

**ARVION KOHDE**

Arvion kohteena on osoitteessa Mustalahdentie 10, 00960 Helsinki sijaitseva Vuosaaren pohjoinen ostoskeskuskiinteistö. Arvio käsittää ostoskeskuksen läntisen osan (kiinteistötunnus: 91-54-52-1). Arvio suoritetaan jäljempänä esitettyjen skenaarioiden ja erityisoletusten mukaan.

**TILAAJA**

Saxcon Oy, Toimitusjohtaja, Antti Saxlin

**ARVOPÄIVÄ**

31.5.2024

**ARVIOITSIJAT**

Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM, AKA(y), KHK (kohteen arvioija)

Arja Lehtonen, Arviointipalvelun johtaja, DI, AKA(y), KHK (arviolausunnon tarkistaja)

**ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS**

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arvio on tehty tilaajan sisäisen päätöksenteon tueksi ja kohteen tontin kaavoitusneuvotteluita varten.

Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistönarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteiston-arviointi/>.

**ARVON MÄÄRITELMÄ**

Markkina-arvo määritellään (IVS 2022) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuserän 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.

Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

**TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS**

Tiedot kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, Helsingin kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Matias Juslin on suorittanut kohteessa katselmuksen 9.4.2024 yhdessä tilaajan edustajan kanssa.

**ERITYISOLETUKSET**

Alueella on vireillä uusi asemakaava, jolla osoitetaan alueelle uutta liike- ja asuinrakentamista. Vireillä olevaan kaavan OAS:n mukaan tarkoituksena on purkaa kohteen ostoskeskusrakennus ja rakentaa tilalle uutta. Tämä arvio on laadittu kuitenkin erityisoletuksella, että vireillä olevaa kaavaa ei huomioida ja kohteen nykyisen kaltainen toiminta jatkuu kiinteistössä. Arvio on laadittu lisäksi oletuksella, että kiinteistön maaperä ei ole pilaantunut. Arvonmäärittäminen suoritetaan kahdella skenaariolla:

- SKENAARIO 1: Kohde arvioidaan oletuksella, että siihen ei suoriteta mittavaa peruskorjausta. Oletamme kuitenkin, että kohteessa suoritetaan välttämättömiä korjauksia, jotta vuokraustoiminta voi jatkua. Arviointi on suoritettu arvioitujen markkinavuokrien perusteella.
- SKENAARIO 2: Kohde arvioidaan oletuksella, että siinä on suoritettu peruskorjaus. Peruskorjauksessa ei kuitenkaan ole muutettu rakennuksen pysyviä rakenteita ja rakennuksen tilajakauma on pysynyt samana. Arviointi on suoritettu arvioitujen markkinavuokrien perusteella.

Molemmissa skenaarioissa markkina-arvo esitetään koko kiinteistölle.

**CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET**

Tämä arvio on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan. Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa.

## PÄÄTELMÄT

Olemme esittäneet tällä sivulla arviolausunnon päätelmät. Kohteen tiedot ja arviolaskelmat löytyvät jäljempänä arviolausunnossa.

### Catellan näkemys Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen rakennuksen säilyttämiseen / peruskorjaukseen liittyen

- Kohteen nykyinen kunto edellyttää sen peruskorjausta. Mikäli kohdetta ei saneerata, tulee sen vuokraus pidemmällä aikavälillä vaikeutumaan merkittävästi ja kunnan heikentyessä edelleen, tiloja tuskin voidaan vuokrata lainkaan. Olemme skenaariossa 1 myös olettaneet, että kohteen peruskorjaukset on tehtävä, mikäli kohde aiotaan pitää vuokrattavassa kunnossa.
- Näkemyksemme mukaan kohteen saneeraaminen ei kuitenkaan lisää vuokralaiskysyntää, koska kohteen luonne pysyy edelleen pienenä lähipalvelukeskuksena, johon kuluttajakysyntä on rajallista. Kysynnän kasvu keskittyy lähialueen suurempiin keskuksiin.
- Kohteen vuokralaiset koostuvat nykytilassa esim. parturi-kampaamoista, kukka-kaupoista, lounas-/pikaravintoloista tai vastaavista lähialueen asukkaita palvelevista pienyrittäjistä. Näkemyksemme mukaan vuokralaispotentiaali pysyy samana, vaikka kohde saneerattaisiin.
- Pienissä kauppakeskuksissa em. vuokralaisten vuokranmaksukyky on rajallinen, joten näkemyksemme mukaan kohteen markkinavuokrien nousupotentiaali on vähäinen vaikka kohteessa suoritettaisiin saneeraus. Olemme laskelmissa huomioineet vuokratason nousevan noin 3 €/m<sup>2</sup>/kk saneeratuissa tiloissa.
- Kustannustaso on viimeisten vuosien aikana noussut usein jopa inflaatiota enemmän. Olemme laskelmissa olettaneet kuitenkin kustannusten nousevan pitkällä aikavälillä 2 % vuodessa. Saneerauksen myötä olemme olettaneet kustannusten hieman laskevan nykytasosta.
- Rakennusten peruskorjauksen kustannukseksi on edellä todetusti arvioitu vuoden 2024 hintatasossa noin 4.650.000 € (alv 0 %).

- Skenaario 1: Oletamme, että ostajan on pakko suorittaa kohteen saneeraus vuosien 1–10 aikana. Vaikka laskelmassa huomioidaan nouseva vuokrataso ja laskeva kulutaso, niin markkina-arvo jää negatiiviseksi eli kohteen arvo ei nouse yhtä paljon kuin saneeraus maksaa.
- Skenaario 2: Oletamme, että kohteen peruskorjaus olisi suoritettu arvopäivänä, markkinavuokratasossa on huomioitu kohteen parantunut kunto ja hoitokuluja on laskettu. Kassavirtalaskelman mukaan kohteen markkina-arvo peruskorjauksen jälkeen jäisi kuitenkin alhaiselle tasolle, 2.150.000 €. Markkina-arvo ei nouse peruskorjauksen kustannusten tasolle.
  - Skenaarioiden 1 ja 2 perusteella kohteen peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa ja rahoituksen saaminen peruskorjaukseen olisi haastavaa tai jopa mahdotonta.
- Johtuen siitä, että kohteen peruskorjaus ei ole kannattavaa, niin rakennuksen kunnan heikentyessä sen tilakysyntä heikkenee edelleen ja vuokralaisten vuokranmaksuhalukkuus myös vähenee.
  - Kohteen ylläpitokulujen kattaminen vuokratuloilla vaikeutuu, jolloin kohde / kohteen omistajat ajautuvat vähitellen taloudellisiin vaikeuksiin.
  - Rapistuva kohde vaikuttaa alentavasti alueen imagoon ja arvostustasoon
  - Tyhjenevä, heikkokuntoinen kohde houkuttelee ilkevaltaan ym.
- Näkemyksemme mukaan kohteen myyminen nykytilanteessa on mahdotonta, kohteen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa, koska kohteella ei ole riittävää arvonnousupotentiaalia peruskorjauksen jälkeen.
  - Edellä olevasta johtuen kohteen rakennusten säilyttäminen / peruskorjaus ei näkemyksemme mukaan ole taloudellisesti kannattavaa

## KOHTEEN PERUSTIEDOT

Arvion kohteena on kiinteistö 91-54-52-1, jolla sijaitsee vuonna 1965 rakennettu Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus –niminen liikerakennus. Kohde sijaitsee omalla 7.690 m<sup>2</sup>:n suuruisella tontilla. Kohteen sijainti ja kiinteistörajat on esitetty oikealla olevissa karttakuvissa.

Arvion kohteeseen ei kuulu ostoskeskuksen itäosa (laajennusosa, sijaitsee kiinteistöllä 91-54-52-4).

## SIJAINTI JA SAAVUTETTAVUUS

Kohde sijaitsee Helsingin Vuosaaren kaupunginosassa Mustalahdentien varrella. Kohteen vieressä sijaitsee ostoskeskuksen itäinen rakennus, jossa on käyttäjänä mm. S-Market. Muutoin kohteen lähiympäristössä sijaitsee puistoalueiden lisäksi pääsääntöisesti asuinkerros- ja pientaloja.

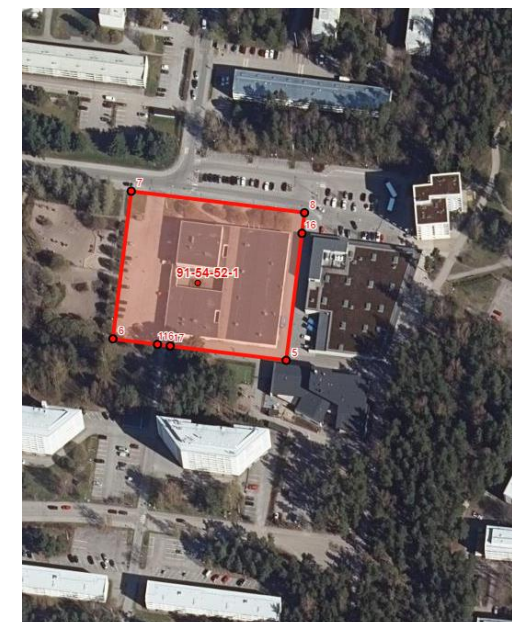
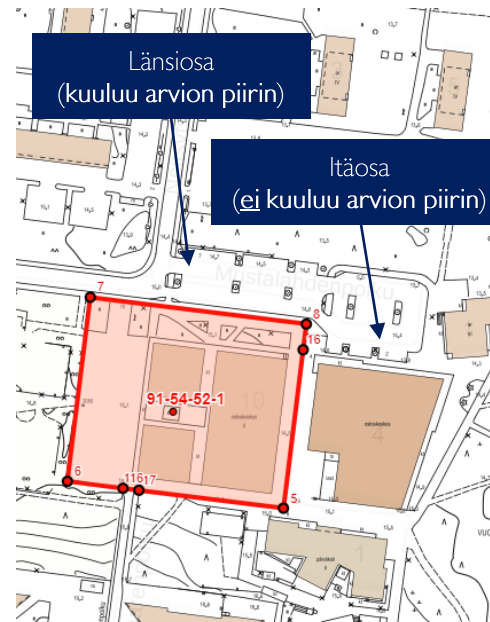
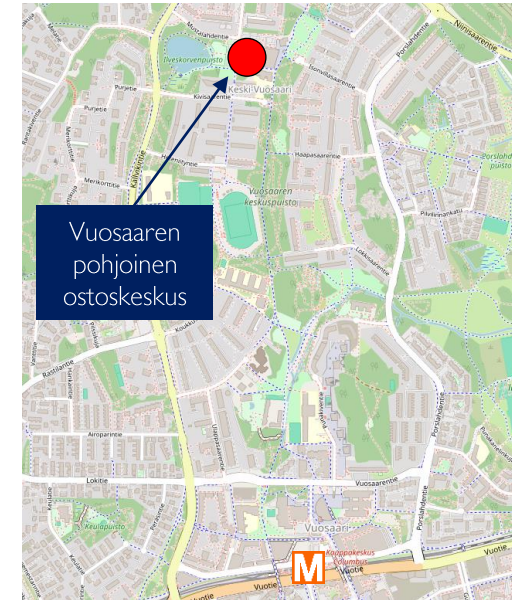
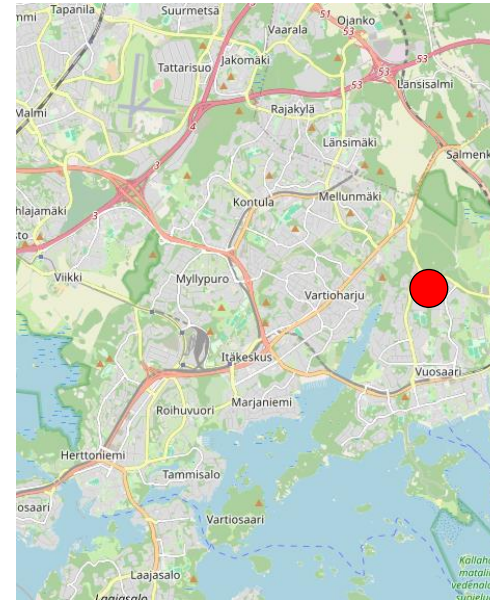
Kohteen saavutettavuus on kohtalaisen hyvä henkilöautolla ja tyydyttävä julkisella liikenteellä. Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus sijaitsee linnuntietä n. 1,5 km päässä Vuosaaren metroasemasta, joka sijaitsee kohteesta katsottuna etelässä. Lähimmät linja-autoyhteydet sijaitsevat Mustalahdentiellä (yksi linja-autoyhteys) ja Kallvikintiellä (kolme linja-autoyhteyttä).

## KIINTEISTÖTIEDOT

Osoite	Mustalahdentie 10, 00960 Helsinki
Kaupunginosa	Vuosaari
Kiinteistötunnus	91-54-52-1
Tontin pinta-ala	7.690 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	3.500 kem <sup>2</sup> (248 kem <sup>2</sup> käyttämätöntä rakennusoikeutta, lähde: Hki karttapalvelu)

## REKISTERITIEDOT

Tontin hallinta	Lainhuutotodistuksen mukaan Vuosaaren Liikekeskus Oy.
Rasitteet ja oikeudet	Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistö on sekä oikeutettuna että rasitettuna kulkuyhteydelle asemakaava-alueella. Tämän lisäksi kiinteistö 91-54-52-1 on oikeutettuna johdolle. Rasitettu kiinteistö on viereinen kiinteistö 91-54-52-4.
Kiinnitykset	Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu 10 kpl kiinnityksiä pääoma-arvoltaan yhteensä 736.800 euroa.



## KOHTEEN VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Kohteen asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 1.7.1970. Tontti on kaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Kohteen tontilla on rakennusala, jonka rakennusoikeus on 3.500 kem<sup>2</sup> ja kerrosluku II. Autopaikkojen vähimmäismäärä liike- ja toimistotilojen osalta on 1 autopaikka / 35 m<sup>2</sup>. Kohteen etelä- ja itäpuolella on kaavamerkintä porraskadusta tai yleiselle jalankululle varatusta katualueesta. Kohteen länsipuolella on kaavamerkintä P (puistoalue). Muut kohteen kaavamerkinnät löytyvät kaupungin sivuilta.

## KOHTEEN VIREILLÄ OLEVA ASEMAKAAVA

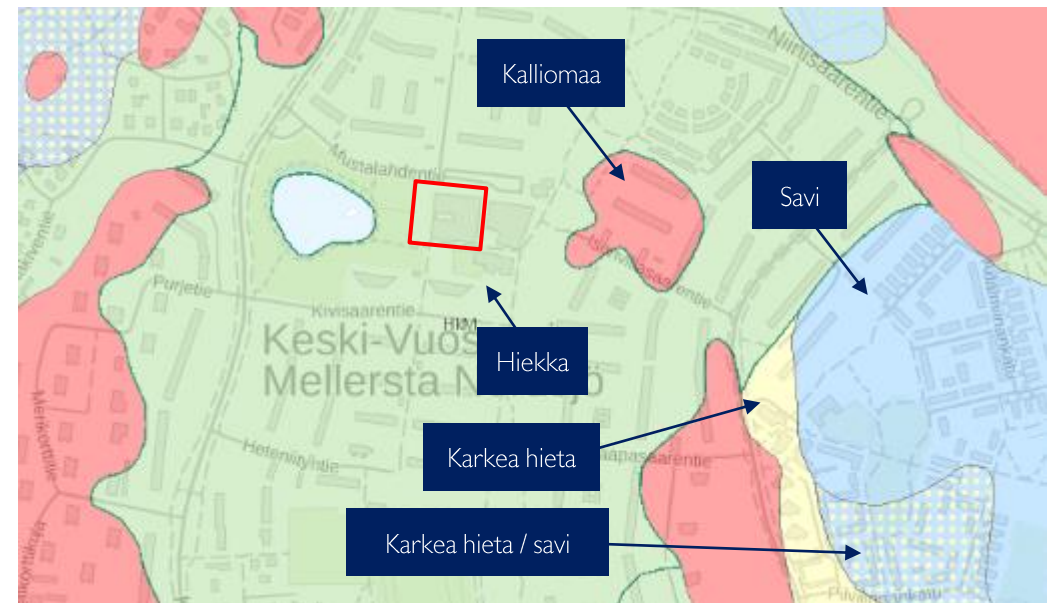
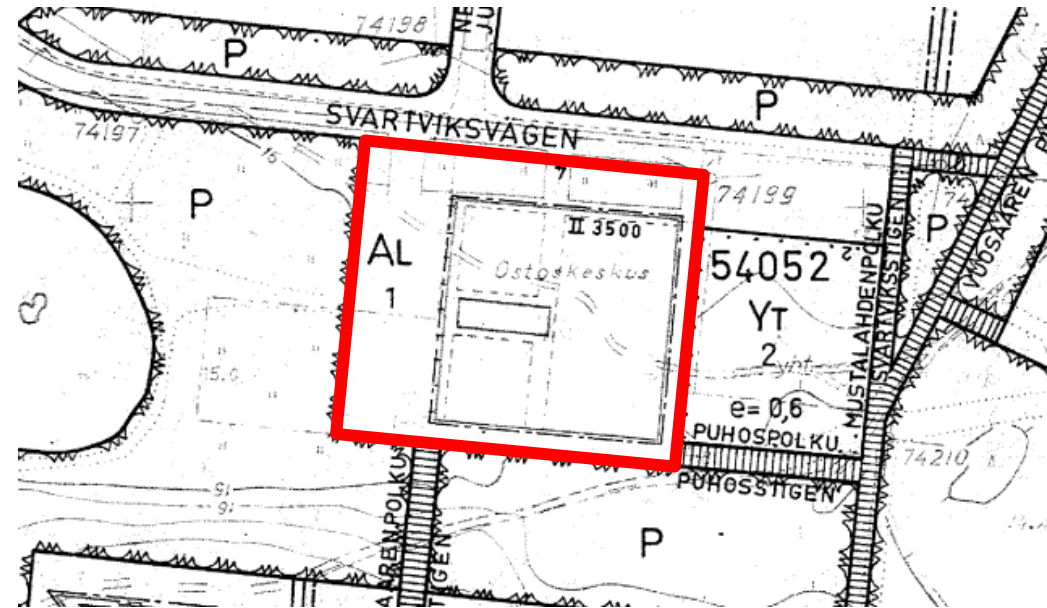
Kohde kuuluu vireillä olevaan asemakaava-alueeseen, joka on arviohaskellä aloitusvaiheessa. Kaupunki on julkaissut osallistumis- ja arviointisuunnitelman 29.11.2023, jossa todetaan seuraavasti:

- Kohteen tontin itäosassa oleva ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan toiminnaltaan sekoittunut kortteli. Korttelin autopaikat ovat kansipihan alaisessa pysäköintilaitoksessa.
- Tontin länsiosa koostuisi julkisesta aukiosta, joka liittyisi saumattomasti puistoalueeseen.

Arvion erityisoletusten mukaan emme huomioi arvonmäärityksessä kohteen vireillä olevaa kaavaa, vaan kohteen arvonmääritys lähtee siitä oletuksesta, että kohteen nykyisen kaltainen toiminta jatkuu kiinteistössä.

## TONTIN MUOTO JA MAAPERÄ

Tontti on muodoltaan suorakulmio ja on katselmuksen perusteella varsin tasainen. Maaperäkartan mukaan kohde sijoittuu hiekka-alueelle. Rakennuksen ja Mustalahdentien välissä on jonkin verran puustoa. Rakennuksen edusta ja parkkipaikka-alueet ovat pääosin asfaltoitu. Katselmuksen perusteella asfaltti paikoitellen lohkeilee, tosin autopaikat ovat näkemyksemme mukaan nykytilassa käyttökelpoisia sellaisinaan.



## RAKENNUSTIEDOT

Tontilla sijaitsee vuonna 1965 rakennettu, Vuosaaren pohjoinena ostoskeskuksena tunnettu liikerakennus, jossa on pääosin yksi maanpäällinen kerros. Rakennuksen luoteisosassa on kaksi-kerroksinen. Rakennuksessa on myös kellaritila, jossa on pieni väestönsuojatila. Rakennus edustaa vanhan kannan ostoskeskusta, jossa on tyypillistä, että kulku liiketiloihin tapahtuu ulkokäytävällä. Rakennuksen keskellä sijaitsee ulkokäytävä, jonka yhteydessä on myös sisäpiha. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Lauri Silvennoinen.

Yhtiöjärjestyksen mukaan rakennuksen huoneistoala on **3.230 m<sup>2</sup>**. Liikehuoneistot 11 kpl sijaitsevat rakennuksen maantasossa ja toimistot vastaavasti 2. kerroksessa. Yhtiöjärjestyksessä ei ole erikseen mainittu parkkipaikkoja, eikä näitä ole erikseen merkitty parkkipaikka-alueella. Katselmuksen perusteella autopaikkoja on n. 50. Rakennuksessa ei ole hissejä.

## LAAJUUSTIEDOT

Rakennusvuosi	1965
Kokonaisala	3.460 m <sup>2</sup> (lähde: Hki karttapalvelu)
Kerrosala	3.252 kem <sup>2</sup> (lähde: Hki karttapalvelu)
Tilavuus	15.375 m <sup>3</sup> (lähde: Hki karttapalvelu)
Huoneistoala	3.230 m <sup>2</sup> (lähde: yhtiöjärjestys)
Autopaikat	Useampia pihapaikkoja rakennuksen edustalla

## RAKENNUSTAPA JA TEKNISET OMINAISUUDET

Perustus ja runko	Teräsbetoninen pilari-palkkirunko
Julkisivumateriaali	Betonisandwich- ja kuorielementit
Vesikate	Tasakatto, 2-kertainen bitumikermi
Lämmitys	Kaukolämpö
Lämmönjako	Vesipatterijärjestelmä
Ilmanvaihto	Pääosin koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä ja osin koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Pääosin ei lämmön talteenottoa.
Energialuokka	Ei tiedossa
Sertifikaatit	Ei tiedossa

Rakennustiedot on kerätty Rambollin 15.5.2024 laatimasta kuntoraportista.

Rakennus itäpuolelta parkkipaikalta katsottuna



Rakennuksen sisäpiha



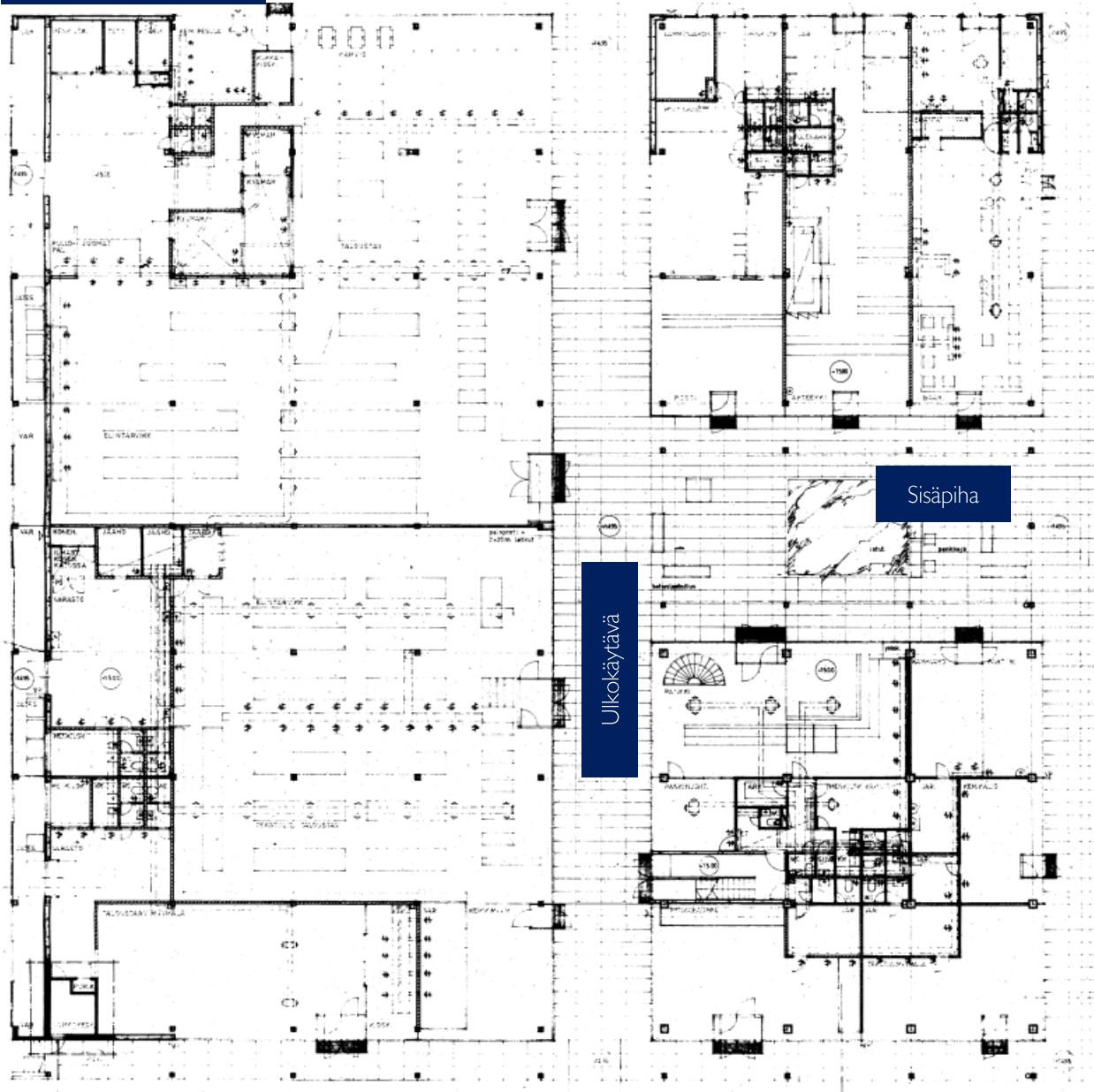
## LAAJUUS JA TILAERITTELY

Olemme arvioineet kohteen yhtiöjärjestyksessä olevan tilajaon mukaisesti. Päivittäistavara kauppa (vanha S-Market) koostuu kolmesta liikehuoneistosta (ja lastaussillasta). Nykyinen omistaja (HOK Elanto) ei todennäköisesti ole halukas vuokraamaan tiloja kilpailijalle. Arviossa oletetaan, että vanhat pt-kaupan tilat (yht. 1.760 m<sup>2</sup>) vuokrataan yhdelle vuokralaiselle kuntosalikäyttöön. Muiden liike-, toimisto- ja varastohuoneistojen osalta oletetaan, että ne vuokrataan huoneistokohtaisesti.

Nro	Osakkeiden lkm	Kerros	Tilatyyppi (yhtiöj.)	Nykyinen käyttötarkoitus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
1	6245	I	Liikehuoneisto ja lastaussilta	Tyhjillään	204+25
2	18755	I	Liikehuoneisto ja lastaussilta	Tyhjillään	621+25
3	25300	I	Liikehuoneisto ja lastaussilta	Tyhjillään	835+50
4	5820	I	Liikehuoneisto ja varasto	Liikehuoneisto ja varasto	168+78
5	2190	I	Liikehuoneisto	Liikehuoneisto	73
6	1320	I	Liikehuoneisto	Liikehuoneisto	44
7	2520	I	Liikehuoneisto	Liikehuoneisto	84
8	2910	I	Liikehuoneisto	Liikehuoneisto	97
9	4590	I	Liikehuoneisto	Liikehuoneisto	153
10	4770	I	Liikehuoneisto	Liikehuoneisto	159
11	5100	I	Liikehuoneisto	Liikehuoneisto	170
12	1730	II	Toimisto ja käytäväosa	Toimisto ja käytäväosa	75+11,5
13	1190	II	Toimisto ja käytäväosa	Toimisto ja käytäväosa	51,5+8
14	1210	II	Toimisto ja käytäväosa	Toimisto ja käytäväosa	52,5+8
15	1170	II	Toimisto ja käytäväosa	Toimisto ja käytäväosa	51+7,5
16	1210	II	Toimisto ja käytäväosa	Toimisto ja käytäväosa	52,5+8
17	970	II	Toimisto ja käytäväosa	Toimisto ja käytäväosa	42+6,5
18	1160	II	Toimisto ja käytäväosa	Toimisto ja käytäväosa	50,5+7,5
19	120	II	Varasto ja käytäväosa	Varasto ja käytäväosa	5,25+0,75
20	120	II	Varasto ja käytäväosa	Varasto ja käytäväosa	5,25+0,75
Yht.	88400				3.230



## I. kerros (maantasoo)

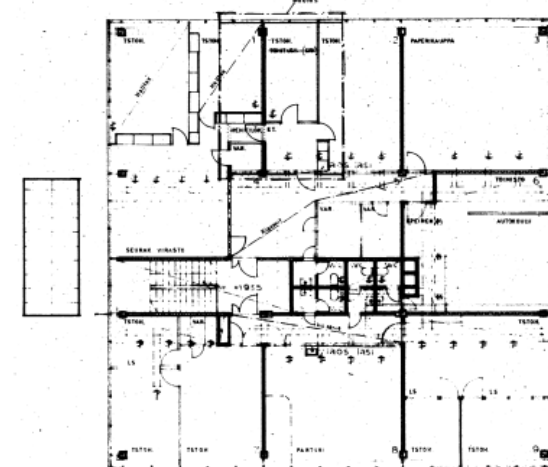
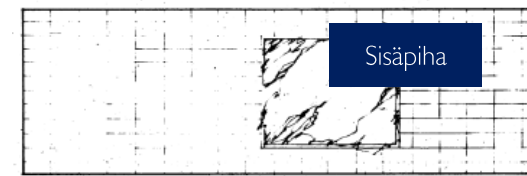


## TOIMIVUUS JA TILOJEN KÄYTETTÄVYYS

Liikehuoneistot sijaitsevat kaikki maantasossa rakennuksen sivussa, rakennuksen ulkokäytävän varressa tai sisäpihan yhteydessä. Huoneistoissa on vuokralla mm. R-kioski, pizzeria, anniskeluravintola, isännöitsijätoimisto ja parturi-kampaamo. Tyhjänä on S-Marketin vanhat tilat, joista vuokralainen on siirtynyt ostoskeskukseen laajennusosaan helmikuussa 2017. Kohteen vanhat S-Marketin tilat ovat olleet siitä lähtien tyhjiään (lähde: katselmus).

Vuokratut huoneistot ovat katselmuksen perusteella melko siistit ja peruskuntoiset sekä pintamateriaaleiltaan enintään keskitasoa. S-Marketin vanhat tilat vaativat katselmuksella saadun tiedon mukaan kattavamman remontin. Rakennuksessa on katselmuksella saadun tiedon mukaan vanha lastauslaituri. Yökerholla (Hang Out Bar & Nightclub) on myös pieni terrassialue rakennuksen länsipuolella.

## 2. kerros



KUVIA KOHTEESTA



Rakennuksen julkisivua kaakosta katsottuna



Rakennuksen keskellä sijaitseva ulkokäytävä



Liiketilaa (R-kioski)



Ravintolatilaa (Vuosaaren Kebab Pizza)



Anniskeluravintola (Pub Cheers)



Toimistotilaa, 2. krs (Vuo-Kiinteistöpalvelut Oy)



## KUNTO- JA LAATUTASO

Ramboll Finland Oy on laatinut kohteesta 15.5.2024 kuntoraportin, jonka mukaan rakennus on rakenteiltaan ja talotekniikaltaan osittain alkuperäisessä kunnossa. Kohteessa ei ole laadittu PTS-suunnitelmaa, tosin kuntoraportissa on otettu kantaa ajankohtaisiin korjauskustannuksiin. Korjaukset ovat yhteensä **3.250.000 € (alv 0 %)** eli **noin 1.000 €/m<sup>2</sup>** (pinta-alalle 3.230 m<sup>2</sup> laskettuna). Em. lukema ei sisällä hankekustannuksia tai lisä-/muutostyövarauskustannuksia.

Raportin perusteella voidaan todeta, että rakennus on peruskorjauksen tarpeessa, eikä siihen ole tehty juurikaan kattavia remontteja. Rakennuksen turvallinen käyttö pitkällä aikavälillä vaatii mm. rakenteiden, julkisivun ja sisätilojen uusimista. Rakennukseen on tehty vain ylläpidon kannalta tärkeitä korjauksia. Alla on esitetty kuntoraportissa esitettyjä korjaustarpeita.

### Ulkoalueet:

- Piha-alue ja liikennöidyt alueet ovat asfalttipintaisia. Pahimpia vaurioita on korjattu vuosina 2010–2020. Sadevesiviemärit ovat alkuperäiset ja ne ovat todennäköisesti vaurioituneet maaperän painumisesta. Alueella tulee suorittaa massanvaihtoja ja suositeltavaa on myös uusia pihan sadevesijärjestelmä. Myös asfalttipintojen uusiminen on ajankohtaista lähiaikoina.

### Rakennustekniikka:

- Alapohjien korjaaminen ei ole kannattavaa, vaan vanhat alapohjarakenteet tulisi purkaa ja vanhat alustyöt poistaa ennen uusien alapohjien rakentamista.
- Maanvastaisissa rakenteissa mahdollisesti kosteusrasitusta. Sokkelien ja maanvastaisten seinien lämmöneristeiden ja vedeneristeiden sekä mahdollisten salaojien osalta vanhat lämmön- ja vedeneristeet tulisi purkaa ja uusia. Mikäli salaojia ei ole, tulisi ne rakentaa. Mikäli rakennuksen pilareissa on vaurioita tai puutteita, tulee ne vahvistaa tai vaihtoehtoisesti uusia.
- Ulkoseinät tulisi peruskorjata ja vanhat ikkunat sekä ulko-ovet tulisi uusia. Sisätilojen pintarakenteita joudutaan uusimaan laajamittaisesti. Myös vanhat wc-tilat ja mahdolliset märkätilat tulee uusia vesi- ja viemärikalusteineen kosteusvaurioriskin takia.

### LVIA-tekniikka:

- Viemäreiden kuntoa on tutkittu ja havainnoista on laadittu kuntotutkimukset vuosina 2013 (Suomen talouskeskus Oy) ja 2014 (Ripton Oy). Lämpöputkirungon käyttöikä on yli 10 vuotta ja vesijohtoverkostolla vastaavasti n. 10 vuotta. Rambollin kuntoraportissa todetaan, että em. kuntotutkimuksista on kulunut jo n. 10 vuotta ja laajamittaisia korjaustöitä ei ole suoritettu.
- Rambollin mukaan vanhat vesi- ja viemäriverkostot tulee uusia lähiaikoina. Lämmönjakokeskuksen ja sen oheislaitteiden sekä lämmityspattereiden termostaattisten patteriventtiilien uusiminen on myös ajankohtaista. Tämä koskee myös kaukolämpö-, vesi- ja viemäri liittymiä.

- Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiojärjestelmä tulee uusia. Kustannusta on vaikea arvioida, koska järjestelmiin vaikuttaa merkittävästi haluttu laatutaso sekä rakennustöiden määrä.

### Sähkötekniikka:

- Sähköjärjestelmä on pääosin alkuperäinen, vaikkakin yksittäisiä uusimistöitä on tehty vuosien varrella. Kiinteistön sähköjärjestelmä on pääosin ikääntynyt ja huonokuntoinen ja tulee jo palo- ja käyttöturvallisuussyistä uusia lähiaikoina. Syytä on myös uusia mm. liittymis- ja nousujohtot, vanhat valaisimet, johtotiet, tilojen valaistus- ja pistorasiaryhmäjohtot sekä tietojärjestelmäkaapeloinnit. Suositeltavaa on myös asentaa turvallisuussyistä kattava paloilmoinnin ja turvalaistusrakennelman.

Täydellinen selostus kohteen tiedossa olevista korjaustarpeista ml. lisätutkimustarpeista on luettavissa Ramboll Finland Oy:n kuntoraportista (15.5.2024).



## KUNTO- JA LAATUTASO (jatk.)

### Tiedossa olevat tehdyt korjaukset:

Kohteen korjaushistoria ei ole täysin tiedossa, tosin tiedossa on ainakin seuraavat toimenpiteet:

- 1984: Toisen kerroksen ikkunat uusittu
- 2002: Kaukolämmön alajakokeskus uusittu
- 2012: Poistoilmapuhaltimet uusittu
- 2010–2020: Piha-alueiden pahimpien vaurioiden korjausta

### Tilinpäätös:

- Vuoden 2023 tilinpäätöksen mukaan tilikaudella on suoritettu vuosikorjauksia yhteensä 19.804,73 €. Investointityyppisiä korjauksia tai saneerauksia ei ole suoritettu.
- Yhtiössä suoritetaan vain tarvittavat ja pakolliset korjaustoimenpiteet, jotta kiinteistö säilyy käyttökunnossa (tavoitteena on, että nykyinen rakennus puretaan, jolloin tilalle tulee asuinrakennuksia).

### Yhteenveto tiedossa olevista tulevista korjauseristä (yhteensä 3.250.000 €):

- Alue- ja pohjarakenteet: 300.000 €
- Alapohjien uusiminen: 450.000 €
- Perusmuurit, rakennusrunko ja salaojat: 100.000 €
- Ulkoseinät, julkisivut, ikkunat ja ulko-ovet: 550.000 €
- Sisätilat (lattiat, seinät ja alakatot): 500.000 €
- Lämmitys- sekä vesi- ja viemärijärjestelmä: 550.000 €
- Ilmastointi- ja rakennusautomaatio: 450.000 €
- Sähkötekniset järjestelmät: 350.000 €

Edellä olevat korjauskulut eivät sisällä hankekustannuksia (suunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta). Tilaajan näkemys korjauskuluista ml. hankekustannukset, lisä- ja muutostyövaraus sekä kustannusten nousuvara on vuoden 2024 hintatasossa yhteensä n. 4.650.000 € (alv 0 %) eli 1.440 €/m<sup>2</sup>.

## LASKELMISSA KÄYTETYT KORJAUSKULUT

Rambollin kuntoraportin (15.5.2024) mukaan kohteen ajankohtaiset korjaustarpeet ovat yhteensä 3.250.000 € (alv 0 %) eli 1.000 €/m<sup>2</sup>. Kun huomioidaan hankekustannukset, lisä- ja muutostyövaraus sekä kustannusten nousuvara on korjauskulu edellä selostetusti yhteensä n. 4.650.000 € (alv 0 %) eli 1.440 €/m<sup>2</sup>.

- Skenaario I: Olemme tehneet karkean arvion siitä, että kaikki em. peruskorjauskustannukset tulisi suorittaa, jotta nykyinen toiminta voi jatkua kohteessa. Olemme jakaneet korjauskulun 4.650.000 € tasan kassavirran vuosille 1–10. Tämän jälkeen olemme arvioineet peruskorjaukset tasoon 1,00 €/m<sup>2</sup>/kk (päätearvo).
- Skenaario II: Oletamme, että em. korjaukset (4.650.000 €) ovat realisoituneet. Olemme arvioineet kassavirrassa tulevat peruskorjauskustannukset tasoon 1,00 €/m<sup>2</sup>/kk.

Oletamme arvioinnissa, että kustannusinflaatio on vuositasolla 2 %:ia.



## TOTEUTUNEET HOITOKULUT

Oikealla taulukossa on esitetty kiinteistön toteutuneet hoitokulut v. 2022 ja 2023 perustuen yhtiön v. 2023 tilinpäätökseen. Lisäksi taulukossa on esitetty vertailun vuoksi KTI:n ylläpito-kustannusvertailutietojen mukaiset liikekiinteistöjen mediaanikulut koko Suomesta v. 2023 sekä kauppakeskusten mediaanikulut pääkaupunkiseudulta v. 2023. Taulukossa toteutuneet hoitokulut on laskettu kohteen huoneistoalan 3.230 m<sup>2</sup> perusteella.

Kohteen toteutuneet hoitokulut olivat v. 2023 yhteensä **262.004 €** eli **6,76 €/m<sup>2</sup>/kk**. Ilman korjauskustannuksia (**19.804 €**) hoitokulut olivat **6,25 €/m<sup>2</sup>/kk**. Vuoden 2022 hoitokulut olivat hieman alhaisemmat, kuitenkin lähes samaa tasoa, **244.102 €** eli **6,30 €/m<sup>2</sup>/kk**. Ilman korjauksia (**13.624 €**) hoitokulut olivat **5,95 €/m<sup>2</sup>/kk**. Vuonna 2023 hoitovastiketta on peritty **241.752 €** ja yhtiöllä on ollut hoitotuottoja yhteensä **311.808 €**. Yhtiöllä oli 31.12.2023 lyhytaikaista vierasta pääoma **25.265,36 €**.

Vertailun vuoksi KTI:n mediaanihoitokulutaso oli v. 2023 liikekiinteistöille noin **4,11 €/m<sup>2</sup>/kk** ja ilman korjauksia noin **3,56 €/m<sup>2</sup>/kk**. Kauppakeskuksissa mediaanihoitokulutaso oli v. 2023 noin **7,23 €/m<sup>2</sup>/kk** ja ilman korjauksia noin **6,49 €/m<sup>2</sup>/kk**.

KTI:n tasoihin nähden kohteen hoitokulutaso on ollut korkea, vaikka kuitenkin linjassa kauppakeskusten kanssa. Suhteessa KTI:n hoitokuluihin erityisen korkea erä oli lämmityskulut. Rambollin mukaan lämmöntalteenottojärjestelmän puuttuminen nostaa hoitokulua.

## LASKELMISSA KÄYTETYT HOITOKULUT

Taulukossa esitetyt kohteen toteutuneet hoitokuluerät on ilmoitettu vuosien 2022 ja 2023 hintatasoissa. Inflaatio on viimeisten kvartaalien aikana ollut laskusuunnassa, tosin aiemmin ollut selvästi keskimääräistä korkeammalla tasolla. Elinkustannusindeksi on noussut aikavälillä 12/2022–04/2024 noin **4,3 %**. Olemme huomioineet tämän seikan hoitokuluja arvioitaessa.

Kohteen hoitokulut ml. vuosikorjaukset olemme arvioineet seuraavasti:

### Skenaario I

- Vuodet I–10: **6,5 €/m<sup>2</sup>/kk** (vuoden 2024 hintataso)
- Päätearvo: **6,0 €/m<sup>2</sup>/kk** (vuoden 2024 hintataso)

### Skenaario II

- **6,0 €/m<sup>2</sup>/kk** (vuoden 2024 hintataso)

Skenaariossa I hoitokulu on alempi päätearvossa, koska kohteen välttämättömät peruskorjaukset ovat realisoituneet, mikä oletettavasti laskee hoitokulua jonkin verran.

Hoitokuluerä	Toteutunut vuosi 2022 €/vuosi	Toteutunut vuosi 2023 €/vuosi	Toteutunut vuosi 2023 €/m <sup>2</sup> /kk	Liikekiinteistö KTI 2023 €/m <sup>2</sup> /kk	Kauppakeskus KTI 2023 €/m <sup>2</sup> /kk
Hallinto	19.466,41	20.989,71	0,54	0,27	0,49
Käyttö ja huolto	31.245,69	32.906,53	0,85	0,61	1,61
Ulkoalueiden hoito	2.923,93	4.835,71	0,12	0,22	0,21
Siivous	220,34	227,88	0,01	0,13	0,56
Lämmitys	101.367,92	106.069,75	2,74	0,92	1,23
Vesi ja jätevesi	4.355,07	5.897,77	0,15	0,08	0,19
Sähkö ja kaasu	27.562,56	27.690,41	0,71	0,66	1,00
Jätehuolto	8.693,81	6.931,18	0,18	0,11	0,28
Vahinkovakuutukset	20.470,57	21.964,78	0,57	0,06	0,07
Vuokrat, oma tontti	-	-	-	0,02	-
Kiinteistövero	14.173,97	14.685,92	0,38	0,54	0,77
Korjaukset	13.624,16	19.804,73	0,51	0,55	0,74
Muut hoitokulut	2,51	0,00	0,00	0,02	0,03
<b>Yht. €/vuosi</b>	<b>244.101,92</b>	<b>262.004,37</b>	<b>262.004,37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Yht. €/m<sup>2</sup>/kk</b>	<b>6,30</b>	<b>6,76</b>	<b>6,76</b>	<b>4,11</b>	<b>7,23</b>
<b>Yht. €/m<sup>2</sup>/kk (ei sis. korjauksia)</b>	<b>5,95</b>	<b>6,25</b>	<b>6,25</b>	<b>3,56</b>	<b>6,49</b>

## KOHTEEN NYKYKÄYTTÖ JA VUOKRASOPIMUKSET

Arvion laatimisen yhteydessä tiedossamme on ollut vähänlaisesti tietoa kohteen vuokralaisista, sopimusvuokrien määristä tai muista vuokrasopimusehdoista. Tehdyn katselmuksen perusteella tilat ovat tulkintamme mukaan S-Marketin vanhaa tilaa lukuun ottamatta täyteen vuokrattu/lähes täyteen vuokrattu.

Kohteen pohjakuvat ovat osittain epäselvät ja vastaavat käsityksemme mukaan alkuperäistä tilajakoa. Tilajakoa on saatettu muuttaa / väliseiniä on saatettu purkaa tämän jälkeen. Arviointi on suoritettu nykyisen yhtiöjärjestyksen mukaisen tilajaon perusteella. Kohteen arvonmääritys on suoritettu arvioitujen markkinavuokrien perusteella.

Yökerholla on rakennuksen ulkopuolelle sijoittuva terassialue. Oletamme arvioinnissa, että yhtiö ei saa terassialueesta vuokratuottoja.



## KOHTEEN MARKKINA-ASEMA

- Julkiset liikenneyhteydet ovat varsin heikot, vaikka kohteen vieressä on linja-autoyhteyksiä. Vuosaaren metroasema sijaitsee linnuntietä n. 1,6 km päässä etelässä.
- Arviokohteen sijainti on kuitenkin varsin hyvä palvelemaan ensisijaisesti lähiympäristön asukkaita. Palvelutarjontaa ei kuitenkaan ole tarpeeksi, jotta kohde houkuttelisi asiakkaita merkittävässä määrin Vuosaaren ulkopuolelta.
- Nykyisellään arvion kohde ei muodosta niin asiakkaan kuin vuokralaisenaan näkökulmasta houkuttelevaa kokonaisuutta, koska rakennus on välttävissä teknisessä kunnossa ja peruskorjauksen tarpeessa. Kohteessa on suoritettu vain kaikista välttämättömiä korjauksia. Rakennus on ulkoasultaan kulahtanut.
- Kohteen hoitokulutaso on korkeahko ja markkinavuokrataso matalahko. Mikäli vuokria ei saada korotettua kustannusinflaation mukaisesti on kiinteistössä vaikea saada katettua kiinteitä kuluja.
- Vanhan Pt-kaupan tilat kattavat n. 54 %:ia vuokrattavasta alasta. Näkemyksemme mukaan tilat olisivat vuokrattavissa kuntosaliliikuntatilakäyttöön.
- Kohteen vieressä on päivittäistavarakauppa (S-Market), joka yksinään tuo kuluttajakysyntää alueelle. S-market on aloittanut toimintansa vieressä v. 2017. Oletamme, että toiminta jatkuu, koska ilman pt-kauppaa lähitöllä, ostajakysyntä laskisi entisestään arvion kohteessa.
- Kohde kilpailee vuokralaisista viereisen laajennusosan kanssa. Nykytilaa kuvaa kuitenkin se seikka, että mm. vanhat S-Marketin tilat ovat olleet tyhjiillään jo noin seitsemän vuotta. Nykyinen omistaja (HOK Elanto) ei todennäköisesti ole halukas vuokraamaan tiloja kilpailijalle. Oletamme arvioinnissa, että tiloissa suoritetaan tarvittavia peruskorjauksia (Rambollin kuntoraportin mukaisesti), jotta tilat ovat vuokrattavissa vaihtoehtoiseen käyttöön (kuntosalii).
- Näkemyksemme mukaan kohteen myytävyyden on nykyisessä markkinatilanteessa heikko. Myytävyyttä heikentää edellä mainittujen tekijöiden lisäksi markkinassa vallitseva taloudellinen epävarmuus ja korkotaso sekä rahoituksen saamisen vaikeutuminen. Kyseessä on selvä kehityskohde joko täydellisen peruskorjauksen kautta tai kaavamuutoksen kautta asuinrakentamiseen.

## SKENAARIO I – ARVIOINTIMENETELMÄ

SKENAARIO I: Kohde arvioidaan oletuksella, että siihen ei suoriteta mittavaa peruskorjausta. Oletamme kuitenkin, että kohteessa suoritetaan välttämättömiä korjauksia, jotta vuokraus-toiminta voi jatkua. Arviointi on suoritettu arvioitujen markkinavuokrien perusteella.

Kohteen markkina-arvo on määritetty tuottolähestymistavalla (10 vuoden kassavirtalaskelma, seuraavalla sivulla). Kohteen käyvän arvon määrittämisen perusteena on käytetty tiedossamme olevia vertailuhinta- ja vuokratietoja. Tarkemmat vertailu- ja markkinatiedot (mm. markkina-vuokrat ja tuottovaatimukset) on esitetty arviolausunnon liitteissä.

## TUOTTOLÄHESTYSMISTAPA – 10 VUODEN KASSAVIRTA

Arvopäivä	31.5.2024
Arvioitu markkinavuokratuotto	419.208 €/vuosi eli 10,82 €/m <sup>2</sup> /kk (käyttöaste 100 %) <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuntosalit: 12,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> <li>Liiketilät: 9,0–12,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> <li>Liike- ja varastotilat: 8,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> <li>Varastotilat: 10,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> <li>Toimistotilat: 10,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> </ul>
Hoitokulut (ml. vuosikorjaukset)	Vuodet 1–10: 6,5 €/m <sup>2</sup> /kk (v. 2024 hintataso) Päätearvo: 6,0 €/m <sup>2</sup> /kk (v. 2024 hintataso)
NOI I	116.963 €/vuosi eli 3,02 €/m <sup>2</sup> /kk (88 %:in käyttöaste)
Peruskorjauskulut	Vuodet 1–10: 465.000 €/vuosi eli 12,0 €/m <sup>2</sup> /kk Päätearvossa: 1,00 €/m <sup>2</sup> /kk (v. 2024 hintataso)
Vajaakäyttö	Vuosi 1–10: 12,0 %. Päätearvossa 10,0 %.
Kassavirran tuottovaatimus	Vuodet 1–10: 15,0 % Tuottovaatimusta nostaa peruskorjaukseen liittyvä kustannusriski sekä vajaakäyttöriskin nouseminen peruskorjausten aikana. Päätearvo: 10,0 %
Alkutuotto (NOI I)	Negatiivinen
Inflaatio-oletus	Markkinavuokrat: 10 % (vuodet 5 ja 10) ja 2 % (muut vuodet), peruskorjauksen edetessä odotetaan yksikkövuokrien nousevan keskimääräistä enemmän Kustannukset: 2,0 %
Arvion tarkkuus	+/- 10 %
Markkina-arvo	Negatiivinen (-1.220.000 €)

### Käyttämätön rakennusoikeus

Tontilla on edellä todetusti käyttämätöntä rakennusoikeutta 248 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on luonteeltaan lisärakennusoikeutta ja sitä on vähänlaisesti. Tämän lisäksi voidaan todeta, että rakennusoikeuden toteuttaminen tontilla on haasteellista ottaen huomioon, että osa piha-alueesta tulisi varata autopaikoitukseen. Emme näin ollen ole asettaneet lisäarvoa lisärakennusoikeudelle.

## MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (liikekiinteistö 91-54-52-1 osoitteessa Mustalahdentie 10, 00960 Helsinki) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.5.2024 luokkaa:

Markkina-arvo, skenaario I:  
negatiivinen (€)

### ARVION LAATI

Catella Property Oy  
Arviointi ja Konsultointi  
Helsingissä, 31.5.2024

Matias Juslin  
Arviointiasiantuntija, KTM  
AKA yleisauktorisoitu, KHK

Arja Lehtonen  
Johtaja, DI, LKV  
AKA yleisauktorisoitu, KHK

Lisätietoa arviosta antaa Matias Juslin, puh. +358 10 5220 352

### LIITTEET

1. Markkina-analyysi
  1. Yleistä taloustilanteesta
  2. Yleistä kiinteistöinvestointimarkkinasta
  3. Liiketilöiden markkinatilanne
  4. Kaupallisten palveluiden kysyntä Vuosaarissa
2. Rekisteriotteet

## SKENAARIO I – KOMMENTIT JA JOHTOPÄÄTÖKSET

### Markkinavuokrataso

Oletamme kohteen tilojen markkinavuokrien nousevan vuositasolla 2 %:ia. Kohteessa suoritettavat peruskorjaukset ovat luonteeltaan välttämättömiä, jotta kohteen vuokraustoiminta voi jatkua, eli eivät paranna kohteen vuokrattavuutta huomattavasti. Peruskorjaukset ovat siis pitkälti luonteeltaan korjausvelkaa. Olemme kuitenkin tehneet markkinavuokriin 15 %:n tasokorotuksen kassavirran vuosina viisi ja kymmenen, mikä kuvastaa hieman suoritettujen korjausten vaikutusta kohteen yleisilmeeseen. Tieto kuitenkin siitä, että kohteen vuokrataso ei todennäköisesti nouse merkittävästi ei anna kohteen omistajalle suurta syytä suorittaa merkittäviä tilakohtaisia peruskorjauksia. Mikäli vuokralainen haluaa pintaremontin on todennäköistä, että hän ainakin osittain vastaisi pintaremontin kustannuksesta.

### Tilakysyntä

Tunnetut, mm. kauppakeskuksissa olevat liikeketjut eivät näkemyksemme mukaan ole kiinnostuneita kohteen kaltaisista kiinteistöistä. Kohteen potentiaaliset vuokralaiset koostuvat hyvin pitkälti kukkakauppiasta, parturi-kampaamoista, pika- ja lounasravintoloista sekä saman tyyppisistä pienyrityksistä, jotka ensikädessä palvelevat Keski-Vuosaaren alueella olevia kuluttajia. Kohteessa on vuokralaisena kaksi ravintolaa (anniskeluravintola ja pizzeria). Tiedossamme ei kuitenkaan ole missä yhtiöjärjestyksen huoneistoissa ravintolat sijaitsevat. Olemme huomioineet ravintoloiden hieman korkeamman vuokran kohteen liikehuoneistojen keskimääräisessä vuokratasossa.

### Vajaakäyttö

Ottaen huomioon mm. kohteen tilojen vuokrattavuuden, kohteen sijainnin, kilpailevat liiketilat kohteen lähialueilla sekä kauppakeskus Columbuksen, olemme arvioineet kohteen keskimääräisen vajaakäytön vuosina 1–10 tasoon 12 % ja päätearvossa tasoon 10 % (välttämättömien peruskorjausten jälkeen). Kohteen alueella ei ole tarpeeksi ostokysyntää, mikä nostaa perinteisten liiketilojen vajaakäyttöä. Vajaakäyttöä ilmenee myös mm. käyttäjän vaihtumisesta johtuen. Uudemman kannan liiketilat ovat useasti houkuttelevimpia monen käyttäjän näkökulmasta. Kohteen kilpailuvalttina voidaan ensisijaisesti pitää hintaa (vuokraa). Tästä huolimatta tunnetut kauppakeskuskäyttäjät eivät pidä kohdetta varteenotettavan vaihtoehdona, vaikka pyydettävä vuokrataso olisikin maltillinen.

Vajaakäyttöä nostaa mm. tilojen perustavanlaatuisen kunto ja toimistotilojen heikko vuokrattavuus sekä vastaavasti laskee se, että kohteen vieressä on päivittäistavarakauppa, joka tuo oletettavasti alueelle enemmän asiakkaita kuin vastaavasti perinteiset liiketilat. Liiketiloihin voidaan mahdollisesti osittain pitää vaihtoehtoisesti toimistona, tosin näkemyksemme mukaan toimistotilalle ei ole alueella suurta kysyntää, joten tämä seikka ei juurikaan voida pitää vajaakäyttöä laskevana tekijänä.

### Korjauskulut

Oletamme, että kohteen toiminta ei voi jatkua pitkällä aikavälillä ilman peruskorjauksia. Olemme tehneet karkean arvion, että kaikki kuntoraportissa olevat peruskorjaukset tulisi suorittaa, jotta kohteen toiminta voi nykyisellään jatkua. Huomionarvoista on se, kiinteistön peruskorjauksissa ei ole huomioitu tilojen vaatimia pintaremontteja. Edellä selostettu peruskorjauskustannus 4.650.000 € (alv 0 %) on jaettu tasan kassavirran vuosille 1–10. Korjauskustannus on siis vuositasolla 465.000 € eli 12,00 €/m<sup>2</sup>/kk.

### Hoitokulut

Inflaation myötä kohteessa on riskinä, että hoitovastikkeita nostetaan suhteellisen paljon tulevaisuudessa mm. energiaan, kiinteistöveroon ja yleisesti kustannuksiin liittyvistä inflaatiopaineista. Mikäli sopimusvuokria indeksoidaan alle inflaation on riskinä pitkässä juoksussa, että vuokrilla ei kateta edes hoitokuluja.

### Tuottovaatimus

Kohde ei näkemyksemme mukaan nykytilassa ole suurimpien kiinteistösijoittajien intresseissä. Kohteessa on paljon korjausvelkaa (noin 1.440 €/m<sup>2</sup>) ja korjattunakin kohteen tiloista saatavan vuokratason nousu on rajallinen. Tämän lisäksi liiketilan kysyntä alueella on rajallinen, mikä vähentää kohteen kiinnostusta kiinteistömarkkinassa. Näkemyksemme mukaan kohteelle ei olisi sijoittajakysyntää nykyisessä muodossaan ja kunnossa. Tämän lisäksi voidaan mainita, että sijoittajan riskinä on myös se, että arvioidut korjauskulut eivät ole riittävät. Kohteen tuottovaatimus skenaariossa I sijoittuu näkemyksemme mukaan tasoon 15 % vuosien 1–10 osalta. Peruskorjaus ei vielä ole realisoitunut, joten kohteessa on edelleen teknistä riskiä. Tämä on tuottovaatimusta korottava tekijä. Päätearvossa pääomitus korko (10 %) on kuitenkin huomattavasti alhaisempi, koska peruskorjaus on suoritettu. Tuottovaatimus on yleisesti ottaen selvästi korkeampi kuin vastaavien modernien kauppakeskusten tuottovaatimukset.

### Markkina-arvon johtopäätökset

- Kohteen markkina-arvo on negatiivinen johtuen korjausvelasta.
- Alhainen vuokrataso ja korkeat hoitokulut tarkoittavat varsin matalaa nettotuottoa (€).
- Liike- ja kuntosalitilojen osalta vuokrattavuus on tyydyttävää–välttävä. Toisen kerroksen toimistotilojen vuokrattavuus on välttävä.
- Kohde jää selvästi etelässä sijaitsevan kauppakeskus Columbuksen varjoon. Columbus käsittää laajemman palvelutarjonnan.

## Diskontattu Kassavirta

### Skenaario I, Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus

EUR	EUR/m <sup>2</sup> /kk	Analyysipäivä 31.5.2024	1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
			1.6.2024 31.5.2025	1.6.2025 31.5.2026	1.6.2026 31.5.2027	1.6.2027 31.5.2028	1.6.2028 31.5.2029	1.6.2030 31.5.2030	1.6.2031 31.5.2031	1.6.2032 31.5.2032	1.6.2033 31.5.2033	1.6.2034 31.5.2034	1.6.2034 31.5.2035
<b>UUOKRA-ARVO</b>	<b>10,82</b>	<b>419 208</b>	<b>419 208</b>	<b>427 592</b>	<b>436 144</b>	<b>444 867</b>	<b>511 597</b>	<b>521 829</b>	<b>532 265</b>	<b>542 911</b>	<b>553 769</b>	<b>636 834</b>	<b>649 571</b>
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOPIMUSUUOKRAT/MARKKINUUOKRAT VAPALLE TILOILLE</b>	<b>10,82</b>	<b>419 208</b>	<b>419 208</b>	<b>427 592</b>	<b>436 144</b>	<b>444 867</b>	<b>511 597</b>	<b>521 829</b>	<b>532 265</b>	<b>542 911</b>	<b>553 769</b>	<b>636 834</b>	<b>649 571</b>
Vajaakäyttövähennys: tyhjääoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64 957)
Vajaakäyttövähennykset	-	(50 305)	(50 305)	(51 311)	(52 337)	(53 384)	(61 392)	(62 619)	(63 872)	(65 149)	(66 452)	(76 420)	(64 957)
Vajaakäyttöaste - %	-	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	12,0 %	10,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>UUOKRATUUOTTO</b>	<b>9,52</b>	<b>368 903</b>	<b>368 903</b>	<b>376 281</b>	<b>383 807</b>	<b>391 483</b>	<b>450 205</b>	<b>459 209</b>	<b>468 394</b>	<b>477 761</b>	<b>487 317</b>	<b>560 414</b>	<b>584 614</b>
Hoitokulut	(6,50)	(251 940)	(251 940)	(256 979)	(262 118)	(267 361)	(272 708)	(278 162)	(283 725)	(289 400)	(295 188)	(301 092)	(283 489)
<b>NETTOTUUOTTO (NOI I)</b>	<b>3,02</b>	<b>116 963</b>	<b>116 963</b>	<b>119 302</b>	<b>121 688</b>	<b>124 122</b>	<b>177 497</b>	<b>181 047</b>	<b>184 668</b>	<b>188 362</b>	<b>192 129</b>	<b>259 323</b>	<b>301 125</b>
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	-	-	(465 000)	(474 300)	(483 786)	(493 462)	(503 331)	(513 398)	(523 666)	(534 139)	(544 822)	(555 718)	(47 248)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NETTOTUUOTTO (NOI II)</b>	<b>3,02</b>	<b>116 963</b>	<b>(348 037)</b>	<b>(354 998)</b>	<b>(362 098)</b>	<b>(369 340)</b>	<b>(325 834)</b>	<b>(332 350)</b>	<b>(338 997)</b>	<b>(345 777)</b>	<b>(352 693)</b>	<b>(296 395)</b>	<b>253 876</b>
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			(321 760)	(280 509)	(244 546)	(213 194)	(160 753)	(140 144)	(122 177)	(106 513)	(92 857)	(66 697)	

Jäännösarvo	
Jäännösarvon vajaakäyttöaste-%	10,0 %
Nettotuotto, vuosi 11	253 876
Jäännösarvon tuottovaatimus	10,00 %
Jäännösarvo, vuonna 11	2 538 763
Jäännösarvon nykyarvo	528 158

Tuotot		%
Nykyhetken alkutuotto NOI I		-9,58 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II		-9,58 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I		-13,70 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II		-13,70 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I		-13,70 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	15,00 %
Diskonttauskorko (10-v)	17,00 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	10,00 %

Arvon Jakautuminen		
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	(1 749 151)	143 %
Jäännösarvon nykyarvo	528 158	(43 %)
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	-
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>(1 220 993)</b>	<b>100 %</b>
Pyöritys (+/-)	-	

Tunnusluvut		%
Keskimääräinen vajaakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)		12,0 %
Nykyinen vajaakäyttöaste-% (taloudellinen)		12,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	3 230,0	
Vuokrasopimusmaturiteetti, vuotta	-	
Transaktiokustannukset, % hankintahinnasta		0,00 %

Kasvuoletukset	
	Keskimäärin 10 vuoden aikana
Inflaatio-%	2,00 %
Markkinavuokrien muutos-%	4,60 %
Kulujen muutos-%	2,00 %

Markkina-Arvo (EUR)		(1 220 993)
Markkina-arvo EUR/m <sup>2</sup>	(378)	
Arvon tarkkuus	+/- 10 %	
Arvon vaihteluväli (EUR)	-	

## SKENAARIO 2 – ARVIOINTIMENETELMÄ

SKENAARIO 2: Kohde arvioidaan oletuksella, että siinä on suoritettu peruskorjaus. Peruskorjauksessa ei kuitenkaan ole muutettu rakennuksen pysyviä rakenteita ja rakennuksen tilajakauma on pysynyt samana. Arviointi on suoritettu arvioitujen markkinavuokrien perusteella.

Kohteen markkina-arvo on määritetty tuottolähestymistavalla (10 vuoden kassavirtalaskelma, seuraavalla sivulla). Kohteen käyvän arvon määrittämisen perusteena on käytetty tiedossamme olevia vertailuhinta- ja vuokratietoja. Tarkemmat vertailu- ja markkinatiedot (mm. markkina- vuokrat ja tuottovaatimukset) on esitetty arviolausunnon liitteissä.

## TUOTTOLÄHESTYSMISTAPA – 10 VUODEN KASSAVIRTA

Arvopäivä	31.5.2024
Arvioitu markkinavuokratuotto	532.104 €/vuosi eli 13,73 €/m <sup>2</sup> /kk (käyttöaste 100 %) <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuntosali: 15,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> <li>Liiketilat: 12,0–15,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> <li>Liike- ja varastotila: 10,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> <li>Varastotilat: 10,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> <li>Toimistotilat: 13,0 €/m<sup>2</sup>/kk</li> </ul>
Hoitokulut (ml. vuosikorjaukset)	Vuodet 1–10: 6,0 €/m <sup>2</sup> /kk (v. 2024 hintataso) Päätearvo: 6,0 €/m <sup>2</sup> /kk (v. 2024 hintataso)
NOI I	246.334 €/vuosi eli 6,36 €/m <sup>2</sup> /kk (90 %:in käyttöaste)
Peruskorjauskulut	1,00 €/m <sup>2</sup> /kk
Vajaakäyttö	Vuosi 1–10: 10,0 %. Päätearvossa 10,0 %.
Kassavirran tuottovaatimus	Vuodet 1–10: 10,0 % Peruskorjaus on suoritettu, eli siihen liittyvä kustannusriski on realisoitunut. Päätearvo: 10,0 %
Alkutuotto (NOI I)	11,46 %
Inflaatio-oletus	2,0 %
Arvion tarkkuus	+/- 10 %
Markkina-arvo	2.150.000 €

### Käyttämätön rakennusoikeus

Tontilla on edellä todetusti käyttämätöntä rakennusoikeutta 248 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on luonteeltaan lisärakennus-oikeutta ja sitä on vähänlaisesti. Tämän lisäksi voidaan todeta, että rakennusoikeuden toteuttaminen tontilla on haasteellista ottaen huomioon, että osa piha-alueesta tulisi varata autopaikoitukseen. Emme näin ollen ole asettaneet lisäarvoa lisärakennusoikeudelle.

## MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (liikekiinteistö 91-54-52-1 osoitteessa Mustalahdentie 10, 00960 Helsinki) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.5.2024 luokkaa:

**Markkina-arvo, skenaario 2:**  
**2.150.000 €**  
**(kaksimiljoonaa sataviisikymmentätuhatta euroa)**

### ARVION LAATI

Catella Property Oy  
Arviointi ja Konsultointi  
Helsingissä, 31.5.2024

**Matias Juslin**  
Arviointiasiantuntija, KTM  
AKA yleisauktorisoitu, KHK

**Arja Lehtonen**  
Johtaja, DI, LKV  
AKA yleisauktorisoitu, KHK

Lisätietoa arviosta antaa Matias Juslin, puh. +358 10 5220 352

### LIITTEET

1. Markkina-analyysi
  1. Yleistä taloustilanteesta
  2. Yleistä kiinteistöinvestointimarkkinasta
  3. Liiketilöiden markkinatilanne
  4. Kaupallisten palveluiden kysyntä Vuosaarissa
2. Rekisteriotteet



## SKENAARIO 2 – KOMMENTIT JA JOHTOPÄÄTÖKSET

### Markkinavuokrataso

Näkemyksemme mukaan kohteen liiketilat eivät houkuttele peruskorjauksenkaan jälkeen tunnettuja liikeketjuja, joita tyypillisesti on isomman kokoluokan kauppakeskuksissa. Kohde palvelee ensisijaisesti alueen asukkaita, eikä näkemyksemme mukaan houkuttele niinkään asiakkaita lähialueiden ulkopuolelta. Alueella ei ole tarpeeksi ostokysyntä, jotta kohteen tiloista voisi pyytää korkeampaa tilavuokraa. Tilavuokrat sijoittuvat näkemyksemme mukaan keskimäärin noin +3 €/m<sup>2</sup>/kk korkeammalle tasolle skenaarioon I nähden.

### Vajaakäyttö

Pääkaupunkiseudulla kaavoitetaan pääasiassa asuntojen täydennysrakentamista. Liiketilaa on suunniteltu olevan tulevaisuudessa pääosin kauppakeskuksissa sekä asuintalojen kivijalassa. Metron varrella sijaitsee jo suuret kaupalliset keskukset, lähimpänä kauppakeskus Columbus, jolloin pienen ostoskeskuksen kilpailuasema on ja pysyy haasteellisena. Päivittäistavarakaupan sijainti viereisellä kiinteistöllä on arvion kohteelle elintärkeä, koska se tuo myös kohteeseen asiakkaita. Näkemyksemme mukaan kohteen vuokrauskysyntä on hieman parantunut peruskorjauksen myötä, tilojen yleisilmeen kohentuessa.

### Tuottovaatimus

Tuottovaatimus on näkemyksemme mukaan selvästi matalampi skenaarioon I nähden, koska kiinteistön tekniset riskit ovat mittavan peruskorjauksen jälkeen matalammat. Kohteessa on kuitenkin edelleen riskiä vajaakäytöstä heikon tilakysynnän vuoksi. Laskelmissa on käytetty tuottovaatimuksena tasoa 10 %.

### Markkina-arvon johtopäätökset

- Kohteen markkinavuokra nousee näkemyksemme mukaan vain rajallisesti, vaikka kohteessa on skenaario 2:n mukaan suoritettu peruskorjaus.
- Kohteen vajaakäyttö laskee skenaarioon I nähden vain hieman, johtuen hyvin pitkältä alueen rajallisesta liiketilakysynnästä.
- Kohteen hoito- ja peruskorjausriski on matala mittavan saneerauksen jälkeen ja tämä alentaa tuottovaatimustasoa.
- Ottaen huomioon kohteessa suoritettu saneeraus, niin kohteen arvo saneerattuna ei nouse saneerauskustannusten tasolle (4.650.000 €, alv 0 %), vaikka kyse on vain välttämättömistä korjauksista.



## Diskontattu Kassavirta

Skenaario II, Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus

EUR	EUR/m2/kk	Analyysipäivä 31.5.2024	1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
			1.6.2024 31.5.2025	1.6.2025 31.5.2026	1.6.2026 31.5.2027	1.6.2027 31.5.2028	1.6.2028 31.5.2029	1.6.2029 31.5.2030	1.6.2030 31.5.2031	1.6.2031 31.5.2032	1.6.2032 31.5.2033	1.6.2033 31.5.2034	1.6.2034 31.5.2035
<b>VUOKRA-ARVO</b>	<b>13,73</b>	<b>532 104</b>	<b>532 104</b>	<b>542 746</b>	<b>553 601</b>	<b>564 673</b>	<b>575 966</b>	<b>587 486</b>	<b>599 236</b>	<b>611 220</b>	<b>623 445</b>	<b>635 914</b>	<b>648 632</b>
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPALLE TILOILLE</b>	<b>13,73</b>	<b>532 104</b>	<b>532 104</b>	<b>542 746</b>	<b>553 601</b>	<b>564 673</b>	<b>575 966</b>	<b>587 486</b>	<b>599 236</b>	<b>611 220</b>	<b>623 445</b>	<b>635 914</b>	<b>648 632</b>
Vajaikäyttövähenys: tyhjääoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaikäyttövähenys: pitkän aikavälin vähenys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64 863)
Vajaikäyttövähenykset	-	(53 210)	(53 210)	(54 275)	(55 360)	(56 467)	(57 597)	(58 749)	(59 924)	(61 122)	(62 344)	(63 591)	(64 863)
Vajaikäyttöaste - %	<b>Vajaikäyttö</b>	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>VUOKRATUOTTO</b>	<b>12,36</b>	<b>478 894</b>	<b>478 894</b>	<b>488 471</b>	<b>498 241</b>	<b>508 206</b>	<b>518 370</b>	<b>528 737</b>	<b>539 312</b>	<b>550 098</b>	<b>561 100</b>	<b>572 322</b>	<b>583 769</b>
Hoitokulut	(6,00)	(232 560)	(232 560)	(237 211)	(241 955)	(246 795)	(251 730)	(256 765)	(261 900)	(267 138)	(272 481)	(277 931)	(283 489)
<b>NETTOTUOTTO (NOI I)</b>	<b>6,36</b>	<b>246 334</b>	<b>246 334</b>	<b>251 260</b>	<b>256 285</b>	<b>261 411</b>	<b>266 639</b>	<b>271 972</b>	<b>277 412</b>	<b>282 960</b>	<b>288 619</b>	<b>294 391</b>	<b>300 279</b>
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(1,00)	(38 760)	(38 760)	(39 535)	(40 326)	(41 132)	(41 955)	(42 794)	(43 650)	(44 523)	(45 414)	(46 322)	(47 248)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NETTOTUOTTO (NOI II)</b>	<b>5,36</b>	<b>207 574</b>	<b>207 574</b>	<b>211 725</b>	<b>215 960</b>	<b>220 279</b>	<b>224 684</b>	<b>229 178</b>	<b>233 762</b>	<b>238 437</b>	<b>243 206</b>	<b>248 070</b>	<b>253 031</b>
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			196 139	178 626	162 677	148 153	134 925	122 878	111 907	101 915	92 815	84 528	

Jäännösarvo	
Jäännösarvon vajaikäyttöaste-%	10,0 %
Nettotuotto, vuosi 11	253 031
Jäännösarvon tuottovaatimus	10,00 %
Jäännösarvo, vuonna 11	2 530 311 <b>Direct Cap</b>
Jäännösarvon nykyarvo	814 692

Tuotot		%
Nykyhetken alkutuotto NOI I		11,46 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II		9,65 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I		13,93 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II		12,13 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I		13,93 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	<b>10,00 %</b>
Diskonttauskorko (10-v)	12,00 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	<b>10,00 %</b>

Arvon Jakautuminen		
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	1 334 563	62 %
Jäännösarvon nykyarvo	814 692	38 %
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	-
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2 149 256</b>	<b>100 %</b>
Pyöritys (+/-)	+744	

Tunnusluvut		%
Keskimääräinen vajaikäyttöaste-% (10 vuoden aikana)		10,0 %
Nykyinen vajaikäyttöaste-% (taloudellinen)		10,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2		3 230,0
Vuokrasopimusmaturitetti, vuotta		-
Transaktiokustannukset, % hankintahinnasta		0,00 %

Kasvuoletukset	
	Keskimäärin 10 vuoden aikana
Inflaatio-%	2,00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2,00 %
Kulujen muutos-%	2,00 %

Markkina-Arvo (EUR)		2 150 000
Markkina-arvo EUR/m2		666
Arvon tarkkuus		<b>+/- 10 %</b>
Arvon vaihteluväli (EUR)		1 940 000 - 2 370 000

SKENAARIO 2 - HERKKYYSTARKASTELU

HERKKYYSTARKASTELU, SKENAARIO II

Olemme suorittaneet kohteen arvionnin lisäksi markkina-arvon herkkystarkastelun, jossa olemme tarkastelleet sekä markkinavuokrien että tuottovaatimuksen vaikutusta markkina-arvoon. Tällä tapaa voimme tarkastella paljonko edellä mainittujen parametrien pitäisi muuttua, jotta markkina-arvo nousisi edellä esitettyjen korjauskustannusten tasolle.

Kohteen edellä esitetyt korjauskustannukset ovat vuoden 2024 hintatasossa yhteensä 4.650.000 € ja kohteen markkina-arvo skenaarion II mukaan 2.150.000 €.

		KASSAVIRRRAN TUOTTOVAATIMUS (%)			
		8,5 %	9,0 %	9,5 %	10,0 %
MARKKINA-VUOKRIEN MUUTOS (%)	19,91 €/m <sup>2</sup> /kk* (+45 %)	4.780.000 €	4.640.000 €	4.510.000 €	4.380.000 €
	17,85 €/m <sup>2</sup> /kk* (+30 %)	3.970.000 €	3.850.000 €	3.740.000 €	3.640.000 €
	15,79 €/m <sup>2</sup> /kk* (+15 %)	3.160.000 €	3.070.000 €	2.980.000 €	2.890.000 €
	13,73 €/m <sup>2</sup> /kk* (0 %)	2.350.000 €	2.280.000 €	2.210.000 €	2.150.000 €

\*Keskimääräinen markkinavuokra (€/m<sup>2</sup>/kk) sisältäen kaikki kohteen tilatyytit

LIITE I – MARKKINA-ANALYYSI

## YLEISTÄ TALOUSTILANTEESTA

**Suomen BKT** laski Tilastokeskuksen tarkentuneiden ennakkotietojen mukaan 1,0 % vuonna 2023. Suomen Pankin mukaan talous on taantumassa ja aiempaa korkeampi hinta- ja korkotaso vähentää yksityistä kulutusta ja investointeja. BKT:n ennakoidaan supistuvan tänä vuonna 0,5 %. Vuonna 2025 talouskasvu elpyy 1,7 %:iin ja vuonna 2026 kasvu hidastuu hiukan 1,5 %:iin.

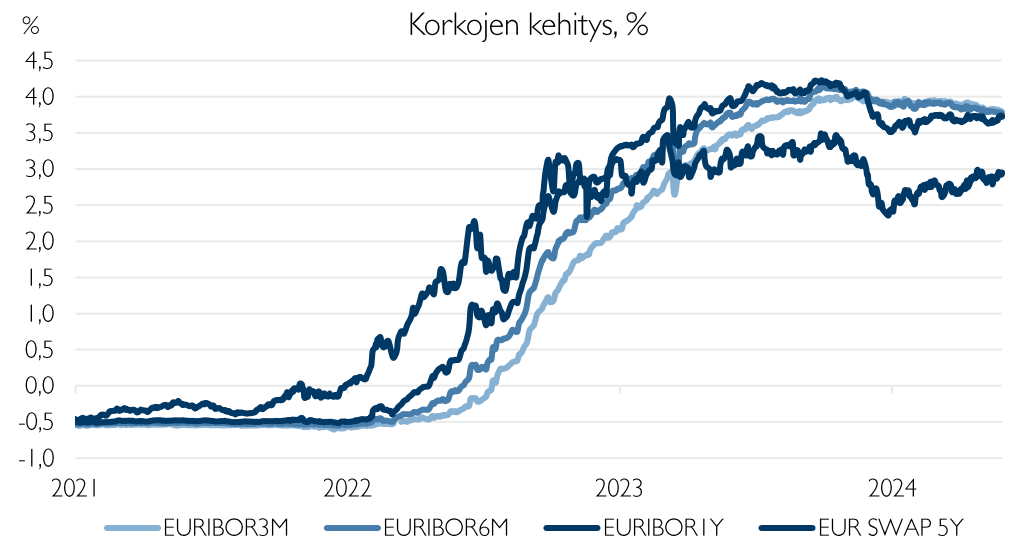
**Suomen inflaatio** pysyi pitkään alhaisena, alle 2 %:ssa. Vuosina 2022 ja 2023 keskimääräinen inflaatio (7,1 % ja 6,2 %) nousi kuitenkin poikkeuksellisen nopeasti pääosin Ukrainan sodan ja sen kerrannaisvaikutusten vuoksi. Kesäkuusta 2023 lähtien inflaatio on kuitenkin lähtenyt laskuun ja oli huhtikuussa 2024 enää vain 1,9 %. Suomen Pankki ennakoi inflaation laskevan vuosina 2024–2026 alle 2 %:iin.

**Suomen työttömyysaste** on liikkunut viime vuosina noin 6–11 %:in tasossa. Arviohetkellä työllisyystilanteen näkymät ovat varsin vakaalla tasolla. Huhtikuussa 2024 työttömyysaste oli 9,2 %, kun se helmikuussa oli 7,9 %.

**Kuluttajien luottamus** putosi huhtikuussa 2022 Ukrainan sodan vuoksi tasolle -11,7, kun se helmikuussa oli vielä 0,5. Joulukuussa 2022 lukema putosi tilastointihistorian vuosien 1995–2022 alimmalle tasolle (-18,5), mutta on kohennut hieman ollen toukokuussa 2024 tasossa -10,3. Indikaattorin pitkänajan keskiarvo on -2,5.

**Korkotason** voimakas nousu päättyi lokakuussa 2023, jonka jälkeen korot ovat lähteneet loivaan laskuun. 12 kk Euribor on n. 3,7 %, kun se oli vielä lokakuun lopussa yli 4,2 %. Kiinteistösijoittamisen kannalta tärkeämpi valtion 10 vuoden pitkä korko on n. 3,1 % ja 5-vuoden Swap-korko, johon kiinteistösijoitusten rahoitus usein sidotaan, n. 3,0 %. EKP on hillinnyt loppuvuodesta korko-odotuksia, jonka seurauksena korkojen lasku on ainakin toistaiseksi hieman tasaantunut. EKP:n ennakoidaan laskevan ohjauskorkoa kesäkuussa.

## GRAAFIT



Lähde: Suomen Pankki ja Erste Group

BKT	2023	2024	2025	Ennusteen ajankohta
Suomen Pankki	-1,0 %	-0,5 %	1,7 %	15.3.2024
Etlä	-1,0 %	0,3 %	1,4 %	26.3.2024

Inflaatio	2023	2024	2025	Ennusteen ajankohta
Suomen Pankki	4,3 %	0,9 %	1,4 %	15.3.2024
Etlä	6,3 %	1,4 %	1,0 %	26.3.2024

## YLEISTÄ KIINTEISTÖINVESTOINTIMARKKINASTA

Kiinteistökaupan transaktiovolyymi putosi viime vuonna 64 % edellisvuodesta päätyen noin 2,5 miljardiin euroon. Volyymi on ollut heikompi viimeksi vuonna 2013, jolloin kiinteistökauppaa käytiin 2,3 miljardin euron edestä. Vuoden aikana useiden kiinteistöjen myyntiprosesseja siirrettiin tai peruttiin kokonaan. Juurisyyt kiinteistömarkkinan hiljenemiseen olivat korkea inflaatio ja Euroopan keskuspankin historiallisen pitkään kestänyt koronnostojen putki, jonka aikana ohjauksorkoa nostettiin kymmenen kertaa. Seurauksena viitekorot kohosivat ja rahoituksen saatavuus heikkeni huomattavasti.

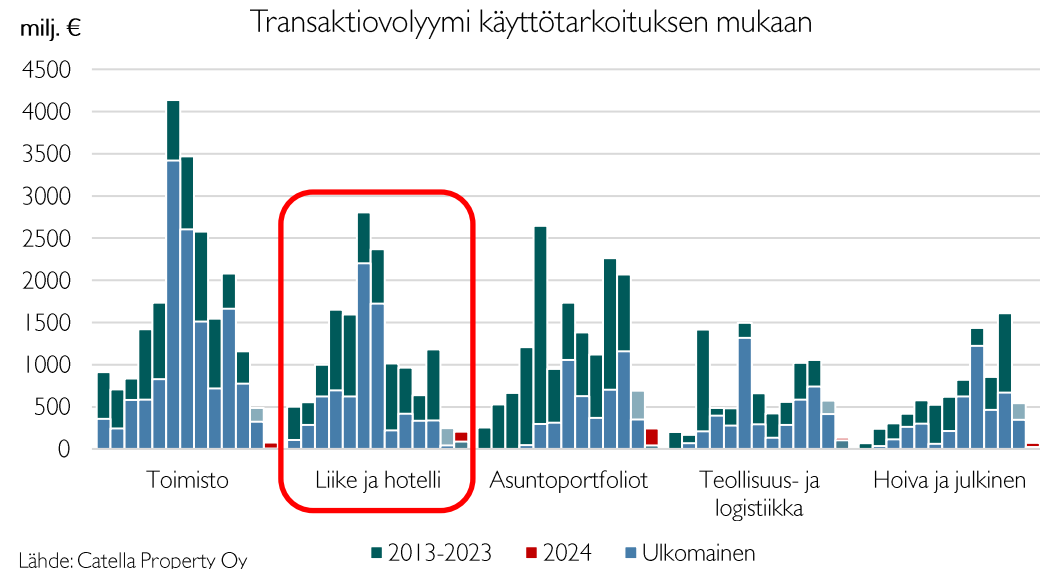
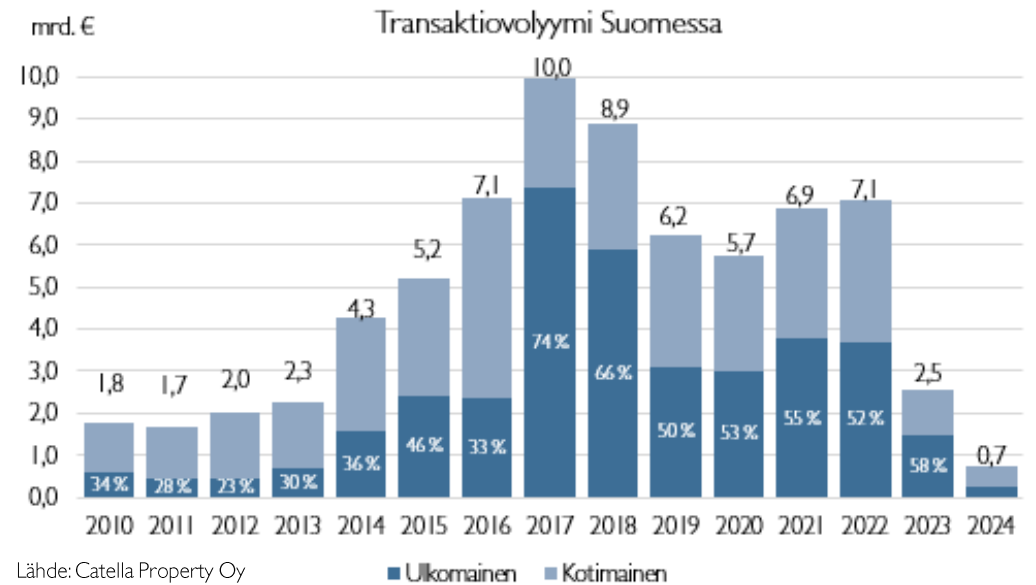
Kaikkien tilatyypin volyymit romahtivat markkinamuutoksen seurauksena, ja tarjontaa oli kysyntää enemmän. Volyymista asuntoportfoliot (n. 27 %) sekä teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt (n. 23 %) olivat vaihdetuimmat tilatyypit. Asunnot ovat nyt olleet kolmantena vuonna peräkkäin volyymiltään vaihdetuin tilatyypit. Liikekiinteistöistä tehtiin kauppaa vain noin 225 miljoonalla eurolla. Myös vuoden 2024 kaupankäynti on alkanut hiljaisena. Arviohetkellä kauppaa on käyty vain noin 600 miljoonalla eurolla, josta liikekiinteistöjen osuus on noin 180 miljoonaa euroa.

Inflaatio on pudonnut viime kuukausina nopeasti, ja markkinoilla odotetaan yleisesti, että koronnostot alkaisivat olla Euroalueella jo takanapäin ja tänä vuonna nähtäisiin jopa korkojen laskua. Siten on mahdollista, että kiinteistöjen tuottovaatimusten huippu on pian saavutettu, minkä seurauksena kaupankäynti voisi kuluvana vuonna piristyä. Markkinan piristymistä saattaa kuitenkin hidastaa aktiivisten ostajien selvä väheneminen, kun kotimaiset avoimet rahastot ja osa ulkomaisista sijoittajista näyttää olevan ainakin väliaikaisesti poissa pelistä ja jopa myyntilaidalla. Samaan aikaan Suomen heikko taloustilanne synkentää näkymiä. Pankit ovat Ukrainan sodan myötä myös selkeästi varovaisempia rahoituspäätöksien tekemisessä ja harkitsevat tarkkaan ketä rahoitetaan ja millä LTV-tasoilla. Etenkin heikomman sijainnin omaavissa tai muuten riskipitoisissa kohteissa rahoituksen saatavuus on vaikeutunut ja kaikissa tapauksissa rahoituksen kustannukset ovat nousseet.

Vuonna 2023 liikekiinteistöistä tehtiin kauppaa vain hieman yli 220 miljoonalla eurolla. Yli miljoonan euron yksittäisiä transaktioita on tehty vain noin 30 kpl, joista merkittävimmät ovat olleet mm. Kauppakeskus Ristikon ja Espoontorin kauppakeskuksen kaupat, joiden kauppahinnat eivät olleet julkisia. Vuoden suurin kauppa on eQ Liikekiinteistön myymää kolme liikekiinteistön kokonaisuus Lähtipioli Aluekiinteistölle. Myös tämän osalta kauppahinta ei ollut julkinen.

Kuluvana vuonna kauppaa liikekiinteistöistä on käyty noin 200 miljoonan euron edestä, josta merkittävän osa muodostuu Tennispalatsin kaupasta, Bredis Retail Parkista ja Kauppakeskus Niitystä. Liikekiinteistöjen osalta volyymien ennakoita pöyvänsä varsin alhaisena myös loppuvuoden osalta, vaikka volyymia on kertynyt arviohetkeen mennessä jo lähes yhtä paljon kuin viime vuonna yhteensä. Tietojemme mukaan markkinassa on tällä hetkellä myynnissä vain yksittäisiä liikekiinteistöjä.

## GRAAFIT



## LIIKETILAMARKKINA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Pääkaupunkiseudun liiketilamarkkina on 2020-luvun alkupuolella vaikuttanut mm. koronapandemia, verkkokaupan kasvu ja liiketilojen keskittyminen 2010-luvun lopun voimakkaan rakentamisen seurauksena mm. keskustan ulkopuolisiin kauppakeskuksiin, retail-parkkeihin ja yksittäisiin suurmyymälöihin. Pandemian hellittäessä liiketilakysynnän odotettiin vähitellen elpyvän, mutta taloudellisen tilanteen heikkeneminen, inflaatio ja korkojen nousu on näkynyt usealla vähittäiskaupan sektorilla ja vaikuttanut esimerkiksi kauppakeskusten ja tilaa vaativan kaupan liiketiloihin. Matkailukaan ei ole palautunut pandemiaa edeltävälle tasolle. Varsinkin venäläisten ja kiinalaisten turistien poisjäänti/vähyyys on heikentänyt keskusta-alueiden kysyntää.

Liiketilamarkkinan vaikeudet on näkyvämmiin heijastuneet mm. Helsingin keskustaan. Aivan ydinkeskustan liiketilojen vuokratasot ovat kuitenkin suhteessa muuta liiketilamarkkinaa merkittävästi korkeammat, mikä on muodostunut monelle toimijalle kynnyskysymykseksi sijoittumisen kannalta. Vaikeudet ovat kohdistuneet myös muiden alueiden liiketilamarkkinoihin, mutta pienemmässä mittakaavassa. Tällä hetkellä erityisesti taloustilanne luo haasteita ja vuokratasoissa on laskupaineita etenkin korkeamman vuokran kohteissa, vaikka käyttöasteet ovat edelleen kohtuullisen korkealla tasolla. Niiden kohteiden osalta, joissa vuokran määrä on vastaavasti alhainen ei kohdistu yleisesti ottaen suurta laskupainetta.

Muuttoliikkeen ja suurten kauppakeskusten valmistumisen ja laajennusten ansiosta liiketilarakentaminen oli pääkaupunkiseudulla vielä vuosina 2016–2019 aktiivista. Korkean volyymin vaikuttivat erityisesti Redin (n. 60.000 m<sup>2</sup>) ja Triplan (n. 85.000 m<sup>2</sup>) valmistumiset vuosina 2018 ja 2019. Viime vuosina rakentamisen vauhti on kuitenkin hiljentynyt, vaikka viime vuonna valmistuikin vielä hieman yli 70.000 m<sup>2</sup> uutta liiketilaa.

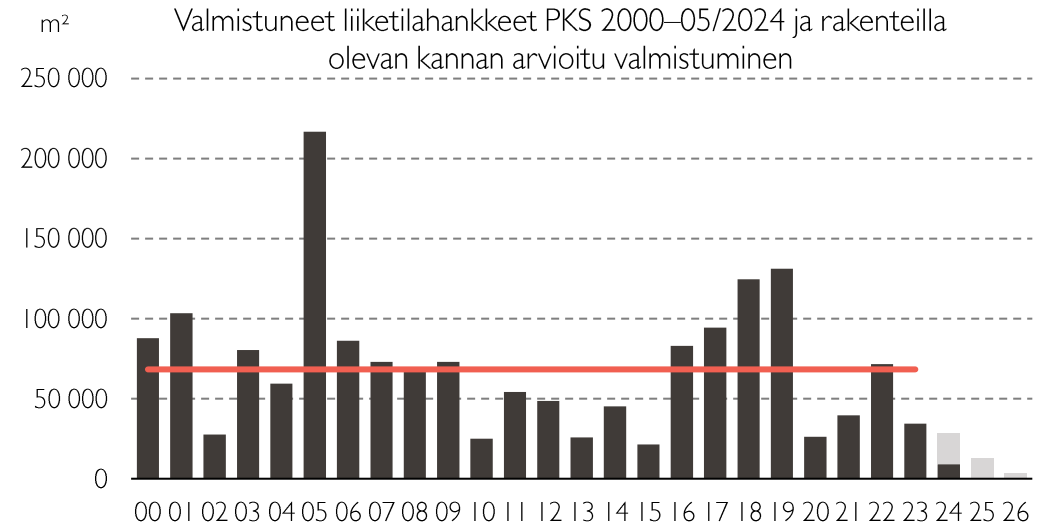
Viimeisimpiä suurempia liiketilahankkeita on loppuvuodesta 2023 valmistuneet Kivistön kauppakeskus (n. 13.000 m<sup>2</sup>) ja Vantaan Vartiston liikerakennus (n. 9.200 m<sup>2</sup>). Vuonna 2024 liiketilarakentamisen ennakoidaan yltävän vajaaseen 30.000 m<sup>2</sup>:een ja vuosille 2025–2026 on tiedossa käynnistyneitä ja suunnitteilla olevia projekteja noin 70.000 m<sup>2</sup>. Suurimmat hankkeet ovat NCC:n Leppävaaran OOPS-hankkeen liiketilat (n. 30.000 m<sup>2</sup>) sekä Keskon ja SSA Rakennuksen Kivistön hybridihanke Colosseum-kortteliin (n. 13.000 m<sup>2</sup>). Tällä hetkellä liiketilarakentaminen painottuu suurten hankkeiden sijaan pieniin kohteisiin.

## VAJAÄKÄYTTÖ

Viime vuosien merkittävästä uudisrakentamisesta huolimatta liiketilojen vajaakäyttöasteet ovat pääkaupunkiseudulla viime vuosina pysytelleet alhaisella tasolla. Vuoden 2023 loppupuolella tyhjiillään oli tiloja vain noin 3,1 %, mikä tarkoittaa noin 120.000 neliötä.

Helsingissä liiketilojen vajaakäyttöaste oli vastaavasti 4,1 %, mikä on hieman korkeampi lukema kuin pk-seudulla keskimäärin. Vapaan tilan määrä oli noin 85.000 m<sup>2</sup>.

## GRAAFIT



Lähde: Catella Property Oy



Lähde: Catella Property Oy

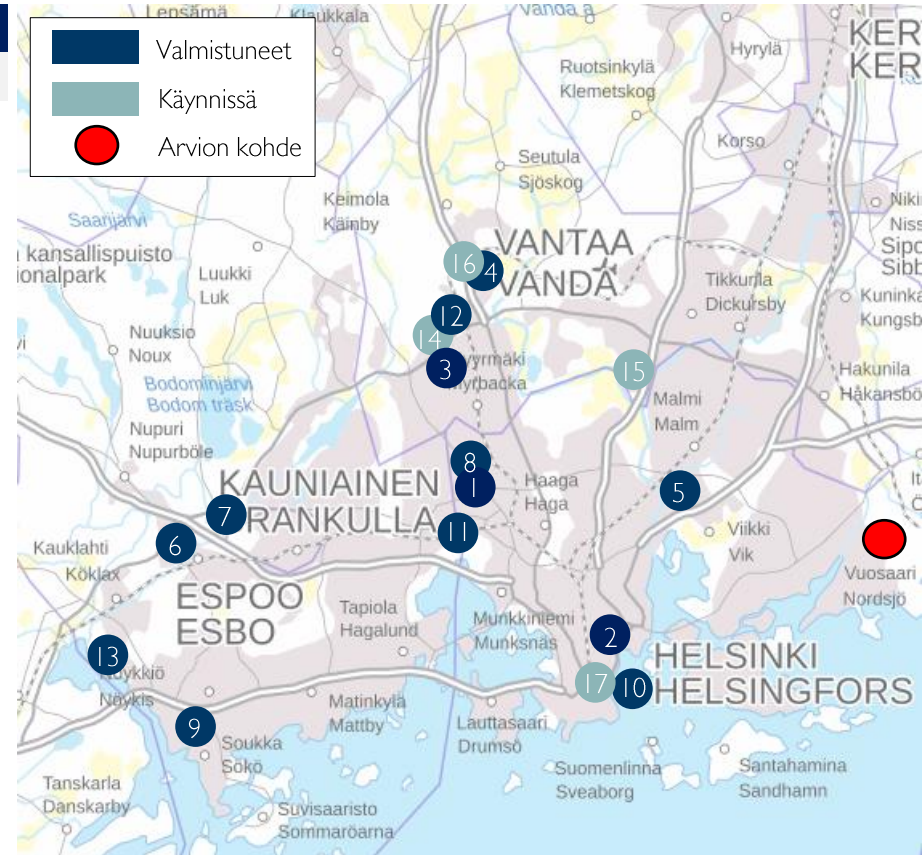
VALMISTUNEET JA KÄYNNISSÄ OLEVAT MERKITTÄVÄT LIIKETILAHKKEET PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Valmistuneet hankkeet vuosina 2021–2024 (huhtikuu), yli 2.000 m<sup>2</sup> tilat

Nro	Kohde	Sijainti	Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	Valmistunut
1	STARK Konala	Helsinki, Konala	4.621	Q2/2024
2	Lyyra, hotelliosan liiketilat	Helsinki, Hakaniemi	2.253	Q1/2024
3	Liikerakennus	Vantaa, Varisto	9.210	Q4/2023
4	Kivistön kauppakeskus	Helsinki, Kivistö	13.200	Q4/2023
5	Pihlajamäen ostoskeskus, uudisosa (LIDL)	Helsinki, Pihlajamäki	3.800	Q1/2023
6	K-Supermarket ja Onninen	Espoo, Muurala	7.383	Q4/2022
7	Lidl Lommila	Espoo, Lommila	2.308	Q4/2022
8	Liikerakennus Malminkartanoon (liikeosa)	Helsinki, Malminkartano	4.176	Q3/2022
9	Kauppakeskus Lippulaiva	Espoo, Espoonlahti	44.300	Q2/2022
10	Ankkurikadun liiketilat	Helsinki, Katajanokka	5.000	Q2/2022
11	K-Supermarket Mäkkylä	Espoo, Mäkkylä	2.090	Q2/2022
12	Vehkala Veho	Vantaa, Vehkala	10.200	Q4/2021
13	S-Market Nöykkiö	Espoo, Nöykkiö	2.138	Q4/2021

Käynnissä olevat hankkeet, yli 2.000 m<sup>2</sup> tilat (ei sisällä suunnitteilla olevia)

Nro	Kohde	Sijainti	Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	Valmistuu
14	Autoliikekiinteistö	Vantaa, Petikko	9.647	Q2/2024
15	Power-myymä	Vantaa, Tammisto	7.450	Q3/2024
16	Colosseum, Citymarket yms.	Vantaa, Kivistö	13.000	2025
17	Sponda Signe (retail)	Helsinki CBD	3.111	2026



- Vuosaaren ei ole viime vuosina rakentunut tai suunnitteilla uutta liiketilarakentamista.
- Lähin uudiskohde on Pihlajamäen ostoskeskuksen uudisosa, johon on avattu Lidl (3.800 m<sup>2</sup>, valmistunut Q1/2023).
- Asuinrakentamisen ohella myös liikerakentaminen on ehtynyt viime vuosina mm. nousseiden rakennuskustannusten ja haastavan markkinatilanteen takia.



## LIIKETILOJEN MARKKINAVUOKRATASOT

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vuokrat ovat viime vuosina laskeneet mm. pandemiasta johtuen. Vuokrien lasku on kuitenkin pääsääntöisesti tasaantunut vaikka parhaiden liiketilasijaintien vuokratasoissa on yhä pieniä laskupaineita. Näkymä lähitulevaisuuteen on kuitenkin kohtalaisen tasainen, mutta paluuta tasolle ennen pandemiaa ei kuitenkaan ole vielä näkyvissä.

KTI:n vuokravertailun 03/2023 mukaan Keski-Vuosaassa vallitsevien liiketilojen alakvartiili, mediaani, keskiarvo ja yläkvartiili olivat **13,83, 21,12, 19,98** ja **24,22 €/m<sup>2</sup>/kk**. Näkemyksemme mukaan alakvartiili kuvastaa parhaiten vanhempaa kantaa ja vastaavasti mediaani ja yläkvartiili parhaiten uudempaa rakennuskantaa. Kohteen vieressä (laajennusosassa) on julkinen vuokrapyyntö n. 59 m<sup>2</sup> suuruisesta liiketilasta, vuokran määrää ei määritetty eli neuvoteltavissa.

Liiketilavuokria määrittäessä on huomioitava, että liiketilat ovat hyvin heterogeeninen kategoria, koska tilat ovat yksilöllisiä ja vuokratasoon vaikuttaa mm. tilojen koko ja kunto sekä sijainti rakennuksissa ja mikrosijainti alueella. Lisäksi vuokralaisen toimiala vaikuttaa vuokranmaksukykyyn. Myös ravintolatilat muodostavat oman erikoissegmenttinsä, koska niillä on omat erikoisvaatimuksensa mm. ilmanvaihdon suhteen. Lisäksi toimintakonseptilla on merkitystä.

Alla on KTI:n toimitilavuokravertailun markkinatunnusluvut vertailukelpoisilta Helsingin ja Espoon osa-alueilta, joilta on saatavilla tunnuslukuja liiketilavuokrista maaliskuulta 2024. Vuokratasot ovat bruttovuokria alv 0 %, kaikki kokoluokat, vallitsevat vuokrasopimukset.

Sopimusten lkm	Mediaani	Keskiarvo	Yläkvartiili	Alakvartiili
Helsinki, Keski-Vuosaari (03/2024)				
16	21,12	19,98	24,22	13,83
Helsinki, Roihuvuori (03/2024)				
12	16,29	16,59	19,50	14,48
Helsinki, Reimarla (03/2024)				
17	11,34	14,69	21,27	10,88
Espoo, Mankkaa (03/2024)				
18	23,54	20,85	29,79	10,94
Espoo, Nöykkiö (03/2024)				
43	18,09	20,13	22,99	15,94
Espoo, Olari (03/2024)				
21	18,81	20,79	23,20	15,89

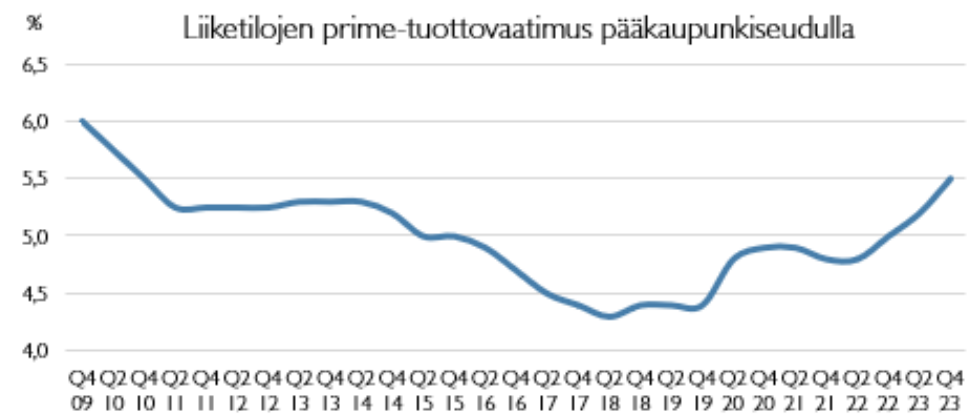
## LIIKETILOJEN TUOTTOVAATIMUSTASOT

Ukrainan sodan tuoma epävarmuus sekä korkeat inflaatiolukemat ja korot ovat viimeisen kahden vuoden ajan tuoneet uudenlaista epävarmuutta liiketilamarkkinaan, joka oli jo entuudestaan yksi koronaviruspandemian pahinten kärsinyt sektori.

Epävarmasta kiinteistömarkkinatilanteesta johtuen rahoituksen saatavuus on kiristynyt ja rahoituskustannukset nousseet, millä on vaikutus erityisesti velkarahoitteisten kohteiden kaupankäyntiin. Parhaissa liikekohteissa pääkaupunkiseudulla tuottovaatimukset ovat viime vuosina sijoittuneet parhaimmillaan tasoon noin **5-6 %**. Tuottovaatimustaso on noussut nykyisessä markkinatilanteesta mm. korkojen nousun ja rahoituksen kallistumisen myötä, tosin vaikutus ei ole ollut yhtä suurta kuin esimerkiksi alhaisten tuottovaatimustason toimisto- ja asuntokohteissa.

Alla oleva kuvaaja ilmentää pääkaupunkiseudun alueen sijoittajien tuottovaatimuksen kehitystä. Liiketilojen prime-tuottovaatimus on viime vuosina ollut nousussa, ja asettui vuoden 2023 loppupuolella tasolle **5,50 %**. Tuottovaatimus on vuodessa noussut **0,5 %-yksikköä**. Kyseessä on prime-tuottovaatimustaso sellaiselle kauppakeskukselle tai liikekiinteistölle, joka sijaitsee hyvällä sijainnilla kohdemarkkinassa (ei uudiskohde), jossa on pääasiassa tunnettuja kansallisia tai kansainvälisiä vuokralaisia.

Vanhoissa, kohteen tyyppisissä liikekiinteistöissä, jotka sijaitsevat alueilla joissa asiakasvirrat ovat rajalliset ja kaupallisten palveluiden kysynnän lähteenä ovat ainoastaan paikalliset asukkaat, tuottovaatimukset liikkuvat huomattavasti korkeammalla tasolla, suuruusluokassa **8-13 %**. Tuottovaatimustaso voi nousta myös esim. korjausvelan myötä tätäkin korkeammalle.



Lähde: Catella Property Oy

Liike

## KAUPALLISTEN PALVELUIDEN KYSYNTÄ VUOSAARESSA

Vuonna 1965 ovensa avannut Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus toimii alueen lähipalvelukeskuksena palvellen ensisijaisesti alueen asukkaita. Ostoskeskuksen sijainti on hieman syrjäinen mm. metroom nähden etelässä, jolloin ostoskeskukseen ei kohdistu suurempaa asiakaskysyntää Vuosaaren ulkopuolelta. Ostoskeskuksen itäosa, eli laajennusosa (ei kuulu arvion piiriin) käsittää päivittäistavarakaupan (S-Marketin) lisäksi liiketilaa, mm. apteekin ja parturi-kampaamon. Laajennusosa on edustaa uudempaa tilakantaa (rv. 2016) ja on arviohetkellä lähes täyteen vuokrattu. Vapaana on laajennusosan liiketila kooltaan 59 m<sup>2</sup>.

Ostoskeskuksen vieressä on alle 10 vuotta sitten valmistunut asuinkerrostalo, jonka katutason liiketilat ovat parkkipaikkaan nähden näkyvällä paikalla ja katselmuksen perusteella täyteen vuokrattu. Katutasossa on mm. ompelimo ja parturi-kampaamo. Muutoin Keski-Vuosaaren liiketarjonta käsittää yksittäisiä katutasossa olevia liiketiloja.

Vuosaaressa on toiminut muitakin kohteen kaltaisia pienen kokoluokan ostoskeskuksia, joita kuitenkin on purettu vuosien varrella – osittain heikon tilakysynnän takia. Vuosaaressa toiminut eteläinen ostoskeskus purettiin v. 2003 kuten myös Vuokeskus-nimellä toiminut ostoskeskus Ulappasaarentieltä vuonna 2004. Nämä jäivät vuonna 1996 avatun Kauppakeskus Columbuksen varjoon, joka on avattu edustanut alueen laajinta liike- ja palvelutarjontaa.

### Kauppakeskus Columbus

Tilasto	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kävijämäärät (milj. henkil.)	6,6	6,6	5,7	5,2	6,0	7,0
Myynti (milj. €)	90,5	89,3	89,4	93,4	104,6	109,0

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdisty KKY

Kauppakeskus Columbus sijaitsee Vuosaaren metroaseman yhteydessä ja on vuokrattavalla alallaan (22.400 m<sup>2</sup>) pääkaupunkiseudun 18. suurin kauppakeskus. Ison osan alasta vie päivittäistavarakaupat (K-Citymarket, S-Market ja Lidl). Tämän lisäksi palvelutarjontaan kuuluu kahviloita ja ravintoloita sekä erikoistavarakaupan liikkeitä, mm. Tokmanni ja Lindex sekä useampia pienliikkeitä.

