

2012

KTI Markkinakatsaus **syksy**



- Kiinteistökaupparamarkkinat pysytelleet syksyllä hiljaisina
- Kysyntä sijoitus- ja vuokramarkkinoilla kohdistuu prime-kohteisiin
- Toimistojen vajaakäyttö lähdössä nousuun uusien kohteiden valmistumisen myötä
- Asuntovuokrien nousu hidastunut

KTI Markkinakatsaus – syksy 2012

Epävarmoina pysyttelevät talousnäkymät viilentävät kiinteistömarkkinoiden tunnelmia

Rahoitusmarkkinoiden ja yleisen taloustilanteen epävarmuus näkyy kiinteistömarkkinoiden kaikilla osa-alueilla. Kiinteistökauppamarkkinat pysyttelevät hiljaisena, kun kysyntä ja tarjonta eivät sijoitusmarkkinoilla kohtaa toisiaan. Kesällä julkistettujen muutamien merkittävien kauppojen virittämät odotukset kaupankäynnin vilkastumisesta ovat syksyn edetessä osoittautuneet turhiksi. Riskittömät prime-kohteet kelpaisivat sijoittajille haasteellisemmissakin olosuhteissa, mutta näitä on markkinoilla niukasti tarjolla.

Myös rahoituksen heikko saatavuus estää edelleenkin kauppojen syntymistä. Velkapääomaakin on saatavissa lähinnä vain kaikkein riskittöimpiin kiinteistökohteisiin. Pankit arvostavat myös vanhoja pitkäaikaisia asiakkuuksiaan, ja kohdentavat rahoitustaan näiden tarpeisiin. Vuosien 2006-2008 aikana otettujen kiinteistöluottojen lähestyvä erääntyminen tullee aiheuttamaan jonkin verran pakkomyynnejä, joskaan näistä ei odoteta muodostuvan kovin merkittävää ilmiötä markkinoille.

Toimitilavuokramarkkinoilla talouden epävarmuus näkyy lähinnä markkinavolyymien hiljenemisenä ja päätöksenteon pitkittymisenä. Yritysten toimintojen uudelleenjärjestelyt ja vuokrasopimusten luonnolliset päättymiset ja uudelleen-neuvottelut ylläpitävät kuitenkin vuokramarkkinoiden aktiviteettia. Uusien vuokrasopimus päätösten tekemiseen on kuitenkin korkea kynnys, etenkin jos päätös merkitsisi vuokralaisille nousevia toimitilakustannuksia.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden vajaakäyttö on uusien rakennushankkeiden valmistumisen ja nihkeiden markkinanäkymien myötä kääntymässä jälleen kasvuun. Tyhjen toimistokohteiden omistajien kannalta keskeinen analyysi liittyy siihen, millä alueilla ja minkä tyyppisissä kohteissa vajaakäyttöongelma on muodostunut rakenteelliseksi, ja missä tapauksissa voidaan puolestaan toivoa paranevien suhdanteiden aikana korjaavan ongelmaa. Toimitilarakentamisen uudet aloitukset ovat hiljenneet talouden epävarmuuden kasvun myötä.

Alkusyksyn saakka jatkunut asuntovuokrien nousu näyttää sekin kohdanneen talousnäkymien heikkenemisen myötä päätepisteensä. Aivan parhailla alueilla etenkin pienten asuntojen vuokrien nousu on jatkunut edelleen, kun taas muilla alueilla näyttäisi vuokralaisten maksukyvyyn katto tulleen vastaan, ja vuokrien nousu on joko pysähtynyt tai ainakin merkittävästi hidastunut.

Suomen talous kulkee kansainvälisten suhdanteiden aalloilla

Euroalueen BKT-muutos miinuksella

Pitkittynyt eurokriisi ja sen aiheuttama epävarmuus synkentää talousnäkömiä koko maailmassa. Euroalueen BKT-kasvu jäänee kuluvana vuonna negatiiviseksi. Optimistisimmat ennustelaitokset ennakoivat kriisin rauhoittuvan vuoden 2013 aikana, mikä mahdollistaisi euroalueen talouden kääntymisen loivaan kasvuun ensi vuoden aikana. Tämä edellyttäisi Kreikan tilanteen hallittua ratkaisemista, sekä uskon palauttamista Espanjan ja Italian kykyyn selvitä omista velvoitteistaan. Euroalueella edessä oleva väistämätön finanssipolitiikan kiristyminen pitää kuitenkin kasvunäkymät varsin nihkeinä pitkälle tulevaisuuteen. Suurimman turbulenssin hiljennemisen jälkeenkin rahoitusmarkkinoille odotetaan ajoittaisia häiriöitä myös tulevaisuudessa.

- Talousennusteita säädetään alaspäin
- Suomen talous edelleen yksi euroalueen vahvimmista
- Nihkeät työllisyysnäkymät hiljentävät osaltaan kiinteistömarkkinoita
- Vienti supistuu tänä vuonna lievästi

Suomi pysytellee lievästi plussan puolella

Kaikki taloudelliset ennustelaitokset ovat syksyn aikana alentaneet kuluvan ja ensi vuoden BKT-ennusteitaan. Suomen BKT-kasvunennusteet tälle vuodelle asettuvat pääsääntöisesti 0 ja 1 prosentin välille, kun alkuvuoden loiva kasvu mitätöityy loppuvuoden negatiivisella kehityksellä. Ensi vuoden kasvunennusteet liikkuvat yhden prosentin molemmin puolin. Yksityinen kulutus pitää BKT-muutoksen etumerkin tänä vuonna positiivisena. Ensi vuonna verotuksen kiristyminen alentaa reaalityloja ja vähentää näin kulutuksen kasvuedellytyksiä. Kuluttajien heikentynyt luottamus alentaa kulutushalua ja saa lykkäämään isompia hankintoja, mikä jähmettää talouskehitystä entisestään. Kuluttajien lisääntyvä epävarmuus näkyy pienellä viiveellä myös liiketilamarkkinoilla - ehkä päivittäistavarakauppaa lukuun ottamatta.

Useimpien ennustelaitosten mukaan Suomen viennin volyyymi supistuu kuluvana vuonna 0-2 prosenttia. Tärkeiden vientimaidemme – Ruotsin, Saksan ja Venäjän – talouskehityksen ohella Suomen viennin tulevaisuus riippuu vientiteollisuutemme kilpailukykyistä.

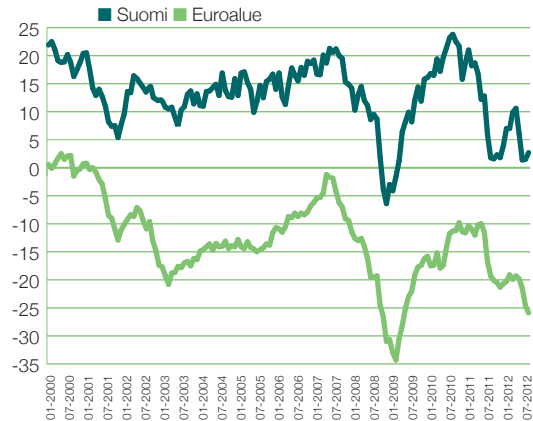
Työttömyys kasvaa, mutta kuinka paljon?

Kuluvan syksyn suuret yt-neuvottelu- ja irtisanomisuutiset ovat viilentäneet jo ennestään negatiivista talousnäkömiä. Työttömyyden ennakoitaan asettuvan tänä vuonna 7,5-8,0 prosenttiin. Ensi vuonna työttömyysasteen ennustetaan kasvavan hieman, ja ylittävän kahdeksan prosentin rajan, mutta jo 2014 se voisi kääntyä vahvistuvien talousnäkömien myötä loivaan laskuun. Myös suurten ikäluokien eläköityminen hillitsee työttömyyden kasvua. Työvoiman supistaminen ja tiukka kulukurikulttuuri hillitsee tehokkaasti myös yritysten toimitilapäätöksiä.

Suomi keskellä eurokriisiä, mutta edelleen parasta A-luokkaa

Taloudellisen epävarmuuden koetellessa kaikkia maita määräytyvät pääomavirtojen suunnat rahoitusmarkkinoilla eri talouksien suhteellisen vahvuuden mukaan. Suomen kiinteistömarkkinoiden asemaa kansainvälisessä vertailussa vahvistaa se, että epävarmuudesta huolimatta taloutemme kuuluu edelleenkin Euroopan vakaimpiin. Viime vuosina selkeäksi vahvuudeksemme nimetyn eurovaluutan merkitys puolestaan asettuu nykytilanteessa uuteen valoon verrattuna esimerkiksi naapuriimme Ruotsiin. Epävarmassa tilanteessa myös asemamme ja sijaintimme pienenä periferisenä markkina-alueena lisää markkinoihin liittyviä epäilyksiä.

Kuluttajien luottamusindikaattori



Lähde: Euroopan komissio

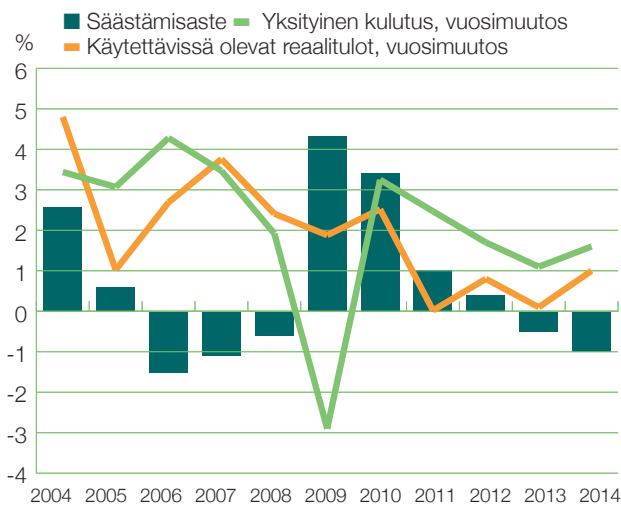
Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja, %

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012**	2013**
BKT (volymin muutos)	4,1	2,9	4,4	5,3	0,3	-8,5	3,3*	2,7*	1,0	1,0
Vienti	8,2	7,0	12,2	8,2	5,8	-21,3	7,5*	2,6*	-0,3	2,5
Inflaatio	0,2	0,9	1,6	2,5	4,1	0,0	1,2	3,4	2,6	2,4
Työttömyysaste	8,8	8,4	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,6	8,1
Korot 3kk Euribor	2,1	2,2	3,1	4,3	4,6	1,2	0,8	1,4	0,6	0,3
Korot 10 vuotta obligaatiokorko	4,1	3,4	3,8	4,3	4,3	3,7	3,0	3,0	1,8	1,6

*ennakkotieto, **ennuste

Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, PT, VM

Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitulot, kulutus ja säästäminen



Lähde: Tilastokeskus, VM

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla tarjonta ei kohtaa kysyntää

Kiinteistökauppojen volyymi edelleen alhainen

KTI:n seurannan mukaan merkittävien kiinteistökauppojen tämän vuoden volyymi oli syyskuun lopussa noin 1,6 miljardin euron tasolla. Vuoden sisällä tarkasteltuna kuluvan vuoden tähänastinen huippu asettuu poikkeuksellisesti kesäkuukausiin, kun juhannuksen jälkeisinä viikkoina julkistettiin muutamakin merkittävä kiinteistökauppa. Kuluvan vuoden suurimman transaktion asemaa pitää hallussaan NIAM, joka hankki heinäkuussa alkuvuodesta konkurssiin haetun Bronda-portfolion 17 kiinteistökohteesta pääkaupunkiseudulta. Muita keskikesän suuria kauppia olivat Cordea Savillsin investointi Aleksanterinkadun toimistokohteeseen, Union Investmentin Espoon Eventes Business Gardenin hankinta sekä Kevan Turun Stockmannin kiinteistön osto.

Syys-lokakuussa kiinteistökaupamarkkinat ovat pysytelleet varsin hiljaisina. Toimijoiden salkunmuokkaustarpeet ovat tuoneet kuitenkin uutta tarjontaa markkinoille, ja näitä kauppia yritetään työstää maaliin ennen vuodenvaihdetta. Kauppojen realisoituminen riippuu viime kädessä toisaalta siitä, että hinnoista päästään osapuolien välillä yhteisymmärrykseen, toisaalta myös rahoituksen järjestymisestä.

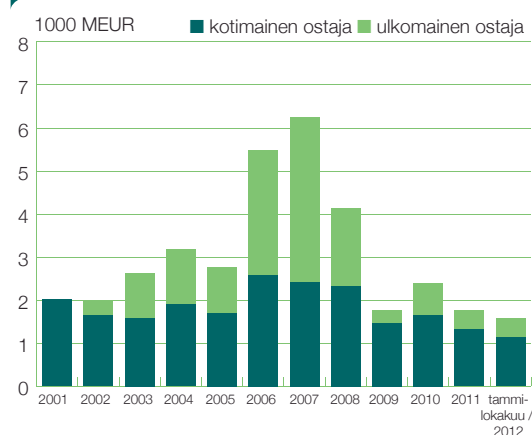
- Prime-tuottovaateet vakaita
- Sijoittajat vieroksuvat riskiä
- Rahoituksen heikko saatavuus hiljentää kaupankäyntiä entisestään
- Helsingin keskusta kasvattaa kaulaansa

Prime-kohteiden asema pysyttelee vahvana

Taloudellisen epävarmuuden jatkuminen pitää pääomälähteiden mielenkiinnon edelleen tiukasti riskittömissä prime-kohteissa. Vakaan kassavirran hyvä sijaintiset kiinteistökohteet ovat nykymarkkinoilla arvossaan myös instituutiosijoittajien näkökulmasta, kun epävarmuus koettelee osakemarkkinoita ja korkosijoitusten tuottotasot ovat mitättömiä. Sijoittajamielenkiinto pitää näiden kohteiden tuottovaateet matalina, ja syksyn RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa esimerkiksi Helsingin keskustan prime-toimistokohteen tuottovaade oli jopa hieman laskenut viime kevääseen verrattuna, ja oli nyt keskimäärin 5,4 prosentin tasolla.

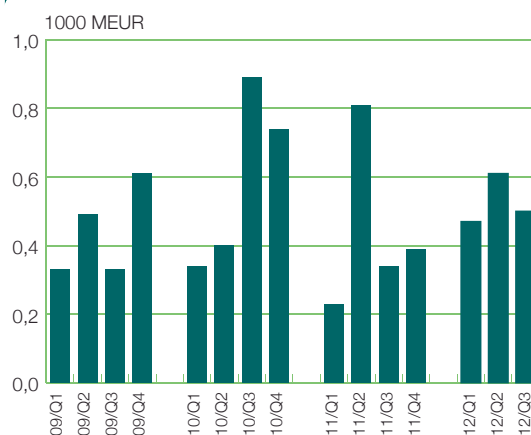
Sen sijaan vähänkin riskillisempien kohteiden tuottovaatimuksiin kohdistuu nousupaineita. Ero prime- ja secondary-kohteiden tuottovaatimuksissa ja likviditeetissä on korostunut rahoitusmarkkinamyllerryksen pitkittymisen myötä. Syksyn RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa peräti 88 prosenttia vastaajista piti ns. secondary-alueella sijaitsevan toimistokohteen myyntiä nykymarkkinoilla joko melko vaikeana tai erittäin vaikeana. Yli 60 prosenttia vastaajista oli puolestaan sitä mieltä, että prime-kohteiden myynti on nykyisessä markkinatilanteessa melko helppoa tai jopa erittäin helppoa.

Kiinteistökauppojen volyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Kiinteistökauppojen volyymi vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Pakkomyyntejä tulossa?

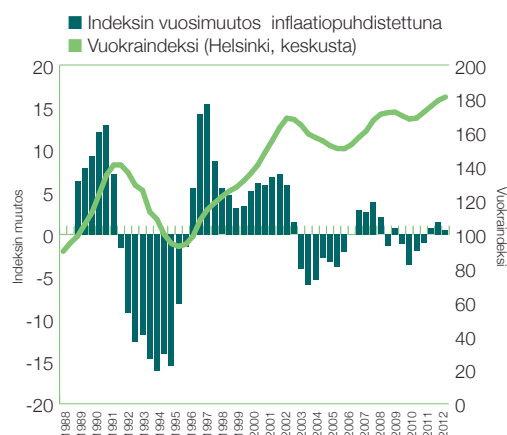
Markkinoiden likviditeettiä hidastaa edelleenkin se, että sijoittajien himoitsemien prime-kohteiden tarjonta on markkinoilla erittäin vähäistä. Tarjolla olisi lähinnä riskillisempiä kohteita, jotka eivät sen sijaan helpostikaan löydä ostajiaan. Etenkin näiden kohteiden kauppajien syntymistä ehkäisee tehokkaasti myös pankkirahoituksen keskittyminen korostetusti riskittömiin kohteisiin ja pitkäaikaisiin asiakkuuksiin.

Lähivuosina on kuitenkin erääntymässä merkittäviä määriä markkinoiden kiivaimpina kaupankäyntivuosina otettuja kiinteistöluottoja. Seuraavien muutamien vuosien aikana erääntyy arviolta 6-7 miljardin euron arvosta kiinteistöihin kohdistuvia velkoja, joista merkittävää osaa eivät rahoittajat ole nykymarkkinoilla varmasti halukkaita uudelleenrahoittamaan. Näistä kohteista suuri osa on myös kiinteistöjä, joille ei nykymarkkinoilla ole helppoa löytää ostajia. Siksi

secondary-kohteisiin odotetaan jonkinasteista hintojen sopeutumista alaspäin. Sopeuttamisen tarve riippuu luonnollisestikin paitsi myyntihetken markkinatunnelmista, myös merkittävästi kohteen luonteesta ja sen potentiaalisesta ostajakunnasta. Jokin osuus voimakkaasti lainoitetuista kohteista tullee joutumaan myös pakkomyyntien kohteeksi, kun rahoittajat haluavat lopulta selvittää tilinsä tapoiden realisoinnista huolimatta. Pakkomyyntien volyymin ei kuitenkaan odoteta muodostuvan markkinoita leimaavaksi ilmiöksi.

Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskustan toimistot, indeksi 1993=100



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu, Tilastokeskus, VM

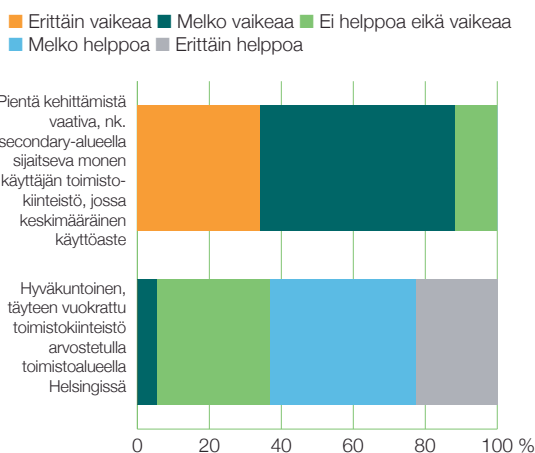
Vuokramarkkinoilla Helsingin keskustan etumatka säilyy

Suhdanteet eivät näytä pystyvän heiluttamaan Helsingin keskustan vetovoimaa vuokramarkkinoilla. Samaan aikaan kun lähes kaikilla muilla toimistoalueilla on kärsitty suuresta vajaakäytöstä ja vuokria on jouduttu neuvottelemaan alaspäin, kirjataan keskustan toimistotilojen vuokratasoista uusia tilastohuippuja. KTI:n vuokratietokannassa Helsingin keskustan toimistotilojen uusien vuokrasopimusten neliövuokrien yläkvartiilitaso nousi nyt ensimmäistä kertaa yli 28 euroon. Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi osoittaa vuositasolla 3,1 prosentin nousua. Tosin viimeisen puolivuotisjakson aikana nousuvauhti on hie- man hidastunut.

Myös keskustan liiketilavuokrat pitävät pintansa, joskin uusia vuokrasopimuksia on viime kuukausina alkanut poikkeuksellisen suurista liiketiloista, mikä näkyy myös neliövuokrissa. Keskustan vuokrien odotetaan jatkavan nousuaan myös lähitulevaisuudessa. Kaikilla muilla alueilla odotukset osoittavat joko vakaata kehitystä tai lievää laskua.

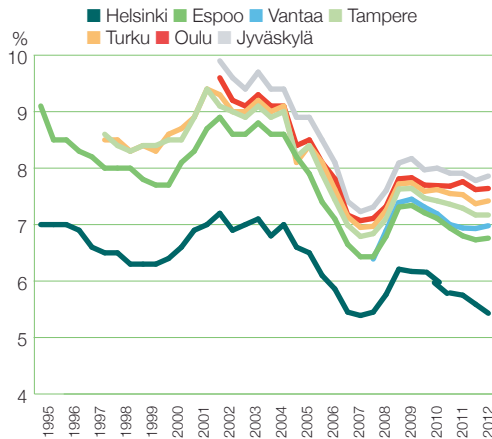
Prime-kohteiden myynti olisi helppoa, secondary-kohteen vaikeaa

Mikäli olisitte myymässä seuraavia kohteita, kuinka vaikeaa / helppoa arvioisitte myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa?



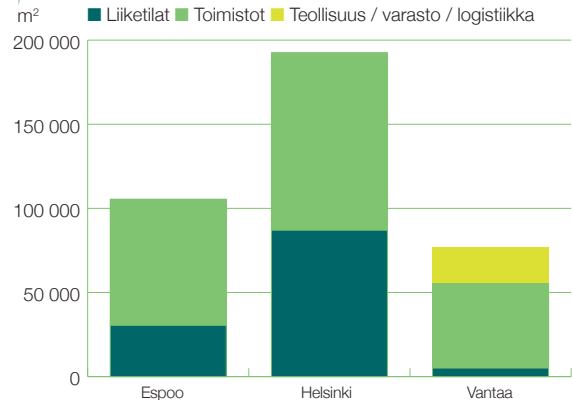
Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistojen prime-nettotuotto-vaatimukset keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimittilabarometri

Pääkaupunkiseudun rakenteilla olevat toimitilahankkeet, syyskuu 2012, vuokrattava ala, m²



Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Pääkaupunkiseudulle valmistumassa uutta toimistotilaa

Syyskuun lopun tilanteessa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla jopa noin 230 000 neliötä uutta tai peruskorjattavaa toimistotilaa. Uusia toimistoja nousee niin keskustaan Töölönlahden tuntumaan, Länsimetron vaikutusalueelle kuin lentokentän alueellekin. Merkittäviä peruskorjaushankkeita on meneillään niin Helsingin keskustassa ja sen tuntumassa kuin Ruoholahdessakin. Viimeisen vuoden aikana uutta toimistotilaa on valmistunut noin 170 000 neliötä. Uusien ja hyväksijaintisten peruskorjattujen kohteiden kysyntä on vuokramarkkinoilla edelleenkin kohtuullisen vahvaa. Uusien tilojen valmistuminen kasvattanee kuitenkin vanhan toimistotilakannan vajaakäyttöä entisestään.

Ylläpitokustannusten nousu rasittaa nettotuottoja

Vajaakäytön ohella myös nousevat ylläpitokustannukset aiheuttavat kasvavia paineita kiinteistönomistajien nettotuotoille. KTI:n ylläpitokustannusindeksi osoittaa toimistorakennusten ylläpitokustannusten nousseen vuonna 2011 noin 9 prosentilla. Viimeisten kymmenen vuoden aikana keskimääräinen vuosinousu on ollut noin 4 prosenttia, mikä ylittää keskimääräisen inflaatiovauhdin noin 2,5-kertaisesti. Nousua on tapahtunut yhtälailla niin energiakustannuksissa, työvoimavaltaisissa palvelukustannuksissa kuin muissakin kustannuserissä. Korkea vajaakäyttö ja vuokralaisten vaatimustason nousu lisäävät paineita myös korjauskustannusten nousuun. Kun samaan aikaan vuokrien nousua on nähty lähinnä vain parhailla alueilla ja parhaissa kohteissa, on vuokranantajan näkökulmasta keskeistä löytää keinoja kustannussäästöihin tai kustannusten jakamiseen vuokralaisen kannettavaksi.

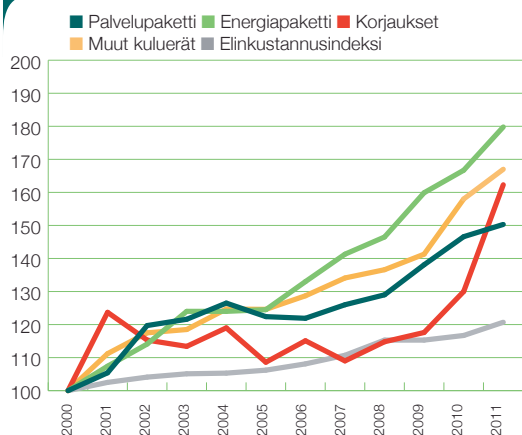
Mitä tehdä tyhjille toimistoille?

Monet toimistokiinteistöjen omistajat joutuvat arvioimaan, olisiko kiinteistölle mahdollista löytää uutta käyttötarkoitusta, vai kannattaisiko kohde jopa purkaa. Toimistokiinteistöjä on 2000-luvulla jonkin verran muutettu lähinnä hotelli- ja asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuuksia sanelevat lähinnä kohteiden sijainti ja tekniset ominaisuudet. Viiden viime vuoden aikana kymmenkunta helsinkiläistä, pääosin keskustassa sijaitsevaa toimistokiinteistöä on löytänyt uuden käyttötarkoituksen hotelleina. Näiden kohteiden pinta-ala on yhteensä noin 50 000 neliötä. Asuinkäyttöön on puolestaan pääkaupunkiseudulla muutettu puolisen tusinaa toimistokohdetta, ja muutama uusi tällainen käyttötarkoituksen muutos on suunnitteilla. Lisäksi muutama toimistorakennus on kokonaan purettu. Näissäkin tapauksissa tyhjäksi jäävälle tontille suunnitellaan usein asuinrakentamista.

Rakentamisen näkymät heikkenevät

Pääkaupunkiseudun liiketilarakentamista leimaavat tällä hetkellä suuret peruskorjaus- ja laajennushankkeet. Näitä on käynnissä mm. Forumin, Itiksen ja Ruoholahden kauppakeskuksissa sekä Tapiolan keskustassa. Merkittäviä uudishankkeita ei sen sijaan ole käynnissä lainkaan. Epävarma taloustilanne heikentää rakentamisen näkymiä niin toimitila- kuin asuntomarkkinoillakin. Rakennusliikkeet reagoivat herkästi mahdollisiin kysynnän muutoksiin vapaarahoitteisten asuntojen rakentamisessa, eikä tuettujen asuntojen rakentaminen näytä edelleenkaan kiinnostavan toimijoita.

Ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi (toimistot) indeksi 2000=100



Lähde: KTI Ylläpitokustannusvertailu

KTI:n ylläpitokustannusindeksit on muodostettu asuin- ja toimistokiinteistöille. Indeksien määrittämisessä on käytetty KTI Ylläpitokustannusvertailun tietoja vuosilta 2000-2011. Perusvuodeksi on valikoitu KTI Ylläpitokustannusvertailun aineiston kattavuuden perusteella vuosi 2000 (v. 2000 = 100). Indeksien laskenta perustuu aineiston kohdekohtaiseen tarkasteluun. Laskennassa on huomioitu aineiston vuosittainen vaihtelu tarkastelemalla muun muassa aineiston ikärakenteen muutoksia. Näin ollen indeksit kuvaavat mahdollisimman hyvin kustannusten pitkän aikavälin kehitystä.

Kerrostalojen ylläpitokustannusindeksit on laadittu käyttäen aluejakona: Helsinki, pääkaupunkiseutu, Etelä-Suomi, Tampere sekä muu Suomi. Toimistojen ylläpitokustannusindeksit on laadittu erikseen pääkaupunkiseudulle ja muulle Suomelle. Muille kiinteistötyypeille on laskettu myös edellä mainituilla alueilla painotettuna koko Suomen tasoa kuvaavat indeksit.

Asuntovuokrien nousu tullut tiensä päähän?

Asuntovuokrien pitkään jatkunut nousu pysähtyi

Kaikkien kasvukeskusten asuntovuokriin on kohdistunut voimakkaita nousupaineita viime vuosien aikana. Vuokra-asuntojen tarjonnan niukkuudesta huolimatta nousu näyttää nyt hidastuneen, jopa kääntyneen lievään laskuun joillakin alueilla. Epävarma talous- ja työllisyystilanne sekä kuluttajien luottamuksen heikkeneminen näyttävät asettaneen vuokralaisten maksukyvyille ja -halulle nyt päätepisteen useimmilla alueilla. Vuokralaiset hakevat halvempia vaihtoehtoja, mikä näkyy kysynnän heikkenemisenä ja rajoittaa vuokratasojen kehitystä myös paremmissa kohteissa. Vielä elokuussa vuokra-asuntomarkkinoiden asiantuntijat ennakoivat RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa vuokrien jatkavan nousuaan. Todellisuus on kuitenkin osoittautunut erilaiseksi.

- Helsingissä parhaiden alueiden asuntovuokrat jatkavat nousuaan
- Vantaalla uusien sopimusten vuokrataso kääntyi kesällä laskuun
- Vuokrien nousu hidastunut tai pysähtynyt kaikissa kasvukeskuksissa

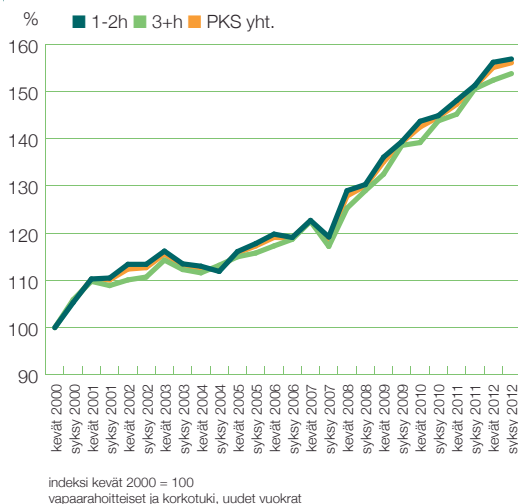
Helsingin parhailla alueilla nousu jatkuu

Helsingin parhaat alueet erottuvat muista myös vuokra-asuntomarkkinoilla. Vaikka näilläkin alueilla vuokrakehityksen kulmakerron on selkeästi loiventunut, ovat vuokratasot uusissa sopimuksissa kuitenkin edelleen jatkaneet nousuaan. KTI:n asuntovuokraindeksi osoittaa koko Helsingin tasolla 4,2 prosentin vuosinousua uusien sopimusten vuokratasoon. Viimeisellä vuosipuoliskolla nousu hidastui 1,8 prosenttiin. Parhaiden alueiden puolivuotisnousu on ollut yli 2 prosentin tasolla, kun taas vähemmän suosittujen alueiden vuokratasot ovat polkeneet käytännössä paikoillaan.

Vantaalla uusien sopimusten vuokrat laskeneet hieman

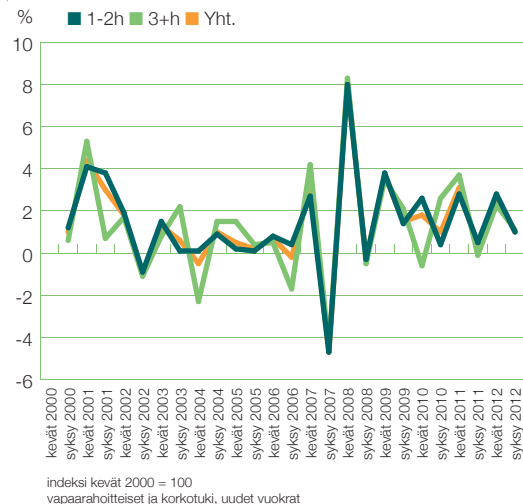
Vantaalla uusia vuokrasopimuksia on kesän ja alkusyksyn aikana tehty jopa hieman edellistä vuosipuoliskoa alhaisempaan tasoon. Etenkin isojen asuntojen kysyntä on hiljennyt siten, että vuokria on jouduttu säätämään alaspäin. Vuositasolla KTI:n asuntovuokraindeksi osoittaa Vantaalle 0,3 prosentin muutosta. Espoossa sen sijaan vuokratasot ovat pysytelleet paikoillaan viimeisen puolen vuoden aikana.

KTI Asuntovuokraindeksi
Pääkaupunkiseutu



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

KTI Asuntovuokraindeksi
Puolivuosimuutos, muut suuret kaupungit
(Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä ja Lahti)



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Kuva samankaltainen kaikissa kasvukeskuksissa

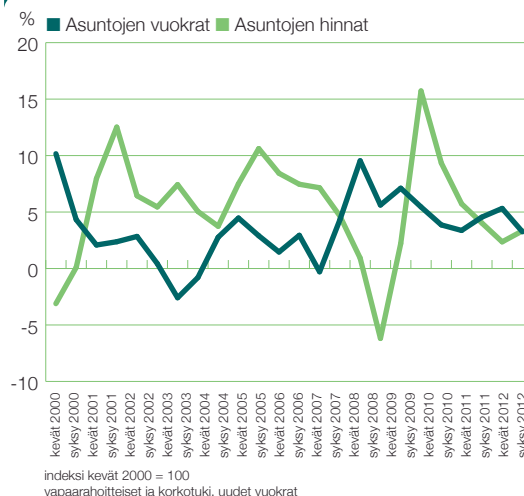
Kaikkien suurten kaupunkien asuntovuokraindeksit osoittavat samankaltaista kehitystä. Viimeisimmän puolivuotisjakson aikana vuokrien nousuvauhti on hidastunut niin Tampereella, Turussa, Oulussa kuin Lahdessakin. Jyväskylässä uusien vuokrasopimusten tasot ovat jopa hieman laskeneet. Vuositasolla vuokrat ovat pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa nousseet keskimäärin 3,7 prosenttia. Viimeisimmän puolivuotisjakson muutos jäi tasan yhteen prosenttiin.

Vuokra-asuntojen kysyntä edelleen vahvaa

Vuokramarkkinoiden paineet lisäävät ensi kädessä vuokralaisten vaihtuvuutta, kun asukkaat ovat herkkiä liikkumaan halvempien vaihtoehtojen perässä. Tarjonnan ylittävä kysyntä pitäneen kuitenkin käyttöasteet korkeina myös lähitulevaisuudessa. Tarjontapuolelle ei ole odotettavissa merkittäviä helpotuksia, kun etenkin ARA-tuotannon näkymät pysyttelevät synkeinä.

Asuntohintojen kehitys on niin ikään tasaantunut taloudellisen epävarmuuden myötä. Alhaiset korot tukevat asuntojen hintoja. Asuntokaupan ja -hintojen tulevasta kehityksestä kuuluu eri asiantuntijoilta kuitenkin jossakin määrin ristiriitaisia näkemyksiä. Epävarmuus hämärtää näkymiä tehokkaasti myös asuntokaupparintamalla.

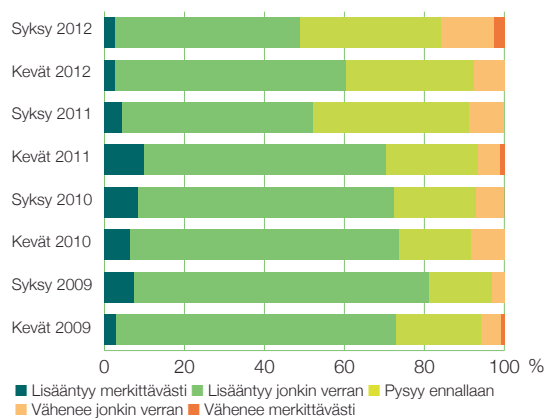
KTI Asuntovuokraindeksi ja asuntojen hinnat, vuosimuutos, PKS, %



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu, Tilastokeskus

Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys

Kuinka ennakoitte vuokra-asuntojen tarjonnan kehittyvän seuraavan 12 kuukauden kuluessa?



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2012

Vuokramarkkinoiden aktiviteetti pysyttelee melko korkeana kasvukeskuksissa

Pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteissa suuria alueellisia eroja

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinan jo muutaman vuoden jatkuneelle ylijarjontatilanteelle ei näy loppua lähitulevaisuudessa runsaan uudisrakentamisen ja vaisun tilakysynnän johdosta. Koko pääkaupunkiseudun tasolla tyhjän toimistotilan määrä oli KTI:n seurannan mukaan syyskuun alussa yli 40 000 neliötä korkeampi kuin puoli vuotta aiemmin. Alueelliset erot ovat suuria. Merkittävimpien toimistoalueiden käyttöasteet vaihtelevat Lauttasaaren ja Keilaniemen alle 65 prosentista Pasilan ja Vallilan 92-93 prosentin tuntumassa oleviin käyttöasteisiin. Tyhjän toimistotilan määrä on lisääntynyt viimeisen puolivuotisjakson aikana melkein 15 000 neliöllä Ruoholahdessa, jossa käyttöaste on laskenut jopa alle 80 prosenttiin, osin Nokian lähdön myötä. Myös esimerkiksi Keilaniemestä ja Tapiolasta löytyy nyt paljon aiempaa runsaammin tyhjää toimistotilaa.

Positiivisinta kehitys on puolestaan ollut Vallilassa, jossa tyhjää toimistotilaa on yli 11 000 neliötä vähemmän kuin keväällä. Myös ydinkeskustassa tiloja on täyttynyt, ja käyttöaste ylittää 90 prosenttia. Kaupunkitasolla tarkasteltuna Espoossa käyttöaste oli kääntynyt uuteen laskuun, jääden alle 77 prosenttiin, ja myös Helsingin toimistojen käyttöaste oli hieman laskenut keväästä noin 86 prosenttiin. Vantaalla käyttöaste oli puolestaan noussut 90 prosentin tasolle.

Uusia vuokrasopimuksia on neliömääräisesti solmittu keskimääräistä enemmän varsinkin Helsingissä ja Espoossa. Näistä sopimuksista on kuitenkin melko suuri osuus ollut vanhojen sopimusten uudelleen neuvotteluja, joten maaliskuu-elokuun bruttokäyttöönotto jälkin keskimääräistä matalammalle tasolle, alle 170 000 neliöön. Vuositasolla bruttokäyttöönotto jäi noin 300 000 neliöön, eli jopa yli 100 000 neliötä edellistä vuotta matalammaksi.

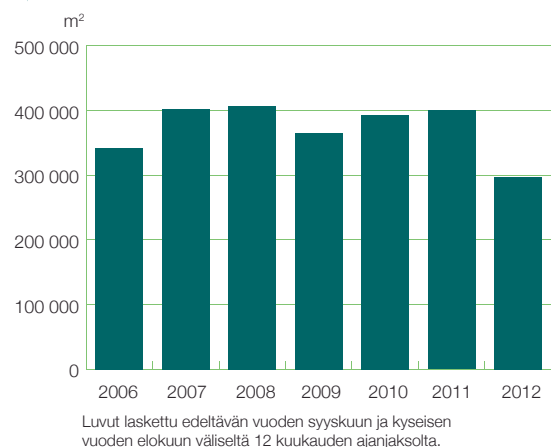
- Helsingin ydinkeskustan vetovoima säilyy
- PKS:n toimistojen bruttokäyttöönotto matalalla tasolla
- Tampereella toimistojen käyttöasteet laskussa
- Turkuun nousee lisää liiketiloja

Toimistovuokrat nousevat ainoastaan keskustassa

Uusien toimistovuokrasopimusten vuokratasot ovat eri alueilla kehittyneet eri suuntiin. Ydinkeskustan toimistovuokrien nousu jatkuu, ja myös Espoon parhailla alueilla vuokrakehitys on ollut positiivista. Pasila-Sörnäinen-Vallila-alueella keskimääräiset neliövuokratasot ovat säilyneet uusissa sopimuksissa melko ennallaan vajaassa 15 eurossa. Ruoholahdessa uusien sopimusten vuokratasot ovat hieman laskeutuneet.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat odottavat toimistovuokrien nousevan Helsingin keskustassa noin kahdella prosentilla seuraavien 12 kuukauden aikana. Muilla pääkaupunkiseudun toimistoalueilla vuokrien ennakoidaan puolestaan laskevan hieman. Jopa yli puolet vastaajista uskoi tyhjän toimistotilan määrän kasvavan pääkaupunkiseudulla talven aikana.

Toimistojen bruttokäyttöönotto
Pääkaupunkiseutu



Lähde: KTI

Liiketiloissa käyttöasteet yhä korkealla tasolla

Pääkaupunkiseudun liiketilamarkkinoilla tyhjän tilan määrä on noussut noin 1000 neliöllä keväästä. Käyttöasteet ovat pysytelleet 97 prosentin paikkeilla niin Helsingissä, Espoossa kuin Vantaallakin. Ydinkeskustassa tyhjän liiketilojen määrä on hieman kasvanut, mutta käyttöaste on yhä yli 96 prosentissa. Toimitilabarometrin vastaajat odottavat liiketilojen käyttöasteen pysyvän ennallaan talven aikana.

Ydinkeskustan liiketilan prime-tuottovaatimus on laskenut keväästä melkein 0,15 prosenttiyksikköä, alle 5,4 prosenttiin. Ero muihin alueisiin on huomattava, sillä pääkaupunkiseudun vahvassa aluekeskuksessa Tikkurilassakin nettotuottovaatimus on vastaajien näkemys mukaan noin kaksi prosenttiyksikköä ydinkeskustaa korkeampi.

Tampereella solmittu runsaasti toimistovuokrasopimuksia

Tampereen keskustassa on toimistotilojen vuokrausaktiiviteetti ollut selvästi edellisiä puolivuotisperiodeja korkeampi. Kysyntä on kohdistunut lähinnä suurempiin, yli 150 neliön tiloihin. Keskustan toimistotilojen vuokrataso on pysynyt melko vakaana, ja uusien sopimusten mediaaninelivuokra pysytellyt vajaassa 14 eurossa.

Vuokramarkkinoiden tulevaisuudennäkymät ovat kuitenkin jonkin verran synkentyneet kevääseen verrattuna. Toimitilabarometrin vastaajat odottavat vuokratasojen pysyvän ennallaan tai hieman laskevan lähitulevaisuudessa. Käyttöasteiden kehityskin on kääntynyt laskuun. Tyhjän tilan määrä väheni viime talven aikana kaikissa tilatyypeissä, mutta nyt tyhjän toimistotilan määrä on kasvanut mm. Hervannassa Nokian lähdön seurauksena. Tampereen toimistotilojen käyttöaste onkin laskenut 92 prosentin tasolle. Myös tuotannollista tilaa on aiempaa enemmän tyhjillään. Liiketiloissa kehitys on kuitenkin ollut päinvastaista, ja käyttöaste on noussut 97,6 prosenttiin. KTI:n ja Catellan Tampereen seudulla tekemän alueellisen barometrikyselyn mukaan paikalliset kiinteistömarkkinoiden asiantuntijat odottavat tyhjen tilojen määrän kasvavan kaikissa tilatyypeissä tulevan vuoden aikana.

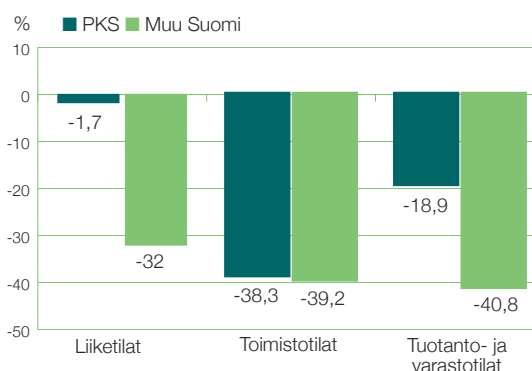
Toimistojen prime-tuottovaatimukset ovat pysyneet Toimitilabarometrin mukaan ennallaan, hieman yli seitsemässä prosentissa, mikä on muita pääkaupunkiseudun ulkopuolisia kasvukeskuksia matalampi taso. Investointimarkkina on pysynyt kohtalaisen pirteänä, sillä merkittäviä kiinteistökauppoja on tehty tänä vuonna Tampereella jo kymmenkunta kappaletta, ja myös naapurikunnissa on muutama toimitilakiinteistö vaihtanut omistajaa.

Turun liiketilamarkkinoilla aktiviteettia

Turussa liiketilojen tarjonta on selkeässä kasvussa. Tämän vuoden puolella on jo valmistunut mm. uusia tilaa vievän kaupan tiloja Skanssin alueelle, ja rakenteilla on edelleen uusi Kodin Ykkönen Kuninkojen alueelle sekä K-Rauta Skanssiin. Turun keskustassa on puolestaan peruskorjattu keskeisiä liikekiinteistöjä, ja uusien vuokrasopimusten määrä on noussut hankkeiden valmistumisen myötä. Kesällä solmittiin myös merkittävä kauppa aivan ydinkeskustassa, kun CapManin rahasto myi Stockmannin kiinteistön Kevalle.

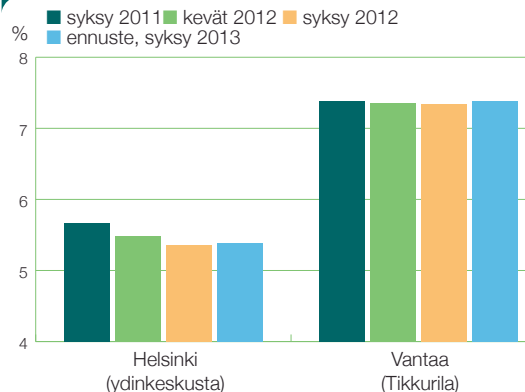
Toimistotiloissa keskusta-alueen vuokrausaktiiviteetti on puolestaan pysynyt matalana. Keskustan ulkopuolella kysyntää on ollut eniten Kupittaa ja yliopiston alueilla. Kupittaalla tyhjän toimistotilan määrä on kuitenkin kasvanut keväästä noin 1800 neliötä. Myös Turun tuotannollisissa tiloissa tyhjän tilan määrä on kasvanut. Toimitilabarometrin vastaajat odottavat vuokriin kaikissa tilatyypeissä pientä laskua talven aikana.

**Tyhjien tilojen määrän kehitys seuraa-
vien 6 kuukauden aikana, saldoluvut**



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Nettotuottovaatimukset
Liiketilat Helsingissä ja Vantaalla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

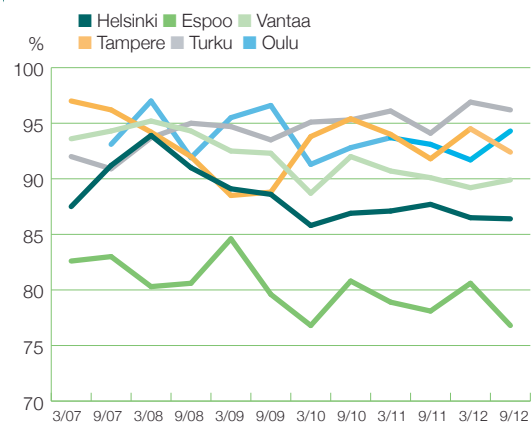
Oulun toimistovuokrien odotetaan laskevan, liiketilojen näkymät positiivisempia

Oulun keskustassa uusien toimistovuokrasopimusten neliövuokrat ovat jatkaneet pientä nousuaan viimeisen puolivuotisjakson aikana. Toimitilabarometrin vastaajat eivät kuitenkaan usko positiiviseen kehitykseen, sillä jopa 42 prosenttia – enemmän kuin missään muussa kaupungissa – vastaajista arvelee Oulun toimistovuokrien laskevan hieman tulevan puolivuotisjakson aikana.

Keskustan eteläpuolella sijaitsevalla Limingantullin alueella on solmittu uusia sopimuksia sekä liike- että toimistotiloista, ja alueella ei KTI:n seurannan mukaan ollut syyskuun alussa lainkaan tyhjää tilaa. Käyttöasteet ovat koko kaupungin tasollakin parantuneet kaikissa tilatyypeissä.

KTI:n ja Catellan Oulun seudulla tekemän alueellisen barometrin mukaan etenkin liiketilojen tulevaisuudennäkymät ovat seudulla positiivisia, sillä vastaajat uskovat tilakysynnän vahvistuvan ja tyhjän tilan määrän laskevan entisestään.

Toimistotilojen käyttöasteet



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Jyväskylässä tyhjän toimistotilan määrä kasvussa

Jyväskylässä investointimarkkina on pysynyt melkoisen hiljaisena. Keskustan toimistojen tuottovaatimukset ovat Toimitilabarometrin mukaan nousussa, lähennellen jo kahdeksan prosentin tasoa. Uusia toimistovuokrasopimuksia on solmittu melkoisen vähän, mutta uusia liiketilasopimuksia on tehty Jyväskylän keskustassa aiempia puolivuotisjaksoja enemmän, tosin melko pienistä tiloista. Tästä huolimatta keskustan liiketilojen käyttöaste on laskenut. Myös tyhjän toimistotilan määrä on Jyväskylässä kasvanut melkein 4000 neliöllä kevääseen verrattuna.

Kuopion liiketilatarjonta kasvaa yhä

Myös Kuopion keskustassa on solmittu runsaasti uusia liiketilavuokrasopimuksia. Uusien liiketilasuopimusten vuokrat ovat joustaneet hieman alaspäin. Kuopion keskustan liiketilojen käyttöaste on edelleen muita samankokoisia kaupunkeja matalampi. Kaupungin liiketilatarjonta on ollut viime vuosina voimakkaassa kasvussa, ja loppuvuodesta Matkuksen alueelle valmistuva Ikano kasvattaa tarjontaa entisestään.

Toimistotiloissa Kuopion keskustan vuokrausaktiiviteetti on laskenut, mutta keskustan ulkopuolella on alkanut muutamia suurempia sopimuksia. Tyhjän toimistotilan määrä Kuopiossa pysyttelee korkeana: tyhjää tilaa löytyy niin keskustasta kuin muiltakin alueilta.

Lahden vuokramarkkinoilla aiempaa hiljaisempaa

Lahdessa tyhjän tilan määrä on KTI:n seurannassa olevissa tiloissa hieman laskenut sekä liiketilojen että toimistojen osalta. Uusia vuokrasopimuksia on solmittu edellisiä vuosia vähemmän. Uutta toimistotilaa nousee Renkomäen alueelle loppuvuodesta L-Fashion Groupin uuden pääkonttorin valmistuessa.

Toimistojen uusien vuokrasopimusten tunnusluvut suurimmissa kaupungeissa



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Vastuullisuusstrategioista tavoitteisiin ja toimenpiteisiin

Kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuuden edistäminen koetaan yhä useammin strategiseksi kilpailutekijäksi kiinteistöalan yrityksissä. Alan edelläkävijäyrityksissä vastuullisuus on integroitu osaksi liiketoimintastrategiaa, ja vastuullisuustavoitteita sekä niihin liittyviä toimenpiteitä on määritelty kaikkien vastuullisuuden osa-alueiden: niin taloudellisen, sosiaalisen kuin ympäristövastuullisuudenkin osa-alueille.

Vastuullisuus konkretisoituu ydinprosessien johtamisessa

Vastuullisuuden ohjaus näkyy käytännössä kaikissa kiinteistöliiketoiminnan ydinprosesseissa: vuokrauksessa, ylläpidossa ja investoinneissa. Vuokraus luo perustan kiinteistöliiketoiminnan taloudelliselle ansaintalogiikalle ja kestävyydelle, mutta siihen liittyy myös monia sosiaalisen ja ympäristövastuun näkökulmia. Tällaisiksi on hahmotettu mm. tilankäytön tehokkuuden edistäminen sekä käyttäjien toiminnan ohjaaminen energian säästämiseksi. Vastuullisuus kiinteistöjen ylläpidossa liittyy oleellisesti energian kulutuksen ja päästöjen pienentämiseen, millä on myös suuri taloudellinen merkitys. Uudis- ja peruskorjausinvestoinneissa painottuu vastuullisuuden taloudellisuusnäkökulma kiinteistöjen sitomien suurten pääomamäärien vuoksi. Investoinnit ovat myös usein välttämättömiä ja tehokkaita keinoja ympäristötavoitteiden saavuttamisessa. Sosiaalisen vastuullisuuden näkökulmasta investointeihin liittyy muun muassa säädösten ja normien noudattaminen sekä kulttuuriarvojen tukeminen.

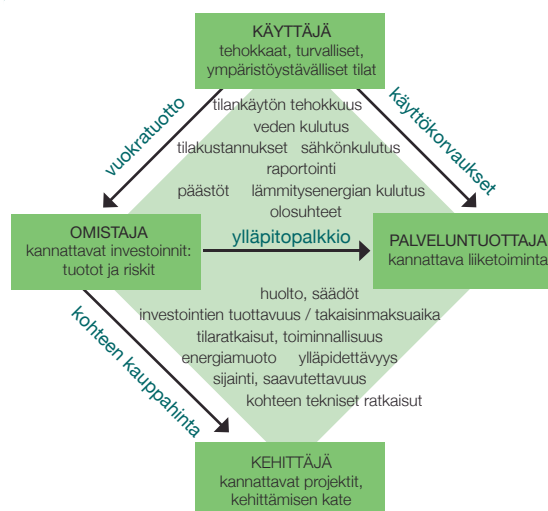
Ohjauskeinoja vastuullisuuden johtamiseen

Lainsäädäntö ja normit; mm. talousrikollisuuden torjunta, energiamääräykset sekä kaavoitus luovat viitekehyksen ja asettavat minimi-tason yritysten vastuullisuusstrategioille. Oman organisaation vastuullisuutta ohjataan strategian ja arvojen sekä yrityksen toimintakulttuurin ja corporate governance -käytäntöjen kautta. Sidosryhmiä – niin asiakkaita kuin palveluntuottajia – ohjataan yhä useammin omien vastuullisuustavoitteiden suuntaan taloudellisilla palkkio- ja sanktiomalleilla. Myös henkilöstön tulokorteissa käytetään usein vastuullisuustavoitteisiin liittyviä kriteereitä. Ohjausmallien toimivuus edellyttää uudenlaisia mittareita vastuullisuusstrategioiden toteutumisen seurantaan. Usein tarvitaan myös uudenlaista yhteistyötä eri osapuolien välillä, jotta olennaiseen tietoon päästään käsiksi.

Mittarointi nousee keskeiseksi

Energiankulutus ja -kustannukset kuuluvat jo nykyisellään peruseurannan piiriin useimmissa kiinteistöalan yrityksissä. Energiankulutustieto halutaan yhä useammin liittää neljösen sijasta tilatehokkuuteen: toimistoissa käyttäjien, kouluissa oppilaiden ja asuinrakennuksissa asukkaiden lukumäärään. Myös rakennuksen päivittäinen käyttöaika on tästä näkökulmasta oleellinen tieto. Sosiaalisen vastuullisuuden näkökulmasta sisäolosuhteiden turvallisuus ja terveellisyys ovat keskeisiä vastuullisuusmittareita, joista kerätään tietoa paitsi asiakaspalautteen, myös teknisten mittausten avulla. Viime kädessä vastuullisuus kulminoituu kiinteistöinvestointien taloudelliseen kestävyyteen. Kiinteistönomistajan näkökulmasta keskeiseksi muodostuu ympäristö- ja sosiaalisten tavoitteiden vaikutus kiinteistöinvestointien pitkän tähtäimen tuottoihin ja riskeihin. Käyttäjälle taloudellinen vastuullisuus konkretisoituu optimoituin tilakustannuksiin siten, että myös ympäristö- ja sosiaaliset tavoitteet saavutetaan ydintoimintaa parhaiten tukevalla tavalla.

Vastuullisen kiinteistöliiketoiminnan painopisteet ja ohjauskeinot



Lähde: KTI

Vastuullisuutta kiinteistötoiminnassa tutkittiin osana KTI:n tänä vuonna toteuttamaa Kohti kestävää kiinteistöliiketoimintaa -kehityshanketta. Hanke toteutettiin yhdessä 18 merkittävän kiinteistöalan organisaation kanssa.

Kiinteistöarviointi kehittyi ja yhdentyy Pohjoismaissa

KTI on toteuttanut vuoden 2012 aikana yhteistyössä IPD Nordenin kanssa tutkimushankkeen kiinteistöarvioinneista Pohjoismaissa. Tutkimuksen tavoitteena oli mm. lisätä tietoa kiinteistöarviointeihin liittyvistä menetelmistä ja käytännöistä eri Pohjoismaissa, edistää arviointien läpinäkyvyyttä sekä kartoittaa alan kehitystä ja tulevaisuuden haasteita. Lisäksi KTI:n ja IPD:n indeksitietokantojen pohjalta tarkasteltiin arvioinneissa käytettyjä parametreja sekä arviointeihin perustuneiden markkina-arvojen ja toteutuneiden kauppahintojen välisiä eroja. Hankkeen loppuraportti julkaistaan marraskuussa.

Kiinteistöarviointiala on kehittynyt 2000-luvun aikana kaikissa Pohjoismaissa. Ruotsissa kiinteistöarvioinnin perinteet ovat pisimmät, ja Suomessa toimiala on ammattimaistunut nopeasti. Tanska erottuu muista Pohjoismaista poikkeavilla arviointikäytännöillään ja –menetelmillään. Alan suurimpia tulevaisuuden haasteita Pohjoismaissa ovat arviointien korkean laadun säilyttäminen kiristyvässä kilpailussa sekä markkinainformaation saatavuus. Kiristynyt kilpailutilanne on varsinkin Ruotsissa ja Suomessa johtanut aiempaa matalampiin palkkioihin, mikä aiheuttaa arvioitsijoille paineita pystyä tekemään arviointityö entistä tehokkaammin. Laadusta ei kuitenkaan saa tinkiä. Markkinainformaation osalta kehitettävää on etenkin kiinteistökauppojen ja vuokrausten läpinäkyvyydessä. Näistä julkaistaan edelleenkin suhteellisen vähän informaatiota, mikä osaltaan hankaloittaa arvioitsijoiden työtä.

Kassavirtamenetelmä vallannut alaa kaikissa Pohjoismaissa

Kassavirtamenetelmä on selkeästi käytetyin arviointimenetelmä Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa. Ruotsissa ja Norjassa lähes kaikki ulkopuolisten arvioitsijoiden paikallisia kiinteistöindeksejä varten tekemät arviot toimitilakiinteistöistä tehdään kassavirtamenetelmällä. Yksinkertaisemmalla suoran pääomituksen menetelmällä arvioidaan Suomessa jonkin verran kiinteistöjä. Tanskassa suora pääomitus on puolestaan edelleen selkeästi käytetyin menetelmä kassavirtamenetelmän vasta tehdessä tuloaan.

Kauppahintojen ja arviointien väliset erot pienentyneet viime vuosina

Erot myytyjen kohteiden kauppahintojen ja näiden kohteiden edellisiin arvioihin perustuneiden markkina-arvojen välillä olivat kaikissa Pohjoismaissa korkeita kiinteistömarkkinoiden kuumina vuosina 2006-2007. Tällöin edelliset arviot poikkesivat keskimäärin 15-25 prosenttia toteutuneista kauppahinnoista. Aineisto ei ole kuitenkaan kovin kattavaa, ja sisältää hyvin erityyppisiä transaktioita, joten arviointien tasosta ei voi vetää näiden lukujen perusteella kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä. 2010-luvulla nämä erot ovat olleet selvästi pienempiä kaikissa Pohjoismaissa. Syynä tähän voi olla esimerkiksi vakaampi markkinakehitys, sekä se, että kauppoja on kaiken kaikkiaan tehty vähemmän 2010-luvun alkuvuosina markkinavolyymien hiljettua selvästi. Myös arviointialan ammattimaistuminen voi nähdä olevan yksi syy kauppahintojen ja arvioiden välisten erojen pienentymiselle.

Arviointimenetelmät Pohjoismaissa 2011

Ulkoisesti arvioidut toimitilakiinteistöt,
% markkina-arvosta

MENETELMÄ	TANSKA	SUOMI	NORJA	RUOTSI
Kassavirtamenetelmä	22	74	98	100
Suora pääomitus	78	23	0	0
Muu menetelmä	0	3	2	0

Tanskan lukuihin sisältyvät ulkoisten arviointien lisäksi myös yhteistyömenetelmällä tehdyt arviot.

Lähde: KTI, IPD



KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaisiin tarpeisiin. KTI:n markkinatietokannat kattavat informaatiota mm. kiinteistösijoitusten tuotoista, toimitila- ja asuinkiinteistöjen vuokrista ja ylläpitokustannuksista sekä markkinoiden transaktioista. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät, julkisen sektorin kiinteistöorganisaatiot sekä kiinteistöalan management- ja asiantuntijapalveluyritykset. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto ja Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

KTI Kiinteistötieto 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