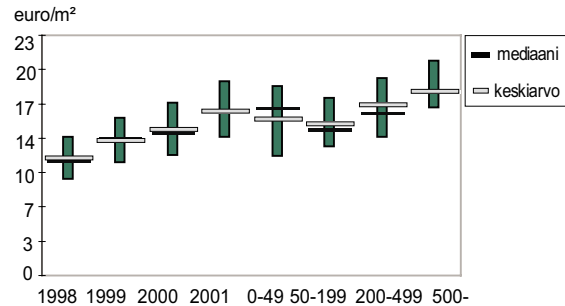
- kansantalous
- sijoitus
- rakentaminen
- tilamarkkinat
- eri muuttujien yhdistelmät

Palvelun kalvosarja tarjoaa lähtökohdan kiinteistömarkkinoihin liittyviin esityksiin ja numeerisia muuttujia voidaan käyttää omien analyysien ja päätöksenteon pohjana. Kalvosarja sisältää yli 100 suomenkielistä ja noin 20 englanninkielistä kalvoa. Tietopaketti toimitetaan kuukausittain, neljännesvuosittain tai sopimuksen mukaan.

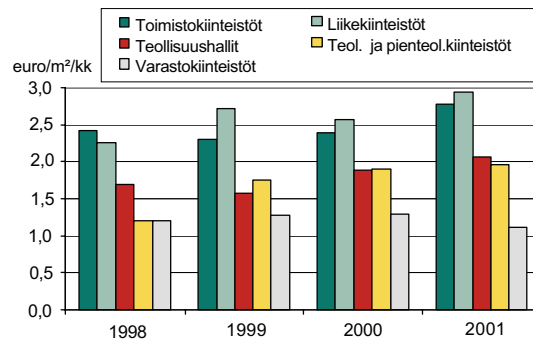
Hinta 2200 euroa vuodessa + alv 22 %.

Markkinatietoon liittyvät tiedustelut ja tilaukset: Harri Sutinen, puh. 020 7430 135, harri.sutinen@kti.fi

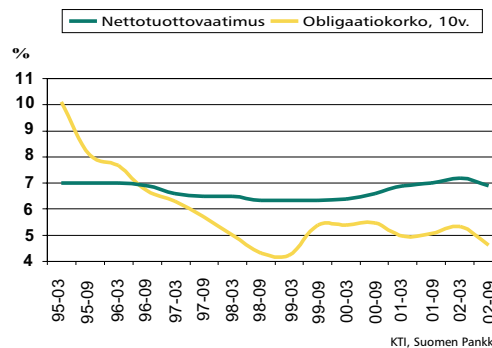
Toimistotilojen neliövuokra Kampissa kokoluokittain



Kiinteistöjen ylläpitokustannukset 1998-2001



Tuottovaatimus (HKI prime toimisto) ja pitkä korko



KTI, Suomen Pankki



Parempi tietää kuin olettaa.

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.

KTI
KTI Kiinteistötieto Oy
KTI Kiinteistötalouden Instituutti ry
e-mail etunimi.sukunimi@kti.fi
www.kti.fi

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