

Kiinteistö- sijoittaminen kannattaa yhä

Toimistot ovat edelleen suosituin sijoituskohde markkinoilla, kertoo Locuksen uusin kiinteistösijoittamisen toimialakatsaus.

Teksti: Merja Mannila

Locuksen kiinteistösijoittamisen toimialakatsaus toteutettiin tänä vuonna aiempia vuosia laajempana. Mukaan otettiin kiinteistösijoitusyhtiöt, kiinteistösijoitusmanagerit/hallinnointiyhtiöt ja institutionaaliset sijoittajat. Aiemmin katsauksessa on käsitelty vain kiinteistösijoitusyhtiöitä.

Vastaajien erilaisuus näkyy heidän kiinteistösijoitusten rahoitustavassaan. Oman

pääoman osuus vaihtelee 25–80 prosentin välillä ja vieraan pääoman 20–75 prosentin välillä. Eläkesijoitusyhtiöiden vieraan pääoman käyttöä rajoittaa laki.

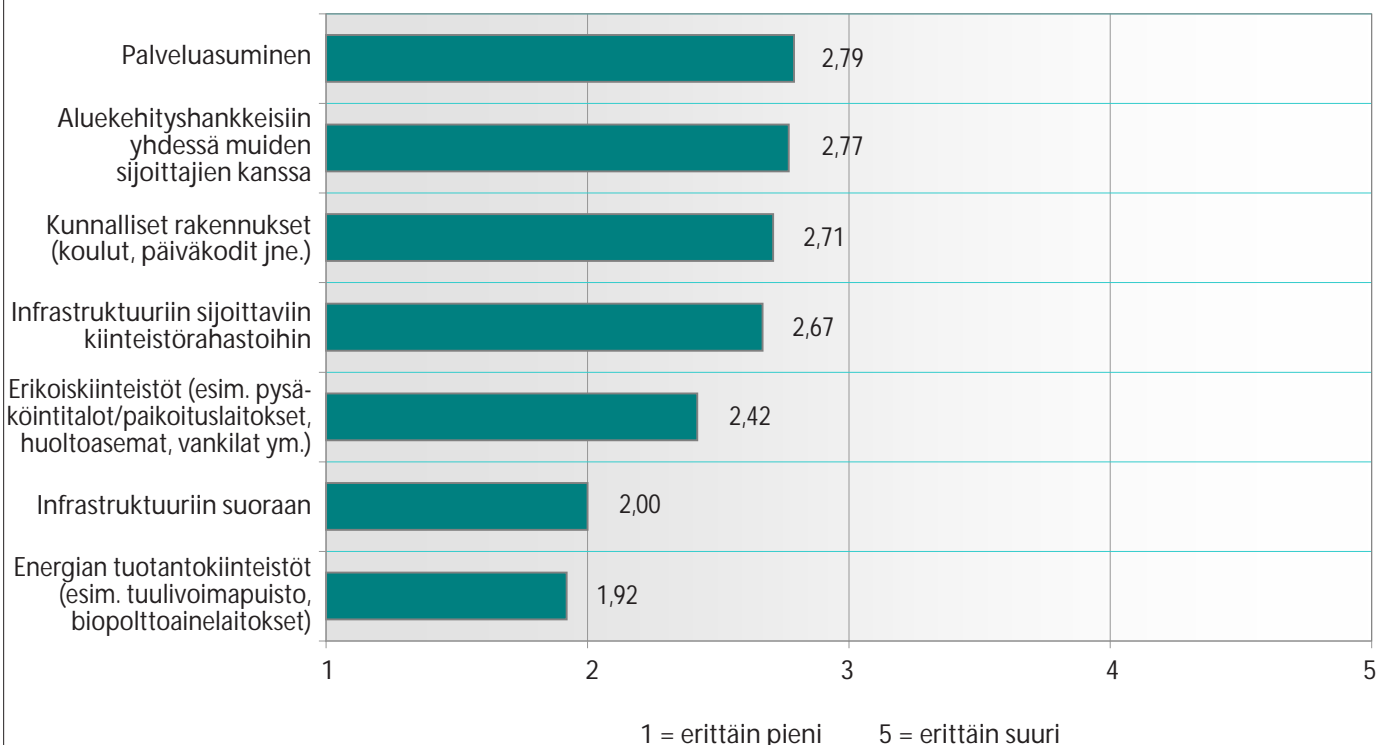
Kiinteistösijoitusten nettotuotto oli viime vuonna keskimäärin 6,4 prosenttia ja markkina-arvojen kehitystä mittaava arvonmuutos 6,6 prosenttia. Vastaajat eivät usko, että seuraavien kahden vuoden aikana ylletään näin korkeisiin lukemiin.

Kiinteistösijoituksessa haetaan nyt selkeästi tuottoa vuokrista, kun kiinteistöjen hinnat ovat korkealla. Vuokrien nousu kiihtyi vuonna 2007, mikä vaikutti myös positiivisesti kiinteistöjen arvoihin.

Strategiat vaihtelevat

KTI:n mukaan eläkevakuutusyhtiöiden kokonaissijoitukset kiinteistöihin nousivat

Kiinteistösijoittajien halukkuus sijoittaa eri kohteisiin



Kiinteistösijoitusten tuotto*

	Vuonna 2007	Vuosina 2008–2009, per vuosi
Nettotuotto %	6,4	6,25
Arvonmuutos%	6,6	3,46

* Toimialakatsaukseen vastanneiden yritysten vastausten keskiarvo.

viime vuoden kolmannella neljänneksellä yli 11 miljardin euron. Luku sisältää niin suorat kuin epäsuoratkin sijoitukset Suomessa ja ulkomailla.

Kaksi suurinta eläkevakuutusyhtiötä ovat Varma ja Ilmarinen; ensin mainittu on myös kaikista kiinteistösijoittajista suurin vajaan kolmen miljardin potillaan. Varmalla kiinteistösijoitusten osuus kaikista sijoituksista on noin kymmenen prosenttia, Ilmarisella runsaat kahdeksan prosenttia.

Toimialakatsaukseen vastanneiden institutionaalisten toimijoiden kiinteistösijoitusten määrä vaihtelee runsaasta miljardista eurosta alle sataan miljoonaan euroon. Joillakin suorien sijoitusten osuus näistä on lähes sata prosenttia, muilla reilusti vähemmän.

Vastaajien suorien sijoitusten nettotuotto vaihtelee kolmen ja vajaan kahdeksan prosentin välillä ja arvonmuutos lievästi miinuksien puolelta aina seitsemään prosenttiin. Välillisten sijoitusten nettotuotto sijoittuu kolmen ja kymmenen prosentin välille ja arvonmuutos kauden ja 20 prosentin väliin.

Globaalit rahastot kiinnostavat instituutioita

Kysymme institutionaalisilta sijoittajilta myös suorien ja välillisten kiinteistösijoitusten maantieteellistä jakaumaa. Suoria sijoituksia tehdään mieluiten Helsingin seudulle, jonne muutama vastaaja sijoittaa pelkästään. Tampere, Turku ja Oulu jäävät joihinkin prosentteihin.

Muualla Suomessa sijoituksia löytyy jo enemmän. Ulkomailla ei yhdelläkään vastaajista ole suoria sijoituksia.

Myös välillisissä sijoituksissa pääpaino on Helsingin seudulla, mutta niitä on selvästi enemmän laajemmalla sekä kotimaassa että ulkomailla kuin suoria sijoituksia. Moni vastaajista on myös sijoittanut välillisesti ulkomaille, niin Venäjälle, Baltiaan kuin Pohjoismaihin. Osuudet liikkuvat kymmenestä prosentista 30:een. Muualle Eurooppaan on sijoitettu välillisesti hieman enemmän.

Jonkin verran välillisiä sijoituksia on tehty myös Euroopan ulkopuolisille alueille sekä globaaleihin rahastoihin, jotka ovat alkaneet kiinnostaa instituutiosijoittajia viimeksi kuluneen vuoden aikana.

Toimistot houkuttelevat vielä

Institutionaalisilta vastaajilta kysyttiin myös suorien kiinteistösijoitusten jakaumaa kiinteistökohteittain. Ne sat-

Kiinteistöt pärjäävät vertailussa

Viime vuosi oli kokonaisuutena katsoen melko hyvä kiinteistösijoittajille. KTI:n mukaan suomalaisten kiinteistösijoitusten kokonaistuotto nousi kolmantena vuonna peräkkäin päätyen 11,3 prosenttiin, reilun prosenttiyksikön edellistä vuotta korkeammalle. Kokonaistuoton kahdesta komponentista nettotuotto laski hieman edellisvuodesta ja päättyi 6,4 prosentin tasolle. Arvonmuutos-tuotto nousi 4,6 prosenttiin. Tuottojen nousua tukee edelleen kiinteistöjen voimakas kysyntä sijoitusmarkkinoilla.

Kiinteistösijoitukset menestyivät hyvin myös eri sijoitusmuotojen välisessä vertailussa. Vuonna 2007 kiinteistöjen tuotto ylsi ensimmäistä kertaa seitsemään vuoteen sekä osakemarkkinoiden että joukkolainojen kokonaistuottoa korkeammalle tasolle.

Liikekiinteistöt olivat viime vuonna parhaiten tuottava kiinteistötyyppi jo viidettä vuotta peräkkäin.

Kiinnostavia kauppvoja

Viime vuosi näki monia kiinnostavia kiinteistökauppvoja. Citycon osti Doughty Hanson & Co Real Estate Fundilta Ison Omenan kauppakeskuksen 329 miljoonalla eurolla. Myöhemmin yritys myi siitä 40 prosenttia GIC Real Estatelle lähes 132 miljoonan euron hintaan.

Tämän vuoden alkupuolella nähtiin vieläkin isompi kauppa, kun Northern European Properties Ltd (NEPR) myi 39 kiinteistön hotelliportfolionsa Capman Hotels RE Ky:lle 805 miljoonalla eurolla.

Maaliskuussa 2008 kiinteistösijoitusyhtiö Protego Real Estate Investorsin (Protego) hallinnoima Nordic Retail Fund -sijoitusrahasto osti Kampin kauppakeskuksen kiinteistösijoitusyhtiö Boultheelta. Kauppahinta oli 452,5 miljoonaa euroa.

Sponda puolestaan vahvisti viime vuonna asemiaan Venäjällä tekemällä hankintoja Pietarissa ja Moskovassa.

Uusia ulkomaisia

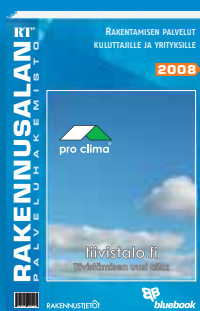
Kotimaiset kiinteistömarkkinat ovat kansainvälistyneet nopeasti, ja viimekin vuonna 20 uutta kansainvälistä toimijaa tuli markkinoille. Näiden joukossa ovat Morley, ING ja DEGI.

Osa yrityksistä on perustanut Suomeen oman maastomestonsa. Suomalaisen tiimin ovat viime aikoina perustaneet muun muassa Valad ja NIAM.

Ulkomaisilla sijoittajilla on nyt hallussaan runsaat kymmenen miljardin euron verran kiinteistösijoituksia maassamme. Viime vuonna nähtiin ensimmäinen ulkomainen sijoitus suomalaisilla asuntomarkkinoilla, kun Waterhouse Real Estate Investment osti 2 000 asuntoa UPM:ltä. MM

RT-KORTISTON JATKOKSI

NYT MYÖS PALVELUT



RT® RAKENNUSALAN PALVELUHAKEMISTO

Ammattilaisille ja kotitalouksille.

Mukana kaikki osa-alueet:

- suunnittelu ▪ urakointi ▪ asennus ▪ huolto

Tilaa hakemistoa

kirjatilaus.bluebook@fonecta.com
Puh. 0203 790 90, fax 0201 400 421

Ensimmäinen hakemisto 19,50 €,
seuraavat 9,50 €/kpl samassa lähetyksessä
(lähetykseen lisätään postituskulut).

Tarkan tiedon takana

RAKENNUSTIETO



fonecta

saavat mieluiten toimistokiinteistöihin, joiden osuus vaihtelee 22–70 prosentin välillä. Liikekiinteistöjä löytyy 5–25 prosentin edestä.

Asuinkiinteistöjen ja varastotilojen osuus jää yleisesti melko pieneksi, vaikka yhdellä vastaajalla asuinkiinteistöjen ja toisella varastotilojen osuus nousee lähes puoleen. Teollisuustiloja, hotelleita ja rakennushankkeita on valikoimassa vain vähän. Infrastruktuurisijoituksia ei ole yhdelläkään.

Välillisissä kiinteistösijoituksissa kuva hieman muuttuu. Toimistojen osuus pienenee, kun esimerkiksi hotellien ja teollisuustilojen osuus kasvaa.

Venäjä vetää

Ei-listautuneista kiinteistösijoitusyhtiöistä VVO, Sato ja Avara (entinen YH) ovat suurimmat. VVO:lla on 38 000 vuokra-asuntoa ja Satolla 23 000 asuntoa. Avaralla vuokra-asuntoja on noin 8 400, ja lisäksi konsernin osakkuusyhtiöiden omistuksessa on noin 11 200 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa.

Loppusyksystä 2007 Sato yritti listautua pörssiin julkisen osakeannin kautta, mutta hanke kariutui epäsuotuisan markkinatilanteen takia.

Helsingin pörssissä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden – Citycon, Sponda, Julius Tallberg Kiinteistöt sekä Technopolis – yhteenlaskettu kiinteistöomistuksen arvo nousi viime vuonna runsaaseen viiteen miljardiin euroon.

Locuksen kyselyyn vastanneiden kiinteistösijoitusyhtiöiden kiinteistösijoitukset ulottuvat 47 miljoonasta eurosta yli puoleen miljardiin. Helsingin seutu kiinnostaa eniten sijoituskohteena. Sijoituksia löytyy myös Venäjältä ja Baltiasta.

Kiinteistösijoitusyhtiöiltä kysyttiin myös kiinteistösalkun jakaamaa kiinteistötyypeittäin. Valikoimasta löytyy liikekiinteistöjä ja hotelleja, samoin liike- tai asuinkiinteistöjä.

Tehokasta hajautusta

Toimialakatsaukseen antamiensa vastausten perusteella kiinteistörahastomanagereille ja hallinnointiyhtiöille on leimaa-antavin piirre tehokas hajauttaminen. Ne manageroivat sijoituksia ympäri Suomen, erään yrityksen sijoituksista jopa 90 prosenttia on muualla kuin suurimmissa kasvukeskuksissa. Toki joukossa on niitäkin, joilla on sijoituksia hallinnoitavana joko kokonaan tai pääosin pääkaupunkiseudulla.

Joitain prosentteja sijoituksista on Baltiassa, Pohjoismaissa ja muualla Euroopassa. Yhden vastaajan hallinnoimista rahastosijoituksista 30 prosenttia on Venäjällä.

Hajauttaminen näkyy myös kiinteistötyypeissä, kun tarkastellaan managerien kiinteistösalkun jakaamaa. Toimistokiinteistöihin satsataan euroja mieluiten tässäkin vastaajaryhmässä, viidenneksestä 70 prosenttiin kaikista sijoituksista. Myös liikekiinteistöt ja varastotilat kiinnostavat.

Yhdellä vastaajista 60 prosenttia kiinteistösalkusta koostuu teollisuustiloista, toisella 50 prosenttia hotelleista. Asuinkiinteistöjä vastaajilla on potissa vielä vähän. Tämä on ainut vastaajaryhmä, jossa jollakin on infrastruktuurisijoituksia – tosin vain prosentin verran. ■

Ostaminen kiinnostaa

Seuraavan kahden vuoden aikana on lupa odottaa kiinnostavia kiinteistökauppoja, koska Locuksen toimialakatsauksen vastaajat aikovat mieluummin sijoittaa kuin myydä.

Teksti: Merja Mannila

Vastaajien suunnittelemat sijoituseurot vaihtelevat 20–700 miljoonan euron välillä. Muutama ei aio myydä sentilläkään, toiset jopa 250 miljoonalla eurolla.

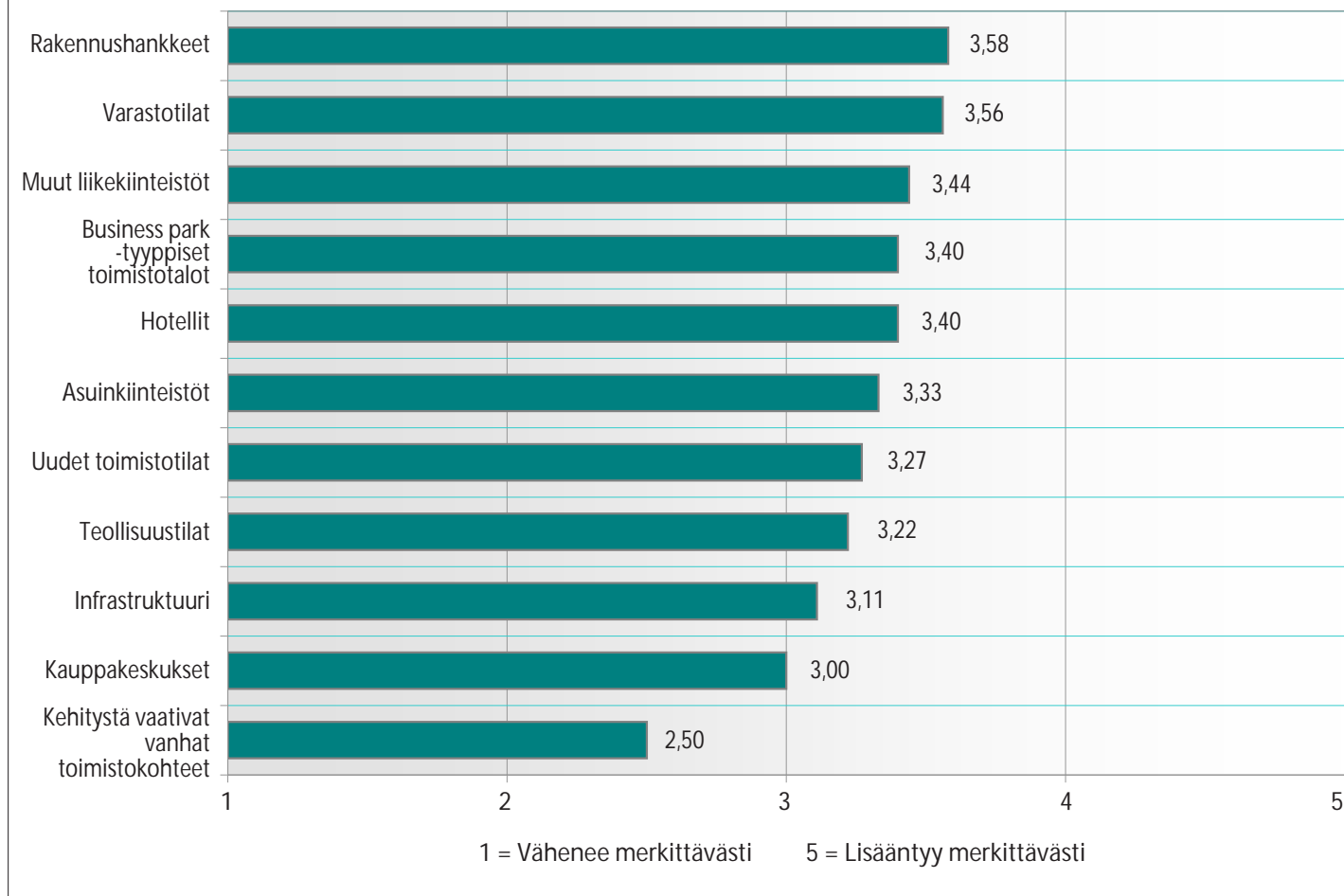
Seuraavan kahden vuoden aikana vas-

taajat odottavat keskimäärin 6,25 prosentin nettotuottoa ja 3,5 prosentin arvonmuutosta vuosittain, eli selvästi viime vuotta heikompia aikoja odotetaan. Suurin osa toimijoista arvioi arvonmuutoksen hyvin maltilliseksi, jopa nollassa, koska nykyisillä

kiinteistöjen hinnoilla ei nähdä mahdollisuutta suurempiin lukemiin.

Monessa muussa maassa arvonmuutos on ollut miinusmerkkinen tai ainakin sen odotetaan laskevan. Suomessa toimijat näyttävät luottavan perinteisesti vakai-

Miten seuraavien kiinteistöomaisuusluokkien omistus muuttuu seuraavan kahden vuoden aikana?





Citycon myi keväällä 40 prosentin osuuden kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistösijoitusyksikkö. Kuva: Citycon.

den markkinoiden vakauden jatkuvan. Siksi arvonmuutoksen maltilliseen kasvuun jaksetaan uskoa maailmantalouden ongelmista huolimatta.

Välillinen sijoittaminen kiinnostaa

Vastaajilta kysyttiin, miten kiinteistötyyppien omistus muuttuu seuraavien kahden vuoden aikana heidän organisaatiossaan. Välillinen sijoittaminen kiinnostaa kaikkein eniten: asteikolla 1–5 se sai keskiarvokseen 3,64. Myös rakennus-

hankkeiden uskotaan lisääntyvän. Varas-tilojen omistamisestakin ollaan kiinnostuneita, mutta toisaalta moni ei osannut arvioida kehityssuuntaa.

Vaikka toimistokohteista alkaa jo olla ylitarjontaa, niihin halutaan sijoittaa. Kehitystä vaativien vanhojen toimistokohteiden omistamisesta ei kuitenkaan olla kiinnostuneita. Kauppakeskukset puolestaan ovat kokeneet viime vuosina hurjan arvonnousun, joten niistä joutuu maksamaan kovan hinnan.

Infrastruktuuri saattaisi vastaajia kiinnostaa sijoituskohteena, jos rahastoja oli-

si toiminnassa. Tosin peräti 36 prosenttia ei osannut sanoa kantaansa.

Kun kysyttiin sijoitusten maantieteellisen jakauman muutoksia seuraavan kahden vuoden aikana, epä tietoisten osuus nousi kyselyssä suureksi. Kotimaassa Tampere ja Oulu näyttävät kiinnostavan sijoitussuuntina pääkaupunkia enemmän, ilmeisesti näiden alueiden pääkaupunkiseutua parempien nettotuottonäkymien vuoksi.

Ulkomaiden suhteen vastaajat ovat kohtuullisen varovaisia arvioidessaan lähitulevaisuuden suunnitelmia. Suuri osa ei osannut sanoa asiaan juuta tai jaata.

Sijoitusten maantieteellinen jakauma*

	Institutionaaliset sijoittajat Suora	Institutionaaliset sijoittajat Välillinen	Kiinteistö-sijoitusyhtiöt	Kiinteistö-managerit
Helsingin seutu	84	42	100	63
Tampere	10	0	0	14
Turku	1	0	0	12
Oulu	2	6	0	6
Muu Suomi	15	20	0	24
Venäjä	0	15	70	6
Baltia	0	20	5	0
Pohjoismaat	0	10	0	1
Muu Eurooppa	0	45	25	3
Euroopan ulkopuoliset alueet	0	10		1
Globaali		13	0	0

* Luvut keskiarvoja, %

Asuntopoliittisessa ohjelmassa sekä Helsingin seudun kuntien ja valtion välisessä aiesopimuksessa esitetään erilaisia keinoja kiinnostuksen lisäämiseksi vuokra-asuntosijoittamiseen ja erityisesti niiden rakentamiseen pääkaupunkiseudulla.

Vastaajilta kysyttiin, lisääntykö kiinnostus sijoittaa vuokra-asuntoihin näiden toimien takia. 57 prosenttia sanoi, ettei toimilla ole vaikutusta. Monella vastaajalla asuntopoliittaminen ei luultavasti istu strategiaan.

Seitsemän prosenttia vastasi kiinnostuksensa lisääntyvän merkittävästi, 36 prosenttia jonkin verran.

Kiinnostusta tai sen puutetta perustellaan avoimissa vastauksissa näin:

- Jos tonttien hankinta tulee tavalla tai toisella edullisemmaksi ja rakentamiskustannukset laskevat hiukan, harkitsimme asuntorahaston perustamista.
- Uskomme, että vuokra-asuntopaikat arvopaperistuvat. Tästä syystä olemme aloittaneet vuokra-asuntoihin sijoittamisen jo nyt.
- Valtio ja kunnat eivät tule saamaan kahdessa vuodessa mitään aikaan.

Kunnallisiin rakennuksiin (koulut, päiväkodit jne.) osa vastaajista saattaa olla valmis sijoittamaan, jos ne liittyvät alueen toimintakokonaisuuteen. Myös erikoiskiinteistö (paikotuslaitokset, vankilat jne.) sekä palveluasuminen nähdään mahdollisiksi sijoituskohteiksi. Eniten vastaajat ovat halukkaita sijoittamaan aluekehityshankkeisiin muiden sijoittajien kanssa.

Kokonaisuutena ottaen uudentyyppisistä sijoituskohteista ei olla tässä markkinatilanteessa erityisen kiinnostuneita. Monet kunnat näkisivät mielellään yksityisen sektorin mukana esimerkiksi kunnallisissa rakennusprojekteissa.

REITiä odotetaan

Vastaajilta kysyttiin heidän näkemyksiään kiinteistösi-joittamisen kehitystrendeistä seuraavan kolmen vuoden aikana. Markkinoiden kansainvälistymisen uskotaan edelleen jatkuvan. Kovimmilla riskeillä pelaavat sijoittajat lähtevät markkinoilta, ja tilalle tulee konservatiivisempia sijoittajia.

Toimijoiden mahdollinen väheneminen nähdään myös mahdollisuudeksi. Kehitystä syntyy ja toiminnot ammatimaistuvat, kun ”kermankuorijat” poistuvat markkinoilta.

REIT-rahastomalli nähdään useammassakin avoimessa vastauksessa suureksi mahdollisuudeksi. Ylipäätään uusia sijoitusmahdollisuuksia tervehditään tyytyväisinä.

Suurimmaksi uhaksi yksi vastaaja näkee velkasijoittajien joutumisen vaikeuksiin ja ajautumisen sitä kautta pakkomyynteihin. Yleensäkin talouden taantuma nähdään epävarmuutta tuovaksi tekijäksi.

Tuottovaatimusten uskotaan nousevan. Joku uskoo tuottojen laskevan, toinen kasvavan hieman. Rahoituksen arvioidaan olevan jatkossa tiukemmassa.

Vastaajilta kysyttiin myös rahoitusmarkkinatilanteen vaikutusta Suomeen seuraavien kahden vuoden aikana. Kiinteistöjen hintojen uskotaan kääntyvän laskuun ja uusien toimitilahankeiden käynnistymisen hidastuvan. ■

Citycon hakee laajentumista ulkomailla

Miten Cityconin viime vuosi meni, toimitusjohtaja Petri Olkinuora?

– Viime vuosi oli merkittävä kasvuvuosi yhtiölle. Investoinnit olivat yhteensä yli 600 miljoonaa euroa, ja ne rahoitettiin kahdella osakeannilla ja lisälainatolla.

Hankitte Isoon Omenaan kumppanin. Onko tämä strategianne jatkossa, omistatte yhdessä kumppanin kanssa?

– Iso Omena olisi ollut taseestamme noin 15 prosenttia. Päätimme hakea siihen strategisen kumppanin, mutta pidimme käytännön johtamisen näpeisämme. Tämä voidaan nähdä myös rahoitustoimipiteenä. Strategiamme on omistaa kauppakeskuksemme itse, johtaa ja kehittää niitä. Ison Omenan poikeus vahvistanee säännön.

Millaisia sijoituskohteita kauppakiinteistöt ja kauppakeskukset ovat?

– Kauppakeskukset ovat hyviä sijoituskohteita parhaimmillaan. Liiketilat niissä ovat tätä nykyä hyvin kysyttyjä, ja vuokrat ovat olleet nousussa. Kuluttajien käyttäytymisestä ja ostovoimasta riippuu, miten kaupan toimijoilla jatkossa menee. Tietyllä aikavälillä se heijastuu myös vuokriin. Viime ajat olemme nauttineet vauhdikkaasta kaupan myyntien kasvusta.

– Vihreä ajattelu on olennainen osa kauppakeskusten johtamista ja kehittämistä. Cityconilla on parhaillaan käynnissä kolme vastuullisen rakentamisen pilotti-projektia: kauppakeskus Trion uudistaminen Lahdessa, Liljeholmestorgetin kauppakeskuksen uudisrakentaminen Tukholmassa ja kauppakeskus Rocca al Mare laajennus Tallinnassa. Tavoitteena on arvioida kattavasti kiinteistökehityshankkeiden suunnittelua ja toteutusta vastuullisen toiminnan näkökulmasta ja systematisoida ympäristöystävällisiä käytäntöjä.

Toimitte aktiivisesti ulkomailla. Onko Suomi kuitenkin jatkossa ydinmaanne?

– Suomi on päämarkkinamme. Ruotsissa ja Baltiassa olemme aktiivisia ja haemme laajentumiskeinoja.

Millaista Cityconin vuotta 2008 odotatte?

– Keskitymme liikevoiton ja kassavirran kasvattamiseen. Parannamme ja laajennamme kauppakeskuksemme, mikä parantaa niiden markkina-asemaa.

Miten näette kiinteistösijoittamisen kehittyvän lähitulevaisuudessa?

– Markkinoilla on selvästi nähtävissä pidättyvyyttä, ja kaupankäyntivolyymit saattavat laskea. MM



Yksi suurimmista Capmanin hotellirahastoonsa hankkimista kohteista on Holiday Club Åre Ruotsissa. Se on toistaiseksi myös rahaston ainoa kohde ulkomailla. Kuva: Holiday Club Resorts.

Capman satsasi hotelleihin

Miten Capmanin viime vuosi sujui kiinteistösijoittamisen osalta, Real Estate -yksikön johtaja Markku Hietala?

– Erittäin hyvin, olen tyytyväinen sekä tulokseen (21 miljoonaa euroa voitonjako-osuudet) että sovittuihin investointeihin (460 miljoonaa euroa). Myönteisesti yllätti markkinoiden aktiivisuus. Pankkien tiukempi suhtautuminen lainoitukseen yllätti myös markkinat, vaikkei sillä olutkaan meihin vaikutusta.

Perustitte uuden hotelleihin erikoistuneen rahaston, joka osti 39 hotellia. Miksi ne kiinnostavat?

– Perustimme hotellirahaston, koska siihen tarjoutui sopiva tilaisuus. Saimme mukaan hyviä sijoittajia ja vierasta pääomaa. Kohde taas kiinnosti, koska siinä on hyvät vuokralaiset pitkällä vuokrasopimuksilla ja laaja portfolio.

Capman teki viime vuonna useita kauppakeskustoja. Miksi ne ovat hyviä kohteita?

– Sijoitamme sekä olemassa oleviin

kauppakeskuksiin että erityisesti nykyään kauppakeskushankkeisiin. Ne ovat meille loistavia sijoituskohteita, koska vuokrakassavirta on hajautettu, liiketöiminnan riskit siksi pienet ja meillä on alan erityisosaaminen.

Rahastoistanne Capman RE II sijoittaa kiinteistökemityshankkeisiin kaikkialla kotimaassa. Millainen sijoituskohte muu Suomi on verrattuna pääkaupunkiseutuun?

– Kaikista sijoituksistamme kolme neljäsosaa on muualla kuin pääkaupunkiseudulla tehdyn exitin ja hotellisijoitusten jälkeen. Tuotto-odotukset ovat muualla paremmat.

Kiinnostavatko ulkomaat?

– Vain uusi hotellirahastomme voi sijoittaa ulkomaille. Yksi hotelli sillä jo onkin Åressa, mutta toimintaa on tarkoitus laajentaa. Toki ulkomaat kiinnostavat periaatteessa muutenkin, mutta se vaatii uusia rahastoja.

Miltä kuluva vuosi näyttää?

– Aiomme jatkaa edelleen hyvällä investointivauhdilla, koska tuskin kiinteistötarjontakaan vähenee. Ulkomaalaisten sijoittajien toimintaa uudessa toimintaympäristössä on kiinnostava seurata. Uskon myös, että kiinnostus välilliseen sijoittamiseen kasvaa entisestään. MM

Tämä toimialakatsaus on tehty yhteistyössä Locus-lehden, sen toisen julkaisijan Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n sekä Promenaden kanssa.

Kysely lähetettiin kaikkiaan 30 toimijalle, joista 14 vastasi. Tutkimus toteutettiin maaliskuussa.

Epäsuora sijoittaminen kiinnostaa Tapiolaa

Viime vuosi oli Kiinteistö-Tapiolan ensimmäinen. Miten meni, toimitusjohtaja Asko Salminen?

– Vuosi oli haastava ja mielenkiintoinen. Teimme aivan asiallisen ja odotetun tilinpäätöksen sekä merkittävän määrän ostoja ja myyntejä.

Myitte 216 miljoonan euron toimisto- ja liikekiinteistöportfolion Carlylelle. Miksi?

– Tavoitteenamme on kierrättää kiinteistö-sijoitussalkkuja säännöllisesti. Olemme lähivuosina myyneet noin 3 000 asuntoa ja suurimman osan hallinnoimiemme salkkujen hotelleista, eli se on normaalia liiketoimintaa. Carlyle on hyvä omistaja toukuussa myydylle portfoliolle, lisäksi he valitsivat Kiinteistö-Tapiolan kiinteistömanagerikseen.

Onko Tapiola-ryhmän sijoitusstrategiaan tulossa muutoksia?

– Tapiola-ryhmä jatkaa samalla suoran sijoittamisen strategialla kuin ennen. Sijoitukset kohdentuvat kotimaahan, mieluiten yliopistokaupunkeihin, joissa on lentokenttäyhteys. Epäsuora omistus kiinnostaa Tapiola-ryhmää, ja se on hyvä malli toimia ulkomailla. Nyt Tapiola-ryhmän kiinteistöomistuksista noin kymmenen prosenttia on epäsuoria.

Millaista vuotta 2008 odotat yritykseltäsi?

– Kiinteistöinvestoinnit ovat samalla tasolla kuin vuonna 2007. Markkinoilla on nyt paljon mielenkiintoisia kohteita.

Entä kiinteistösijoitusalan lähitulevaisuudelta?

– Varmasti kiinnostus epäsuoraan sijoittamiseen kasvaa, varsinkin kun REIT-lainsäädäntö tekee osakeyhtiömuotoisten rahastojen verokohtelun kilpailukykyiseksi. MM

Kun rakennat tai remontoit

Hae oppaat ja ohjeet Rakennustiedon näyttelyistä ja kirjakaupoista

Rakennustarvikenäyttelyt

- rakennustarvikkeita, rakenne- ja sisustusratkaisuja
- tietoa rakentamisen palveluista
- jaossa esitteitä ja RT-tarvikekortteja
- tutustu tuotteisiin, vertaile vaihtoehtoja, kysy neuvoa



Uutta Helsingin Rakennuskeskuksessa Putkiremontti-infopiste

- yleistietoa putkiremonteista
- vaihtoehtoiset toteutusratkaisut ja tuotetietoa
- tietoa suunnittelijoista, urakoitsijoista sekä tuote- ja henkilösertifikaateista



Aloita suunnittelu sekä ratko rakennus- ja remonttiongelmiasi kanssamme!

Helsingin Rakennuskeskuksessa on esillä 190 näytteilleasettajan tuotteet ja palvelut.

Rakennuskirjakauppa, TIETOKirjakaupat

- Suomen laajin valikoima arkkitehtuurin, rakentamisen ja sisustamisen julkaisuja
- RT-sopimuslomakkeilla turvaat etusi
- verkkokaupassa kauppa.rakennustieto.fi jo 5000 tuotetta

Tervetuloa ilmaiseen näyttelyymme ja ostoksille kirjakauppaan!

Helsingin Rakennuskeskus, näyttely, Runeberginkatu 5, 2. krs
Rakennuskirjakauppa, Runeberginkatu 5, 1. krs
Rakennustieto Kuopio, näyttely ja TIETOKirjakauppa, Kauppakatu 40-42

Rakennustieto Lappeenranta, TIETOKirjakauppa, Raatimiehenkatu 20
Rakennustieto Oulu, TIETOKirjakauppa, Uusikatu 32
Rakennustieto Tampere, näyttely ja TIETOKirjakauppa, Satakunnankatu 18