

Julkaisuvapaa heti

## **KTI Kiinteistöindeksi: Kiinteistösijoitukset tuottivat 6,0 prosenttia vuonna 2012**

*Suomalaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaistuotto oli 6,0 prosenttia vuonna 2012. Kokonaistuotto nousi toimistoissa ja teollisuuskiinteistöissä, kun taas muissa pääkiinteistötyypeissä kokonaistuotto jäi edellistä vuotta matalammaksi. Kokonaistuottoa painoi alaspäin tuottovaateiden hienoinen nousu, joka johti markkina-arvojen laskuun. Nettotuotto pysyi hyvällä tasolla 6,3 prosentissa. Asunnot olivat edelleen parhaiten tuottanut kiinteistötyyppi 8,6 prosentin kokonaistuotollaan. Toimistokiinteistöjen kokonaistuotot jäivät 4,9 prosenttiin.*

### **Kiinteistösijoitusten markkina-arvot edelleen laskusuunnassa**

KTI Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka koostuu kahdesta komponentista: nettotuottoaste mittaa kiinteistöjen vuokratuoton suhdetta markkina-arvoon ja arvonmuutos kiinteistöjen vuosittaista arvojen kehitystä. Kiinteistösijoitusten vuoden 2012 nettotuottoaste oli aavistuksen edellistä vuotta korkeampi ja päättyi 6,3 prosenttiin, mikä on kansainvälisesti vertaillen sangen korkea taso. Sopimusvuokrat jatkoivat nousuaan, joskin hitaammin kuin vuonna 2011. Käyttöasteet laskivat hieman vuoden aikana kaikissa kiinteistötyypeissä. Koko vuoden tasolla kiinteistösijoitusten markkina-arvoihin kirjattiin keskimäärin hienoinen, 0,3 prosentin lasku. Eri alueiden ja kiinteistösektoreiden arvonkehityksessä oli kuitenkin suuria eroja.

### **Toimistojen tuotot paranivat edellisvuoteen verrattuna**

Toimistokiinteistöt ovat perinteisesti suurin kiinteistösektori instituutiosijoittajien salkuissa, ja siksi toimistojen haastavat markkinanäkymät heijastuvat koko Kiinteistöindeksin tuloksiin. Toimistokiinteistöjen markkina-arvot painuivat tuottovaateiden nousun seurauksena alaspäin jo viidettä vuotta peräkkäin. Keskimäärin arvoihin kirjattiin koko maan tasolla 1,2 prosentin lasku, joka oli kuitenkin edellisvuotta maltillisempi. Nettotuottoaste nousi sopimusvuokrien nousun ja markkina-arvojen laskun tukemana 6,1 prosenttiin. Matalat ja edelleen laskeneet käyttöasteet painoivat toimistojen tuottoja etenkin Helsingin ydinkeskustan ulkopuolisella pääkaupunkiseudulla. Helsingin ydinkeskusta erottui edelleen kaikista muista toimistoalueista selkeästi positiivisella, 6,3 prosenttiin nousseella arvonmuutoksellaan.

### **Asuinkiinteistöt tuottivat parhaiten jo viidettä vuotta peräkkäin**

Vuokra-asuntojen vahva kysyntä edesauttaa asentosijoitusten menestystä edelleen. Korkea käyttöaste sekä asuntovuokrien jatkuva nousu pitivät nettotuottoasteen 5,4 prosentissa. Asuinkiinteistöjen markkina-arvot nousivat 3,0 prosenttia. Asentosijoitusten kokonaistuotot jäivät kuitenkin vuoden 2011 tasoa matalammiksi.

### **Liiketilojen arvonmuutos kääntyi negatiiviseksi**

Liiketilojen kokonaistuotto jäi 5,7 prosenttiin vuonna 2012, kun niiden markkina-arvoihin kirjattiin 0,6 prosentin lasku. Kauppakeskuskiinteistöjen tuotot olivat edelleen muita liikekiinteistöjä korkeampia, mutta niidenkin tuottoja rasittivat korkeat korjaus- ja kunnossapitokulut sekä aktivoidut peruseräparannusinvestoinnit. Markkina-arvot kehittyivät vahvimmin Espoon liiketiloissa, joissa arvonmuutos oli 2,9 prosenttia. Liiketilojen nettotuottoaste oli keskimäärin 6,4 prosenttia. Nettotuottotasossa on kuitenkin merkittäviä eroja eri alueiden ja erityyppisten liiketilakiinteistöjen välillä.



Julkaisuvapaa heti

**Lisätietoja:**

**Hanna Kaleva: 040 5555 269, Pia Louekoski: 0400 959 634; Mikko Soutamo: 050 5480 480**

*Tiedote pohjautuu KTI Kiinteistöindeksin tuloksiin. KTI Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa. Kiinteistöindeksi pohjautuu 23 suuren kiinteistösijoittajan toteutuneisiin tuottotietoihin, ja sen taustalla on yhteensä 23,5 miljardin euron arvoiset sijoituskiinteistöt. Kiinteistöindeksi kattaa arviolta 49 % koko maan kiinteistösijoitusmarkkinoista. KTI Kiinteistöindeksi on laskentamenetelmiltään vertailukelpoinen IPD:n (Investment Property Databankin) noin 20 eri maasta tuottamien indeksien kanssa.*

*KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaisille kiinteistömarkkinoille tutkimus-, asiantuntija- ja informaatiopalveluja tuottava asiantuntijayritys.*

**LIITTEENÄ SEURAAVAT GRAAFIT:**

- Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot 2000–2012
- Kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin 2012
- Kokonaistuotot alueittain 2012

