

NEWSEC UUTISIA



HYVÄT ASIAKKAAMME JA YHTEISTYÖKUMPPANIMME

Asiakas- ja henkilöstötyytyväisyys

Mittaamme Newsecissä säännöllisesti sekä asiakas- että henkilöstötyytyväisyyttä. Newsec on nyt neljännen kerran peräkkäin valittu Suomen parhaiden työpaikkojen joukkoon Great Place to Work Instituten® henkilöstötyytyväisyyskyselyn perusteella. Uskomme vankasti, että henkilöstötyytyväisyydellä on selvä korrelaatio myös asiakastytyväisyyteen. Viimeisimmän asiakasmittauksemme tulokset myös todistavat tämän, saimme asiakkailtamme kokonaisarvosanaksi 3,9 asteikolla 1-5. Tässä on parannusta edellisestä vuodesta 10 %, mutta emme aio jäädä lepäämään vaan jatkamme systemaattisesti kummankin mittarin kehittämistä parempaan suuntaan.



Kiinteistöala sosiaalisessa mediassa

Yhtiömme on lähtenyt sekä markkinoinnissa ja verkostoitumisessa mukaan hyödyntämään LinkedIn-palvelua; uskomme että tämäntyyppiset

uudet kanavat tulevat jatkossa kasvavassa määrin edesauttamaan viestintäämme sekä asiakkaillemme että muille sidosryhmille. Verkostoidutaan tätäkin kautta: www.linkedin.com.

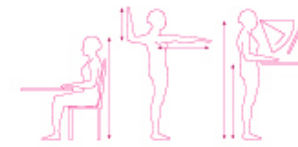
Vahvistuksia Viroon

Sisaryhtiömme Newsec Estonian toimitusjohtajaksi on nimitetty Roul Tutt. Roulilla on vankka rahoitustausta, ja suomen kielen taitoisena pystyy Viron toimistomme 5 hengen ammattitiimin avulla auttamaan kaikissa kiinteistökysymyksissä.

MARKKINANÄKYMÄT

Kaupparamarkkina

Alkukevälle ei vielä saatu montaa merkittävää kauppaa päätettyä, mutta loppukevään ja alkukesän aikana kauppojen määrä on selkeästi lisääntynyt. Näin ollen viime syksynä alkanut sijoittajakysynnän piristyminen on nyt realisoitumassa kaupoiksi. Ensimmäisen neljän kuukauden kaupankäynnin volyyymi oli noin 550 miljoonaa euroa. Tosin kysynnän lisäys on kohdistunut edelleenkin sijainniltaan ja laadultaan parhaisiin kiinteistöihin. Kiinteistörahoitus on vähitellen helpottumassa, mutta lainarahoituksen tarjoajien määrä ei juuri ole lisääntynyt. Muutamien euromaiden rahoituskriisit pitävät lainamarkkinat herkinä ja lisäriskejä ei kiinteistöpuolelta haluta ottaa. Myös erilaisten valmisteilla olevien pankkeja ja vakuutusyhtiöitä koskeva vakavaraisuussäännösten kiristyminen



00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

(Basel III ja Solvency II) ei edesauta kiinteistöjen velkarahoitusta. Myös oman pääoman nostaminen erilaisiin kiinteistörahastokehitelmiin on edelleen vaikeaa.

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomeen on lisääntynyt paitsi vakaiden kasvunäkymiemme lisäksi myös siksi, että Euroopan päämarkkina-alueiden hinnoittelu näyttää sijoittajista monin paikoin liian kalliilta.

Toissijaisilla alueiden ja heikompilaatuisten kohteiden kysyntä on vieläkin vähäistä ja hintojen nousua ei juurikaan ole havaittavissa. Näin ollen hinnoittelu on yhä selvemmin eriytyvässä huonojen ja hyvien kohteiden välillä.

Kokonaisten asuinvuokratalojen hinnoittelu näyttää lähenevän omistusasuntojen hinnoittelua, kun sijoituskysyntä on kovaa eikä kohteita juuri ole rakenteilla, koska rakennusliikkeet tuottavat tällä hetkellä pääasiallisesti omistusasuntotuotantoa.

Ennustamme toimitilakiinteistöjen hintatason edelleen nousevan keskustan parhaimmilla paikoilla ja myös keskustan ulkopuolella odotamme hintakehityksen olevan lievästi positiivinen.

Vuokramarkkina

Suhdannenäkymät tälle vuodelle ovat positiiviset, joskin kustannusten nousu pitää inflaatiokehityksen korkeana. Kuluttajien luottamus on edelleen keskimääräistä korkeammalla tasolla eikä työttömyyslukuissa ole tapahtunut huonontumista.

Tämä positiivinen kehitys näkyy vuokramarkkinoilla ja myös pääkaupunkiseudun toimistovuokrat ovat pitkästä ajasta hienoisessa nousussa. Myös markkina-aktiiviteetti on parantunut ja vuokrasopimuksia tehdään määrällisesti enemmän kuin viime vuonna. Vajaakäyttöasteet ovat pääkaupunkiseudulla hiukan laskussa, mutta suunnitteilla olevien uudiskohteiden määrä ennakoit korkeana pysyviä vajaakäyttölukuja lähivuosina erityisesti vanhemmassa kannassa. Myynnin volyymin kasvu ylläpitää liiketilojen kysyntää ja positiivista vuokrakehitystä.

Viennin, tuotannon ja tavaravirtojen elpyminen on täyttämässä taas tyhjentyneitä varastoja ja logistiikkatilojen kysyntä on parantumassa.

Vuokra-asuntopula pääkaupunkiseudulla aiheuttaa paineita uusien vuokrien nousuun ja myös olemassa oleviin vuokriin kohdistuu nousupaineita nopeasti nousevien kiinteistökulujen ja korkojen nousun vuoksi.

LIIKETOIMINNASSAMME TAPAHTUNUTTA

Newsec Advice Oy

Kansantalouden elpyminen ja kasvu näkyvät selvästi myös toimitilamarkkinoiden aktiiviteetissä ja palveluidemme kysynnän kasvuna. Erityisesti kiinteistökaupan likviditeetin parantuminen on lisännyt myyntineuvonantoihin liittyvien toimeksiantojen määrää. Ilahduttavaa on todeta,

että Tampereen aluetoimistomme on onnistunut jo alkuvuonna välittämään monia hyviä kauppia ja vuokrauksia ympäri Suomea, joten markkinat toimivat myös muualla kuin pääkaupunkiseudulla.

Kaupankäyntitiimi

Kesän lähestyessä kaupankäyntiaktiiviteetti on selvästi virkistynyt ensimmäisen neljänneksen alhaisen kaupankäyntivolyymin jälkeen. Tiimillä on käynnissä tällä hetkellä neljä mielenkiintoista myyntiprojektia, joista kaksi tultaneen allekirjoittamaan kaupoiksi ennen kesää. Lisäksi tiimillä on kaksi ostotoimeksiantoa, jotka uskomme realisoituvan kaupoiksi vuoden kolmannella neljänneksellä.

Arviointitiimi

Newsecin arviointitiimi sai alkuvuodesta lisävahvistuksia kun aiemmin Ouvia Oy:ssä työskennellyt tekniikan lisensiaatti Jyrki Halomo sekä Rapal Oy:ssä työskennellyt Joonas Nyman liittyivät joukkueeseen. Yhteensä 12 kiinteistöarvioinnin ammattilaista käsittävä Newsec Valuation Oy toimii laajalla sektorilla, asiakkaitamme ovat niin yksittäiset kunnat kuin kotimaiset ja ulkomaiset rahoittajatkin sekä sijoittajat ja kehittäjät, rakennusyhtiöitä unohtamatta.

Alkaneen vuoden mielenkiintoisia teemoja ovat IFRS-standardien muutokset ja niiden vaikutukset kiinteistömarkkinoihin sekä edelleen kasvavassa määrin erityyppisten rakennushankkeiden ekolo-



00034888
00042888
00048884
00008888

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

gisuutta mittaavien sertifikaattien yleistymisen sekä uudisrakennus- että kehityshankkeissa. Newsec Valuation seuraa uusimpien trendien suuntia ja reagoi niihin tarjoamalla asiakkaillemme räätälöityjä yksilöllisiä palveluita parhaan mahdollisen lopputuloksen mahdollistamiseksi.

Vuokraustiimi

Toimitilavuokraus on jatkunut positiivisena, olemme vuokranneet toimitilaa yli 12.000 m². Tiimissä aloitti maaliskuussa vuokrausneuvottelijana Päivi Koponen.

Suurimpana yksittäisenä hankkeena olimme neuvottelemassa DNA:n uuden pääkonttorin rakentamisesta Käpylässä, Läkkipäntielle Business Park Triottoon. Uuteen pääkonttoriin muuttaa n. 600 työntekijää. Toimitilat ovat suuruudeltaan n. 7.500 m² ja kattavat yli puolet Business Park Triotosta, jonka laajuus kokonaisuudessaan on 14.000 m². Sopimuksen myötä Trioton kaikki vuokrattavissa olevat toimitilat on vuokrattu. Kohteen rakentaa YIT, rakentaminen käynnistyi tammikuussa 2011 ja DNA:n tilat valmistuvat kesällä 2012.

Corporate Finance

Olemme avustaneet asiakkaitamme kiinteistörahastuksen järjestämisessä sekä selvittäneet kiinteistörahastomallien käyttökelpoisuutta kunnan kiinteistöomaisuuden omistuksessa ja hallinnassa. Tuulivoimainvestoinnit tulevat jatkossa kasvamaan merkittävästi, kun laki uusiutuvalla energialla tuote-

tun sähkön tuotantotuesta tuli voimaan 25.3.2011. Tarjoamme tuulivoimainvestointien rahoitus- ja transaktiopalveluita yhteisöpohjoisella tiimillä.

Tampereen tiimi

Viime vuoden loppupuolella alkanut hyvä vire on jatkunut myös alkuvuoden. Onnistumisia on tullut sekä vuokrausten että myyntien kanssa. Oulussa, Kouvolassa, Jämsässä, Pieksämäellä, Salossa ja Tikkakoskella olemme vuokranneet yhteensä n. 7000 neliötä.

Toimimme myyjän neuvonantajana kun n. 28000 m² teollisuustilaa Yläjärvellä ja Hollolassa vaihtoi omistajaa myyjän jäädessä tiloihin vuokralle. Tämän lisäksi olemme myyneet 3 asuinkerrostaloa alkuvuonna. Kaksi näistä oli Pietarsaareissa ja yksi Tampereella.

Edellisten lisäksi sopimukseen on päästy liikekiinteistöjen myynneissä Lahdessa ja Salossa. Tilanteesta johtuen suunnittelemme lisäresurssin hankkimista tiimiimme.

Newsec Asset Management Oy

Kehitystoiminta

Olemme käynnistäneet useita kehityshankkeita, joiden tarkoituksena on arvioida asiakkaittemme kiinteistöjen tai toimitilojen ympäristövaikutuksia sekä mahdollisuuksia parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta.

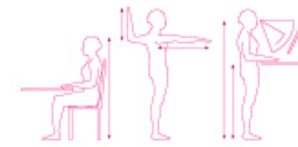
Business Park -tiimi

Olemme saaneet alkuvuodesta lisää Business Park -asiakkauksia: manageeraamme nyt myös Commerz Realin omistamaa Swing Life Science Centeriä Espoon Keilaniemessä ja API:n toimistokohdetta Tampereella osoitteessa Hatanpään valtatie 30.

Olemme aktiivisia ja innovatiivisia kohteidemme markkinoinnissa ja vuokrauksessa. Tästä esimerkkinä Airport Plaza Business Parkille kehitettiin uusi ilme kilpailukyvyyn varmistamiseksi, sen nimi vaihdettiin ytimekkäästi Gate8:ksi ja sille tehtiin mm. uudet web-sivut.

Leasing & Retail -tiimi

Olemme panostaneet voimakkaasti Asset Management -asiakkaidemme vuokraukseen ja tilojen markkinointiin yhteistyössä Asset Managereidemme kanssa. Useita toimistokiinteistöjen ja kauppakeskusten kehitysprojekteja on meneillään, joista voimme mainita uudistuneen Malmin Novan avajaiset nyt keväällä ja Kauppapaikka Hermanin 1. vaiheen avajaiset ensi syksynä. Onnistuneiden retail-vuokraustemme pohjana on jatkuva yhteydenpito nykyisiin ja Suomeen tuleviin uusiin retail-toimijoihin. Tiedämme heidän tila- ja paikkakuntatarpeensa ja otamme heihin yhteyttä systemaattisesti oman tietokantamme kautta. Teemme jatkuvasti kaupallisten kohteiden vaikutusalue- ja ostovoimanalyysyjä sekä kuluttaja- ja vuokralaiskyselyjä, ja tuloksista saamme ajantasaista tietoa omistajille



00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000
00000000

kiinteistön kehittämiseen ja tuleville vuokralaisille liikepaikkapäätöksiin.

Pääkaupunkiseudun haasteellisten toimistokohteiden vuokrauksessa meillä on hyviä työkaluja ja kokemusta kohteen brandin kirkastamiseen, räätälöityihin markkinointikampanjoihin sekä osaamista ja ideoita kohteiden kehittämiseen. Käytämme uusia digitaalisia markkinointikanavia vanhojen hyväksi havaittujen rinnalla ja räätälöimme monikanavaiset kampanjamme kohdekohtaisesti. Vuokrausmarkkinoinnin onnistumista mittaamme niin liidien, neuvottelujen kuin vuokrasopimustenkin määrillä.

Kymmenhenkisessä tiimissämme on kaksi vuokrauspäällikköä, kolme vuokrausneuvottelijaa ja viisi kauppakeskusjohtamisen ammattilaista, joista kaikilla on ICSC Shopping Center Management -tutkinto.

Asset Management -tiimi

Olemme jatkaneet kevään aikana raportoinnin kehittämistä ja laadun parantamista. Alkuvuonna tehdyn asiakastytyytyväisyysmittauksen perusteella

on asiakkaittemme tyytyväisyys palveluihimme parantunut 20 % edellisestä mittauksesta.

Kuluneen vuoden aikana tulemme panostamaan kiinteistöjohtamispalveluiden osalta ympäristö- ja energiaosaamiseen.

Corporate Real Estate -yksikkö

Toimimme neuvonantajana DNA:n toimitilauudistuksessa, jossa autoimme toimitilojen muutostarpeiden kartoituksessa henkilöstön työympäristökyselyllä, toimitilojen kartoituksessa, vaihtoehtoisten toimitilojen vastaavuusvertailussa DNA:n tarpeisiin sekä uudelleen sijoittautumisen ympäristövaikutuksien analysoinnissa.

Olemme laajentaneet työympäristökyselyjen toteuttamista kuntasektorille, jossa arvioidaan ja vertaillaan erilaisten julkisten tilojen soveltuvuutta eri hallintokuntien tulevaisuuden tarpeisiin. Newsec on kehittänyt työympäristöindeksin, jonka avulla voidaan vertailla erilaisia työympäristöjä keskenään. Indeksini muodostuu noin 25 000 työntekijän ja esimiehen vastauksista Pohjois-Euroopassa.

Jussi Ojamo aloitti projektityöntekijänä CRE-yksikössä.

SEURAAVAT NEWSEC UUTISET

Seuraavat Newsec Uutiset ilmestyvät syksyllä 2011.

Hyvää kesää!

Newsec Finland Oy

Kai Keituri
toimitusjohtaja



Newsec tarjoaa palveluja kiinteistösijoittajille, kiinteistönomistajille sekä toimitilojen käyttäjille. Yhtiö on perustettu vuonna 1994 ja on yksityisten partnereiden omistama. Konsernissa on yli 600 työntekijää, joista 130 Suomessa. Markkina-alueitamme ovat kaikki Pohjoismaat ja Baltia. Lue lisää: www.newsec.fi.

Newsec - Mannerheiminaukio 1 A, PL 52, 00101 Helsinki - Aleksanterinkatu 32 B, 33100 Tampere - Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo - puh. 0207 420 400 - www.newsec.fi