

**NEWSEC**

The Full Service Property House

TOUKOKUU 2009



## NEWSEC UUTISIA



### HYVÄT ASIAKKAAMME JA YHTEISTYÖKUMPPANIMME

#### NEWSEC JA RE & SOLUTION TIIVISTÄVÄT YHTEISTYÖTÄ BALTIASSA

Olemme vahvistaneet merkittävästi palvelukykyämme kaikissa Baltian maissa konsernimme ostettua 35 %:n osuuden Re & Solutionista, joka on Baltian johtava kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Voimme jatkossa tarjota pohjoismaiden n. 550 ammattilaisemme lisäksi käyttöönnne Baltian maissa 80:n asiantuntijan avun, olipa sitten kyse kiinteistökauppojen neuvonannosta, vuokrauksesta tai kiinteistöjohtamispalveluista

#### ASIAKASTYYTYVÄISYYSMITTAUS JATKUVAKSI

Asiakastyytyväisyys on yksi neljästä mittaristamme ja olemme aiemmin mitanneet tätä systemaattisesti kerran vuodessa. Koemme kuitenkin, että se palaute, jonka olemme teiltä saaneet, olisi hyvä saada neuvonantotoiminnassamme jokaisen projektin jälkeen ja kiinteistöjohtamistoiminnassamme jokaisen raportointijakson päätteeksi. Olemme nyt yhteistyössä

Promenade Reserchin kanssa käynnistäneet tämän mittauksen ja toivommekin, että olette aktiivisia vastaamaan kyselyihimme; näin voimme yhdessä kanssanne vielä parantaa palveluamme.

#### NEWSEC JÄLLEEN 2009 SUOMEN PARHAIDEN TYÖPAIKKOJEN JOUKOSSA

Asiakastyytyväisyyden ohella meille on tärkeää, että meillä viihdytään, uskomme että se heijastuu voimakkaasti myös asiakastyöhömmme. Olemme ylpeitä, että olemme jälleen sijoittuneet Suomen parhaiden työpaikkojen joukkoon Great Place to Work Institutin tekemässä tutkimuksessa. Jatkamme henkilöstömme osaamisen kehittämistä ja toimintatapojemme tehostamista - tavoitteena palvelut, joissa yhdistyvät kiinteistöalan eri osa-alueiden osaaminen, Newsec - *The Full Service Property House* -hengen mukaan.





## MARKKINANÄKYMÄT

Isojen kiinteistöjen kauppamarkkinat ovat merkittävästi hiljentyneet. Viimeisen puolen vuoden aikana (=Q4/2008 - Q1/2009) on kauppojen yhteenlaskettu volyyymi ollut noin 800 miljoonaa euroa, kun se vastaavana ajanjaksona vuosi sitten (=Q4/2007 - Q1/2008) oli lähes 4 miljardia euroa. Myös tarjoushinnat ovat edelleen laskussa, joskin suurin pudotus näyttää jo tapahtuneen. Emme odota kuitenkaan kaupankäynnin piristymistä ennen kuin rahamarkkinat selkiintyvät ja meidän markkinoillamme tunnustetaan arvojen alentuneen huipustaan eli vuoden 2007 kesästä ainakin 15 - 20 %.

Kiinteistöjen arvoista ja arviointien oikeellisuudesta käydään alalla ajoittain kiivastakin keskustelua. KTI:n julkistaman vuoden 2008 kiinteistöindeksin mukaan viime vuonna kiinteistösijoitusten arvonmuutos-tuotto oli -1,2 %, kun samanaikaisesti vastaava arvonmuutostuotto Englannissa oli -27,1 %. Ovatko meidän markkinamme näin eri syklissä vai mikä tämän selittää? Yksinkertaistaen ero johtuu kolmesta seikasta:

1) Englannissa markkinat ylikuumenivat edellisvuosina meitä huomattavasti enemmän.

2) KTI:n indeksi muodostuu merkittävältä osaltaan suomalaisten instituutioiden salkuista, joihin ei myöskään noususuhdanteen aikana kirjattu kovin aggressiivisesti arvonnousuja.

3) Meillä vähäisistä kiinteistökauppojen määrästä johtuen kiinteistönarvioitsijat ovat olleet varovaisia tekemään merkittäviä arvonalennuksia.

Kauppaa kuitenkin tehdään, mutta vain AAA kiinteistöistä eli kohteista, joissa on A-sijainti, A-vuokralainen ja A-vuokrasopimus. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä onnistuimme myyjän neuvonantajina tekemään kaupat yhdestä tällaisesta kohteesta.

Toistaiseksi kiinteistöjen hinnoitteluun on vaikuttanut sijoittajien tuottovaatimusten nousu, mutta näyttää siltä, että erityisesti toimistopuolella myös vuokra-arvot lähtevät tänä vuonna laskuun. Varsinkin pääkaupunki-seudun toimistovuokramarkkinoilla näyttää olevan melkoinen kilpailu vuokralaisista. Uusien vuokrasopimusten hinnoittelussa on jo selvästi tingitty korkeimmista

hintapyyntöistä ja tämän vuoden aikana ovat ennustemme mukaan odotettavissa markkinavuokriin noin 5 - 15 %:n lasku, koska käyttöasteet ovat laskussa ja sen myötä ainakin vanhempien kohteiden kilpailukyky on haettava hintajoustoilla. Yhä useampi vuokralainen hakee myös säästöjä tehokkaampien ja edullisempien tilojen avulla.

Asuntojen, liiketilojen sekä logistiikkatilojen vuokrien odotetaan yleisesti pitävän suhteellisen hyvin pintansa syvästä taantumasta huolimatta. Erityisesti vuokra-asuntojen kysyntätilanne näyttää puoltavan jopa maltillista vuokrien korotuspainetta.





**LIIKETOIMINNASSAMME TAPAHTUNUTTA**

Vaikka kaupankäyntiin liittyvien neuvonanto- palveluiden kysyntä on nyt hiljaisempaa, on erilaisten arviointi- ja analyysi-, kiinteistön- johto- sekä vuokravälityspalveluiden kysyntä vastaavasti lisääntynyt. Tällaisena aikana on tärkeää, että palveluvalikoimamme on laaja ja se, että olemme pystyneet joustavasti siirtämään palvelutuotantoamme sinne, missä kysyntää on. Näin olemme myös pystyneet turvaamaan 120 korkeatasoisen ammattilaisen työpaikat.



Huolimatta haastavasta markkinatilanteesta, olemme onnistuneet ensimmäisessä kvartaalissa olemaan neuvonantajana yhdessä tämän vuoden merkittävimmistä kaupoista.

Lisäksi olemme kehittäneet yhteistyössä asiakkaidemme kanssa uusia ja innovatiivisia kaupankäyntimuotoja. Tämän lisäksi olemme toimineet useiden merkittävien käyttäjä- omistajien strategisena neuvonantajana ja ratkaisseet kiinteistöasioita heidän liiketoimintansa näkökulmasta

**Seuraavassa uusia asiakkaita ja sijoittajia, jotka ovat luottaneet meihin alkuvuodesta 2009:**

**Myyntineuvonantotiimi**

- RBS Nordisk Rentingin Vantaan Hakkilassa sijaitsevan Keskon 60 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen keskusvaraston myynti työeläkeyhtiö Varmalle.
- Kohdekohtaisia liiketoimintasuunnitelmia merkittäville kansainvälisille sijoittajille yhteistyössä Tampereen tiimimme kanssa. Kehityssuunnitelmilla ja niiden pohjalta tehtävillä kehitystoimenpiteillä on parannettu kiinteistön arvoa

paremman käyttöasteen tai korkeampien vuokrien ansiosta.

- Liiketoimintasuunnitelmia ja näihin liittyviä toimenpiteitä on tehty salkun yksittäisille kiinteistöille mutta myös kaikkiin kohteisiin. Kiinteistöt ovat sijainneet kattavasti koko maassa.

**Arviointitiimi:**

- Useiden suomalaisten ja kansainvälisten sijoittajien, rahalaitosten sekä pörssilistattujen yhtiöiden salkkuarvioita

**Vuokraustiimi:**

- Useita isoja pääkonttoritason tilahakuja neuvotteluvaiheessa
- Helsingin Aleksanterinkatu 21 -kiinteistön vuokraustoimeksianto yksinoikeudella Oy Julius Tallberg Ab:ltä
- [www.toimitilahaku.fi](http://www.toimitilahaku.fi) -hakukoneella tuhansia kävijöitä kevään aikana.



**Management-yksikkö, kiinteistöjohtaminen ja omaisuuden hallinta**

- Propinvest Oy:n hallinnoiman salkun talous- ja vuokrahallinto.
- Rakennusliike Oka Oy, Lappeenrannan Family Centerin kaupallinen vuokraus.

**Corporate Service -yksikkö**

- 91 % kiinteistöjä käyttävistä yrityksistä pitää tällä hetkellä kustannussäästöjä tärkeimpänä prioriteettina. Olemme uudistaneet toimitilastrategista neuvonantoamme vastaamaan entistä paremmin kiinteistön käyttäjien tavoitteita. Kokemuksellamme ja monipuolisella markkinatuntemuksellamme autamme asiakkaitamme strategisissa

sijoituspäätöksissä, toimintaa tehostavien toimitila-ratkaisujen luomisessa, sekä kustannus- ja ympäristövaikutusten alentamisessa.

- Olemme tehneet Tieto Oyj:n uutta organisaatiota tukevan toimitilastrategian ja käynnistäneet sen mukaisten toimitilaratkaisujen toteuttamisen.
- TeliaSonera Finlandin kanssa marraskuussa alkaneen strategisen yhteistyön jalkauttaminen käytännön toimenpiteiksi on hyvässä vauhdissa TSF:n kiinteistöjohtoon, HR:n sekä palveluiden toimittajien kanssa.
- Olemme vahvistaneet CS-tiimiämme myös Itä-Euroopan aluepäälliköllä, jonka asemapaikka on Riikassa.

**SEURAAVAT NEWSEC UUTISET**

Seuraavat Newsec Uutiset ilmestyvät syksyllä 2009.

Hyvää kesänodotusta!

Newsec 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 120 Suomessa. Markkina-alueitamme ovat kaikki Pohjoismaat ja Baltia. Lue lisää [www.newsec.fi](http://www.newsec.fi)

Newsec Oy - 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)