

## NEWSEC UUTISIA



### HYVÄT ASIAKKAAMME JA YHTEISTYÖKUMPPANIMME

#### KIINTEISTÖALA JA YMPÄRISTÖ

Toimialamme on ilahduttavasti ottanut näkyvämpää roolia useilla tahoilla ympäristömme säilyttämiseksi ja energian säästämiseksi. Kun tiedämme, että rakennusten osuus kokonaisenergiakulutuksesta on n. 40 prosentin luokkaa on selvää, että alallamme on todella merkittävä vaikutusmahdollisuus. Kuitenkin, vaikka meillä on useita teknisiä ratkaisuja nopeastikin tehostaa sekä olemassa että rakenteilla olevien kiinteistöjen energiatehokkuutta järkevin investoinnein, eivät nämä tehostushankkeet ole edenneet niin nopeasti kuin pitäisi. Mielestämme yksi syy hitauteen on edelleen alamme myynti- ja markkinointitaitojen puutteellisuus. Meidän pitää osata paremmin myydä asiakkaille etuja ja hyötyjä teknisten ratkaisujen sijasta.

Newsec haluaa omalta osaltaan edistää ympäristömme hyvinvointia ja energiansäästöä: paras tapa tähän on olla itse esimerkkinä. Olemme saaneet maaliskuussa WWF:n myöntämän Green Office -sertifikaatin osoituksena siitä, että huomioimme monin tavoin omassa toiminnassamme ympäristömme. Tästä kiitos kuuluu asiaan sitoutuneelle henkilöstöllemme! Kannustammekin

kaikkia harkitsemaan oman toimintansa Green Office -sertifiointia - kysykää meiltä lisää.

#### NEWSEC JÄLLEEN 2010 SUOMEN PARHAIDEN TYÖPAIKKOJEN JOUKOSSA

Asiakastyytyväisyyden ohella meille on tärkeää, että meillä viihdytään; uskomme että se heijastuu voimakkaasti myös asiakastyöhömmme. Olemme ylpeitä, että olemme kolmatta kertaa peräkkäin sijoittuneet Suomen parhaiden työpaikkojen joukkoon Great Place to Work Institutin tekemässä tutkimuksessa. Tähän saavutukseen on yltänyt tänä vuonna myös Ruotsin organisaatiomme meidän kannustamanamme.



#### MARKKINANÄKYMÄT

Toimitilakiinteistöjen hinnat ovat saavuttaneet pohjan ja kova sijoittajakysyntä keskustan parhaista kiinteistöistä näyttää jo luovan paineita tuottovaatimuksen laskulle ainakin Helsingin keskustassa. Toisaalta toimistovuokrat etenkin Helsingin seudulla

kärsivät edelleen yllitarjonnasta sekä heikentyneestä työllisyystilanteesta. Markkinavuokrien odotetaan kuitenkin saavuttavan käännepesteen vielä kuluvana vuonna.

### Parhaille kiinteistöille sijoituskysyntää

Kiinteistörahoitus on yhä vaikeassa tilanteessa, sillä merkittävä osa kansainvälisistä rahoittajista on käytännössä sulkenut ovensa Suomessa. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä kiinteistökauppojen määrä oli vain noin 250 M€, mutta se koostui monesta erillisestä kaupasta ja markkinoiden likviditeetti näyttääkin hiljalleen paranevan.

Kansainväliset sijoittajat ovat jälleen aktivoituneet Suomessa ja etsivät hyviä ostokohteita. Heille kelpaavat kuitenkin vain parhailla paikoilla olevat kohteet, joissa on hyvä vuokralaistilanne. Vaihtoehtoisesti ollaan etsimässä myös ns. pakkomyyntikohteita, joita toivotaan saatavan edullisesti. Matala korko on kuitenkin toistaiseksi pelastanut useimmat velkaiset kiinteistöomistajat pahemmilta vaikeuksilta.

Laajamittaisia pakkomyyntejä markkinoilamme tuskin tullaan näkemään, koska realisoinnit jouduttaisiin tekemään merkittävällä alennusmyynnillä ja kirjattavat tappiot olisivat suuret. Kolmen seuraavan vuoden

aikana tullaan kuitenkin näkemään huomattavia kiinteistöomaisuuden uudelleenjärjestelyitä, kun kiinteistövelkoja uusitaan.

### Markkinavuokrien lasku taittumassa

Toimistovuokrat ovat joustaneet alaspäin useilla toimistomarkkinoilla viimeisen vuoden aikana. Kansantalouden käännyttyä takaisin loivalle kasvu-uralle, toimistomarkkinankin odotetaan saavuttavan pohjansa loppuvuoteen mennessä. Toimistomarkkinoiden sisällä on kuitenkin nähtävissä selkeää eriytymistä, mikä aiheuttaa sen, että tietyt alueet virkoavat selkeästi toisia aiemmin. Tilatarjonta monilla toimialoilla ja osamarkkinoilla onkin nyt erittäin hyvä ja vuokrataso on hyvin kohtuullinen, joten nyt on oikea aika katsella toiminnallisesti ja taloudellisesti tehokkaita tiloja.

Vähittäiskaupan myynti on lähtenyt selvään kasvuun alkuvuonna ja kasvoi maaliskuussa 7,5 prosenttia vuoden 2009 maaliskuusta. Tosin autokauppa ja tukkukauppa ovat yhä laskussa. Myymälätilojen vuokrien tasot ovat

kuitenkin alentuneet vain heikommilla liikepaikoilla ja ennakoitua maltillisemmin. Parhailla liikepaikoilla on edelleen kova kysyntä ja vuokrat ovat niissä pitäneet pintansa.

Teollisuus- ja varastokiinteistöjen vuokrissa on toimistotilojen tapaan nähty selkeää laskua. Viennin romahtaminen ja kaupan hiljentyminen ovat merkinneet tavaravirtojen vähentymistä ja tilojen vajaakäytön lisääntymistä sekä heikentänyt kysyntänäkymiä. Monin paikoin on myös rakennettu merkittäviä, uusia logistiikkakeskittymiä ja vanhoja on vastaavasti tyhjentynyt. Markkinavuokrien odotetaan kuitenkin saavuttavan alimman tasonsa kuluvan vuoden jälkimmäisellä puoliskolla.

Kokonaisuutena vuokrausaktiiviteetti on kuitenkin selvästi parantunut viime vuoteen verrattuna. Yritykset ovat taas kykeneviä tekemään päätöksiä ja siirtymään muuttuneen toimintansa edellyttämiin tiloihin.

### LIIKETOIMINNASSAMME TAPAHTUNUTTA

#### Newsec Advice Oy

Merkittävä laajennus palvelukonseptiimme oli Corporate Finance -tiimin perustaminen. KTM Håkan Malmlund ja DI Sami Kiehelä aloittivat tiimissä maaliskuussa. Tällä tiimillä pystymme auttamaan asiakkaitamme erilaisten rakenne-



ja rahoitusjärjestelyjen toteuttamisessa. Uusi tiimi täydentää myös transaktiitiimimme asiantuntemusta ja on mukana kaupan-käynteihin liittyvissä järjestelyissä.

### **Kaupankäyntitiimi**

Tiimin uudeksi vetäjäksi on nimitetty DI, KTM Mikko Tenhola 1.6.2010 lukien.

Alkuvuonna toteutimme yhden hieman alle 10 000 m<sup>2</sup>:n tuotanto- ja toimistotilan kaupan, johon myyjä jäi vuokralle. Käynnissä on muutama merkittävä projekti, joiden odotetaan kypsyvän kaupoiksi osittain ennen kesälomia ja osittain alkusyksyn aikana.

### **Arviointitiimi**

Newsec-Maakannan kevät on ollut vilkasta aikaa. Markkina-arvonmääritysten ja tilinpäätösarvioinnin lisäksi olemme selvittäneet merkittävän teollisuusyrityksen laajaa kiinteistöomaisuutta ja -strategiaa. Monet kunnat ja kiinteistökehittäjät hyödyntävät palvelujamme maankäytön muutosten analysoinnissa. Kasvua on saatu myös pankkien kanssa tehtävän yhteistyön tiivistämisestä.

Toimitusjohtaja Hannu Ridell läpäisi keväällä Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) -kokeen ja sai kansainvälisen auktorisoinnin sekä oikeuden käyttää MRICS-titteliä.

Uskomme, että tällä auktorisoinnilla tulee olemaan jatkossa kysyntää erityisesti rahoituslaitosten ja kansainvälisten sijoittajien taholta.

### **Vuokraustiimi**

Vuosi on vuokrauksen osalta alkanut vilkkaasti. Olemme tehneet jo lähes 30 000 m<sup>2</sup>:n edestä vuokrauksia. Aktiviteettiä on kaikissa tilatyypeissä eli vuokrauksia on tehty niin toimisto-, myymälä- kuin logistiikkatiloistakin.

Helsingin ydinkeskustassa olemme onnistuneet isoissa toimistokokonaisuuksissa sekä liiketiloissa; mm. Espritin uusi 1500 m<sup>2</sup>:n lippulaivamyymälä aloittaa Aleksanterinkatu 21:ssä ensi keväänä. Pääkaupunkiseudun lisäksi olemme löytäneet tiloja asiakkaillemme ympäri Suomea mm. Karhulassa, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Tampereella.

### **Tampereen tiimi**

Myös Tampereen tiimi on tehnyt vuokrauksia eri puolilla Suomea yhteensä lähes 8700 m<sup>2</sup>:n verran. Tämä sisältää valtaosin liiketiloja mutta myös toimistoa ja logistiikkaa. Suurimman toimeksiantajanamme, kansainvälisen kiinteistösijoittajan kiinteistöportfolion uudelleenjärjestely on hyvässä vauhdissa, josta vuokrausten lisäksi voidaan mainita Pohjois-Pirkanmaalla tapahtunut liikekiinteistön myynti sen nykyiselle käyttäjälle.

Arviointien kysyntä on kasvussa. Olemme arvioineet kiinteistöjä yhteistyössä Newsec-Maakannan kanssa Porissa, Pirkkalassa, Seinäjoella, Tampereella ja Turussa.

### **Newsec Asset Management Oy**

#### **Kehitystoiminta**

Yhtiössä on otettu käyttöön huhtikuun alussa uusi laatujärjestelmä sekä vuoden alussa dokumentinhallintajärjestelmä, joiden avulla parannamme asiakastyön laatua ja sisäistä toimintaa.

#### **Business Park -tiimi**

Eläke-Fennian Pasilan Visio Business Centerin toiminta on käynnistetty.

Newsec Asset Management ja Paperiliitto, Metalliliitto ja Palkansaajasäätiö ovat allekirjoittaneet sopimuksen Airport Plaza Business Parkissa sijaitsevien kiinteistöyhtiöiden Rondon ja Preston sekä Stella Business Parkissa sijaitsevan kiinteistöyhtiö Solariksen talous- ja vuokrahallinnon hoitamisesta.



### Leasing & Retail -tiimi

Leasing & Retail -tiimi on aloittanut Joensuu sijaitsevan Kauppakeskus Metropolin kaupallisen johtamisen. Kohteen omistavat Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia ja Eläke-Fennia.

Lemminkäinen Oyj ja Newsec ovat allekirjoittaneet sopimuksen Kuopiossa sijaitsevan kauppakeskus Hermannin kaupallisesta kehittämisestä ja vuokrauksesta.

### Asset Management -tiimi

ICECAPITAL Real Estate Asset Management on kilpailuttanut omistamansa kiinteistörahaston ICECAPITAL Housing Fund I Ky:n taloushallinnon hoitamisen sekä niiden omistamien asuntokohteiden manageerauksen. Rahasto on ollut Newsecin hoidossa vuodesta 2006. ICECAPITAL Real Estate Asset Management on päättänyt jatkaa yhteistyötä Newsecin kanssa ICECAPITAL Housing Fund I Ky:n osalta.

Uusia sopimuksia:

FGF Ylöjärvi Forest Holding Oy:n kanssa on

allekirjoitettu taloushallinnon hoidosta merkittävän maa- ja metsäalueen Pirkanmaalla.

PATRIZIA Immobilién KAG Greater Helsinki OY ja Newsec Asset Management ovat allekirjoittaneet sopimuksen asuntoportfolion kiinteistöjohtamisesta.

Newsec Asset Management ja Rettig ovat sopineet yhteistyön laajentamisesta koskien kohteen Koskelontie 17 kiinteistöjohtamista.

CATELLA Real Estate Ag Kag:n kanssa on allekirjoitettu sopimus Vantaan Tikkurilassa sijaitsevan kiinteistön kiinteistöjohtamisesta

### Corporate Real Estate Solution - ja Corporate Service -tiimit

Käyttäjien toimitilasalkkujen manageerauksessa ja optimoinnissa olemme keväällä uudistaneet sopuksemme Tieto Oyj:n sekä Fujitsu Services Oy:n kanssa. Lisäksi olemme sopineet ALD Automotiven kanssa käyttäjän tilamanageerauksesta Vantaan AutoAirport -kohteessa.

Lucie Makkonen aloitti Corporate Service -yksikön International Account Managerin

tehtävässä 1.6. Lucie siirtyy Newsecille yhteistyökumppanimme King Sturgen Prahan toimistolta. Antti Huhta on puolestaan aloittanut CRES-tiimissä Advisorina.

Newsec on kartoittanut kyselyiden avulla laajasti käyttäjäasiakkaitensa tulevaisuuden työympäristötarpeita. Samalla Newsec on kehittänyt työympäristöindeksin, jonka avulla voidaan vertailla erilaisia työympäristöjä keskenään. Indeksillä muodostuu noin 15 000 työntekijän ja esimiehen toimitilojen soveltuvuudesta käyttäjäyritysten tulevaisuuden tarpeisiin.

### SEURAAVAT NEWSEC UUTISET

Seuraavat Newsec Uutiset ilmestyvät syksyllä 2010.

Hyvää kesää!

Newsec Finland Oy



Kai Keituri  
toimitusjohtaja

Newsec tarjoaa palveluja kiinteistösjoittajille, kiinteistönomistajille sekä toimitilojen käyttäjille. Yhtiö on perustettu vuonna 1994 ja on yksityisten partnereiden omistama. Konsernissa on yli 600 työntekijää, joista 130 Suomessa. Markkina-alueettamme ovat kaikki Pohjoismaat ja Baltia. Lue lisää: [www.newsec.fi](http://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](http://www.newsec.fi)