

Kiinteistöindeksi

Tulokset vuodelta 2008

KTI INDEX

Results for year 2008

KIINTEISTÖINDEKSISSÄ OVAT MUKANA: CONTRIBUTORS TO THE KTI INDEX:

Aberdeen Property Investors Finland Oy
CapMan Real Estate
Citycon Oyj
Etera
Eläke-Fennia
Exilion Capital Oy
HYY Kiinteistöt
Ilmarinen
ING Real Estate
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Kiinteistö-Tapiola Oy
Kuntien eläkevakuutus
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy
OP-Pohjola-ryhmän eläke- ja vakuutusyhteisöt
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
Sampo-ryhmä
SATO Oyj
Senaatti-kiinteistöt
Suomi-yhtiö
Valad Finland Oy
Varma
Veritas-ryhmä
VVO-yhtymä Oyj



IPD Compliance

Comparability with IPD Indices for other countries: based on information on its methods and data supplied by KTI, IPD believes that the KTI Index is compatible in sources and methods with the indices constructed by IPD for Australia, Austria, Canada, Denmark, France, Germany, Ireland, Italy, Japan, Netherlands, New Zealand, Norway, Portugal, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, UK. The KTI Index is therefore suitable for the purposes of broad comparison of property investment performance across these countries.

Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotto 5,1% vuonna 2008

Suomalaisten suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotoksi kirjattiin 5,1%, mikä on matalin kokonaistuotto koko KTI Kiinteistöindeksin yksitoistavuotisen historian aikana. Kokonaistuoton kahdesta komponentista nettotuotto pysyi vakaana edellisvuoteen nähden ja päättyi 6,4 prosenttiin. Kiinteistösijoitusten markkina-arvojen kehitystä mittaava arvonmuutostuotto kääntyi negatiiviseksi ja kirjattiin -1,2 prosentin tasolle. Markkina-arvoja veti alaspäin etenkin rahoitusmarkkinoiden kiristymisestä johtuva nettotuottovaatimusten nousu. Vuokra-arvot, jotka kuvaavat tulevaisuuden vuokratuottonäkymiä, jatkoivat edelleen nousuaan pienentäen näin arvojen laskupaineita.

Vaikka maailmantalouden turbulenssi ja rahoitusmarkkinoiden tiukentuneet olosuhteet heijastuivat myös suomalaiseen kiinteistösektoriin, puolustivat kotimaiset suorat kiinteistösijoitukset edelleen paikkaansa sijoittajiensa salkuissa. Listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden tuotto laski vuonna 2008 -53 prosenttiin, kun vastaavana aikana Suomen osakemarkkina painui keskimäärin 47%. Vain joukkovelkakirjalainojen tuotto nousi suoria kiinteistösijoituksia korkeammaksi, yhdeksään prosenttiin.

Liiketilöiden kokonaistuotto laski eniten

Liiketilakiinteistöt olivat parhaiten tuottava kiinteistötyyppi vuosina 2003-2007. Vahva kulutuskysyntä ja nousevat vuokrat, kuten myös uusi liiketilatarjonta nostivat voimakkaasti liikekiinteistöjen arvoja. Vuonna 2008 tapahtui kuitenkin käänne ja niin kauppakeskusten kuin muidenkin liiketilöiden arvonmuutos jäi yli 3% negatiiviseksi. Liiketilöiden kokonaistuotoksi kirjattiin 3,0%, kauppakeskusten kokonaistuotto oli 2,2% ja muiden liiketilöiden 4,1%. Liiketilöiden vuokra-arvot jatkoivat edelleen nousuaan, samanaikaisesti myös nettotuottovaatimukset kääntyivät nousuun usean vuoden laskun jälkeen. Käyttöasteet ovat edelleen hyvällä tasolla, yli 95 prosentissa.

Alueittain tarkasteltuna liiketilöiden kokonaistuotot olivat korkeimmat pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa, 4,7 prosenttia. Muun Suomen liiketilöiden tuotto jäi 2,3 prosenttiin ja pääkaupunkiseudun kokonaistuotto 2,5 prosenttiin.

Toimistokiinteistöjenkin markkina-arvot kääntyivät laskuun

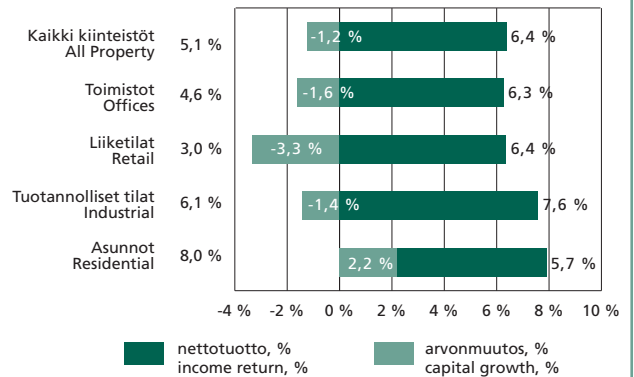
Toimistotilojen kokonaistuotto laski viisi prosenttiyksikköä 4,6 prosenttiin, mutta ohitti liiketilöiden tuottotason ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2000. Kokonaistuoton komponenteista arvonmuutostuotto kääntyi tuottovaatimusten nousun myötä negatiiviseksi (-1,6%). Nousujohteisista vuokra-arvoista ja käyttöasteen positiivisesta kehityksestä johtuen nettotuottoaste puolestaan pysyi vakaana 6,3 prosentissa. Taantumasta johtuva tilakysynnän hiljentyminen ja samanaikaisesti pääkaupunkiseudulle nouseva runsas uusi tilatarjonta sumentavat toimistomarkkinoiden näkymiä lähitulevaisuudessa. Toimistojen käyttöasteisiin ja vuokratasoihin lähivuosina kohdistuvat laskupaineet eivät tosin vielä näy 2008 tuotoissa.

Pääkaupunkiseudun toimistojen arvonmuutokset kääntyivät kaikilla osamarkkinoilla negatiiviseksi, mutta olivat selvästi maltillisempia kuin muissa suurissa kaupungeissa, joissa arvot laskivat -4,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudun toimistojen keskimääräinen kokonaistuotto oli 4,9%, kun se muissa suurissa kaupungeissa jäi 2,6 prosenttiin.

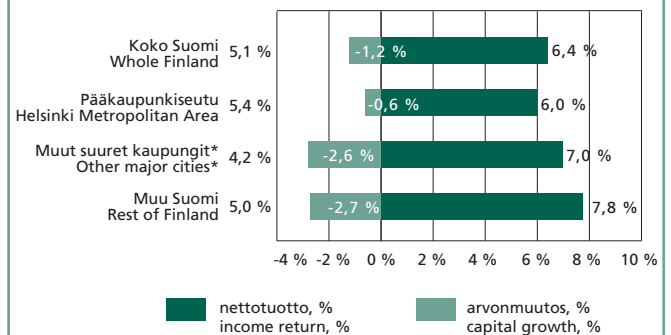
Asuntojen kokonaistuotto laski hivenen edellisvuodesta

Asuntovuokramarkkinoiden positiiviset näkymät heijastuivat asutussijoitusten kokonaistuottoihin, jotka päättyivät 8,0 prosenttiin vuonna 2008. Asunnoille kirjattiin ainoana kiinteistötyypinä positiivinen arvonmuutos, kun niiden markkina-arvot nousivat 2,2 prosenttia. Nettotuottovaatimukset kääntyivät nousuun, mutta vuokra-arvojen vahvan kehityksen ansiosta markkina-arvojen hillitty nousu jatkui. Nousevat vuokrat kompensoivat käyttöasteen laskun 97,3 prosenttiin ja pitivät nettotuottoasteen vakaana 5,7 prosentissa.

KOKONAISTUOTOT 2008 - KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN TOTAL RETURNS 2008 - BY SECTOR



KOKONAISTUOTOT 2008 - ALUEITTAIN TOTAL RETURNS 2008 - BY REGION



* including cities of Turku, Tampere, Lahti, Jyväskylä, Kuopio and Oulu

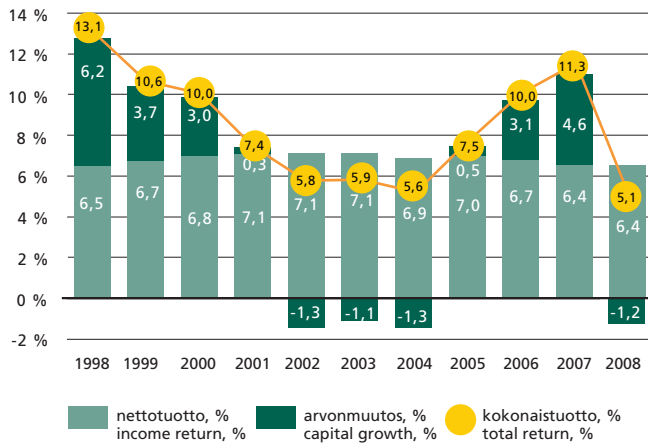
Asunnoilla nähtiin positiivinen arvonmuutos kaikilla osamarkkinoilla, tosin muissa suurissa kaupungeissa se jäi erittäin maltilliseksi, kun pääkaupunkiseudulla arvot nousivat jopa 2,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudun asuntojen kokonaistuotto päättyi 8,4 prosenttiin, pienten kaupunkien 8,3 prosenttiin ja muissa suurissa kaupungeissa kokonaistuotto jäi 6,7 prosenttiin.

Varastokiinteistöjen kokonaistuotto jälleen teollisuustiloja korkeampi

Tuotannollisten tilojen kokonaistuotto vuonna 2008 oli 6,1 prosenttia sekä varasto- että teollisuustilojen arvonmuutoksen kääntynyt lievästi negatiiviseksi. Samoin nettotuottoaste jäi hieman edellistä vuotta matalammaksi (7,6%) nousseesta käyttöasteesta huolimatta.

The Finnish property market produced a total return of 5.1% in 2008

KOKONAISTUOTOT 1998-2008 - KAIKKI KIINTEISTÖT TOTAL RETURNS 1998-2008 - ALL PROPERTY



In 2008 the total return on the Finnish property investment market was 5.1%. Of the two components of total return income return remained high at 6.4%. The other, capital growth, decreased to -1.2%. Capital values were pushed down particularly by the increase in yields due to the tightening financial markets. The continued rise of rental values softened the downward pressure on capital values.

Unlike recent years the total return on property was the highest in the Helsinki Metropolitan area (HMA) at 5.4%. HMA's weight in the KTI Index has been on the decrease for the past three years, but is still 72%. Major cities outside the HMA reached total returns of 4.2% and the rest of Finland 5.0%. HMA's income return was clearly lower than other regions', as capital values have decreased more outside the HMA than in the HMA. Capital values in the Helsinki CBD have increased by 2.1%, whereas in other major cities capital growth has been negative in 2008. Property outperformed the equities market but not the bond market, which produced returns of -47% and 9% respectively.

Retail sector produced the lowest total returns

Retail was the best performing property sector during 2003-2007. Strong consumer demand and rising rent levels added to the attractiveness of retail investments. New supply of retail properties increased market rental and capital values particularly in recent years. In 2008, however, total return on retail sector decreased to 3.0%, making it the lowest performing property type. Capital growth decreased to -3.3% due to increasing yields. Capital values decreased equally in shopping centres and other retail properties. At 6.4% income return is slightly lower than in 2007. Occupation rates remained strong at 95% and investors remain confident of the outlook of the rental market.

Office income return remained stable

Total return for offices decreased to 4.6%, 5 percentage points lower than in 2007, outperforming the retail sector for the first time since 2000. The capital growth of offices also turned negative (-1.6%) due to rising yields. Income return remained stable at 6.3% due to rising rents and occupation rates. The office sector's outlook for the next few years is darkened by the large number of new office developments currently underway, particularly in the Helsinki Metropolitan Area. Simultaneously the world-wide recession is slowing down demand for office space, placing downwards pressure on occupation rates and rents – although these trends are not yet apparent in the 2008 returns.

Residential the highest performing sector in 2008

The positive outlook for the residential rental market is reflected in the total return of the residential sector, which reached 8.0% in 2008. The residential sector was the only sector with positive capital growth as capital values increased by 2.2%. Rental values kept increasing in 2008. As yields also increased, this slowed down capital growth. Rising rent levels compensated for the slight decrease in occupation rates leading to a stable income return of 5.7%.

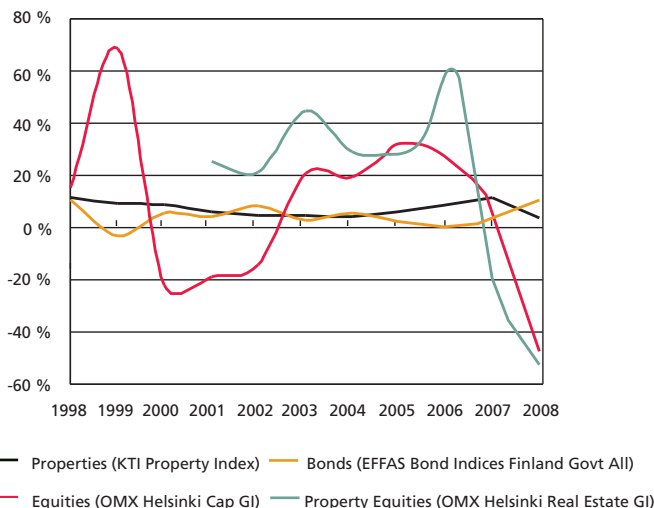
Occupation rates rising in the industrial sector

The total return for the industrial sector was 6.1% in 2008. The capital growth of both warehouses and other industrial properties turned slightly negative. At 7.6%, income return also remained below last year's levels despite an increasing occupation rate.

AINEISTO 2008 – KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN COVERAGE 2008 – BY SECTOR

	kiinteistöjen lukumäärä number of properties	markkina-arvo, milj. € market value, million €
Kaikki kiinteistöt All Property	2 537	18 803
Toimistot Office	568	6 568
Liiketilät Retail	387	3 932
Tuotannolliset Industrial	214	1 210
Asunnot Residential	1 063	3 535
Muut Others	305	3 558

KIINTEISTÖT JA MUUT SIOITUSMUODOT – KOKONAISTUOTTO, % PROPERTY AND OTHER ASSETS – TOTAL RETURN, %



Lähde/Source: KTI, OMX, EFFAS

KTI Kiinteistötieto Oy on laskenut kiinteistöindeksiä vuosittain vuodesta 1998. Kiinteistöindeksissä on mukana 23 suurta kiinteistösijoittajaa. Kiinteistöindeksi kattaa kaikki tärkeimmät kaupungit yli 14 miljardin euron arvoisella kiinteistömässällä. Mukana olevat salkut kattavat noin 52% institutionaalisten sijoittajien ja kiinteistösijoitusyhtiöiden omistamasta kiinteistö-kannasta.

Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa. Kokonaistuotto mittaa kiinteistöjen nettotuottojen ja markkina-arvoissa tapahtuneiden muutosten suhdetta sitou-tuneeseen pääomaan tietyn kuukauden aikana huomioiden myös tehdyt investoinnit. Koko-naistuoton ohella lasketaan erikseen myös nettotuottoa ja arvonmuutosta. Tuotot perustuvat yksittäisistä kiinteistöistä koottuihin tuotto- ja kulutietoihin sekä arvioinnin ja vuokrauksen tietoihin. Kiinteistöindeksin tuotto on laskettu kiinteistöindeksissä mukana olevista, kahden peräkkäisen arvioinnin välisen ajan omistetuista markkinaehtoisista kiinteistöistä. Kiinteistösi-joitusten vuosittaista tuottoa lasketaan indeksissä myös osamarkkinakohtaisesti, esimerkiksi käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna.

KTI Finland has been calculating the KTI Index since 1998. 23 major property investors contribute to the KTI index. It covers all the major property sectors and cities in Finland. The total market value of standing investments in the KTI index is over EUR 14 billion. The index covers 52% of the financial institutions' and property companies' (both listed and unlisted) property holdings.

KTI Index measures returns on direct property investments. It is compiled from valuation and management records for individual properties. KTI Index is calculated on standing investments only, i.e. properties held from one valuation to the next. In addition to total property returns KTI Index is calculated also in more detailed level, for instance by different sectors and regions in Finland.

Kiinteistöindeksin tulokset vuosilta 1998-2008

KTI Property Index results for years 1998-2008

KOKONAISTUOTTO, %												TOTAL RETURN, %		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Vuotuinen tuotto / Annualised over		
												3 years	5 years	11 years
Kaikki kiinteistöt All Property	13.1	10.6	10.0	7.4	5.8	5.9	5.6	7.5	10.0	11.3	5.1	8.8	7.9	8.4
Toimistot Offices	12.1	10.0	10.9	7.5	5.4	5.2	4.2	6.6	8.5	9.8	4.6	7.6	6.7	7.7
Liiketilat Retail	12.8	9.2	9.4	8.5	6.6	7.6	7.9	10.0	14.4	15.8	3.0	10.9	10.1	9.5
Tuotannolliset tilat Industrial	13.7	12.5	7.4	7.5	7.3	6.6	7.5	9.0	11.3	12.3	6.1	9.9	9.2	9.2
Asunnot Residential	16.3	14.1	9.4	5.2	5.2	5.9	6.9	8.2	9.9	9.8	8.0	9.2	8.6	8.9

ARVONMUUTOS, %												CAPITAL GROWTH, %		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Vuotuinen tuotto / Annualised over		
												3 years	5 years	11 years
Kaikki kiinteistöt All Property	6.2	3.7	3.0	0.3	-1.3	-1.1	-1.3	0.5	3.1	4.6	-1.2	2.1	1.1	1.5
Toimistot Offices	5.4	3.4	4.1	0.5	-1.5	-1.5	-2.2	-0.1	1.8	3.3	-1.6	1.1	0.2	1.0
Liiketilat Retail	5.2	2.0	1.6	0.5	-1.5	-0.6	-0.4	1.6	6.2	8.5	-3.3	3.7	2.4	1.8
Tuotannolliset tilat Industrial	4.6	3.3	-1.0	-1.2	-1.7	-1.6	-0.9	0.5	2.7	4.1	-1.4	1.8	1.0	0.6
Asunnot Residential	11.4	8.9	4.6	0.2	0.0	0.5	1.2	2.3	4.1	3.9	2.2	3.4	2.7	3.5

NETTOTUOTTO, %												INCOME RETURN, %		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Vuotuinen tuotto / Annualised over		
												3 years	5 years	11 years
Kaikki kiinteistöt All Property	6.5	6.7	6.8	7.1	7.1	7.1	6.9	7.0	6.7	6.4	6.4	6.5	6.7	6.8
Toimistot Offices	6.5	6.4	6.6	6.9	6.9	6.8	6.5	6.7	6.6	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
Liiketilat Retail	7.2	7.1	7.7	7.9	8.2	8.3	8.4	8.3	7.7	6.7	6.4	7.0	7.5	7.6
Tuotannolliset tilat Industrial	8.7	8.8	8.5	8.8	9.1	8.4	8.4	8.5	8.3	7.9	7.6	8.0	8.2	8.5
Asunnot Residential	4.4	4.9	4.6	5.0	5.1	5.4	5.6	5.7	5.6	5.7	5.7	5.7	5.7	5.3

KIINTEISTÖT JA MUUT SIOITUSMUODOT - KOKONAISTUOTTO, %												DIFFERENT ASSET CLASSES, TOTAL RETURNS, %		
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008			
Kiinteistöt Properties	13.1	10.6	10.0	7.4	5.8	5.9	5.6	7.5	10.0	11.3	5.1			
Joukkolainat Bonds	11.4	-1.6	7.1	5.8	9.8	4.1	6.6	3.5	0.6	2.8	9.3			
Osakkeet Equities	17.1	71.8	-21.5	-18.2	-13.5	22.7	21.4	34.5	29.9	8.1	-47.3			
Kiint. osakkeet Property Equities				27.5	22.9	47.1	31.3	30.2	62.6	-21.6	-52.7			

Lähde / Source: KTI, OMX, EFFAS

