

# ***KTI Markkinakatsaus***

*syksy / 04*

- *Selkeä toimintaympäristö Suomen markkinoiden vahvuutena*
- *Suomalaisten kiinteistömarkkinoiden kansainvälistyminen jatkuu*
- *Tilamarkkinoiden kokonaiskuva tyydyttävä*
- *Toimistomarkkinoiden ongelmat jatkuvat*



Parempi tietää kuin olettaa.

## KIINTEISTÖMARKKINAT SUOMESSA SYKSYLLÄ 2004

*Kiinteistömarkkinoilla vallitsee edelleen monensuuntaisia suhdannelinjoja. Kiinteistösijoitusmarkkinat houkuttelevat sekä koti- että ulkomaisia pääomia, ja hyvistä sijoituskohteista on jopa pulaa. Suomi näyttää vakiinnuttaneen paikkansa ulkomaisten sijoittajien kartalla: kansainvälisten sijoittajien osuus lähenee jo puolta kaikista markkinoiden merkittävistä transaktioista. Osapuolten lisääntymisen myötä markkinoiden likviditeetti on vähintäänkin kohtuullisella tasolla, mikä mahdollistaa sijoitussalkkujen entistä aktiivisemmän rakennemuokkauksen.*

*Toisaalta tilamarkkinoilla toimistojen vuokrausasteongelmat ovat syvenneet edelleen etenkin tietyillä ongelma-alueilla. Kysyntäongelmissa kamppailevilla markkinoilla myös vuokrat ovat liukuneet hiljalleen alaspäin; joskin tässä suhteessa markkinat näyttäisivät yleisellä tasolla lähenevän käännekohtaa. Liiketilamarkkinat jatkavat vakaata kulkuaan sekä käyttöasteen että vuokratasojen näkökulmasta, kun taas tuotantotilojen käyttöasteet ovat hieman notkahtaneet alaspäin tietyillä alueilla. Asuntomarkkinoilla hintojen odotellaan yleisesti jatkavan nousuaan maltillisesti omistusasuntokysynnän siivittämänä, joskin myyntiajat ovat pidentyneet kautta linjan. Asuntosijoittamisen ”tukkumarkkinoilla” pelisäännöt ja markkinamekanismit ovat kovin erilaisia. Asuntorakentaminen jatkuu kohtuullisen vilkkaana vapaarahoitteisen tuotannon turvaamana.*

**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 kommentteja ja korjaus- tai kehitysehdotuksia markkinakatsauksen sisällön suhteen.

# Kansainvälisen talouden kasvu hidastuu ensi vuonna

Maaialmantalouden kasvu jatkuu kohtuullisen vahvana vielä tänä vuonna, mutta vahvimman kasvun uskotaan olevan kuluvan vuoden jälkeen ohi. Yhdysvaltojen talous kasvaa tänä vuonna runsaat 4 %, mutta kasvu jäänee ensi vuonna noin prosenttiyksikköä tätä alhaisemmaksi lähinnä korkojen kohoamisen sekä öljyn hinnan kallistumisen myötä. Aasiassa kasvu jatkuu vahvana Kiinan vetämänä – vaikka maan pyrkimykset kasvun hidastamiseksi ovatkin tuottaneet hieman tulosta, on talous kasvanut noin 9 %:n vuosivauhtia. Ensi vuodelle odotetaan tätä selkeästi maltillisempia kasvulukuja, mikä heijastuu välittömästi myös Japanin talouteen vientinäköymien heikkenemisen myötä.

Yhdysvaltojen ja Aasian vetoapu on piristänyt myös Euroopan vaimeaa talouskasvua. EU-maiden kokonais- tuotannon kasvu oli vuoden 2004 ensimmäisellä puoliskolla parin prosentin luokkaa, ja euroalueella hieman tätä vähäisempää. Öljyn korkea hinta ja euron dollarikurssin vahvistuminen lisäävät talouden epävarmuutta. Euroalueen talouden odotetaan kasvavan noin kahden prosentin vuosivauhtia sekä 2004 että 2005. Ensi vuonna odotettavissa olevan viennin vähenemisen

odotetaan kompensoituvan kotimarkkinoiden kysynnän vahvistumisen myötä. Tätä tukee hitaasti paraneva työllisyys sekä vahvistuva yksityinen kulutuskysyntä.

## Suomen talouden kasvuennusteita nostettu

Kaikki taloudelliset tutkimuslaitokset ovat korottaneet kuluvan vuoden BKT-kasvuennustettaan syksyn aikana. Ennustelaitosten tuoreimmat ennusteet vaihtelevat 2,8 ja 3,3 prosentin välillä. Kasvuhiipun ajoittumisesta ollaan sen sijaan eri mieltä: useimmat ennusteiden laatijat olettavat kasvuvauhdin kiihtyvän vuonna 2005; kun taas VM, PTT ja Tapiola ennakoivat ensi vuoden kasvulukujen jäävän tätä vuotta maltillisemmiksi. Joka tapauksessa Suomen talous jatkane muuta euroaluetta vahvempaa esitystään.

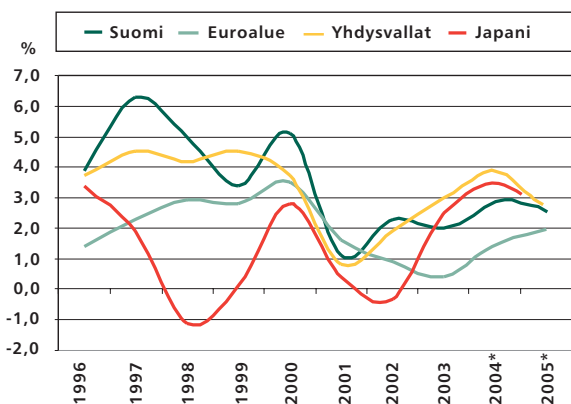
Teollisuustuotanto kääntyi kesällä Suomessa reippaaseen 7 prosentin kasvuun metsäteollisuuden sekä elektroniikan ja sähkötuotteiden valmistuksen vauhdittamana. Myös tulevaisuudenodotukset ovat suhteellisen positiivisia. Vientikin kääntyi kesällä ripeään kasvuun: viennin arvo oli tammi-elokuussa 3% korkeampi kuin vuotta aiemmin. Nousua oli sekä viennin volyymissä että hinnoissa.

Vähittäiskaupan jo pitkään jatkunut nousu jatkuu edelleen. Kotitalouksien reaalitytulot kohoavat selvästi, ja myös kuluttajien luottamus omaan talouteensa säilyi hyvänä. Yksityinen kulutuskysyntä on edelleen talouden kasvun kivijalka, mutta se on nyt siis saamassa tukea myös vahvistuvasta viennistä

Investoinnitkin kääntyvät vihdoon nousuun kuluvana vuonna: niitä vauhdittaa vilkas asuntorakentaminen sekä Vuosaaren sataman ja Olkiluodon ydinvoimalahankkeen kaltaiset suuret infrainvestoinnit. Asuntorakentamisen kehitys vuonna 2005 on pitkälti kiinni korkotason kehityksestä. Myös kone- ja laiteinvestoinnit vauhdittunevat vähitellen teollisuuden positiivisten tulevaisuudennäköymien tukemana.

- *Öljyn hinta hidastaa talouskasvua*
- *Euroalueella kotimainen kysyntä vahvistuu*
- *Työttömyys lievässä laskussa*
- *Investoinnit kasvavat ripeästi*

## BKT:n määrän muutos (%)



Lähde: Tilastokeskus, VM

## Suomen kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

	1999	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*
<b>BKT (volyymin muutos)</b>	3.4	5.1	1.1	2.3	2.0	2.9	2.7
<b>Inflaatio</b>	1.2	3.4	2.6	1.6	0.9	0.2	1.8
<b>Työttömyysaste</b>	10.2	9.8	9.1	9.1	9.0	8.8	8.5
<b>Korot: 3 kk</b>	3.0	4.4	4.3	3.3	2.4	2.1	2.6
<b>10 vuotta</b>	4.7	5.5	5.0	5.0	4.1	4.4	4.7

Lähteet: Tilastokeskus, Suomen Pankki, VM (ennusteet)

■ **Ulkomaisten sijoittajien taustat monipuolistuneet**

■ **Suomalaiset sijoittajat jatkavat sijoituksiaan kansainvälisiin rahastoihin**

## Kiinteistösijoitusmarkkinoilla tapahtuu – tilakysynnässä monia vivahteita

Talouden vahventunut tila ei kaikilta osin heijastu kiinteistömarkkinoille. Etenkin toimistomarkkinoiden kysyntätilanne pysyttelee heikkona. Toimistojen vuokrausasteongelmat ovat kärjistyneet etenkin tietyillä osamarkkinoilla, kun vanhaa tilaa jää uuden houkuttelevamman kannan alta tyhjilleen. Pientä piristystä tilanteeseen voitaneen odottaa, mikäli toimistotilaa käyttävien liike-elämän palvelujen työllisyys ensi vuonna lähtee odotettuun nousuun.

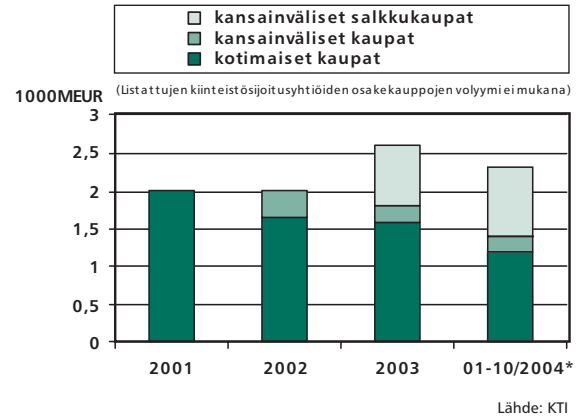
Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tila pysyttelee sen sijaan vahvana: suomalaiset kiinteistöt kiinnostavat sekä kotimaisia että kansainvälisiä sijoittajia. Kauppaa käydään vilkkaasti sekä yksittäisistä kiinteistöistä että suuristakin salkkukokonaisuuksista. Voimakkaan sijoituskysynnän ja alhaisten korkojen seurauksena tuottovaatimukset ovat hiljalleen painuneet alaspäin. Parhaista sijoituskohteista käydään sijoittajien keskuudessa kilpailua.

### Ulkomaisten sijoittajien osuus lähes puolet merkittävistä toimitilakaupoista

Kansainvälisten sijoittajien esiinmarssi on jatkunut ja voimistunut kuluvana vuonna. KTI:n Major Transactions –seurannan mukaan ulkomainen taho on ollut ostajana yli 50 %:ssa tammi-lokakuussa tehdyissä yhteensä noin kahden miljardin euron transaktioissa. Jo vuonna 2003 ulkomaalaisten ostokset nousivat lähes miljardiin. Merkittävimpiä kauppia tänä vuonna ovat olleet Dividumin myynti London & Regional –yhtiön ruotsalaiselle tytäryhtiölle syyskuussa sekä Ilmarisen ja Doughty Hansonin väliset kaupat keväällä. Viime viikkojen suurin transaktio on Skandrentingin Suomen salkun myynti London & Regional –yhtiölle. Myös tanskalainen EjendomsInvest on jatkanut liiketilainvestointejaan Tampereella ja Hyvinkäällä.

Merkille pantava kehitys kuluvana vuonna on ollut ulkomaisten sijoittajien taustojen monipuolistuminen: Suomessa toimii nykyisellään niin listattuja yhtiöitä, listaamattomia rahastoja kuin opportunistisempiakin toimijoita sekä USA:sta että Euroopan eri maista. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus näkyy myös

### Toimitilakauppojen volyymi 2001-2004



kiinnostuksena suomalaisiin listattuihin kiinteistö-sijoitusyhtiöihin. Valtio myi 15% Spondan osakkeista institutionaalisille sijoittajille. Valtaosa osakkeista myytiin Brittiläisille ja Pohjoismaisille sijoittajille.

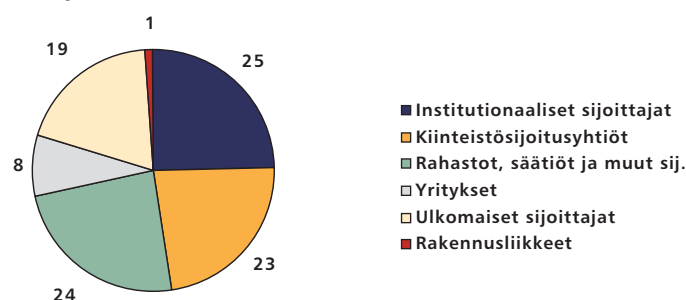
### Merkittävät restrukturoinnit jatkuvat

Uusien merkittävien toimijoiden esiinmarssi helpottaa salkkujen entistä aktiivisempaa muokkaamista. Nordea Pankki jatkaa kiinteistömistustensa aktiivista realisointia. Dividumin jälkeen seuraavana toimenpidelistalla on Turun Arvokiinteistöt, jonka pankki hankki kokonaan omistukseensa jatkotoimenpiteitä varten. Institutionaalista sijoittajista aktiivisimmin salkkuaan on edelleen muokannut Ilmarinen, joka kevään kauppakeskuskauppojen jälkeen myi syksyllä 10 pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöä IVG:n omistamalle Polar Kiinteistöille.

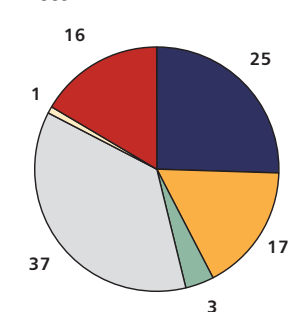
Merkittävä syksyn uutinen on niin ikään ollut Cityconin hyvin onnistunut suunnattu osakeanti, jolla yhtiö hankki 13,5 miljoonaa euroa uutta pääomaa Baltiaan ja Skandinaviaan laajentuakseen. Myös Sponda jatkaa aktiivista strategiansa toteuttamista: viimeisin ostos oli kolmen Elisan keskustatoimistokiinteistön hankinta, jolla vahvistettiin yhtiön markkina-asemaa Kaartinkaupungissa.

### Eri sijoittajaryhmien osuus merkittävistä transaktioista

Ostajat, % (kauppasummiin perustuen)



Myyjät, % (kauppasummiin perustuen)



lähde: Major Transactions (KTI), vuodet 2003 ja alkuvuosi 2004, salkkukaupat ei mukana

## Suomalaiset instituutiot lähtevät ulkomaille

Kuluvan vuoden aikana on myös nähty ensimmäiset suomalaisten eläke- ja henkivakuutusten sijoitukset ulkomaisiin nk listaamattomiin kiinteistörahastoihin. Tämä on merkittävä strateginen muutos sijoittajille, joiden kiinteistöalkut tähän saakka ovat olleet sataprosenttisesti suomalaisiin suoriin kiinteistö-sijoituksiin suunnattuja. Toistaiseksi transaktioiden volyymit ovat olleet pienehköjä, tyyppillisesti muutamien kymmenien miljoonien eurojen suuruusluokkaa. Viimeisimpänä Eläke-Fennia ilmoitti sijoittaneensa Tishman Speyerin paneurooppalaiseen core plus toimistorahastoon. Merkittävämpien allokatioiden ohjaaminen ulkomaisiin kiinteistö-sijoituksiin edellyttää ainakin joissakin tapauksissa suomalaisten sijoitus-salkkujen pienentämistä.

## Toimistomarkkinoilla vuokrausasteongelmat lisääntyneet

Kysyntäongelmista kärsivillä toimistomarkkinoilla vuokratasot ovat useimmilla osamarkkinoilla joustaneet alaspäin. Tilatarjonta on jakaantunut entistä selkeämmin kahteen, jopa kolmeen tasoluokkaan: uusien korkealuokkaisten tilojen tieltä jää tyhjilleen vanhempaa kantaa, joista parhaan sijainnin omaavat saataneen perusparannusinvestoinneilla jälleen kannattamaan; kun taas murheellisemmän vanhan kannan tuottavuuden kehittäminen edellyttää ennakkoluulottomampia toimenpiteitä. Koko maan tasolla KTI:n vuokratietokannan seuraamien salkkujen toimistotilojen vuokrausaste alittaa nuikasti 90 % rajan. KTI:n ja Kauppalehden Toimitilabarometrin mukaan toimistotilojen vajaakäyttöasteen kasvun odotetaan jo vähitellen hidastuvan lähitulevaisuudessa. Vuokrissa uskotaan kuitenkin edelleen lievään laskusuuntaukseen. Helsingin keskustaa kuvaavan KTI:n toimistovuokraindexsin pisteluku on vuositasolla laskenut 3 %.

## Liiketilat lähes täyskäytössä

Liiketilamarkkinat ovat jo totuttuun tapaan jatkaneet vahvaa esitystään. Hyväsijaintisten hyvien tilojen vuokrat ovat pitäneet pintansa, jopa nousseet. Sijoittajien

salkuissa liiketilojen vuokrausasteet pysyttelevät korkealla, noin 96 %:n tasolla. Vuokrien odotetaan myös jatkavan nousujohteista kehitystään edelleen.

## Tuotanto- ja varastotilojen vuokrissa pientä joustoa alaspäin

Tuotanto- ja varastotilamarkkinoiden käyttöasteet ovat notkahtaneet alaspäin kuluneella puolivuotisjaksolla. Tämä on johtanut vuokratasojen hienoiseen laskuun. KTI:n Toimitilabarometriin vastanneet asiantuntijat ennakoivat enimmäkseen tuotanto- ja varastotilojen vuokrien säilyvän nykytasollaan lähitulevaisuudessa.

## Asunnot kiinnostavat piensijoittajia

Asuntosijoitusmarkkinoiden rakennemuutos jatkuu edelleen – viimeisimpänä suurena transaktionä Keskon eläkekassan 900 asunnon myynti VVO:lle ja Eläke-Fennialle. Myös suuret valtakunnalliset asuntoyhtiöt jatkavat salkkujensa maantieteellistä keskittämistä. Valtion kiinteistöstrategiisiin linjauksiin kuuluu puolestaan Kruunuasunnot Oy:n myynti Kapiteelilta Solidiumille. Asuntomarkkinoilla huomionarvoista on edelleen sijoitus- ja omistusasuntomarkkinoiden eriytyminen toisistaan: omistajansa käyttöön aiottujen yksittäisten asuntojen hinnanmuodostusmekanismi ja markkinatilanne poikkeaa huomattavasti suursijoittajien välillä käytävien kokonaisten rakennusten tai jopa salkkujen kauppojen pelisäännöistä.

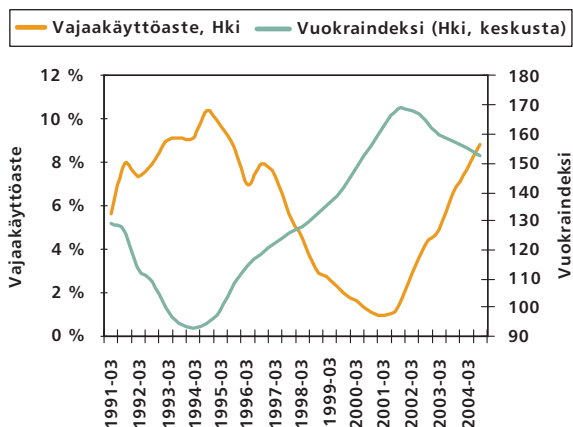
Asuntojen ”vähittäiskaupparakennusmarkkinoilla” hinnat näyttävät jatkavan hienoista nousuaan esillä olleista epäilyistä huolimatta; joskin myyntiajat ovat pidentyneet. Tuoreimman OP Sijoittajabarometrin mukaan asunnot ovat suomalaisten kotitalouksien suosituin sijoituskohteita, mitä selittää ennen kaikkea laajalti levinnyt mielikuva asunnoista vakaana ja turvallisena sijoituskohteena. Suosiota siivittää myös alhainen korkotaso. Asuntosijoitusmarkkinoille näyttäisi olevan kasvamassa myös uusi, ”puoliammattimaisesti” toimiva sijoittajaryhmä. Nämä ovat usein paikallisesti toimivia yksityishenkilöitä tai (perhe)yhtiöitä, jotka hankkivat omistukseensa verraten suuriakin asuntomääriä, usein jopa useita

■ *Toimistovuokrien pohja lähenemässä?*

■ *Liiketilojen vahva esitys jatkuu*

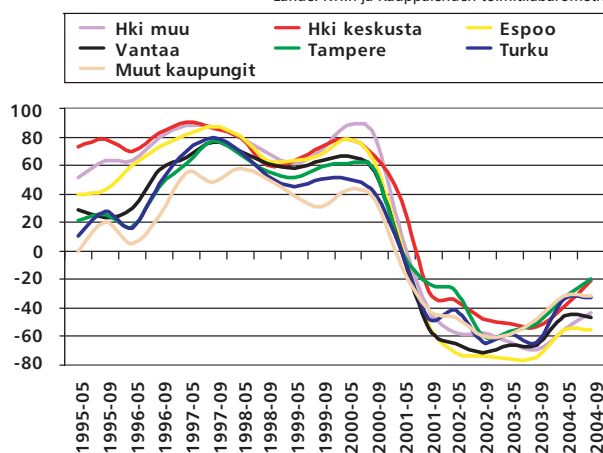
## Helsingin keskustan toimistovuokra-indexsi ja vajaakäyttöaste

Lähde: KTI, Catella



## Toimistovuokraennusteiden saldoluvut

Lähde: KTI:n ja Kauppalehden toimitilabarometri



■ **Kiinteistörahastolain kehitystyö jännittävässä vaiheessa**

■ **Asuntokehittämiseen vipinää talouden kasvun myötä?**

rakennuksia. Näiden toimijoiden volyymin ja vaikutuksista markkinoiden toimintaan ei toistaiseksi ole tietoa.

Hieman alamaissa olleet asuntovuokramarkkinat ovat aivan viime aikoina osoittaneet pieniä elpymisen merkkejä. Vuokralaisten vaihtuvuus näyttäisi olevan pienemässä ja vuokratasot vakiintuneet.

**Kiinteistörahastolainsäädäntöön kohdistuu suurta mielenkiintoa**

Valtiovarainministeriössä käynnissä oleva kiinteistörahastolainsäädännön kehittämistyö herättää suurta kiinnostusta niin kotimaassa kuin kansainvälisestikin. Rahastolain myötä voitaisiin tuoda markkinoille epäsuoria kiinteistösijoitusinstrumentteja, jotka olisivat verotuksellisesti samassa asemassa kuin suorat kiinteistösijoitukset. Tämän hetkisten toiveiden mukaan nämä rahastot voisivat halutessaan hakeutua myös julkisen noteerauksen piiriin, jolla parannettaisiin sijoitusten likviditeettiä.

Ominaisuuksiltaan onnistunut ja toimiva kiinteistörahastolaki avasi uusia kiinteistösijoitusmahdollisuuksia niin suurille institutionaalisille sijoittajille kuin tavallisille kadunmiehillekin. Toimivat kiinteistörahastomarkkinat mahdollistaisivat uusien sijoittajaryhmien ja pääomien pääsyn kiinteistömarkkinoille. Näin ollen niiden vaikutus kiinteistöomistuksen rakennemuutokseen voisi onnistuessaan olla varsin kauaskantoinenkin. Tämä kaikki riippuu mahdollisen tulevan lainsäädännön ominaisuuksista ja elinkelpoisuudesta. Tällä hetkellä suurin mielenkiinto kohdistuu ministeriön näkemyksiin rahastoille mahdollisista oikeudellisista muodoista. Kiinteistötoimialan ajaman osakeyhtiömallin etenemiseen näyttää liittyvän tiettyjä ongelmia.

Ministeriön työryhmän väliraportti on tulossa julkisuuteen marraskuun lopussa, ja varsinaiset toimenpide-ehdotukset työryhmän toimikauden

päättyessä toukokuussa 2005. Tässä suhteessa Suomi on kehityksessään pitkälti samassa aikataulussa kuin käynnissä olevat Iso-Britannian ja Saksan vastaavat kehitysprosessit.

**Asuntorakentaminen ylläpitää kiinteistökehittämistä**

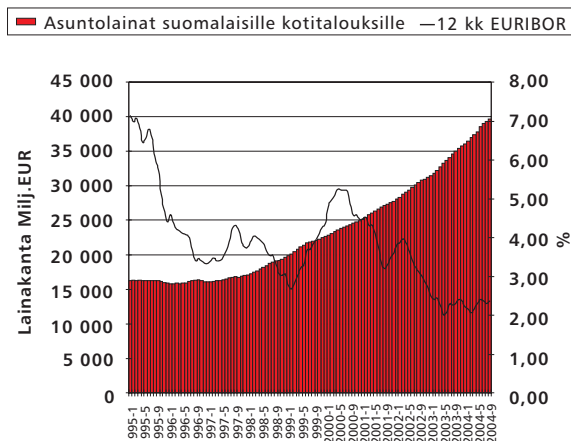
RT Rakennusteollisuuden mukaan rakentamisen suhdannekuva pysyttelee edelleen vakaana. Liike- ja toimistorakentamiseenkin odotellaan pientä piristystä suhteellisen vakaana jatkuvan asuntorakentamisen rinnalle. Asuntorakentaminen nojautuu edelleen lähes yksinomaan vapaarahoitteiseen tuotantoon valtion tukeman sektorin huonojen toimintaedellytysten vuoksi. Asuntojen kehittämisen suurimpana haasteena on edelleen tonttimaan saatavuus etenkin pääkaupunkiseudulla.

Toimistomarkkinoilla ei ole vuosiin nähty merkittävässä määrin spekulatiivisia hankkeita, vaan uusia kohteita on kehitetty vain jo tiedossa oleviin tarpeisiin. Tilakysynnän vähäisyyden vuoksi kehittäminen on ollut hyvin maltillista – ja uudistuotanto on paljolti johtanut vanhan kannan tyhjentymiseen. Uudet, usein yhdelle käyttäjälle suunnatut pitkien vuokrasopimusten toimistorakennukset ovat kiinnostaneet niin eläke- kuin muitakin sijoittajia. Talouden piristymisen ja työllisyyden kohenemisen myötä odotetaan myös toimistojen kehittämiseen pientä piristysruisketta ensi vuonna. Vanhan toimistokannan kehittäminen puolestaan työllistänee edelleen korjausrakentamista mukavasti.

Etenkin pääkaupunkiseudulla on rakenteilla tai suunnitteilla merkittäviä määriä uutta liiketilaa. Mikäli kaikki suunnitellut hankkeet toteutettaisiin, johtaisi se liiketilatarjonnan merkittävään kasvuun. Aloitettujen liiketilakohteiden määrä on kuluvan vuoden alkupuoliskolla ollut kuitenkin merkittävästi viime vuoden huippulukuja pienempi.

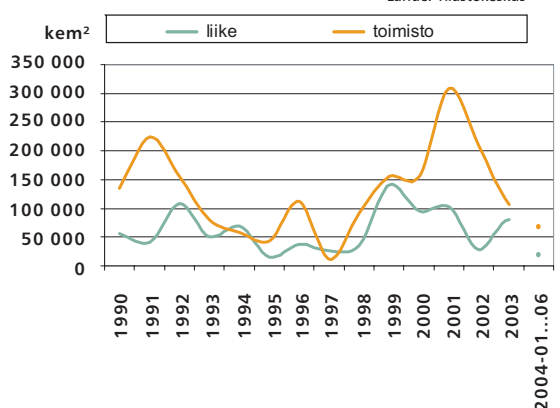
**Asuntolainakanta ja 12kk Euribor**

Lähde: Suomen Pankki



**Valmistuneet liike- ja toimistorakennukset pääkaupunkiseudulla**

Lähde: Tilastokeskus



## Kiinteistömarkkinat eri alueilla

### Helsingin keskustan toimistomarkkinoilla hiljaista

Helsingin keskustaa kuvaava KTI:n toimistovuokraindeksi osoittaa 1,8%:n laskua viime keväästä, vuositasolla lasku on siis 3 %. Tosin ydinkeskustan sopimusaktiiviteetti on pysynyt alhaisena: uusia vuokrasopimuksia on edelleen solmittu harvakseltaan eikä silloinkaan kaikkein kalleimmilla sijainneilla. Nyt alkaneiden sopimusten vuokratasojen hajonta on ydinkeskustassa selkeästi aiempia tarkastelujaksoja vähäisempää, mikä antaisi olettaa vuokratasojen yhdentyvän ainakin nykyisen kaltaisessa markkinatilanteessa. Aivan ydinkeskustan liepeillä kysyntä on ollut hieman vilkkaampaa ja etenkin Kampissa vuokrakysyntä on vilkastunut. Vuokratasojen yhdentymiskehitys näkyy näin ollen myös Helsingin keskustan alueiden välillä vuokraerojen pienenemisenä, kun ydinkeskustan, Kluuvin ja Kaartinkaupungin vuokrat ovat laskeneet ja Kampin tasot puolestaan nousseet. Helsingin keskustassa myös tyhjen tilojen määrä on pysytellyt kohtuullisella, Catellan mukaan n. 6,5%:n tasolla.

Ydinkeskustan liiketilamarkkinoiden uutiset ovat pitkälti samanlaisia kuin aiemmillä katsausjaksoilla. Tilat ovat lähes täyskäytössä, ja vuokratasojen odotetaan jatkavan nousujohteista kehitystään myös lähitulevaisuudessa. Parhaista tiloista on kuluneella puolivuotisjaksolla maksettu yli 80 euron neliövuokria.

Ydinkeskustaa leimaavat edelleen merkittävät kehityshankkeet Kampissa ja City Centerissä. Kampin osalta markkinat odottelevat edelleen uutisia sekä vuokralaisista että sijoittajista. Toimistomarkkinoiden kehittämisen merkittävin viime aikojen uutinen on Eläke-Fennian ilmoitus kolmen Kampin keskuksen yhteydessä olevan toimistorakennuksen saneeraamisesta. Transaktioututiset ovat aivan ydinkeskustassa olleet viime kuukausina harvinaisia; merkittävimpänä Kluuvikatu 3:n kauppa kesällä, jossa Curzon Capital Partners / IXIS olivat ostajana ja If Vakuutus myyjänä.

### Helsingin muilla alueilla kehitys vakaata

Helsingin keskustan ulkopuolella tyhjän toimistotilan määrä on hieman lisääntynyt, mikä näkyy myös vuokratasojen hienoisena laskuna. Poikkeuksena tästä on Ruoholahti, jossa tilojen käyttöaste on varsin korkea ja jossa vuokrausaktiiviteetti osin tästäkin syystä on ollut melko maltillista. Pitkään esillä olleella Pitäjänmäen ongelma-alueella tyhjän tilan määrä näyttäisi hieman vähentyneen. Vuokralaisten löytämiseksi on vuokratasoissa kuitenkin jouduttu joustamaan alaspäin.

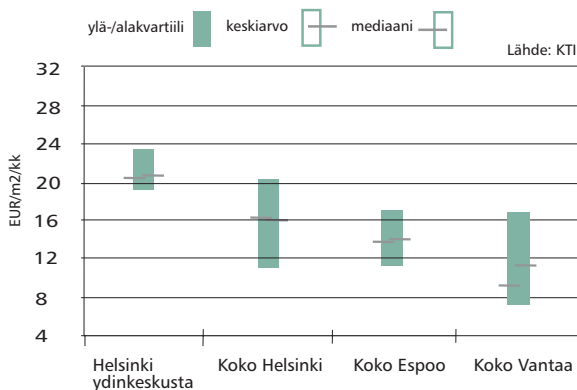
Helsingin alueella markkinoiden merkittävimmät uutiset liittyvät paljolti uusien kohteiden kehittämiseen. Veritas ilmoitti hankkivansa Pohjois-Haagan TietoEnatorin toimistokeskittymän kesällä käynnistyneen kolmannenkin vaiheen omistukseensa. Kapiteeli uutisoi lokakuussa rakennuttavansa Ruoholahteen 10.500 neliön Sulka-toimistotalon. Uudelta Salmisaaren alueelta tontteja ovat varanneet niin Ahlström, Technopolis kuin Nokiakin. Ilmarinen on reagoanut heikkoon toimistokysyntään kehittämällä vanhan pääkonttorikiinteistönsä asuinkäyttöön. Vastaavia hankkeita on vireillä myös Pitäjänmäellä ja keskustassa. Keskustan ulkopuolella uutta liiketilaa on rakenteilla Roihupellossa, jonne valmistuu Tapiolan omistama kodinsisustamiseen erikoistuva kauppakeskus Lanterna syksyllä 2005.

### Espoossa toimistotilojen käyttöasteet alhaalla

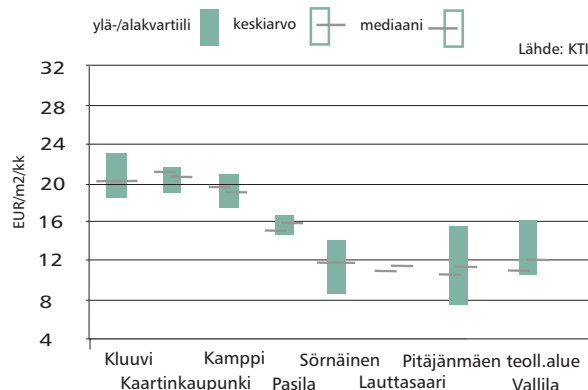
Espoon alueella uusia toimistovuokrasopimuksia on solmittu suhteellisen runsaasti kuluneella puolivuotisjaksolla. Vuokratasot ovat kuitenkin olleet hienoisessa laskussa. Tyhjän tilan määrä on lisääntynyt etenkin Leppävaarassa. Koko Espoon tasolla toimistojen vajaa-käyttöluvut liikkuvat selkeästi kaksinumeroisella tasolla: KTI:n seurannassa olevien kiinteistösijoitusalkkujen toimistotilojen vuokrausaste putosi kuluneella puolivuotisjaksolla runsaaseen 80 prosenttiin.

- Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindeksi laski 3%
- Vuokratasojen hajonta pienentynyt
- Espoossa ja Vantaalla vuokrat joustaneet alaspäin

### Toimistojen uudet vuokrat pääkaupunkiseudulla



### Toimistojen uudet vuokrat Helsingissä eri alueilla



- **Lentokentän alueen kehittäminen jatkuu**
- **Kupittaaan alueen toimistorakentaminen jatkuu edelleen**

Espoon kuluneen vuoden merkittävimpiin toimitila-kauppoihin kuuluu TietoEnatorin kahden, Kilossa ja Otaniemessä sijaitsevan toimistotalon myynti amerikkalaiselle W.P.Careylle kesällä. Kehityshankkeista merkittävin on edelleen kauppakeskus Sello, jonka toinen vaihe valmistuu syksyllä 2005. Sellon yhteyteen on myös rakenteilla hotelli sekä suunnitteilla elokuva-keskus. Tapiolan Hakalehtoon on rakenteilla Euroopan korkein puurakenteinen toimistotalo, jossa sijoittajina ovat Eläke- ja Vahinko-Tapiola. Suurpeltoon on suunnitteilla Technopoliksen kohteita, ja lisäksi Nokia on tehnyt tonttivarauksen myös Tapiolaan. Lommilan huonekaluihin ja kodinkoneisiin keskittyvän Retail Parkin rakennustyöt IKEAn lähistöllä ovat viimein päässet alkuun kaavavalitusten ratkettua.

### Vantaan toimistomarkkinoilla hiljaista

Vantaan toimistotiloista on kuluneella puolivuotisjaksolla tehty uusia sopimuksia vain vähän. Näissä vuokrataso on ollut hienoisessa laskussa, ja Vantaalle leimaa-antavaa on vuokratasojen suuri hajonta. Vantaan toimistotilojen vuokrausaste on kuitenkin pääkaupunkiseudun suurista kaupungeista parhaalla tasolla, joskin sekin on viimeisen vuoden aikana notkahtanut selkeästi alaspäin.

Kiinteistökehittäminen jatkuu vilkkaana lentokentän alueella. Jumbon laajennus on jo pitkällä ja se valmistuu loppuvuodesta 2005. Airport Plazaan suunnitelluista 5 uudesta rakennuksesta ensimmäinen valmistuu vuoden kuluttua. Nordisk Renting rakennuttaa globaalille logistiikka-alan yritykselle Kuehne & Nagelille 10 miljoonan euron pääkonttorin ja logistiikkakeskuksen.

### Turun Kupittaaalla rakennetaan

Turun vuokramarkkinoilla on eletty hiljaiseloa kuluneella puolivuotisjaksolla. Turun toimistomarkkinoiden vajaakäyttöaste on Catellan tietojen

mukaan noin 7 prosentin tienoilla. Muista suurista kaupungeista poiketen Turussa on myös liiketilaa tyhjillään merkittävämmässä määrin.

Turun alueella kehittäminen keskittyy edelleen Kupittaaan alueelle. Alueella on rakenteilla If Vakuutuksen uusi toimistotalo, jossa Nordisk Renting on omistajana. Lähistölle on nousemassa myös Turun korkeakoulujen ICT-talo Senaatin rakennuttamana. Niin ikään Kupittaaalle on nousemassa YIT:n uusi toimistotalo, jossa sijoittajana on Henkivakuutusyhtiö Suomi.

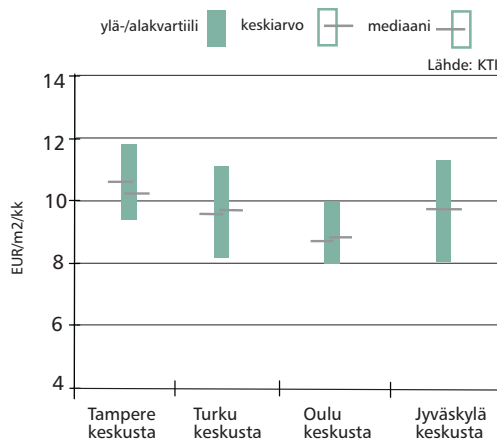
### Tampereella hiljaiset markkinat

Vuokramarkkinat ovat olleet varsin hiljaiset myös Tampereella. Toimistojen vajaakäyttö on kuitenkin pysytellyt varsin kohtuullisella 6 prosentin tasolla. Merkittäviä transaktoita on tapahtunut harvakseltaan: Panostaja myi syyskuussa Tampereen Portin kiinteistön paikallisille sijoittajille, ja marraskuun alussa Eläke-Fennia myi Eijendomsinvestille Lielahdessa sijaitsevan liikekiinteistön, jossa vuokralaisena ovat Gigantti ja S-market. Hervannassa on rakenteilla Kapiteelin Nokialle rakennuttama toimistokohde, ja Tampereen lähistölle Nokialle on rakenteilla Nokian Renkaiden uusi logistiikkatalo, jonka Nordisk Renting on vuokrannut yhtiölle 15 vuoden sopimuksella.

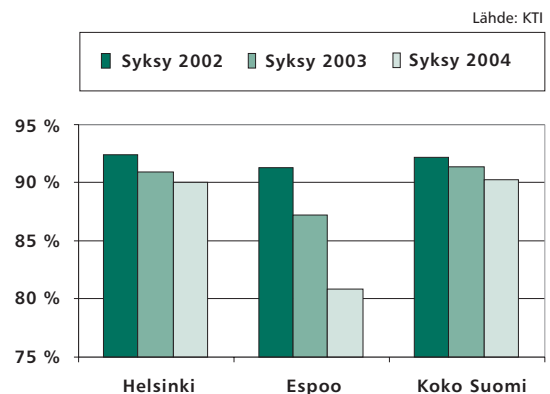
### Muissa kaupungeissa ei paljoakaan tapahtumia vuokramarkkinoilla

Muissakaan merkittävässä kaupungeissa ei vuokramarkkinoilla ole ollut mainittavan vilkasta: sopimuksia on alkanut kovin vähän ja vuokratasot ovat joko säilyneet ennallaan tai laskeneet lievästi. Merkittelevä toimistotilojen vuokrausaste Oulussa. Jyväskylässä Kapiteeli on käynnistänyt Kauppakulman liikekiinteistön korjaustyön, joka valmistuu keväällä 2005.

### Toimistojen vallitsevat vuokrat kaupungeittain



### Toimistotilojen vuokrausaste



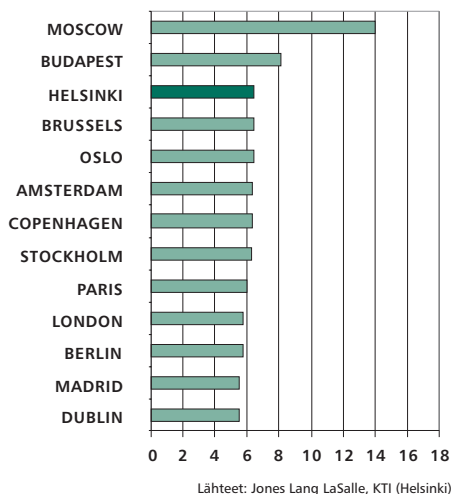
# Suomen markkina pysyttelee vahvana kansainvälisessä vertailussa

- Selkeä toimintaympäristö Suomen markkinoiden vahvuus
- Helsingin vajaakäyttö maltillisella tasolla

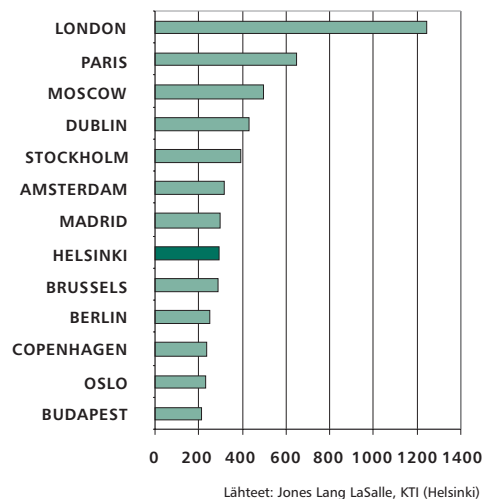
Nousseista vajaakäyttölukuista ja alenneista vuokra-tasoista huolimatta Suomen markkina on pitänyt mainiosti pintansa kansainvälisessä vertailussa, mikä siis näkyy myös maahamme virranneen pääoman määrässä. Kansainvälisillä kiinteistösijoitusmarkkinoilla liikkuu kasvavia määriä sijoituskohteita etsiviä pääomia, mikä on painanut sijoittajien tuottovaatimuksia paikoin alaspäin. Toimistomarkkinoiden tilanne on useimmissa Euroopan kaupungeissa selkeästi Helsinkiä heikompi etenkin vajaakäyttölukuilla mitattuna. Lisäksi Suomen talouden vahva tila ylläpitää sijoittajien mielenkiintoa. Euroopan markkinoilla kehitys näyttäisi Saksaa lukuun ottamatta olevan kääntymässä vähitellen positiiviseksi.

KTI:n viime keväänä tekemän, kansainvälisille sijoittajille ja fund managereille suunnatun sijoittajabarometrin tulosten mukaan ulkomaiset toimijat arvostavat Suomen markkinoiden vakaata ja selkeää lainsäädännöllistä sekä rahoituksellista toimintaympäristöä. Myös Suomen kiinteistömarkkinoiden läpinäkyvyys ja siltä tuotettu markkinainformaatio saa osakseen kansainvälisten toimijoiden arvostusta. Kovinkaan yllättävää ei ole, että markkinoidemme ongelmallisimmiksi ominaisuuksiksi nähdään likviditeetin puute sekä sijoituskelpoisen kiinteistökannan pienuus. Nämä tekijät lisäävät entisestään epäsuoran kiinteistösijoittamisen toimintaympäristön kehittämistarpeita.

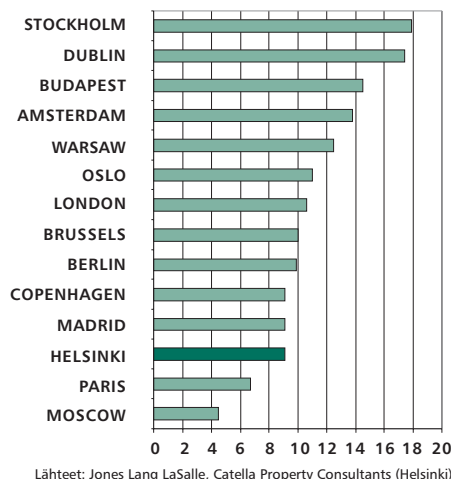
Toimistojen tuottovaatimukset (%) 2004 / Q2



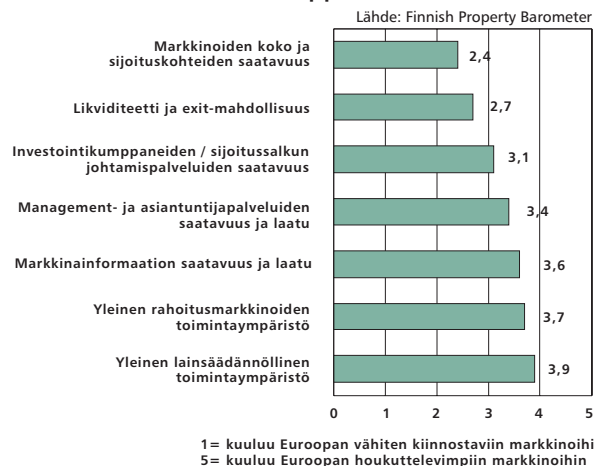
Markkinavuokrat Euroopan eri kaupungeissa



Toimistojen vajaakäyttöaste (%) 2004 / Q2



Suomen kiinteistömarkkinoiden ominaisuudet verrattuna muihin eurooppalaisiin markkinoihin



# Julkinen sektori hakee yhteistyömalleilla tehokkuutta toimitilajohtamiseen

Yksi kiinteistösijoitusmarkkinoiden kuumimmista puheenaiheista viime aikoina on ollut julkisen sektorin toimitilajohtamisen tehostaminen hakeutumalla yhteistyöhön yksityisen sektorin toimijoiden kanssa. Näille yhteistyömallistruktuureille on olemassa lukemattomia erilaisia vaihtoehtoja, ja ne voivat sisältää lähes minkäläisen palveluvalikoiman tahansa rakennuksen suunnittelun, toteutuksen, managementin, rahoituksen, omistamisen, ylläpidon ja käyttäjäpalvelujen alueilta. Tyypillistä on, että yksityinen palveluntuottaja ottaa perinteistä urakointia laajemman ja pidempiaikaisen vastuun kohteen kunnosta ja käytettävyydestä, ja siksi yhteistyömalleihin usein liitetään elinkaarivastuun käsite.

Julkisen sektorin vaikuttamina malleihin hakeutumiselle on useimmiten tiukentuva taloudellinen tilanne, joka ajaa kunnat etsimään uusia vaihtoehtoisia rahoituslähteitä investoinneilleen. Yksityisellä sektorilla on aina ja väistämättä rahoituksellisessa mielessä epäedullinen kilpailuasema, ja siksi sen on kurottava tämä umpeen tarjoamalla muita etuja. Nämä hyödyt voivat liittyä esimerkiksi kohteiden tehokkaampaan toteutukseen tai managementiin, laadukkaampiin palveluihin, tehokkaaseen riskinsiirtoon tai kohteen tehostuneeseen käyttöön. Yhtenä yhteistyömallien keskeisenä etuna pidetään sitä, että se avaa markkinoiden kilpailulle sellaisia toimintoja, jotka perinteisesti on hoidettu kuntien omissa organisaatioissa, ja siksi niiden seurannaisvaikutuksena tapahtuva tehostuminen voi ulottua myös kunnan omaan toimintaan.

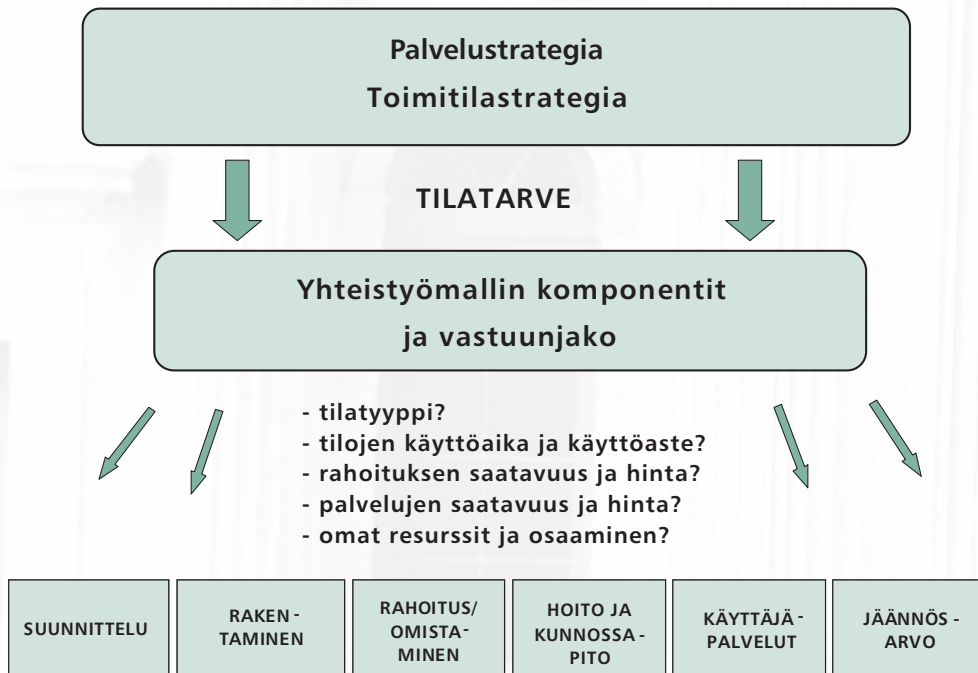
Onnistuneissa yhteistyöratkaisuisa kunta pystyy tehokkaasti siirtämään yksityisen sektorin kannettavaksi sellaisia riskejä, joista se on perinteisesti vastannut itse – tyypillisimpänä esimerkkinä kohteen ylläpidon rinnalla pidetään kohteen jäännösarvoriskiä sen nykyisen käyttötarpeen päättyessä. On kuitenkin otettava huomioon, että riskien siirtymisestä on aina maksettava niiden suuruuden mukaisesti määräytyvä hinta, mikä näkyy kohonneina tuottovaatimuksina. Julkisella sektorilla ei perinteisesti ole tämän kaltaisia riskejä otettu omissa investointipäätöksissä huomioon, mikä on yksi eri ratkaisuvaihtoehtojen välistä vertailua vaikeuttava tekijä.

Talonrakentamisen ensimmäinen merkittävä suomalainen yhteistyömalliratkaisu on toteutettu Espoossa Kuninkaantien lukiossa, jossa kohteen toteuttaminen ja ylläpito on kolmen palveluntuottajan perustaman erityisyhtiön vastuulla. Laajempaakin mielenkiintoa mallien soveltamiselle on olemassa, mutta niiden leviämistä hidastavat toistaiseksi vähäiset kokemukset, vakiintumattomat toimintamallit ja sopimuskäytännöt, sekä niihin väistämättä liittyvät korkeat transaktiokustannukset. Siksi kunnat ja palveluyritykset ovat käynnistäneet vilkkaasti aiheeseen liittyviä tutkimus- ja kehitystoimintaa, jotta niiden markkinavolyymi saataisiin nousuun ja sitä kautta kannattavaksi kaikille osapuolille. Yksi tällaisista hankkeista on KTI Kiinteistöiedon yhdessä yhdeksän kaupungin, Tekesin ja RAKLIn kanssa toteuttama hanke, jonka loppuraportti on julkaistu marraskuussa 2004.

Kunnan kannalta keskeistä on perustaa mahdollisiin yhteistyömalleihin liittyvät päätöksensä oman ydintoimintansa – kunnallisen palvelutuotannon – harkittuun strategiaan. Sillä, mitä palveluja kunta asukkailleen tarjoaa ja kuinka se nämä palvelut tuottaa, on väistämättä vaikutuksensa myös toimitilojen hankinnan tarkoituksenmukaisiin vaihtoehtoihin. Toimitilat ovat kunnallisen palvelutuotannon välttämätön resurssi, ja siksi palvelustrategian tulisi luoda vankka perusta tilojen omistamisen ja johtamisen strategioille. Onnistunut palvelustrategia ja siihen perustuva toimitilastrategia ottaa kantaa myös yhteistyömalleihin ja niiden soveltuvuuteen erilaisten palvelujen tarpeisiin yhtenä toimitilojen hankintavaihtoehtona.

Yhteistyömallit eivät luonnollisestikaan sovi kunnan kaikkiin toimitilatarpeisiin, eikä niitä myöskään milloinkaan tule käyttää mahdollistamaan sellaisia hankkeita, joita ei muuten olisi lainkaan toteutettu. Yleistyessään ja kehittyessään ne tuovat kuitenkin kuntien ulottuville yhden uuden vaihtoehdon välttämättömien toimitilatarpeiden tyydyttämiseen.

## Yhteistyömallien päätöksenteon perusta ja komponentit



Lähde: KTI





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

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



Parempi tietää kuin olettaa.

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

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