

SODAN JA RAUHAN KESKUS MUISTI - MARKKINAVUOKRA

PÄÄMAJANKUJA 1, MIKKELI

LUOTTAMUKSELLINEN

12.4.2024



SISÄLTÖ

1. Työn sisältö
2. Kohde ja kohdekuvat
3. Nykyiset vuokratasot
4. Markkinavuokratasot
5. Yhteenveto

Liitteet

Mikkelin kaupunki on tilannut Newsec Advisory Oy:lta kahden Mikkelissä osoitteessa Päämajankatu 1 sijaitsevan liikehuoneiston markkinavuokratason määrittämisen. Tässä raportissa on esitetty kohteen arvioitu markkinavuokrataso ja verrattu sitä voimassa olevaan vuokratasaan. Työhön ovat osallistuneet Newsecin asiantuntijat Juha Nummi AKA (yleisauktorisointi), Nina Rautjärvi AKA (yleisauktorisointi) ja Sanna Eerilä-Vänni LKV, YKV.

Kohteiden arviontiin on käytetty laajasti Newsecin sisäistä asiantuntemusta eri tiimeistä, Newsecin omassa toiminnassa saatua tietoa ja julkisia markkinahavaintoja.

Määritetty markkinavuokrataso perustuu markkinahavaintoihin ja Newsecin markkinatietoon.

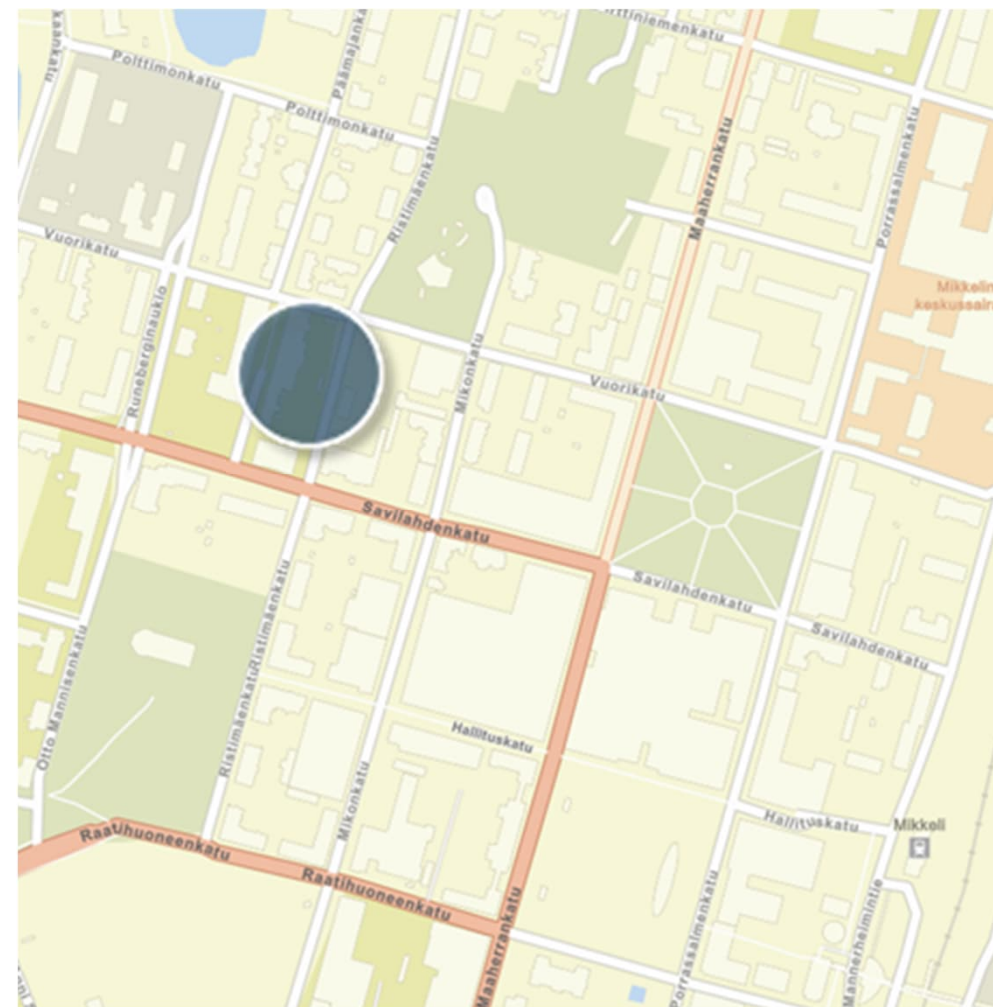
Kahden huoneiston markkinavuokratason määrittäminen on tehty toimeksiantajalta Mikkelin kaupungilta kohteesta saatuihin tietoihin perustuen kaupungin sisäistä päätöksentekoa varten.

Työssä on arvioitu Kansainvälisten Arviointistandardien (IVS) mukaisen velattoman markkinavuokratason määrittämisen perusteella huoneistojen vuokrasopimuksen markkinavuokrataso. Markkinavuokratason tarkastelussa on otettu huomioon että vuokrasopimuksen perusteella vuokra sisältää myös tonttivuokratason.

Arviointihetkellä haastava kiinteistömarkkinatilanne tulee kestämään noin vuoden ja on siten kohteen ominaisuudet ja käyttö huomioon ottaen suhteellisen lyhytaikainen eikä siten vaikuta näkemyksemme mukaan pitkäaikaiseen käyttöön tarkoitettuna kohteen markkinavuokratasaan.

Vuokranmäärityksen kohteena olevat liikehuoneistot ovat Päämaja-talossa sijaitseva Sodan ja rauhan keskus Muistin käytössä oleva näyttely- ja taidetila sekä viereisessä puurakennuksessa sijaitseva kahvila-ravintolatila.

Päämaja-talo sijaitsee Mikkelin keskustassa, noin 500 m Mikkelin torista luoteeseen ja 200 m tuomiokirkosta pohjoiseen. Mikkelin teatteri sijaitsee kohteen välittömässä läheisyydessä. Etäisyys lähimpään kauppakeskukseen on noin 400 m ja lähimpään hotelliin noin 300 m.



Vuokratasojen kannalta on oleellista huomioida tilojen koko sekä entinen ja nykyinen käyttötarkoitus.

Näyttelytila on osa entistä koulua. Nykyistä toimintaa varten tehdyt muutostyöt koskivat pääasiassa yleisöpalvelutiloja ja matkailullisia palveluja. Vuonna 2020 toteutetussa remontissa joitakin koulun sisätiloja purettiin tilojen avartamiseksi mutta osa rakennuksen historiaan kuuluvista luokkatiloista säilytettiin. Vanhan juhlasalin paikalle rakennettiin 120-paikkainen auditorio, jossa on nouseva katsomo. Näyttelytilat ovat katselmuksen perusteella erinomaisessa kunnossa ja palvelevat käyttötarkoitustaan. Näyttelytilan pinta-ala on 1332,5 m².

Kahvila-ravintolatila ja näyttelytila on yhdistetty sisäkäytävällä. Puurakennuksessa sijaitseva kahvila-ravintolatila on toimiva ja katselmuksen perusteella kohtuullisen hyvässä kunnossa. Kahvila-ravintolatilan pinta-ala on 276,5 m².





Näyttelytilaa



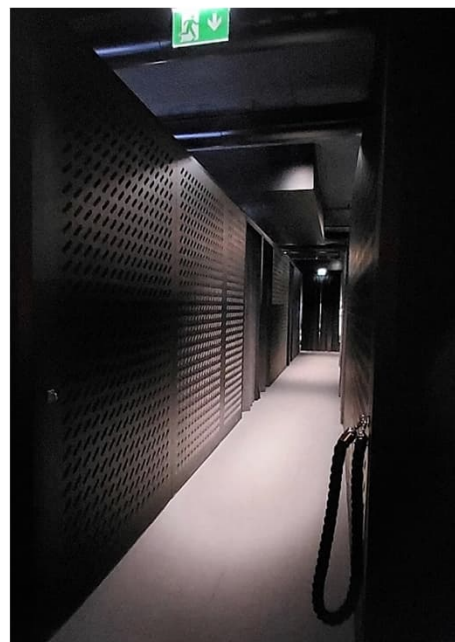
Näyttelytilaa



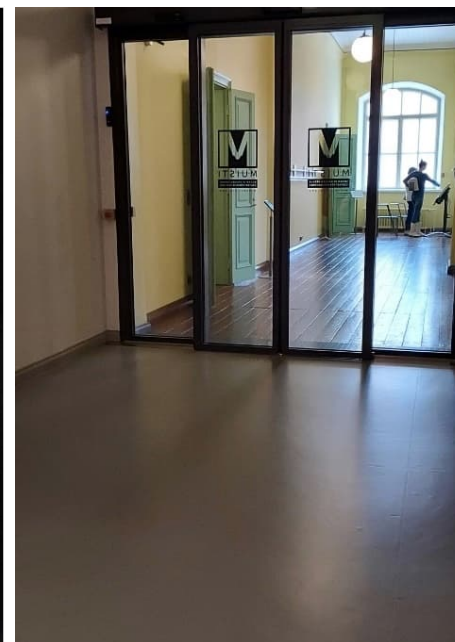
Kahvila-ravintolatilän julkisivu



Näyttelytilaa / Auditorio



Näyttelytilaa



Näyttelytilaa



Kahvila-ravintolatilaa

Kohteeseen vuonna 2020 tehtyjen kunnostusten ja tilamuutosten kustannukset olivat seuraavat:

Kokonaiskustannukset	2 517 005,74 €
Avustukset OPM	- 300 000,00 €
Käyttäjän kustannukset	- 33 166,67 € (käyttäjältä laskutettu)
Yhteensä	2 183 839,07 €

Kunnostukset ovat olleet peruskorjauksia ja -kunnostuksia jotka mahdollistivat kohteen vuokrauksen museokäyttöön (mm. katto, hissi ja ilmastointi) sekä käyttäjän tarpeisiin tehtyjä tilamuutoksia (mm. väliseiniä ja huoneiden yhdistämisii).

1.6.2021 alkaneen vuokrasopimuksen mukaan näyttely- ja taidetilan pinta-ala on 1332,5 m² ja bruttovuokra 13,0 €/m²/kk ja kahvila-ravintolatilan pinta-ala 276,5 m² ja bruttovuokra 11,0 €/m²/kk. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva molemmin puolisella 6 kk irtisanomisajalla. Omistaja eli vuokranantaja vastaa seuraavista ylläpitopalveluista: hoito ja huolto, hallinto, ulkoalueiden hoito, lämmitys, kiinteistövakuutukset, fonttivuokra, kiinteistövero, vuosikorjaukset ja muut hoitokulut. Voimassa oleva vuokrasopimus on solmittu tiloihin tehtyjen investointien jälkeen.

Saadun tiedon perusteella ylläpitokulut ovat olleet koko vuokrattavalle alalle suuruusluokkana noin 5,0 €/m²/kk.

Päämajatalo YP-kulut 2021-2023

	2021	2022	2023
Ulkoalueiden hoito	6 117,64	4 300,77	665,53
Rakennusten kunnossapito	7 102,64	5 543,12	6 998,69
Kiinteistöjen hoito	4 939,11	3 759,84	4 117,26
Kiinteistöjen hoito sopimushinta	3 676,44	3 676,44	3 676,44
Kiinteistöjen vesi ja energia	66 985,72	72 837,83	79 348,17
Jätehuolto	1 353,85	2 052,03	1 875,30
	92 196,40	94 192,03	98 704,39

Vuokran lisäksi vuokralainen vastaa rakennuksen käyttömenoista kuten esim. sähkö-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltomaksuista sekä kiinteistön huollosta, vartiointista ja siivouksesta. Omistajan vastuulle jää muut kustannukset. Saadun tiedon perusteella voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokrassa on otettu huomioon tehty investointi. Näkemyksemme mukaan investointivuokralla katettava osuus 2,2 M€ tilamuutoksista on 1 M€. Laskelmamme mukaan 1M€ investoinnin osuus 20 vuodelle jaettuna 2,0% tuottovaatimuksella on suuruusluokkana on 3,8 €/m²/kk.

Nettovuokrataso nykyisellä sopimusmallilla olisi arviomme mukaan näyttely- ja taidetilalle ylläpitokulut ja investointivuokra huomioiden (13,0 €/m²/kk – 5,0 €/m²/kk – 3,3 €/m²/kk) noin 4,7 €/m²/kk ja kahvila-ravintolatilalle ylläpitokulut huomioiden (11,0 €/m²/kk – 5,0 €/m²/kk) noin 6,0 €/m²/kk.

Vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokraa tarkastetaan 30.4.2024 alkaen markkinahinnan mukaiseksi sisältäen kohteen ylläpitokustannukset sekä kaupungin tekemän investoinnin.

Vuokrattua tilaa on tarkasteltu toimintojen perusteella ja huoneistoala perustuu saatuun tietoon.

Arvioidut vuokratasot ovat markkinavuokratasolla olevat bruttovuokrat ja sisältävät siten pääomavuokran ja hoitovuokran. Hoitovuokraan vaikuttavaa vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittu vastuunjako.

Mikkelin keskustan alueella liiketilojen mediaani bruttovuokrataso (alv. 0%) on Kiinteistötietopalvelu KTI:n aineiston mukaan 15 €/m²/kk, alakvartiili 12 €/m²/kk ja yläkvartiili 17 €/m²/kk. Toimistotilojen mediaanivuokra puolestaan on 13 €/m²/kk, alakvartiili 12 €/m²/kk ja yläkvartiili 15 €/m²/kk. KTI:n keräämien poikkileikkausaineistojen tarkemmat tilastotiedot ja ajallinen kehitys on esitetty seuraavalla sivulla.

Näkemyksemme mukaan kohde vertautuu toisaalta toimistotilaan ja toisaalta liiketilaan. Näyttelytilojen kysyntä on kuitenkin rajallista. Ravintola-kahvilatilan kysyntä on vahvempaa, mutta kohde ei sijaitse aivan kaupungin ytimessä ja kysyntä tukeutuu näyttelytilan käyttöön. Katselmuksen perusteella näyttelytila on edustavammassa kunnossa kuin kahvila-ravintolatila, mikä vaikuttaa kohteen vuokrauskysyntään, toisaalta käyttäjien määrä on rajallinen.

Liiketilöjen vuokrat (alv. 0%) Mikkelissä, vallitsevat sopimukset, lähde Kiinteistötietopalvelu KTI:

Ajankohta	Mediaani (eur/m ²)	Yläkvartiili (eur/m ²)	Alakvartiili (eur/m ²)	Keskiarvo (eur/m ²)	Käyttöaste (%/m ²)	Sopimusten lkm	Keskiarvo Pinta-ala (m ²)
2023/09	15,2	17,3	12,0	17,5	76 %	23	439
2023/03	15,1	18,2	12,4	15,2	74 %	20	505
2022/09	13,4	14,7	8,3	12,7	68 %	19	582
2022/03	13,7	14,7	11,1	13,4	74 %	18	340
2021/09	13,2	14,4	9,1	12,9	92 %	22	620
2020/09	11,4	14,5	8,2	11,9	79 %	22	579
2019/09	11,3	14,1	8,2	12,0	96 %	24	789
2018/09	9,6	12,6	7,9	10,0	97 %	24	1085

Toimistotilojen vuokrat (alv. 0%) Mikkelissä, vallitsevat sopimukset, lähde Kiinteistötietopalvelu KTI:

Ajankohta	Mediaani (eur/m ²)	Yläkvartiili (eur/m ²)	Alakvartiili (eur/m ²)	Keskiarvo (eur/m ²)	Käyttöaste (%/m ²)	Sopimusten lkm	Keskiarvo Pinta-ala (m ²)
2023/09	12,9	14,6	11,6	12,9	91 %	23	113
2023/03	12,1	13,5	11,0	11,9	91 %	19	115
2022/09	11,0	12,4	8,5	10,7	95 %	17	203
2022/03	11,3	12,5	8,3	11,4	95 %	23	221
2021/09	11,0	13,5	8,2	11,2	99 %	29	235
2020/09	11,8	13,3	10,0	11,7	99 %	21	292
2019/09	11,4	13,3	10,0	12,0	93 %	20	211
2018/09	10,5	12,6	7,6	10,5	100 %	26	179

Tilojen vuokratasoja on tarkasteltu ja arvioitu nykyisten toimintojen perusteella.

Vuokratasot on määritetty bruttovuokrina (alv. 0%) eli niiden on oletettu kattavan pääomavuokran ja ylläpitovuokran nykyisen vuokrasopimuksen mukaisella vastuunjaolla (vastuunjakotaulukko on liitteenä). Toimeksiannon mukaisesti näyttelytilan osalta on tarkasteltu myös investointivuokraa.

Kahvila-ravintolatilän markkinavuokra (alv. 0%) on arvioitu liiketilöiden markkinavuokrien kautta huomioiden sijainti ja toiminnan liikevaihtopotentiali ja vuokranmaksukyky. Kahvila-ravintolatilän markkinavuokran on arvioitu olevan 10-12 €/m²/kk (brutto). Kahvila-ravintolatilän nykyisen vastuunjaon mukaiseksi markkinavuokraksi on määritetty **11 €/m²/kk**. Tilaan ei näkemyksemme mukaan kohdistu investointivuokraa.

Näyttelytilän markkinavuokra (alv. 0%) on arvioitu liike- ja toimistotilojen markkinavuokrien kautta. Sekä toimisto- että liiketilana näyttelytilän markkinavuokra olisi näkemyksemme mukaan 10 €/m²/kk (brutto) ottaen huomioon sijainti, tilan suurehko koko ja tilan ominaisuudet. Näyttelytilän nykyisen vastuunjaon mukaiseksi markkinavuokraksi, ilman kohteeseen tehdyn investoinnin mukaista investointivuokraa millä kohteen vuokrattavuutta on parannettu, on määritetty **10 €/m²/kk**.

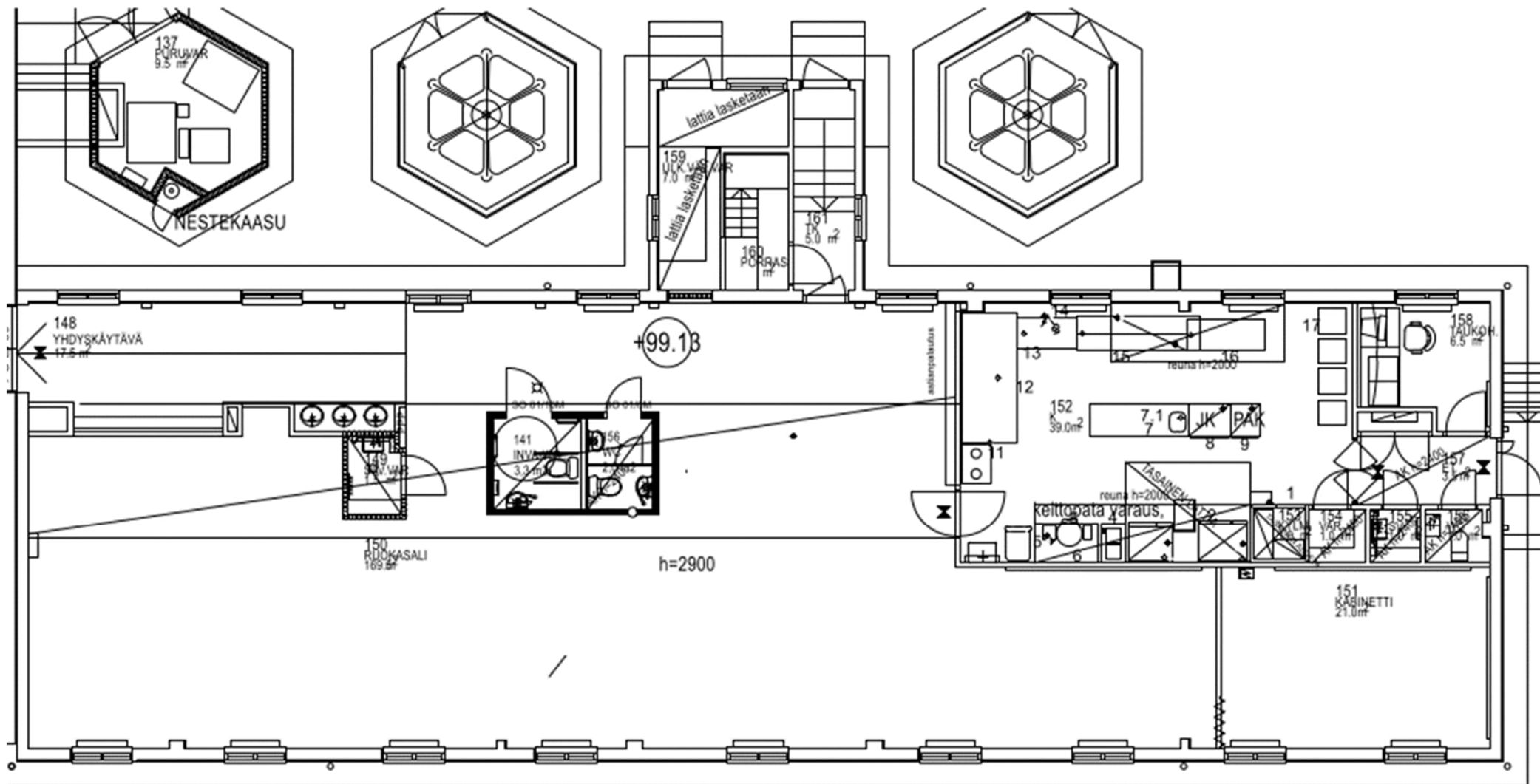
Näyttelytilaan tehdyt tilamuutokset ja rakennukseen tehdyt peruskorjaukset ja -kunnostukset on tehty museon käytön mahdollistamiseksi. Kustannukset on sovittu katettavan investointivuokralla. Toimeksiantajalta saadun tiedon mukaan omistajan maksettava osuus kustannuksista on noin 2,2 M€. Osa kustannuksesta on kohteen yleistä tekniseen ikään perustuvaa perusparannusta ja osa museokäytön toimintaan suoraan vaikuttavaa saneerausta, mikä katettaisiin näkemyksemme mukaan investointivuokralla. Näyttelytilaan tehtyjen tilamuutosten osuus on suuruusluokkana ollut 0,7 M€. Muita suoraan käyttöön vaikuttavia muutoksia ovat olleet hissien toteuttaminen sekä ilmastoinnin ja sähköjen uusiminen. Kohteessa toimii myös Päämajamuseo, joten rakennukseen tehdyt perusparannukset hyödyttävät myös toista toimijaa. Näkemyksemme mukaan investointivuokralla katettava osuus 2,2 M€:n tilamuutoksista on siten 1 M€. Kaupunkien museotilojen sekä vastaavaksi katsottavien näyttelytilojen käytön on tarkoitus olla pitkäaikainen 10-20 vuotta ja sitä pidempi. Perustuen tähän näkemyksemme, kyseessä on näkemyksemme mukaan pitkäaikainen investointi ja siksi investointivuokra on tässä määritetty perustuen 20 vuoden kuoletusaikaan. Tuottovaatimukseksi on määritetty 2,0% perustuen osaksi viereisen päämajamuseon pitkään historiaan sekä osaksi tietoon kaupunkien pitkäaikaisesta lainakorosta. Laskelmamme mukaan 1M€ investoinnin osuus 20 vuodelle jaettuna 2,0% tuottovaatimuksella on suuruusluokkana on 3,8 €/m²/kk. Tällöin **näyttelytilän investointivuokran määrä on 3,8 €/m²/kk**.

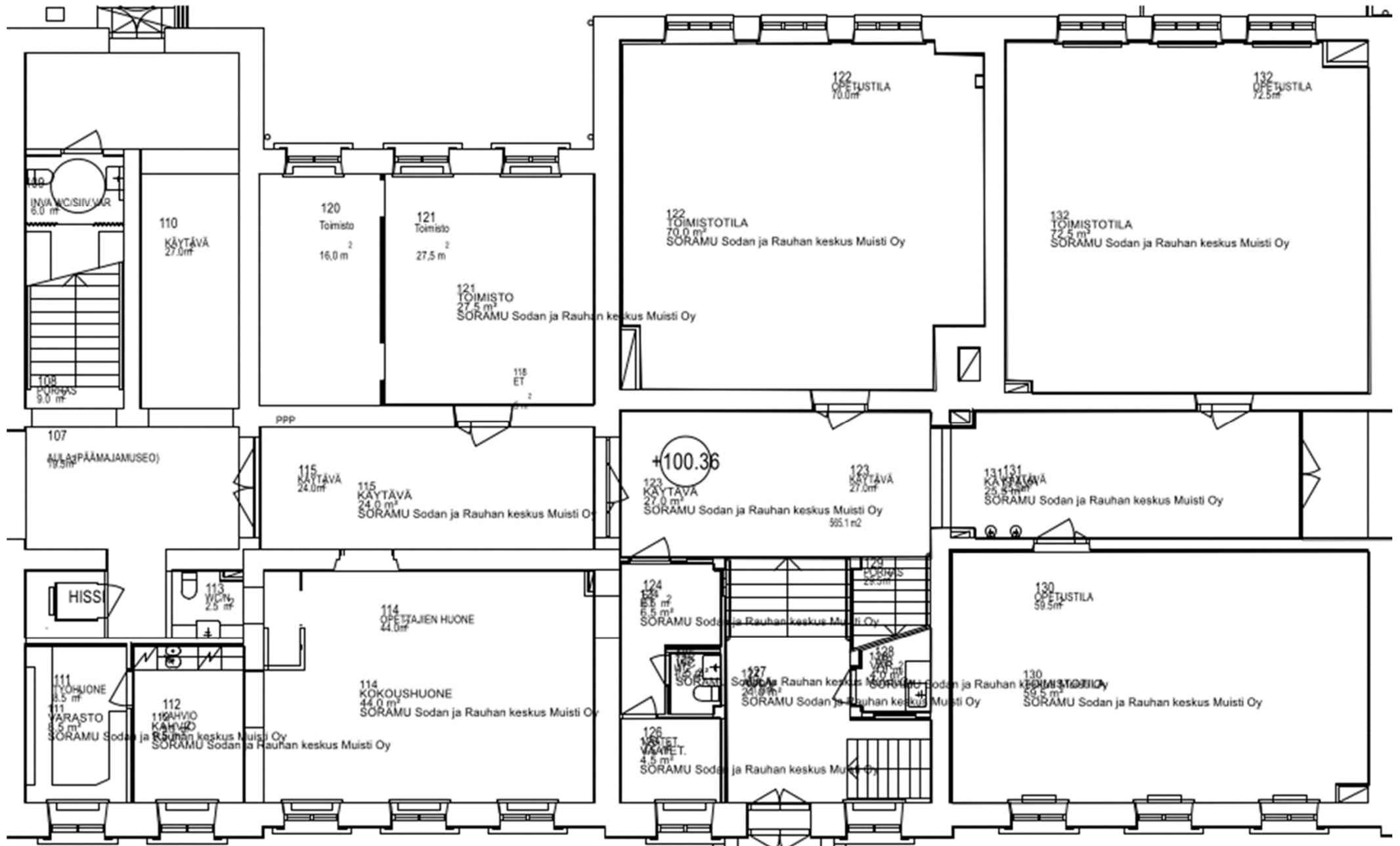
Näyttelytilän nykyisen vastuunjaon mukainen markkinavuokraksi sisältäen näyttelytilän investointivuokran (3,8 €/m²/kk) on näkemyksemme mukaan 13,8 €/m²/kk.

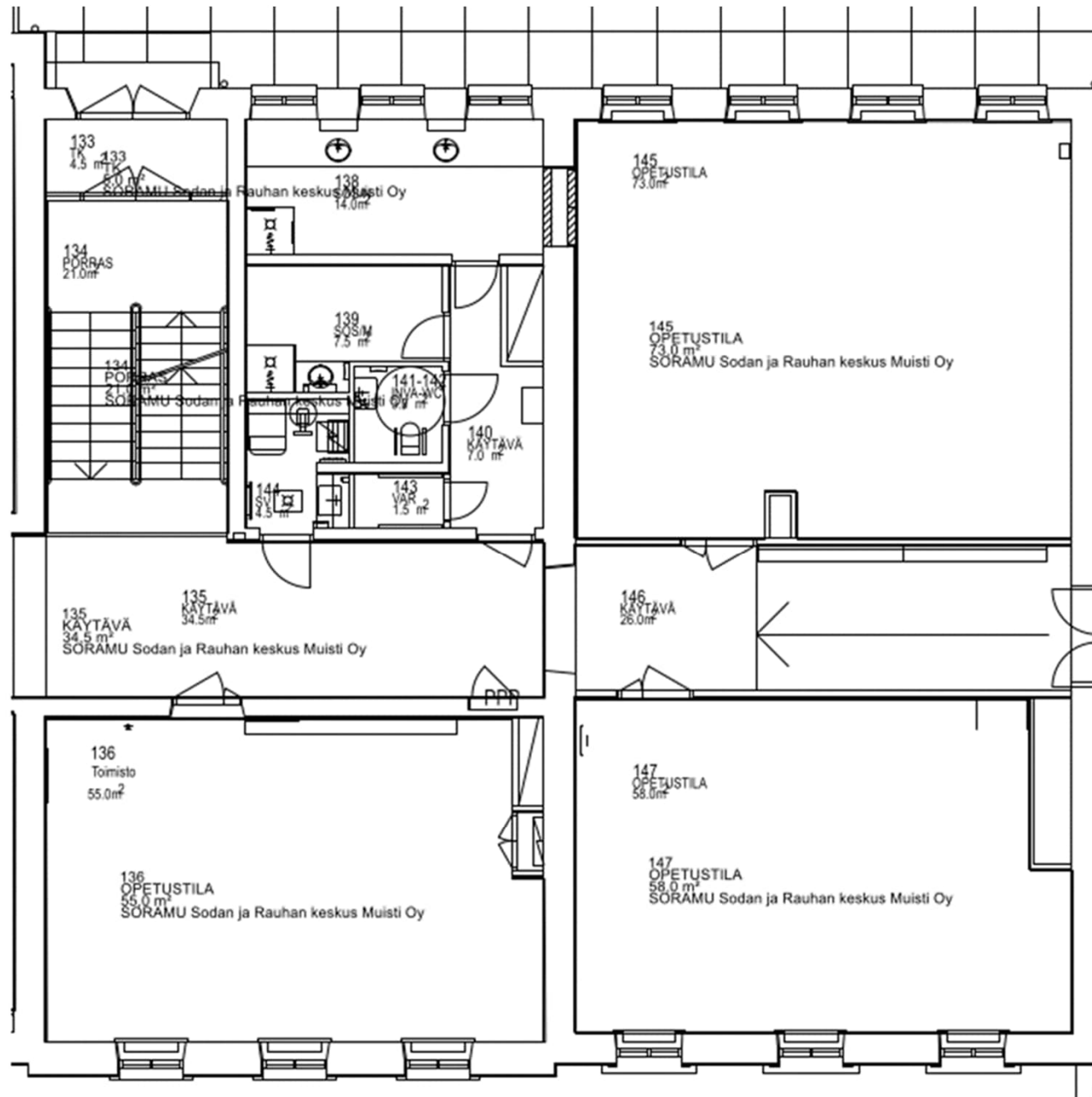
Kiinteistö/osoite: Sodan ja Rauhan keskus Muisti, Päämajankuja 4

HALLINNOLLISET TEHTÄVÄT	vuokranantaja	vuokralainen	Huomiot
Rakennuksen vakuuttaminen	X		
Kiinteistövero	X		
Toiminnan keskeytysvakuutus, irtaimiston vakuuttaminen		X	
Pääoma ja ylläpitokustannuslaskenta	X		
Omistajan vastuu kiinteistön vahinkotapauksissa	X		
Pelastussunnitelma, laatiminen ja ylläpito		X	
Viranomaistarkastukset (hissi, palotarkastus)	1)	2)	1) kiinteistön lakisääteiset 2) käyttäjän toiminnasta johtuvat
Edelleenvuokrauksen aiheuttamat kustannukset ja valvonta		X	
PIHA-ALUEIDEN YLLÄPIDON VASTUUNJAKO			
Talvihoito			
Koneellinen lumityö ja liukkauden torjunta (piha, jalkakäytävä, kvl)	X		
Käsilumityöt ja käsin tehtävä hiekoitus (portaat, luiskat, ovien edustat)		X	
Hiekoitus hiekan ja säiliön hankinta	X		
Käsityövälineiden hankinta		X	
Kattolumityöt	X		
Hiekoitushiekan poisto	X		
Ulkoalueiden puhtaanapito		X	Viikottaiset kierrokset
Ulkoalueiden päivittäiset roskakierrokset		X	
Viheralueiden hoito ja kunnossapito	X		
Kiinteät kalusteet ja varusteet hoito ja kunnossapito	X		Poislukien vuokralaisen hankkimat
Päällystettyjen alueiden hoito ja kunnossapito	X		
Rakenteiden ja kuivatusjärjestelmien hoito ja kunnossapito	X		
JÄTEHUOLTO			
Jäteastioiden hankkiminen	X		
Jäteastioiden tyhjennys		X	
Tietoturva-, ongelma- ja riskijätehuolto		X	
ENERGIA			
Lämpö	X		
Sähkö		X	
Vesi ja jätevesi		X	
Energian käytön seuranta, lämpö	X		
Energian käytön seuranta, sähkö		X	
SIIVOUS			
Ylläpito- ja perussiivous sisältäen puhdistusaineet ja tarvikkeet		X	
Liiankeräysmatot ja niiden huolto		X	
Teknisten tilojen siivous	X		
RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO			

RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO			
LVIS-tekninen kunnossapito	X		Poislukien vuokralaisen hankkimat
Rakennustekninen kunnossapito	X		
Väestösuojakalusto, ei henkilökoht. suojaimet	X		
Lakisääteiset muutostarpeet	X		Poislukien vuokralaisen toiminnasta johtuvat
Sälelkaihtimet: korjaus, uusiminen ja kunnossapito		X	
RAKENNUSTEN HUOLTO			
LVIS-tekninen huolto	X		
IV-kanavien nuohous	X		
Rasvakanavien nuohous			
Sammuttimien huolto	X		
Kiinteät paloilmainsinjärjestelmät (sis. liittämämaksu)	X		Vuokralaisen toiminnasta aiheutuneet turhat hälytykset korvaa vuokrainen
Erilliset palovaroittimet		X	
TIETOLIIKENNEVERKKO JA ESITYSTEKNIikka			
Tietotekniikkaliittymät; ylläpito, hankinta, perusmaksut		X	
Tietoliikenneverkon kaapelointi ja toiminnalliset muutokset		X	
TV, kaikki kustannukset		X	
AV-järjestelmät, infot TV:t ja niihin rinnastettavat laitteet			
Äänentoistolaitteet ja keskusradio, lisäykset, korjaukset, uusinnat		X	
AVAIMET JA LUKITUS			
Avainten hallinta		X	
Lisäavaimet		X	
Lukituksen uusiminen	¹⁾	²⁾	¹⁾ rikkoontuneet ²⁾ käyttäjän toiminnasta johtuvat
Ulko-ovien ja ikkunoiden lukitseminen		X	
Rikosilmoitus- ja kamerajärjestelmien hankinta-, ylläpito- ja perusmaksut		X	
MUUT			
Toiminnalliset muutostarpeet		X	
Irtaimiston kunnossapito ja huolto		X	
Kiinteät valaisimet, ylläpito, lamput	X		
Näyttelyvalaistus, vuokralaisen hankkimat valaisimet		X	
Lamppujen vaihtaminen		X	
Sammutuspeitteet		X	
Viranomais määräyksistä johtuvat sisä- ja ulko-opasteet	X		
Toimintaan liittyvät sisä- ja ulko-opasteet, nimikyltit		X	
Irralliset jää-, viileä- ja pakastekaapit sekä muut keittiölaitteet ja kalusteet		X	
Ilmoitusvelvollisuus vuokranantajan vastuulle kuuluvien järjestelmien vioista		X	
Autolämmitystolppien lisäasennus (lisävuokralla)	X		
Sähköautojen latauspisteet, huollot, ylläpito, laskutus, uusinta		X	







LISTA PYYDETYISTÄ JA VASTAANOTETUISTA LÄHTÖTIEDOISTA

Työ perustuu toimeksiantajalta vastaanotettuihin tietoihin, julkisiin lähteisiin sekä Newsecin arviointi-, välitys- ja management-toiminnassa keräämiin markkinatietoihin. Alla olevassa listassa on esitetty kaikki toimeksi-antajalta saadut lähtötiedot.

Vastaanotettu tieto on oletettu oikeaksi, mikäli se vaikuttaa järkevältä. Tietoja ei ole tarkastettu muista lähteistä, eikä esimerkiksi pinta-aloja ole tarkastusmitattu. Mikäli jokin arviointiin liittyvä olennainen tieto puuttuu tai jätetään ilmoittamatta, voi arvion lopputulos olla virheellinen ja arvio tulisi tällöin määrittää uudelleen

LÄHTÖTIETO**VASTAANOTETTU**

Vuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko



Tieto investoinnin kokonaismäärästä



Koko rakennuksen toteutuneet hoitokulut edelliseltä vuodelta ja/tai kulubudjetti



Pinta-aratiedot



Yleiset tiedot tehdyistä peruskorjauksista



Pohjapiirustukset olennaisilta osin



MARKKINA-ARVO

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS 31.1.2020).

ARVION PERUSTEET

Arvio perustuu nykyisiin vuokriin, markkinavuokriin, arvioituun pitkänajan vajaakäyttöasteeseen, arvioon markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta sekä todellisten, tapahtuneiden vertailukauppojen analysointiin.

TUOTTOLÄHESTYMISTAPA (ENT. TUOTTOARVOMENETELMÄ)

Tuottolähestymistapa antaa indikaation arvosta muuttamalla tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi nykyhetken pääoma-arvoksi. Tämä arviointimenetelmä tarkastelee tuloja, joita omaisuuserä tuottaa sen pitoajan aikana ja ilmaisee arvon pääomitusprosessin kautta. Pääomitus koskee tulojen muuttamista tarkoituksenmukaisella diskonttokorolla pääomasummaksi. Tulovirta voi perustua tai olla perustumatta sopimuksiin. Tuotto perustuu siten esimerkiksi joko omaisuuserän käyttöön tai omistukseen.

Menetelmät, jotka lukeutuvat tuottoarvolähestymistapaan ovat:

- suora pääomitus, jossa sovelletaan yhden edustavan ajanjakson tuloihin kokonaisvaltaista tuottovaatimusta tai tuottovaatimusta, jossa on huomioitu kaikki pääomitukseen liittyvät riskit
- kassavirta-analyysi, jossa diskonttokorkoa sovelletaan tulevaisuudessa esiintyviin kassavirtoihin diskonttaamalla nämä nykyarvoon
- erilaiset optiohinnoittelumenetelmät

Tuottolähestymistapaa voidaan soveltaa rasitteisiin ottamalla huomioon näiden ylläpitämiseksi vaadittavat kassavirrat rasitteiden lakkaamiseen asti.

MARKKINALÄHESTYMISTAPA (ENT. KAUPPA-ARVOMENETELMÄ)

Markkinalähestymistapa tarkastelee samanlaisten tai korvaavien omaisuuserien myyntejä ja niihin liittyviä markkinatietoja ja määrittää arvoestimaatin vertailuprosessin avulla. Yleensä arvioitavaa omaisuuserää (kohdeomaisuus) verrataan samanlaisten omaisuuserien kauppoihin avoimilla markkinoilla. Välityskohteita ja tarjouksia voidaan myös tarkastella.

KUSTANNUSLÄHESTYMISTAPA (ENT. KUSTANNUSARVOMENETELMÄ)

Kustannuslähestymistapa tarkastelee mahdollisuutta, että vaihtoehtona tietyn hyödykkeen hankinnalle voidaan hankkia nykyaikainen vastaava hyödyke, jolla on vastaava käytettävyyys. Kiinteistön yhteydessä tämä sisältää kustannuksen vastaavanlaisen maan hankinnasta sekä vastaavanlaisen uuden rakenteen rakentamisesta. Elleivät ajanpuute, hankaluus ja riski vaikuta asiaan, hinta, minkä ostaja maksaisi arvioitavasta hyödykkeestä, ei olisi enempää kuin nykyaikaisen vastineen kustannus. Arvioitu hyödyke on usein vähemmän kiinnostava kuin uuden samanlaisen kustannus johtuen iästä tai vanhenemisesta. Tämän takia jälleenhankintakustannukseen tarvitaan arvonalennus.

Kustannuslähestymistavan lähteenä on käytetty Haahtelan julkaisemaa talonrakennuksen kustannustietoa sekä siihen perustuvaa Rakennuksen hinnan arviointiohjetta (2015).

OLETUKSET JA ERITYISOLETUKSET

Oletuksia ovat asiat, jotka on järkevää hyväksyä tosiasioina arviointitoimeksiannon yhteydessä ilman erityistä tutkimusta tai todennusta. Ne ovat asioita, jotka kerran todettuina hyväksytään tulkittaessa tuotettua arviointia tai muuta neuvoa.

Erityisoletuksia ovat asiat, jotka joko olettavat tosiasioita, jotka poikkeavat todellisista tosiasioista arvopäivänä tai joita tyypillinen liiketoimen markkinaosapuoli ei olisi tehnyt arvopäivänä.

Oletusten ja erityisoletusten täytyy olla mielekkäitä ja relevantteja ottaen huomioon tarkoitus, johon arviointia tarvitaan.

Suomen talous ehti toipua pandemiasta ennen sotaa Ukrainassa

- Kasvu jatkui v. 2021 loppuun, vienti ja investoinnit olivat vahvassa kasvussa viimeisellä neljänneksellä. Työllisyys kasvoi vahvasti, joskin merkkejä hidastumisesta oli. Julkisen talouden tila oli heikompi koronakriisin jälkeen.
- Koronakriisin vaikutukset ovat olleet toimialakohtaisia, mikä näkyi esimerkiksi lisääntyneenä työttömyytenä tietyillä palvelualoilla. Pandemia on kiihdyttänyt jo olemassa olevia trendejä kuten verkkokaupan suosion kasvua ja etätyöskentelyä.

Venäjä-Ukraina sota on vaikuttanut euroalueen talouskasvuun ja inflaatioon

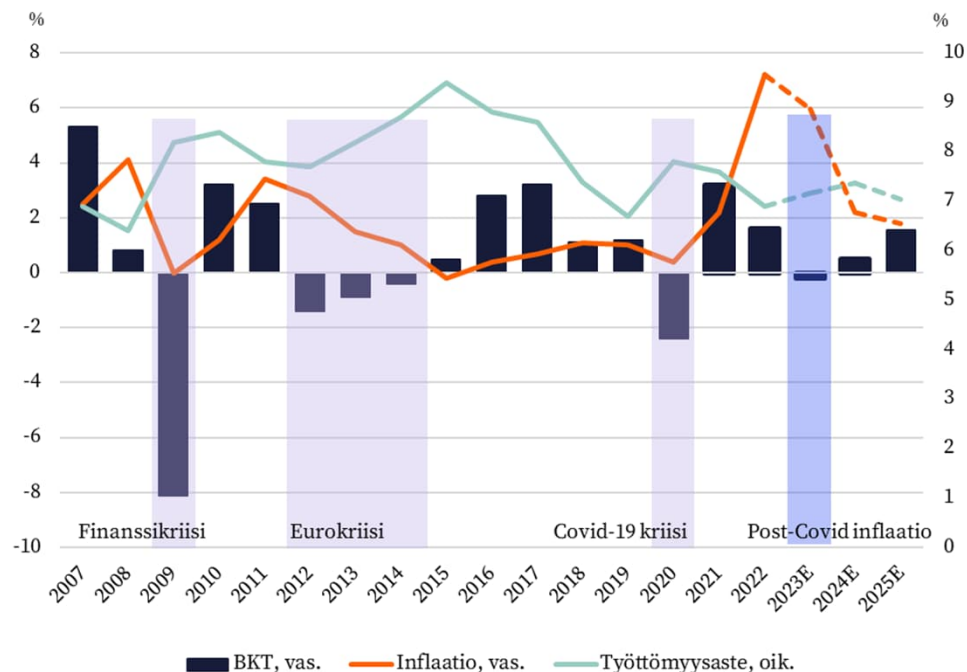
- Energian ja raaka-aineiden hinnat nousivat, kansainvälinen kauppa hankaloitui ja talouden toimijoiden luottamus heikentyi Venäjän hyökättyä Ukrainaun.
- Suomen taloudelliset yhteydet Venäjään ovat suuremmat kuin koko euroalueella, mutta energiariippuvuus on pienempi. Venäjän osuus Suomen koko tavaraviennin arvosta oli noin 5,5 % vuonna 2021 tai noin 1,5 % BKT:sta. Talousvaikutukset voivat olla Suomelle pitkäkestoisia mutta Suomi pystyy tukeutumaan Euroopan sisämarkkinoihin.
- Suomella voi naapurinsa takia olla kohonnut maariski mutta valtion velkahirjojen tuotoissa tätä ei selkeästi ole näkynyt. Joidenkin asiantuntija-arvioiden mukaan Suomen liittyminen Natoon vähentää maariskia ja toisaalta nostaa investointihalukkuutta Suomeen. Varmoja johtopäätöksiä maariskistä tai Naton vaikutuksesta ei voida tehdä.

Suomen talouden kasvun odotetaan hidastuvan

- Bruttokansantuote (BKT) nousi 1,6 % vuonna 2022. Vuonna 2023 Suomen kokonaistaloudellinen kehitys oli hyvä alkuvuodesta, mutta vuoden loppua kohti näkymät heikkenivät.
- Sodan lisäksi korkea inflaatio ja sitä seurannut Euroopan Keskuspankin ohjauskoron nostot ja kokonaiskysynnän heikkeneminen vaikeuttivat talouden toipumista ja Suomen talouden odotetaan supistuvan -0,3 % vuonna 2023. Kansainvälisen talouden vaikeuksien hellittäessä ja inflaation hidastuessa, talouskasvu piristyy hieman 0,5 % vuonna 2024.
- Työmarkkinat elpyivät nopeasti pandemian alkusysäyksestä yksityisten kysynnän ja yritysten investointien seurauksena. Työttömyysasteen odotetaan nousevan hieman vuoden 2023 aikana 7,5%. Työttömyysasteen ennakoitaan laskevan alle 7% tason vuoteen 2026 mennessä.
- Julkinen talous on entistä velkaisempi. Julkinen velka suhteessa BKT:hen kasvoi v. 2020 10 %-yksikköä 69,5 %:iin koronakriisin seurauksena. Vuoteen 2024 mennessä Suomen Pankki ennakoi velkasuhteen pysyvän korkealla - 66-68 % välillä.

Inflaation lasku kohti keskuspankkien tavoitetasoja avaa oven korkojen laskuille

- Inflaatio alkoi kiihtyä pandemian hellittäessä kevyen raha- ja finanssipolitiikan, kysynnän vahvistumisen ja tarjontarajoitteiden seurauksena. Inflaatio kiihtyi Suomessa v. 2021 aikana 2,2 % ja vuonna 2022 7,2 % Tilastokeskuksen mukaan. Vuoden 2022 inflaation kiihtymiseen vaikutti eritoten Sota Ukrainassa ja energianhinnan nousu.
- Keskuspankit ovat hillinneet talouden kokonaiskysyntää, ja Euroopan keskuspankki on nostanut ohjauskorkoaan asteittain 4 % tasolle.
- Inflaatio on hidastunut huipuistaan talouskasvun laimentuessa. Kokonaiskysyntä on alkanut vaimenemaan. Vuonna 2024 inflaation ennustetaan laskevan 1,9 % tasolle.
- EKP:n ja FED:n nähdään saavuttaneen ohjauskoron noususyklin huipun. Taloustilanne ja odotukset koronlaskuista ovat vetäneet markkinakorkojen suuntaa alaspäin huipuista. Inflaation lasku kohti keskuspankkien tavoitetasoja avaa oven korkojen laskuille. Odotuksissa yleisesti on, että ensimmäiset koronlaskut nähdään kesällä 2024.

Makrotalouden tunnusluvut

Kiinteistökauppojen kaupankäyntivolyymi oli 2,6 miljardia euroa vuonna 2023.

- Tästä kansainvälisten sijoittajien osuus oli 57 %. Pohjoismaisten sijoittajien osuus oli 32 %, Yhdysvaltojen 13 % ja Muun Euroopan 10 %.
- Investoinnit vähentyivät -62% vuoden takaisesta.
- Kauppojen lukumäärä oli 148, joka oli 31% vähemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Kiinteistösijoitusmarkkinat hidastuivat vuoden 2022 kolmannella neljänneksellä, kun korkotason nousu ja hinnoitteluympäristön muutos alkoivat rajoittamaan toteutuneita kauppia.

- Nopea korkojen nousu näkyi kiinteistömarkkinoilla läpi vuoden 2023. Investoinnit vähentyivät, kun korkotason aiheuttama hinnoittelun umpikuja on jatkunut.
- Nykyisen korkosyklin päättyminen heijastuu sijoitustoimintaan oletettavasti vain maltillisesti. Aktiivisempi sijoitustoiminta tapahtuu porrastetusti kohti vuoden 2024 loppua kohti jos korkotason suunta on alaspäin.
- Sekä inflaatio että korkojen nykyinen tilanne ja tuleva kehitys ovat edelleen kriittisiä tekijöitä, jotka vaikuttavat sijoitusaktiiviteettiin. Monet sijoittajat ovat olleet varovaisia sitoutumaan investointeihin velkaa käyttäen, kunnes rahoituskustannukset ovat pienemmät.

46 % kiinteistötransaktioista tehtiin pääkaupunkiseudulla vuonna 2023

- Turun ja Tampereen alueella transaktioiden osuus kokonaisvolyymista on ollut 6 % kummassakin.
- Helsingin seudun (pl. Pääkaupunkiseutu) osuus kaupankäynnistä oli 5%. Osuus on kasvanut viime vuosina johtuen etenkin siitä, että teollisuus & logistiikkasegmenttikanta on kasvanut alueella ja sijoituskysyntä kohdistuu tänne.

Vaihdetuin kiinteistösektori vuonna 2023 oli asunnot 758 miljoonalla eurolla (29 %).

- Toimistojen osuus transaktiovolyymista oli 17 %, logistiikan 23 %, yhteiskuntakiinteistöjen 20 % ja liiketilojen 8 %.

Vuoden 2023 merkittävimpiä kauppia ovat olleet Goldman Sachsin Postin Logistiikkaportfolion hankinta Macquarie AM:ltä, KKR:n yli 1 200 asunnon portfolion osto Kruunuasunnoilta ja NREP:n 17 yhteiskuntakiinteistöjen portfolion hankinta eQ:lta.

Markkinakorkojen ja riskittömän koron noustessa kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat nousseet samanaikaisesti.

- Parhaimpien Helsingin keskustan core-toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat vuonna 2023 4,9 %:n tasolle.
- Parhaimpien asuntokohteiden tuottovaatimukset nousivat 4,6 %:n, yhteiskuntakiinteistöjen 4,9 %:iin, logistiikkakohteiden 5,0 %:n ja liiketilojen (päivittäistavarakaupat) 5,0 %:iin.

Transaktiovolyymi, Suomi