



**TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
ÅBO YRKESHÖGSKOLA**

**Opinnäytetyö**

**TURUN MATKAKESKUKSEN  
KIINNOSTAVUUS JA  
KANNATTAVUUS  
KIINTEISTÖSIJOITTAJAN  
NÄKÖKULMASTA**

**Mari Laine**

**Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma**

**2010**

Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma	
Mari Laine	
Turun Matkakeskuksen kiinnostavuus ja kannattavuus kiinteistösijoittajan näkökulmasta	
Toimitilapalvelut	Marita Antikainen
8.2.2010	56 sivua
<p>Turkuun on suunniteltu matkakeskusta, jossa yhdistyvät eri matkustamisen palvelut kuten juna-, linja-auto- ja paikallisliikenne. Matkakeskuksen yhteyteen on suunniteltu kauppakeskuksen rakentamista ja liiketilojen lisäksi sinne on suunniteltu sijoitettavan esimerkiksi hotelli- ja toimistotiloja. Turun matkakeskushanke on osa valtakunnallista matkakeskushanketta, jonka Liikenne- ja Viestintäministeriö on aloittanut jo 1990-luvulla.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan Turkuun suunnitellun matkakeskuksen kiinnostavuutta ja kannattavuutta kiinteistösijoittajan näkökulmasta. Opinnäytetyössä pohditaan Turun tulevalle matkakeskukselle erilaisia konseptivaihtoehtoja ja arvioidaan tulevien tilojen vuokratasoja. Muutamaa sijoittajaa haastatteleamalla on selvitetty sijoittajia kiinnostava konseptivaihtoehto sekä heidän näkökulmansa tuottovaatimuksesta ja vuokratasoista. Arvioitujen vuokratasojen perusteella on tehty tuottoarvolaskelmia, joiden avulla on saatu määriteltyä tulevan matkakeskuksen arvo eri konseptivaihtoehtoilla. Tuottoarvomenetelmällä saatuja arvoja on verrattu arvioituihin rakennuskustannuksiin ja vertailun perusteella on pystytty arvioimaan Turun matkakeskuksen kannattavuutta kiinteistösijoittajan näkökulmasta.</p> <p>Tehtyjen laskelmien perusteella saatiin selville matkakeskuksen tuottopotentiaali eri konseptivaihtoehtoilla. Selkeästi suurin tuottopotentiaali on liiketilapainotteisella konseptillä, millä se on luokkaa 55 – 95 %. Sijoittajien haastattelujen perusteella voidaan todeta, että liiketilaan painottunut matkakeskus olisi kiinnostava. Sijoittajien mielestä matkakeskus kuitenkin vaatii myös esimerkiksi asuntoja tai toimistoja ollakseen tarpeeksi monipuolinen kohde. Liiketila- ja asutopainotteisella konseptillä matkakeskuksen tuottopotentiaali on luokkaa 35 – 60 %, mikä on hieman suurempi kuin sekakonseptillä. Konseptia voidaan pitää kiinnostavana ja kannattavana, sillä asunnot on mahdollista myydä yksitellen, mikä mahdollisesti lisää tuottopotentiaalia ja pienentää sijoituksen riskiä. Sekakonsepti kiinnosti sijoittajia monimuotoisuutensa vuoksi. Sekakonseptin tuottopotentiaali on kuitenkin alhaisin, luokkaa 30 – 60 %, sillä hotellilla on suurimmat rakennuskustannukset ja toisaalta hotellin, asuntojen ja toimistotilojen vuokratasot ovat huomattavasti liiketilaa pienemmät.</p> <p>Yleisesti voidaan todeta, että sopivan sijoittajan löytymistä kannattaa selvittää jo hankkeen alkuvaiheessa, jotta matkakeskuksesta saataisiin sijoittajan kannalta mielenkiintoinen ja kannattava kohde. Myös haastattelujen perusteella voidaan todeta, että sijoitusprofiilista riippuen osa sijoittajista haluaa olla mukana jo hankkeen suunnitteluvaiheessa ja toimia hankkeen kehittäjänä. Kehittäjälle on liian suuri riski rakennuttaa näin suuri kohde, joka ei välttämättä kaikkien tilojen osalta kiinnostaisikaan sijoittajia. Voidaankin pitää epätodennäköisenä, että kohteella olisi lopullinen omistaja vasta kohteen ollessa valmis.</p>	
Hakusanat: Matkakeskus, kiinteistösijoittaminen	
Säilytyspaikka: Turun ammattikorkeakoulun kirjasto	

**TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES ABSTRACT**

Degree Programme: Tourism, Catering and Hospitality Management	
Mari Laine	
The attractiveness and profitability of the Travel Center of Turku on property investor's point of view	
Specialization line: Facility Management	Instructor(s): Marita Antikainen
Date 8.2.2010	Total number of pages 56
<p>The Ministry of Transportation and Communications have started the Travel Center project in the 1990s to make travelling easier and safer. The idea is to unite local bus and train networks to ensure high-quality traveling environment for all passenger. The Travel Center of Turku is planned to be ready in next five or ten years and it's going to be located in the area of the current Bus Station. The Travel Center of Turku is planned to consist of the Travel Center and a huge shopping center.</p> <p>The intention of this diploma work is to analyse the attractiveness and profitability of the Travel Center of Turku on property investor's point of view. The diploma work is executed by interviewing a few property investors in Finland and by calculating and analyzing the value of the Travel Center of Turku.</p> <p>The diploma work offers three different kinds of concept alternatives for the Travel Center. One of the concepts is a mix of different kinds of premises such as business premises, office premises and a hotel. The other concept is purely based on business premises. The third concept includes business premises and apartments. The attractiveness of these three concepts is defined by interviewing the property investors. Profitability of the Travel Center is analyzed by calculating the value of the Travel Center by every concept and by comparing the results to the building costs.</p> <p>The interviewed property investors were not unanimous about the attractiveness of the Travel Center in different kinds of concepts. Every concept was found interesting by different investor's point of view depending on the profile of the company they were representing. Generally the opinion was that the Travel Center should include mostly business premises, but also some other premises such as apartments and office premises. The concept including mainly business premises was found to be the most profitable, because the rents of the business premises are the highest. The concept including business premises and apartments is also more profitable than the mixed concept. The apartments can be sold separately and it makes the investment more riskless. The mixed concept was found interesting by the investors because of its versatility. However the concept is the least profitable because of the low rents of hotel premises, apartments and office premises and also because of the high building costs of the hotel. The diploma work shows that finding the suitable property investor should be considered in the early phase of the planning. Some property investors are willing to be part of the project as early as possible and they are willing to be the developers of the project.</p>	
Keywords: The Travel Center, property investment	
Deposit at:	

## SISÄLTÖ

<b>1</b>	<b>JOHDANTO</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>MATKAKESKUSHANKE</b>	<b>3</b>
2.1	Valtakunnallinen matkakeskushanke	3
2.2	Turun matkakeskushanke	4
2.3	Arvioidut kustannukset	6
<b>3</b>	<b>MATKAKESKUKSEN KONSEPTI</b>	<b>6</b>
3.1	Suunnitellut konseptivaihtoehdot	6
3.2	Tilatyypit Suomen kiinteistömarkkinoilla	8
3.3	Tarkasteltavaksi valitut konseptivaihtoehdot	9
3.3.1	Sekavaihtoehto	10
3.3.2	Liiketilapainotteinen vaihtoehto	10
3.3.3	Liiketila- ja asuntopainotteinen vaihtoehto	11
<b>4</b>	<b>MATKAKESKUKSEN TILOJEN VUOKRATASOT</b>	<b>12</b>
4.1	Tulevien vuokratasojen ennakoiminen	12
4.2	Eri tilatyypin tuottoon vaikuttavat ominaisuudet	13
4.2.1	Liiketilojen tuottoon vaikuttavat ominaisuudet	13
4.2.2	Toimistotilojen tuottoon vaikuttavat ominaisuudet	15
4.3	Entreconin laatimat alustavat vuokratasot matkakeskuksen tiloille	16
4.4	Matkakeskuksen vuokratasojen arvioiminen	17
4.4.1	Liiketilojen vuokratasot	19
4.4.2	Ravintolatilojen vuokratasot	21
4.4.3	Hotellitilojen vuokratasot	22
4.4.4	Toimistotilojen vuokratasot	23
4.4.5	Asuntojen vuokratasot	25

<b>5</b>	<b>MATKAKESKUSHANKKEEN KIINNOSTAVUUS KIINTEISTÖSIJOITTAJAN NÄKÖKULMASTA</b>	<b>27</b>
5.1	Yleistä kiinteistösijoittamisesta	27
5.2	Kiinteistösijoittajien haastattelu	29
5.2.1	Genesta	31
5.2.2	Sponda Oyj	31
5.2.3	Aberdeen Property Investors Finland Oy	32
5.2.4	Hartela	33
5.2.5	Yhteenveto haastatteluista	34
<b>6</b>	<b>KOHTTEEN ARVON MÄÄRITTELY</b>	<b>36</b>
6.1	Toimitilojen tuotto-ominaisuudet	36
6.2	Tuottovaatimus	37
6.2.1	Tulevan matkakeskuksen tuottovaatimus	38
6.3	Tuottoarvomenetelmä	40
6.3.1	Tulevan matkakeskuksen tuottoarvon laskeminen eri konsepteilla	41
6.3.2	Matkakeskuksen tuottoarvo sekakonseptivaihtoehdolla	43
6.3.3	Matkakeskuksen tuottoarvo liiketilapainotteisella konseptivaihtoehdolla	44
6.3.4	Matkakeskuksen tuottoarvo liiketila- ja asuntopainotteisella konseptivaihtoehdolla	44
6.4	Tulevan Matkakeskuksen rakennuskustannusten arvioiminen	45
6.5	Eri konseptivaihtoehtojen kannattavuuden vertailu tehtyjen laskelmien pohjalta	49
<b>7</b>	<b>LOPPUPÄÄTELMÄT</b>	<b>50</b>
<b>8</b>	<b>LÄHTEET</b>	<b>54</b>

## KUVIOT

Kuva 1. Turun Matkakeskuksen osayleiskaava-alue (Entrecon 2009.)	4
Kuva 2. Matkakeskuksen sijainti suhteessa Turun kaupalliseen keskusta-alueeseen. (Entrecon 2009.)	5
Kuva 3. Matkakeskuksen osat A – E (Evata Development 2007.)	7

## TAULUKOT

Taulukko 1. Turun vallitsevat vuokratasot, syyskuu 2009. (KTI Kiinteistö- ja Maanmittaus Oy 2009.)	18
Taulukko 2. Vuokratasot Turun seudun kauppakeskusten liiketiloissa kokoluokittain syyskuussa 2006. (KTI Kiinteistö- ja Maanmittaus Oy 2006.)	20
Taulukko 3. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuo- krien (€/m <sup>2</sup> /kk) hajontalukuja alueen ja huoneluvun mukaan, 3. neljännes 2009 (Tilastokeskus 2009).	25
Taulukko 4. Uusien asuinrakennusten vuokratasot Turussa maaliskuussa 2008 (KTI Kiinteistö- ja Maanmittaus Oy 2008).	26
Taulukko 5. Tuottoarvolaskelma, sekakonsepti.	43
Taulukko 6. Tuottoarvolaskelma, liiketilapainotteinen konsepti.	44
Taulukko 7. Tuottoarvolaskelma, liiketila- ja asuntopainotteinen konsepti.	45
Taulukko 8. Matkakeskuksen rakennuskustannukset, sekavaihtoehto.	48
Taulukko 9. Matkakeskuksen rakennuskustannukset, liiketilapainotteinen vaihtoehto.	48
Taulukko 10. Matkakeskuksen rakennuskustannukset, liiketila- ja asuntopainotteinen vaihtoehto.	48
Taulukko 11. Matkakeskuksen kannattavuuden vertailu eri konsepteilla.	49

# 1 JOHDANTO

Turkuun on suunniteltu matkakeskuksen rakentamista. Matkakeskuksia on toteutettu ja suunniteltu eri puolilla Suomea ja niiden tavoitteena on yhdistää joukkoliikenne toimivaksi ja selkeäksi kokonaisuudeksi, missä matkustaja saa kaiken tarvitsemansa junalla, linja-autolla tai paikallisliikenteellä matkustamiseen. Suurin osa matkakeskuksista on suunniteltu palvelemaan ainoastaan matkustajia ja tiloissa on nimenomaan matkustamista tukevia palveluita. Turun matkakeskuksen konseptiksi on pohdittu kauppakeskustyylistä rakennusta, missä yhdistyvät matkakeskus ja kaupunki-kauppakeskus. Samalla idealla on rakennettu Helsingin matkakeskus, mikä sijaitsee kauppakeskus Kampissa. Turun matkakeskuksen on arvioitu valmistuvan vuosina 2015 – 2020.

Matkakeskuksesta kiinnostuneet tahot, kuten Turun kaupunki, Oy Matkahuolto Ab ja VR-Yhtymä Oy, ovat kaikki tarkastelleet matkakeskusta ja sen kannattavuutta omasta näkökulmastaan. Matkakeskuksen on kuitenkin oltava sijoittajalle kannattava, jotta se kannattaa toteuttaa. Tämän opinnäytetyö tarkoituksena onkin tarkastella matkakeskushanketta sijoittajan näkökulmasta ja pohtia eri konseptien kiinnostavuutta ja kannattavuutta.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia Turkuun suunnitellun matkakeskuksen kiinnostavuutta ja kannattavuutta kiinteistösijoittajan näkökulmasta. Opinnäytetyön toimeksiantajina ovat Catella Property Oy ja Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos. Tarkoituksena on kiinteistösijoittajia haastatteleamalla selvittää, millaisella konseptilla matkakeskus voisi olla kiinnostava sijoitus. Lisäksi verrataan kustannusarvioita kohteen arvoon ja siten pyritään selvittämään, onko matkakeskus kannattava sijoitus.

Tutkimusmenetelmänä on käytetty haastatteluja ja aiheeseen liittyvää lähdemateriaalia.

## **2 MATKAKESKUSHANKE**

### **2.1 Valtakunnallinen matkakeskushanke**

Liikenne- ja viestintäministeriö on aloittanut matkakeskushankkeen jo 1990-luvulla helpottaakseen julkisen liikenteen käyttöä. Matkakeskushanketta ohjaa Liikenne- ja viestintäministeriön työryhmä, johon kuuluu kaupunkien ja eri kulkumuotojen edustajia kuten mm. Ratahallintokeskus, Tiehallinto, Linja-autoliitto, Oy Matkahuolto Ab ja VR-Yhtymä Oy. (Matkakeskus 2009.)

Matkakeskuksen ideana on yhdistää valtakunnallinen ja paikallinen linja-auto- ja junaliikenne. Matkakeskus tarjoaa kaikille matkustajille korkeatasoisen ja viihtyisän matkustusympäristön, jossa matkustuspalvelut ja matkustusta tukevat oheispalvelut on helposti saatavilla. Matkakeskuksen ansiosta kulkumuodosta toiseen vaihtaminen on sujuvaa ja turvallista. Tavoitteena oli alun perin toteuttaa 23 matkakeskusta vuoteen 2007 mennessä, mutta tavoitteeseen ei ole päästy, sillä vuoteen 2009 mennessä on valmistunut yhdeksän matkakeskusta ja loput 14 ovat suunnitteluvaiheessa. (Matkakeskus 2009.)

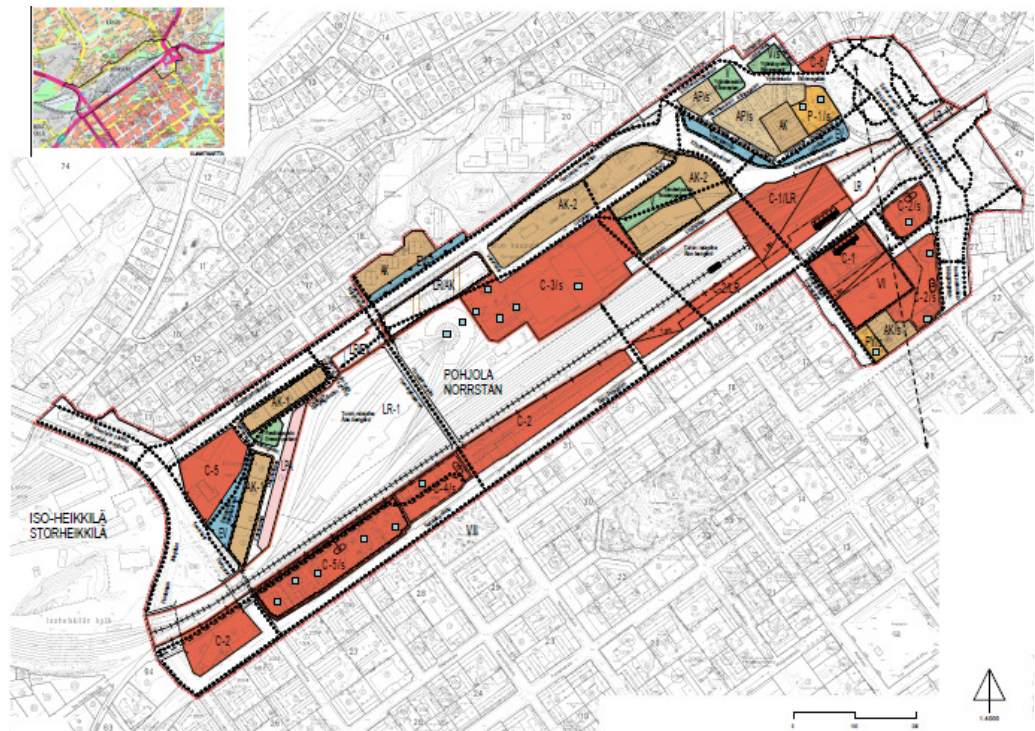
Useissa kaupungeissa matkakeskus on toteutettu yhdistämällä eri liikenneasemat kuten linja-auto-, taksi- ja juna-asemat. Matkakeskuksiin on lisäksi sijoitettu muita matkustamista tukevia palveluita kuten lipunmyynti, kahviloita, autonvuokrausta tai palvelupisteitä. Helsingin matkakeskuksessa yhdistyvät matkakeskus ja monipuolinen kauppakeskus Kamppi. (Matkakeskus 2009.)



## 2.2 Turun matkakeskushanke

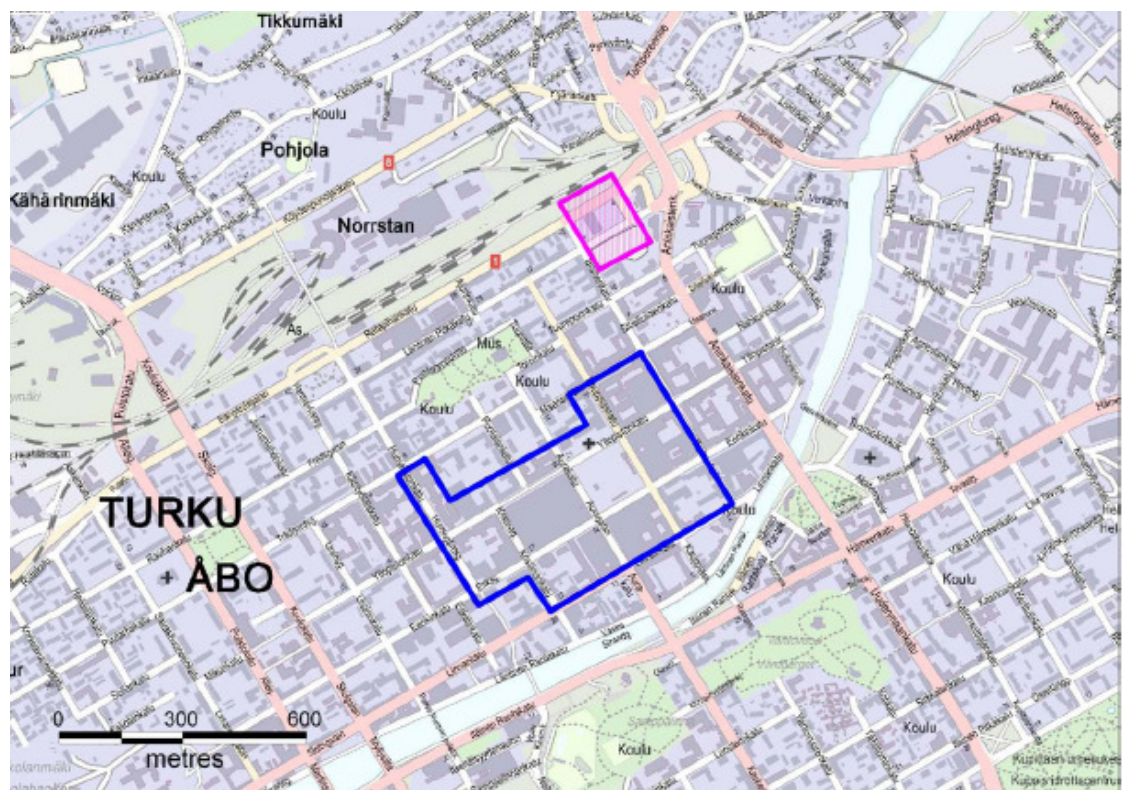
Turkuun on suunniteltu matkakeskusta nykyisen linja-autoaseman ja ratapihan alueelle. Matkakeskus tulisi suunnitelman mukaan sijaitsemaan keskusta-alueen pohjoisreunalla. Alueen on tutkittu olevan Turussa liikenteen solmupiste, joten sijainti luo hyvät lähtökohdat kaupan ja palvelujen suunnittelulle. Vuonna 2006 tehdyn tutkimuksen mukaan alue on liikennemääriltään seudun vilkkain paikka. Myös suurin osa paikallisliikenteen linja-autoista kulkee tulevan matkakeskuksen vierestä, ruuhka-aikana jopa 82 linja-autoa tunnissa. (Entrecon 2009.)

Suunnitelmat ovat edenneet siihen vaiheeseen, että alueesta on olemassa osayleiskaava (Kuva 1.), mutta ei vielä asemakaavaa. Matkakeskuksen paikaksi on kaavassa osoitettu nykyisen linja-autoaseman alue, joka jatkuu osittain ratapiha-alueelle. Matkakeskuksesta nykyiselle juna-asemalle päin voisi sijoittua mm. työpaikkoja, palveluja ja asumista. (Entrecon 2009.)



Kuva 1. Turun Matkakeskuksen osayleiskaavaluonnos (Entrecon 2009.)

Matkakeskuksesta suunnitellaan yhteisterminaalikokonaisuutta, jossa kohtaavat junaliikenne, kaukoliikenteen linja-autot, paikallisliikenne, henkilöautoliikenne ja kevyt liikenne. Tavoitteena on, että liikennemuodosta toiseen vaihtaminen olisi mahdollisimman vaivatonta ja turvallista. Turun matkakeskuksen tavoitteena on lisäksi yhdistää junaradan etelä- ja pohjoispuoliset kaupunginosat. Turun matkakeskuksesta on tarkoitus luoda monipuolinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät matkakeskus ja monipuolinen ostoskeskus, sekä mahdollisesti toimisto-, asunto- tai erikoistiloja. Matkakeskus-ostoskeskus kokonaisuuden toivotaan houkuttelevan muitakin, kuin vain matkustajia asiakkaksi ja sen uskotaan laajentavan Turun kaupallisen keskustan aluetta. Seuraavasta kuvasta selviää Turun matkakeskuksen sijainti suhteessa nykyiseen kaupalliseen keskustaan. (Entrecon 2009)



Kuva 2. Matkakeskuksen sijainti suhteessa Turun kaupalliseen keskustaan. (Entrecon 2009.)

### 2.3 Arvioidut kustannukset

Schauman Arkkitehdit Oy:n toteuttamasta Turun matkakeskuksen luonnosraportista käy ilmi matkakeskushankkeen arvioituja kustannuksia. Schaumanin laskelmien mukaan kustannukset pystytään kattamaan tuloilla, mikäli matkakeskuksen konsepti on toimiva. Insinööritoimisto Rakennuslaskenta NHL on laskenut matkakeskuksen rakennuskustannuksiksi 93 M€. Ratahallintokeskuksen arvion mukaan laiturei- ja raidemuutoksien kustannukset olisivat 10 – 15 M€. Muita kustannuksia syntyy tontista (rakennusoikeuden hinta), rakennusaikaisista koroista ja markkinoinnista yhteensä arviolta 22 M€. Kokonaiskustannusten on edellä olevien laskelmien perusteella arvioitu olevan 115 M€, jonka lisäksi laiturei- ja raidemuutosten kustannukset ovat 10 – 15 M€. (Schauman Arkkitehdit Oy 2004.)

## 3 MATKAKESKUKSEN KONSEPTI

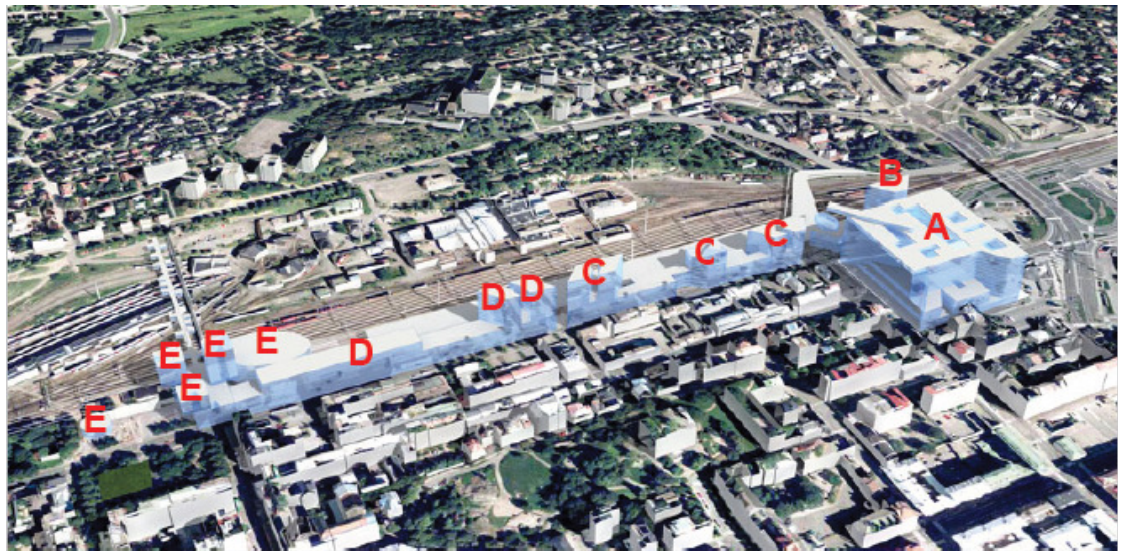
### 3.1 Suunnitellut konseptivaihtoehdot

Turun matkakeskuksesta pyritään luomaan monipuolinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät matkakeskus ja kaupunki-kauppakeskus. Matkakeskuksen kauppakeskusosaan voitaisiin varata tilat jollekin Suomessa uudelle tavaratalolle, kuten esimerkiksi ruotsalainen Hådens. Tavaratalon lisäksi kauppakeskuksen veturina voisi olla jokin automarket, kuten esimerkiksi Prisma, joita ei keskustan alueella vielä ole. Liiketilojen lisäksi matkakeskukseen on mahdollista sijoittaa myös esimerkiksi toimisto-, hotelli- tai asuintiloja. (Entrecon 2009.)

Matkakeskus terminaaleineen ja kaupunki-kauppakeskus on Evatan suunnitelmissa esitetty osana A, johon tässä opinnäytetyössä on keskitytty. Osan A rakennusoikeuden määräksi on suunnitelmissa laskettu 100.700 kem<sup>2</sup>. Lisäksi



matkakeskushankkeeseen sisältyy osat B – E, jotka sijoittuvat nykyiseltä linja-autoasemalta juna-asemalle päin. Osat B – E sisältävät Evatan suunnitelmien mukaan korkeatasoista toimistotilaa, liiketilaa ja asuntoja. Osien B – E muodostaman reunavyöhykekokonaisuuden laajuus on kokonaisuudessaan luokkaa 112.000 kem<sup>2</sup>. Seuraavassa kuvassa (Kuva 3.) on esitetty Evatan suunnitelmien mukainen kokonaisuus. (Evata Development 2007.)



Kuva 3. Matkakeskuksen osat A – E (Evata Development 2007.)

Evata on tehnyt suunnitelmia matkakeskuksen tilojen jakautumisesta ja jopa neliömääristä. Evatan suunnitelmien mukaan matkakeskus olisi liiketilapainotteinen kokonaisuus, jossa liiketilaa olisi yhteensä jopa 88.400 m<sup>2</sup>. Evatan suunnitelmassa liiketilaa sijoitettaisiin myös nykyiseltä linja-autoasemalta nykyiselle juna-asemalle päin. Matkakeskuksen kauppakeskusosaan (osa A) liiketiloja tulisi Evatan suunnitelmien mukaan noin 55.900 m<sup>2</sup>. Evatan suunnitelmissa pääosa matkakeskuksen tiloista olisi varattu kauppakeskukselle, mutta tiloja voisi käyttää myös esimerkiksi ravintola-, elokuvateatteri- tai hotellitoimintaan. Suunnitelmissa on lisäksi mukana toimistotiloja yhteensä 18.000 m<sup>2</sup> ja asuntoja 2.000 m<sup>2</sup>. Varsinainen Matkakeskus ja sen terminaalit veisivät tiloista 13.000 m<sup>2</sup> ja pysäköintiin tulisi varata noin 20.000 m<sup>2</sup>. (Evata Development 2007.)

### 3.2 Tilatyypit Suomen kiinteistömarkkinoilla

Kiinteistö- ja Rakennusalan ammattilaisille suunnatussa Locus –lehdessä 6/2009 julkaistussa Soutamon ja Kalevan kirjoittamassa artikkelissa ”Liiketilat viime vuosien suosituin tilatyyppejä kiinteistökaupamarkkinoilla” käsitellään viime vuosien suosituimpia tilatyyppejä Suomen kiinteistökaupamarkkinoilla. Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat eläneet viime aikoina hiljaiseloa vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta johtuen. Voidaan kuitenkin todeta, että suurin osa ammattimaisten sijoittajien kaupoista kohdistuu liike- ja toimistokiinteistöihin. Asuntosalkkuihin sijoitetaan tyypillisesti uudiskohteiden rakennuttamisen kautta. (Soutamo & Kaleva 2009, 34 – 35.)

Tällä hetkellä eletään odottavissa tunnelmissa sijoitusmarkkinoiden piristymisen suhteen. Pääsääntöisesti kaupat ovat viime aikoina olleet pieniä ja viimeisen puolentoista vuoden aikana onkin tehty vain yksi yli 100 miljoonan euron arvoinen kauppa. Kotimaisten ostajien osuus markkinoilla on vuonna 2009 ollut hallitseva, sillä noin 75 prosentissa tehdyistä merkittävistä kaupoista ostaja on ollut suomalainen. (Soutamo & Kaleva 2009, 34 – 35.)

Liike- ja toimistotilat ovat jo pitkään olleet ne kiinteistötyypit, joista Suomessa tehdään eniten kauppaa. Locus –lehden artikkelin mukaan liiketilojen osuus sijoitusmarkkinoista on hieman toimistoja pienempi, mutta niiden osuus on viime vuosina kasvanut ja asema houkuttelevina sijoituskohteina vahvistunut. Liiketilojen uudistuotantoa ovat lisänneet erityisesti kulutuskysynnän ja vähittäiskaupan kasvu sekä kansainvälisten ketjujen rantautuminen Suomeen. Sijoittajia on houkuttellut liikekiinteistöissä erityisesti vuokratasot, käyttöasteet ja arvonkehitys. Liiketilakauppojen osuus kiinteistökauppojen kokonaisvolyymistä on viime vuosina ollut 40 tai jopa 50 prosenttia. Toimistokauppojen osuus on pysytellyt 25 – 40 prosentissa kokonaisvolyymistä. Viime vuosina on tehty muutama suuri hotellikauppa, mutta yleisesti

hotellikaupat ovat melko vähäisiä. Asuntoportfoliokaupoissa on markkinatilanteen vuoksi keskitytty viime aikoina asuntojen rakennuttamiseen valmiiden asuinportfolioiden ostamisen sijaan. Muiden tilatyypin kauppavolyymien laskettua selvästi on asuntoportfoliokauppojen osuus vuonna 2009 ollut melko suuri. (Soutamo & Kaleva 2009, 34 – 35.)

KTI Kiinteistötieto Oy julkaisee internet-sivuillaan ”Major Transactions” -transaktio seuranta-listaa, johon on lueteltu viime aikojen suurimpia toteutuneita kiinteistökauppoja Suomessa. KTI:n listassa on lueteltu 29 suurinta vuosina 2008 – 2009 toteutunutta kiinteistökauppaa Suomessa. Lisäksi listauksessa käsitellään kiinteistökauppoja alueittain. Koko maan tilastossa on eritelty 29 kiinteistö- ja portfoliokauppaa. Listan mukaan liiketilat on ollut viime vuosina suosituin kaupan kohde, sillä listassa on kahdeksan liikekiinteistöistä tehtyä kauppaa ja kuusi liike- ja toimistokiinteistöistä tehtyä kauppaa. Liikekiinteistöjen osuus on siis vuosina 2008 – 2009 ollut noin 48 % suurimmista tehdyistä kiinteistökaupoista Suomessa. Toimistokiinteistöistä on tehty neljä kauppaa ja lisäksi on tehty kuusi kauppaa liike- ja toimistokiinteistöistä, joten toimistokiinteistöjen osuus suurimmista kiinteistökaupoista on ollut noin 34 %. KTI:n tietojen mukaan vuosina 2008 – 2009 on tehty yksi suuri hotelliportfolio kauppa, johon on sisällynyt 39 kiinteistöä. (KTI Kiinteistötieto Oy 2010.)

### 3.3 Tarkasteltavaksi valitut konseptivaihtoehdot

Tässä työssä on valittu tarkasteltavaksi kolme erilaista konseptivaihtoehtoa Turun matkakeskukselle. Konseptivaihtoehtojen tarkoituksena on esittää kolme hyvin erilaista vaihtoehtoa tulevan matkakeskuksen tilojen jakautumisesta ja matkakeskuksen koosta. Valitut konseptivaihtoehdot esitellään haastateltaville kiinteistö sijoittajille, jotka valitsevat vaihtoehdoista oman sijoitusprofiilinsa kannalta sopivimman ja kiinnostavimman vaihtoehdon. Tavoitteena on selvittää, millaisella konseptillä matkakeskushanke kiinnostaisi sijoittajaa.

### 3.3.1 Sekavaihtoehto

Ensimmäiseksi konseptivaihtoehdoksi on valittu ns. sekavaihtoehto, mikä sisältää monenlaisia tiloja olematta painottunut erityisesti mihinkään. Tämä vaihtoehto on lähinnä matkakeskuksesta tähän asti tehtyjä suunnitelmia, joissa on varattu tilaa mm. liiketilalle, hotellille, toimistoille, asunnoille ja elokuvakeskukselle.

Sekavaihtoehdossa on Turun mittakaavassa paljon toimistotilaa, sillä Turussa on toimistotilaa tällä hetkellä noin 700.000 m<sup>2</sup> (Janne Alho 2010). Matkakeskuksen toimistotilat lisääisivät Turun toimistotilakantaa jopa 2,9 %, mikäli tämä konseptivaihtoehto toteutuisi. Toimistotilojen määrä on huomattavan suuri, joten osan toimistotiloista voisi varata julkisten toimintojen käyttöön. Tiloihin voisikin sijoittaa esimerkiksi terveyskeskuksen.

Sekavaihtoehdossa matkakeskuksen kooksi on määritetty 120.000 m<sup>2</sup>. Alla on eritelty tämän vaihtoehdon tilajakauma:

liiketilaa	30.000 m <sup>2</sup>
toimistotilaa	20.000 m <sup>2</sup>
asuntoja	20.000 m <sup>2</sup>
hotelli	10.000 m <sup>2</sup>
terminaalit	10.000 m <sup>2</sup>
pysäköinti	30.000 m <sup>2</sup>
yhteensä	120.000 m <sup>2</sup>

### 3.3.2 Liiketilapainotteinen vaihtoehto

Liiketilapainotteisessa vaihtoehdossa suurin osa tiloista on varattu liiketilaksi. Osa liiketiloista on myymälätilaa ja osa esimerkiksi ravintolatoimintaa varten. Liiketilapainotteinen konseptivaihtoehto on valittu tarkasteltavaksi sen perusteella, että liikekiinteistöt ovat olleet suosituin kohdetyyppi Suomessa

vuosina 2008 – 2009 toteutuneissa kiinteistökaupoissa (KTI Kiinteistötieto Oy 2010). Liikekiinteistöjen osuus suurimmista tehdyistä kiinteistökaupoista on viime vuosina ollut jopa 48 %, joten on perusteltua ajatella, että liiketilapainotteinen matkakeskus saattaisi kiinnostaa kiinteistösijoittajia.

Liiketilapainotteisessa konseptivaihtoehdossa matkakeskuksen kooksi on määritetty 100.000 m<sup>2</sup>. Alla on esitetty tämän vaihtoehdon tilajakauma:

liiketilaa	60.000 m <sup>2</sup>
terminaalit	10.000 m <sup>2</sup>
pysäköinti	30.000 m <sup>2</sup>
yhteensä	100.000 m <sup>2</sup>

### 3.3.3 Liiketila- ja asuntopainotteinen vaihtoehto

Kolmas tarkasteltavaksi valittu konseptivaihtoehto sisältää liiketilaa ja asuntoja. Tämän konseptivaihtoehdon kiinnostavuuden kannalta on olennaista jääkö sijoittaja omistamaan asuntoja vai perustetaanko niistä omia yhtiöitä, joiden osakkeet myydään.

Tässä vaihtoehdossa matkakeskuksen kooksi on määritetty 150.000 m<sup>2</sup>. Alla on esitetty tämän vaihtoehdon tilajakauma:

liiketilaa	50.000 m <sup>2</sup>
asuntoja	50.000 m <sup>2</sup>
terminaalit	10.000 m <sup>2</sup>
pysäköinti	40.000 m <sup>2</sup>
yhteensä	150.000 m <sup>2</sup>



## 4 MATKAKESKUKSEN TILOJEN VUOKRATASOT

### 4.1 Tulevien vuokratasojen ennakoiminen

On olemassa muutamia erilaisia tapoja arvioida tulevaisuuden vuokratuottoja. Tulevia vuokratasoja voidaan ennakoida muun muassa aikasarjoja hyväksikäyttämällä, ns. peukalosääntöjen avulla sekä asiantuntijoita haastattelemalla. (Olkkonen ym. 1997, 126.)

Aikasarjojen hyväksikäytöllä tarkoitetaan menetelmää, joka perustuu oletukseen kysynnän ja vuokrien välisestä tilastollisesta yhteydestä. Tarkoituksena on analysoida bruttokansantuotteen kehityksen ja vuokrien kehityksen välistä yhteyttä. Menetelmän avulla voidaan ennustaa vuokria, mikäli saadaan luotettava ennuste bruttokansantuotteen kehityksestä. Aikasarjojen hyödyntämisessä voidaan käyttää hyväksi myös muita tekijöitä kuten käyttöastetta, mikäli sille on saatu luotettava ennuste. (Olkkonen ym. 1997, 126.)

Niin kutsutut peukalosäännöt ovat yleinen vuokrien ennustamisen muoto. Kohteen vuokratuoton selvittäminen ja ennustaminen on tärkeää toimitilan arvon selvittämiseksi. Erityisen tärkeää se on silloin, kun vuokratuottoja ei ole sidottu määräaikaisella sopimuksella pitkäksi ajaksi, vaan sopimukset ovat lyhyitä kuten Suomessa yleensä. On olemassa neljä tapaa pyrkiä ennustamaan tulevaa vuokra-tasoa. Ensimmäinen tapa on olettaa, etteivät vuokra-arvot muutu tulevaisuudessa. Toisena keinona on olettaa, että vuokra-arvot kehittyvät samoin kuin uustuotantovuokrat. Kolmas tapa on suhteuttaa kohteen vuokra-arvo haluttuun vertailuarvoon, kuten esimerkiksi ennustettuun markkinavuokraan. Neljäs tapa on yrittää paikallistaa vuokrasyklin tämänhetkinen vaihe ja arvioida vuokria markkinavuokrien historiatietojen avulla. (Olkkonen ym. 1997, 126 – 127.)

Tässä opinnäytetyössä Matkakeskuksen tulevien vuokratasojen arvioimisessa on yhtenä menetelmänä käytetty asiantuntijahaastatteluja. Catella Property Oy:n kiinteistökonsulteilla on vankka tuntemus Turun alueen kiinteistömarkkinoista ja alueella vallitsevista vuokratasoista, joten heitä haastatteleamalla ja muuta aiheeseen liittyvää lähdemateriaalia hyödyntämällä on pystytty arvioimaan tulevan matkakeskuksen vuokratasoja.

#### 4.2 Eri tilatyypin tuottoon vaikuttavat ominaisuudet

Tilasta saatavaan tuottoon eli vuokraan vaikuttavat monet eri tekijät. Karkeasti voidaan sanoa, että vuokran määrä riippuu sijainnista, tilan kunnosta ja ominaisuuksista sekä tilatyypistä. Todellisuudessa vuokraan vaikuttavia tekijöitä on kuitenkin paljon enemmän ja niitä on seuraavassa pohdittu eri tilatyypin mukaan.

##### 4.2.1 Liiketilöiden tuottoon vaikuttavat ominaisuudet

Liiketilöiden tuotto on kaikista tilatyypeistä eniten riippuvainen hyvästä sijainnista mielellään kaupungin keskustassa. Erityisesti pienien liiketilöiden tuottavuuden ehtona pidetään keskustassa sijainnin lisäksi myös sijaintia jalankulkuvirtojen varrella. Suuremmat myymälät, kuten automarketit ovat sen sijaan riippuvaisia ajoneuvovirroista, eikä niiden sijainnille ole olennaista keskustan läheisyys. Liiketilöiden tuottoon vaikuttavat tekijät on eritelty seuraavassa kuviossa (Kuva 4.). (Olkkonen ym. 1997, 81 – 82.)



Kuva 4. Liiketilojen tuottokykyyn vaikuttavat tekijät (Olkkonen ym. 1997, 81).

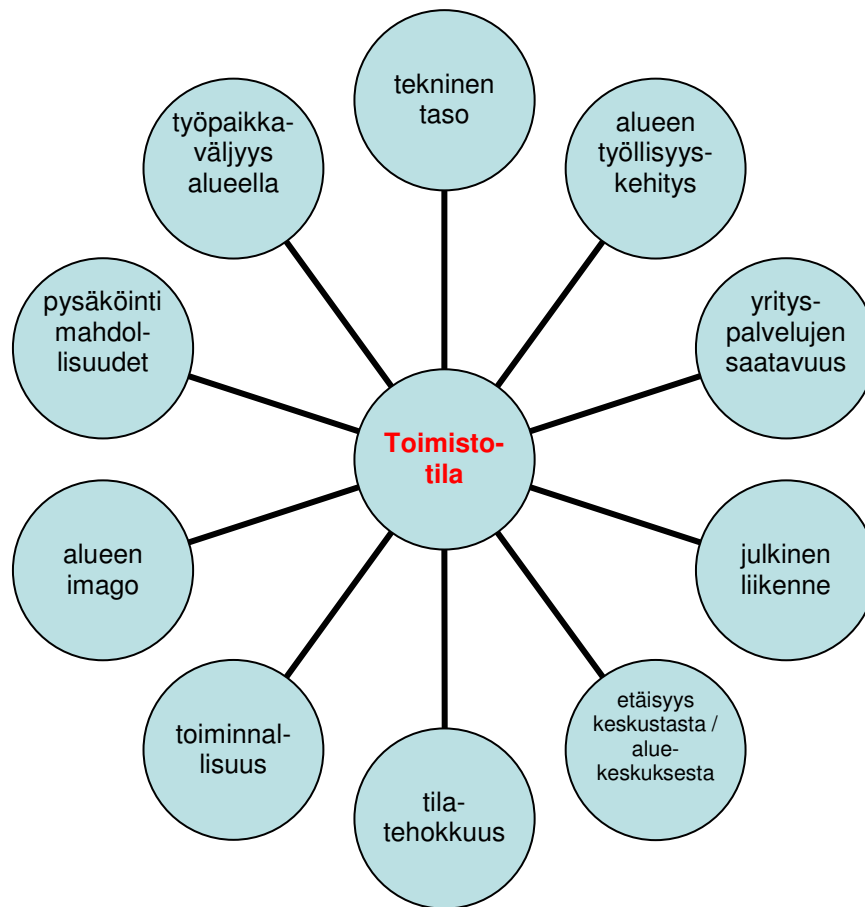
Pienempien liiketilojen tuottokykyyn vaikuttavat olennaisesti sijainti jalankulkuvirtojen varrella keskustan alueella. Tyypillisesti tällaisia liiketiloja ovat esimerkiksi pienet erikoisliikkeet, kahvilat ja pikaruokaravintolat. Sijainnin merkitys liiketilojen vuokratason on niin suuri, että vuokrat voivat jopa kaksinkertaistua muutaman kymmenen metrin matkalla. (Olkkonen ym. 1997, 81 – 82.)

Kauppakeskuksissa sijaitsevat liiketilat ovat oma ryhmänsä, joiden tuottokykyyn vaikuttaa oikea sijainti markkinoihin ja kilpailijoihin nähden. Eri liiketilojen vuokrataso saattaa myös kauppakeskuksessa vaihdella suuresti asiakasvirtojen, näyteikkunan tilan ja tilan koon mukaan. Kauppakeskuksessa olennaista on lisäksi ns. veturi, joka houkuttelee asiakkaita kauppakeskukseen. Veturina toimii yleisimmin suuri päivittäistavarakauppa tai tavaratalo.

Keskeinen menestystekijä kauppakeskukselle on myös oikeanlaisen vuokralaismixin löytäminen ja tehokas markkinointi. Kauppakeskuksen kokoon ja vuokralaismixiin vaikuttaa se sijaitseeko kauppakeskus keskustan alueella vai jossakin muussa liikenteen solmukohdassa. Keskustassa vilkkaiden jalankulkuvirtojen varrella sijaitseva kauppakeskus ei välttämättä vaadi lainkaan veturia. (Olkkonen ym. 1997, 81 – 82.)

#### 4.2.2 Toimistotilojen tuottoon vaikuttavat ominaisuudet

Toimistotiloja pidetään yleisesti hyvin samankaltaisina, sillä niiden tuottokyky ei ole yhtä riippuvainen mikrosijainnista kuin esimerkiksi liiketilojen, eikä toimistotilat ole yhtä sidottuja käyttötarkoitukseen kuin esimerkiksi tuotantotilat, joten muutostöiden tarve on vähäinen. Vuokrasopimuksen syntymiseen ja vuokran määrään vaikuttaa toimistotilojen osalta merkittävästi tilan tekninen varustetaso, kuten esimerkiksi ilmastointi ja jäähdytys. Toimistotilojen tuottokykyyn vaikuttaa sen saavutettavuus työntekijöiden ja asiakkaiden näkökulmasta. Jotkut toimialat haluavat lähelle muita saman alan yrityksiä, toiset toimialat taas saattavat haluta lähelle pääkonttoreita ja päätöksentekijöitä ja joillekin merkityksellistä saattaa olla esimerkiksi yliopiston tai korkeakoulun sijainti lähistöllä. Monille toimistotilojen käyttäjille sijainnilla ei kuitenkaan ole suurta merkitystä, vaan ratkaiseva tekijä saattaa olla esimerkiksi käyttäjäyrityksen koko. Toimistotilojen tuottoon vaikuttavat tekijät on eritelty alla olevassa kuviossa (Kuva 5.). (Olkkonen ym. 1997, 82 – 83.)



Kuva 5. Toimistotilojen tuottokykyyn vaikuttavat tekijät (Olkkonen ym. 1997, 83).

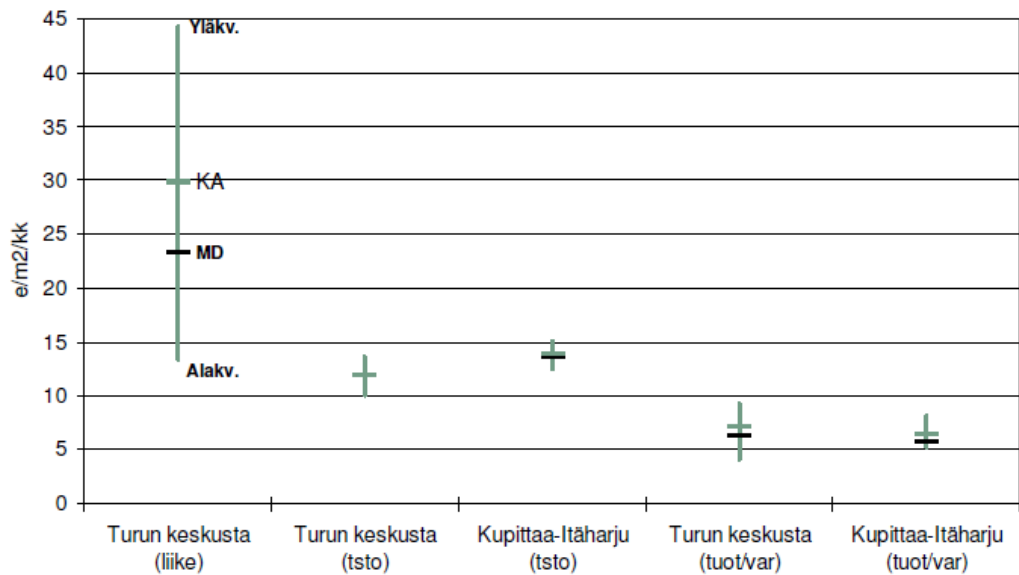
#### 4.3 Entreconin laatimat alustavat vuokratasot matkakeskuksen tiloille

Entrecon on tehnyt alustavia laskelmia tulevan matkakeskuksen vuokratasoista Evatan tekemien suunnitelmien pohjalta. Entreconin laskelmassa vuokratasot on ilmaistu pääomavuokrana (€/m<sup>2</sup>/kk) eriteltynä tilatyyppeihin, arvioitujen pinta-alojen ja tilan sijaintikerroksen mukaan. Esimerkiksi tavaratalon vuokratasoksi on määritelty 11 – 15 €/m<sup>2</sup>/kk riippuen sijaintikerroksesta. Muotikauppojen vuokratasoksi on määritelty 17 – 35 €/m<sup>2</sup>/kk, riippuen tilan sijainnista. Korkeimmat vuokratasot ovat katutasolla ja vuokran määrä laskee mitä korkeammassa kerroksessa tilat sijaitsevat. Hotellin vuokratasoksi on arvioitu 11 €/m<sup>2</sup>/kk, toimistotilojen vuokraksi on arvioitu 13 €/m<sup>2</sup>/kk ja asuntojen vuokraksi on arvioitu 12 €/m<sup>2</sup>/kk. (Entrecon 2009.)

Kiinteistösjoittajia haastateltaessa kysyttiin heidän mielipidettään Entreconin alustavista vuokratasoista. Yleisesti vuokratasot olivat sijoittajien mielestä järkevällä tasolla. Ulkopaikkakuntalaisen sijoittajan mielestä esimerkiksi pienet erikoisliikkeet voisivat kuitenkin maksaa vuokraa jopa enemmän kuin Entrecon on arvioinut, riippuen kuitenkin liiketilan koosta. Paikallisten sijoittajien mielestä osa vuokratasoista on melko korkeita, mikäli liikkeet ovat pinta-alaltaan suuria. Esimerkiksi tavaratalon vuokratasot tuntuvat korkeilta, mikäli matkakeskukseen saadaan vuokralaiseksi suuri tavaratalo. Sijoittajien näkemykset vuokratasoista saattavat vaihdella suurestikin, sillä kaikki eivät tunne Turun vuokratasoja yleisesti. Sijoittajien näkemyksiin onkin suhtauduttava kriittisesti.

#### 4.4 Matkakeskuksen vuokratasojen arvioiminen

Odotukset tulevista vuokratuotoista ja niiden kehityssuunnista vaikuttavat merkittävästi kohteen pääoma-arvoon. Suomessa vuokratuottojen ennakoinnin tarve on erityisen merkittävä lyhyiden vuokrasopimusten vuoksi. (Olkkonen, Kaleva, Land. 1997. 126.) Tässä opinnäytetyössä tulevan matkakeskuksen vuokratasoja on ennakoitu erilaisten lähdemateriaalien avulla. Hotelli- ja ravintolatoiminnan vuokria on arvioitu Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara Ry:n tekemän vuokra- ja työvoimakustannustutkimuksen avulla. Toimisto- ja liiketilojen vuokratasoja on arvioitu Catella Property Oy:n ja KTI Kiinteistötieto Oy:n julkaiseman alueellisen markkina-analyysin avulla. ”Alueellinen markkinainformaatio, syksy 2009” –julkaisussa on Turun keskustan alueen vallitsevat vuokratasot koottu taulukoksi, josta ilmenee mm. Turun keskustan toimisto- ja liiketilojen vallitsevat vuokratasot syyskuussa 2009 (Taulukko 1.). Taulukossa on ilmoitettu vallitsevien vuokrien ylä- ja alakvartaali, sekä keskiarvo ja mediaani. Vuokratasoja on arvioitu lisäksi haastatteleamalla Catella Property Oy:n arviointiasiantuntijoita Janne Alhoa ja Sami Mataraa.



Lähde: KTI


  
 CATELLA PROPERTY GROUP

Taulukko 1. Turun vallitsevat vuokratasot, syyskuu 2009. (KTI Kiinteistötieto Oy 2009.)

Erilaisten tilojen vuokratasoihin vaikuttavat monet tekijät. Turun tulevan matkakeskuksen vuokratasoja arvioitaessa on huomioitava kiinteistön sijainti, sillä erityisesti liiketilat ovat erittäin herkkiä pienillekin sijainnin muutoksille. Turussa parhaat liikepaikat sijaitsevat aivan kauppatorin tuntumassa ja vuokratasot laskevatkin huomattavasti liikekeskustan ulkopuolelle mentäessä. Turun keskustan alue on liike- ja toimistotilapainotteista ja vuokratasot vaihtelevat hyvin paljon mikrosijainnista riippuen. (KTI Kiinteistötieto Oy 2009.)

Ravintola- ja hotellitoiminnan vuokratasojen arvioinnissa on käytetty apuna Mara ry:n vuonna 2008 tekemää Vuokra- ja työvoimakustannustutkimusta. Tutkimuksen tuloksia käsiteltäessä on otettava huomioon, että tutkimuksessa ei ole eritelty Turun vuokratasoja, vaan tulokset on jaettu koko maan, pääkaupunkiseudun, muiden isojen kaupunkien ja muiden paikkakuntien vuokratasoihin. Lisäksi on otettava huomioon, että aineistossa olevien otosten kattavuudessa on suuria eroja. Kyselyssä on lisäksi ollut vuokranantajina sekä julkisen että yksityisen puolen edustajia. Halvimpia vuokranantajia ovat

tutkimuksen mukaan kaupungit ja kunnat kun taas kalleimpia ovat vakuutusyhtiöt. (Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry 2008.)

#### 4.4.1 Liiketilojen vuokratasot

Turun keskustassa kaupan painopiste keskittyy kauppatorin ympärille ja siitä kävelykadun ja Hansakorttelin suuntaan. Torin toisella laidalla sijaitseva Wiklund on jo kaupallisen keskustan reuna-alueella. Torin laidalla sijaitseva Forumin kauppakäytävä ei ole erinomaisesta sijainnistaan huolimatta saavuttanut odotettuja asiakasvirtoja. Eerikinkadun ja Brahenkadun kulmassa sijaitseva Julian kortteli on kaupallisesti melko hiljaisella alueella, vaikka sijaitseekin aivan keskustassa. Brahenkatu on myös jäänyt kaupallisen keskustan ulkopuolelle. (Entrecon 2009.)

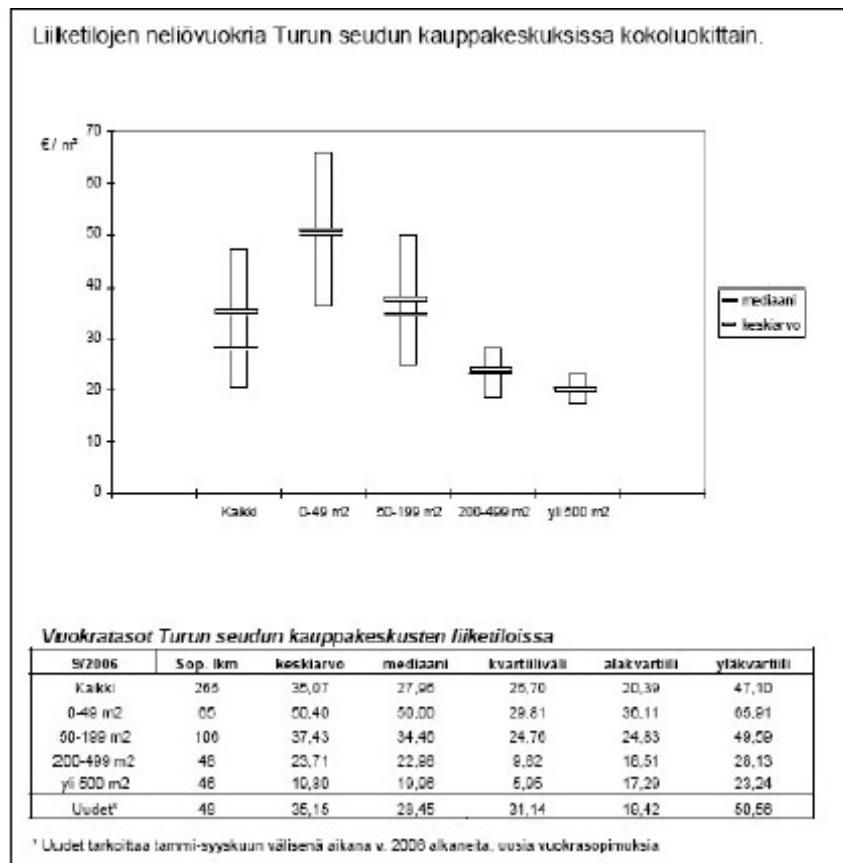
Alue jolle tuleva matkakeskus suunnitelmien mukaan sijoittuisi, on selkeästi nykyisen kaupallisen keskustan ulkopuolella. Vuokratasoja arvioidessa on kuitenkin huomioitava, että kyseisen sijainnin edullisuus ja kauppapaikkojen painottuminen Turun keskustan alueella tulee merkittävästi muuttumaan matkakeskuksen valmistuessa.

Turun keskustan liiketilojen vuokratasoja on arvioitu Catella Property Oy:n ja KTI Kiinteistötieto Oy:n joulukuussa 2009 julkaisemassa Alueellisessa markkinainformaatiassa. Julkaisun mukaan Turun keskustan alueella liiketilojen vallitsevat vuokrat ovat luokkaa 13 – 44 €/m<sup>2</sup>/kk. Mediaaniksi liiketilojen vallitsevista vuokratasoista saadaan noin 23 €/m<sup>2</sup>/kk. Markkinavuokrien Turun kaupallisen keskustan eli aivan ydinkeskustan liiketiloissa voidaan sanoa olevan luokkaa 30 – 60 €/m<sup>2</sup>/kk. Tällaisia vuokratasoja on lähinnä torin laidalla tai Hansa-korttelissa sijaitsevilla liiketiloilla. (KTI Kiinteistötieto Oy 2009.)

Tulevan matkakeskuksen vuokratasojen arvioiminen Turun keskustan liiketilojen nykyisten vuokratasojen perusteella on hankalaa, sillä



matkakeskuksen alue ei tällä hetkellä kuulu kaupalliseen keskustaan ja tilanteen muuttumista on vaikea ennakoida. Tulevan matkakeskuksen liiketilojen vuokratasoja arvioidessa onkin keskityttävä vertailemaan kauppakeskusten vuokratasoja. KTI Kiinteistötieto Oy:n vuonna 2006 julkaisemassa taulukossa liiketilojen neliövuokrista Turun seudun kauppakeskuksissa on eritelty vuonna 2006 vallinneet vuokratasot liiketilojen koon perusteella (Taulukko 2.). KTI:n taulukon mukaan kaikkien Turun seudun kauppakeskuksissa olevien liiketilojen vallitsevat vuokrat syyskuussa 2006 olivat luokkaa 20,39 – 47,10 €/m<sup>2</sup>/kk, riippuen liiketilän koosta. Vallitsevien vuokrien mediaani oli 27,96 €/m<sup>2</sup>/kk ja keskiarvo oli 35,07 €/m<sup>2</sup>/kk. (KTI Kiinteistötieto Oy 2006.)



Taulukko 2. Vuokratasot Turun seudun kauppakeskusten liikeiloissa kokoluokittain syyskuussa 2006. (KTI Kiinteistötieto Oy 2006.)

Tulevan Matkakeskuksen vuokratasoja arvioidessa on huomioitava matkakeskuksen sijainnin ohella alueen kehittyminen tulevaisuudessa. Turun

linja-autoaseman alue ei tällä hetkellä kuulu kaupalliseen keskustaan ja liiketilojen vuokratasot ovatkin alueella alhaiset. Ei kuitenkaan voida ajatella, että vuokratasot pysyisivät samana matkakeskuksen valmistuessa alueelle. Matkakeskuksen ansiosta Turun kaupallinen keskusta tulee laajentumaan matkakeskukseen päin ja näin ollen myös alueen vuokratasot nousevat merkittävästi. Lisäksi on huomioitava, että liiketilat tulevat sijaitsemaan kauppakeskuksessa. Tulevia vuokratasoja onkin perusteltua arvioida kauppakeskusten vuokratasoja vertailemalla. Matkakeskuksen liiketilojen vuokratasot tulevat olemaan suhteellisen korkeat, sillä kauppakeskusosassa on useampia katutasoja, joissa olevista tiloista voidaan pyytää korkeaa vuokraa. Tulevan matkakeskuksen liiketilojen vuokratason voidaan arvioida nykyisen kaupallisen keskustan ja olemassa olevien kauppakeskusten vuokratasojen perusteella olevan luokkaa 15 – 35 €/m<sup>2</sup>/kk tilan koosta riippuen.

#### 4.4.2 Ravintolatilojen vuokratasot

Ravintolatilojen vuokratasot poikkeavat muiden liiketilojen vuokratasoista. Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry:n vuonna 2008 julkaisemassa Vuokra- ja työvoimakustannustutkimuksessa käydään läpi majoitus- ja ravitsemisalan tilavuokria. Ravintolatilojen vuokratasot vaihtelevat sijainnin lisäksi myös mahdollisten anniskeluoikeuksien ja niiden laajuuden mukaan. Tutkimuksessa vuokrat on jaoteltu kiinteään vuokraan, prosenttivuokraan ja näiden yhdistelmään pääkaupunkiseudulla, muissa isoissa kaupungeissa ja muilla paikkakunnilla. Tilavuokrat on lisäksi jaettu sen mukaan onko ravintolan anniskeluoikeudet yli tai alle 4,7 % vai onko anniskeluoikeuksia ollenkaan. Tämän opinnäytetyön kannalta oleellista on tarkastella muiden isojen kaupunkien kiinteitä vuokria. (Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry 2008.)

Yli 4,7 % anniskeluoikeuksilla toimivat ravintolat maksavat Mara ry:n tutkimuksen mukaan Turun kaltaisissa isoissa kaupungeissa vuokraa keskimäärin 14,72 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuokrat vaihtelevat kuitenkin huomattavasti riippuen muun muassa sijainnista ja tilojen tasosta. Tutkimuksen perusteella

kiinteiden vuokrien voidaan sanoa liikkuvan välillä 6,33 – 30,31 €/m<sup>2</sup>/kk. (Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry 2008.)

Alle 4,7 % anniskeluoikeuksilla toimivat ravintolat maksavat Mara ry:n tutkimuksen mukaan koko maassa vuokraa tiloistaan keskimäärin 9,67 €/m<sup>2</sup>/kk. Alle 4,7 % anniskeluoikeuksilla toimivien ravintoloiden vuokratasoja ei ole tutkimuksessa eritelty tarkemmin pääkaupunkiseudun tai muiden isojen kaupunkien alueella. Tutkimuksen perusteella kiinteiden vuokrien voidaan sanoa olevan luokkaa 4,85 – 17,82 €/m<sup>2</sup>/kk koko maassa. (Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry 2008.)

Ilman anniskeluoikeuksia toimien ravintoloiden vuokratasot Turun kaltaisissa isoissa kaupungeissa ovat Mara ry:n tutkimuksen mukaan keskimäärin 18,32 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuokrat vaihtelevat kuitenkin huomattavasti riippuen muun muassa sijainnista ja tilojen tasosta. Tutkimuksen perusteella kiinteiden vuokrien voidaan sanoa liikkuvan välillä 7,50 – 53,33 €/m<sup>2</sup>/kk. (Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry 2008.)

Edellä mainitut Mara ry:n tutkimuksen perusteella kootut ravintolatilojen vuokratasot suurissa kaupungeissa ovat erittäin hajanaiset ja vuokratasojen hintahaitari on suuri. Catella Property Oy:n arviointiasiantuntijan Janne Alhon mukaan ravintolatilojen vuokratasot Turun keskustan alueella ovat luokkaa 15 – 25 €/m<sup>2</sup>/kk riippuen tilojen koosta (Alho 2010).

#### 4.4.3 Hotellitilojen vuokratasot

Hotellitilojen vuokratasoja voidaan arvioida Mara ry:n vuonna 2008 tekemän Vuokra- ja työvoimakustannustutkimuksen avulla. Majoitustoiminnan vuokrat on tutkimuksessa jaettu pääkaupunkiseudun, muiden paikkakuntien ja yleisesti koko maan kiinteisiin- ja prosenttivuokriin. Koko maassa majoitustoiminnan kiinteät vuokrat ovat luokkaa 2,03 – 16,38 €/m<sup>2</sup>/kk ja vuokrien keskiarvo on

7,09 €/m<sup>2</sup>/kk. Muilla paikkakunnilla kuin pääkaupunkiseudulla majoitustoiminnan vuokrat ovat tutkimuksen mukaan luokkaa 1,73 – 10,99 €/m<sup>2</sup>/kk ja vuokrien keskiarvo on 4,09 €/m<sup>2</sup>/kk. (Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry 2008.)

Mara ry:n Vuokra- ja työvoimakustannustutkimuksen perusteella koottujen majoitustoiminnan vuokratasojen hintahaitari on erittäin suuri, eikä sen perusteella voida täysin arvioida tulevan matkakeskuksen hotellitilojen vuokratasoja. Catella Property Oy:n arviointiasiantuntijan Janne Alhon mukaan hotellien vuokratasot Turussa ovat luokkaa 12 – 18 €/m<sup>2</sup>/kk riippuen hotellin teknisestä ja laadullisesta tasosta. Hotellien vuokratasot johdetaan usein suoraan rakennuskustannuksista. Turussa hotellien käyttöasteet ovat alhaisia, eikä Turkuun sen vuoksi ole rakennettu uusia hotelleja viime vuosina. (Alho 2010.)

#### 4.4.4 Toimistotilojen vuokratasot

Toimistotilojen vuokratasojen vaihtelu on huomattavasti vähäisempää kuin esimerkiksi liiketilojen. Erot vuokrissa ovat enemmänkin aluekohtaisia kuin esimerkiksi korttelikohtaisia. Toimistovuokrien markkinatilanne vaihtelee kuitenkin nopeasti, joten tarkkaa arviota on vaikea tehdä. Yleisiä toimistotilojen vuokraan vaikuttavia tekijöitä ovat sijainnin lisäksi liikenneyhteydet, pysäköintimahdollisuudet, tilojen kunto ja toimivuus sekä tekniset ominaisuudet kuten ilmanvaihto. Turun tulevan matkakeskuksen mahdollisten toimistotilojen vuokratasojen ennakkoinnissa on pohjaututtava käytössä olevaan aluemarkkinatietouteen. (Kanerva ym. 1987, 25 – 26.)

Turun keskustan toimistotilojen vuokratasoja on arvioitu Catella Property Oy:n ja KTI Kiinteistötieto Oy:n joulukuussa 2009 julkaisemassa Alueellisessa markkinainformaatiassa. Julkaisun mukaan Turun keskustan alueella toimistotilojen vallitsevat vuokrat ovat luokkaa 10,1 – 13,6 €/m<sup>2</sup>/kk. Mediaaniksi toimistotilojen vallitsevista vuokratasoista saadaan 12 €/m<sup>2</sup>/kk.

Markkinavuokrien Turun ydinkeskustan toimistotiloissa voidaan sanoa olevan luokkaa 12 – 14 €/m<sup>2</sup>/kk. (KTI Kiinteistötieto Oy 2009.)

Tulevan matkakeskuksen vuokratasoja arvioidessa on huomioitava matkakeskuksen sijainnin lisäksi alueen kehittyminen tulevaisuudessa. Turun linja-autoaseman alue ei tällä hetkellä kuulu aivan ydinkeskustaan ja toimistotilojen vuokratasot ovatkin alueella alhaisemmat kuin torin laidalla. Ei kuitenkaan voida ajatella, että vuokratasot pysyisivät samana matkakeskuksen valmistuessa alueelle. Matkakeskuksen ansiosta Turun keskusta-alue tulee laajentumaan matkakeskukseen päin ja näin ollen myös alueen vuokratasot nousevat merkittävästi. Matkakeskuksen toimistotilojen vuokratasot tulevat olemaan suhteellisen korkeat, sillä alueelle tulee tulevaisuudessa sijoittumaan huomattava määrä tasokasta toimistotilaa koko ratapihan alueelle linja-autoasemalta nykyiselle juna-asemalle. Matkakeskuksen alue tulee kauppakeskuksen lisäksi profiloitumaan korkeatasoisen toimistotilan alueeksi ja siksi vuokratasoja voidaankin verrata Kupittaan alueen toimistokeskittymän vuokratasoihin. Kupittaan alue on vielä kehitysvaiheessa ja alueella onkin paljon uutta, modernia ja tasokasta toimistotilaa, joiden markkinavuokrat Catella Property Oy:n asiantuntijan Sami Mataran mukaan ovat luokkaa 15,00 – 18,00 €/m<sup>2</sup>/kk. Edellä mainittujen vuokratasojen mukaisia moderneja ja tasokkaita toimistotiloja sijaitsee Mataran mukaan esimerkiksi Kupittaan aseman viereen rakennetussa Intelligatessa. Hieman alhaisempia ovat vanhoista tiloista nykyaikaisiksi kunnostettujen toimistotilojen markkinavuokrat, jotka Mataran mukaan ovat luokkaa 12,00 – 14,00 €/m<sup>2</sup>/kk. Edellä mainittujen vuokratasojen mukaisia nykyaikaisiksi kunnostettuja toimistotiloja sijaitsee esimerkiksi Old Mill:ssä ja Triviumissa. Tulevan matkakeskuksen toimistotilojen vuokratason voidaan arvioida Kupittaan alueen uusien toimistotilojen vuokratasojen perusteella olevan luokkaa 15,00 – 18,00 €/m<sup>2</sup>/kk. (KTI Kiinteistötieto Oy 2009; Matara 2009.)

#### 4.4.5 Asuntojen vuokratasot

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoja voidaan arvioida Tilastokeskuksen ja KTI Kiinteistötieto Oy:n julkaisemien tietojen sekä Catella Property Oy:n kiinteistöasiantuntijoiden näkemyksen perusteella.

Tilastokeskus julkaisee neljännesvuosittain taulukon vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien hajontaluvuista alueen ja huoneluvun mukaan. Alla olevassa taulukossa (Taulukko 3.) on eritelty vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokria (€/m<sup>2</sup>/kk) alueen ja huoneluvun mukaan kolmannella neljänneksellä vuonna 2009.

		Q1	Med	Q3	Lkm
<b>Alue</b>	<b>Huoneluku</b>				
<b>Koko maa</b>	Yksiöt	10.00	12.10	15.27	472
	Kaksiot	8.16	9.78	12.08	798
	Kolmiot+	7.28	9.04	10.81	477
<b>Turku</b>	Yksiöt	10.80	11.39	13.64	29
	Kaksiot	8.35	9.16	10.51	48
	Kolmiot+	7.57	8.44	9.88	26

Taulukko 3. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien (€/m<sup>2</sup>/kk) hajontalukuja alueen ja huoneluvun mukaan, 3. neljännes 2009 (Tilastokeskus 2009).

Tilastokeskuksen tietojen mukaan mediaani yksiöiden neliövuokrille Turussa on vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä ollut 11,39 €/m<sup>2</sup>/kk ja yläkvartaali on ollut 13,64 €/m<sup>2</sup>/kk. Kaksioiden vuokrataso Turussa on Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä mediaanin perusteella tasolla 9,16 €/m<sup>2</sup>/kk ja vuokrien yläkvartaali on 10,51 €/m<sup>2</sup>/kk. Kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrien mediaani Turussa on Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä ollut tasolla 8,44 €/m<sup>2</sup>/kk ja yläkvartaali on ollut 9,88 €/m<sup>2</sup>/kk. Tilastokeskus on vuodesta 1962 lähtien julkaissut vuosittain tilastoa asuntojen keskimääräisestä vuokrasta koko maassa,

pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokrataso muualla maassa vuonna 2008 on ollut 8,71 €/m<sup>2</sup>/kk. (Tilastokeskus 2009.)

Matkakeskuksen asuntojen tulevia vuokratasoja arvioidessa on olennaista huomioida, että rakennukset ovat uusia. Edellä mainitut Tilastokeskuksen tiedot asuntojen vuokratasoista Turussa kattaa sekä uusien- että vanhojen rakennusten vuokratasot, eli tietoja ei voi suoraan verrata tulevan matkakeskuksen vuokratasoihin. Alla on vertailun vuoksi KTI:n raportissa ”Turun asuntovuokrat 2008” julkaistu uusien asuinrakennusten vuokratasojen tilanne Turussa maaliskuussa 2008 (Taulukko 4.). Vuokratiedot on koottu 125:stä vuosina 1991 – 2008 rakennetuista asuinrakennuksesta, joista 4 % on rakennettu vuosina 2007 – 2008. KTI:n kokoaman taulukon mukaan vuonna 2008 uusien asuinrakennusten neliövuokrien keskiarvo oli 10,20 €/m<sup>2</sup>/kk ja mediaani 9,82 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusien asuntojen neliövuokrien yläkvartaali vuonna 2008 oli 10,65 €/m<sup>2</sup>/kk. KTI:n tiedot koskevat muuta Turun aluetta paitsi keskustaa, jossa tuleva matkakeskus tulee sijaitsemaan, joten matkakeskuksen asuntojen vuokratasoja ei voi suoraan verrata KTI:n listaamiin vuokratasoihin. (KTI Kiinteistötieto Oy 2008.)

TURKU Muu Turku (uudet rak.)							
	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväl	Alakvartiili	Yläkvartiili	Keskim. m <sup>2</sup>
2005	269						
2006	155	9,63	9,47	1,10	9,12	10,22	63,7
2007	121						
2008	125	9,96	9,57	1,34	9,31	10,65	67,4
Uudet	57	10,20	9,82	1,26	9,49	10,74	66,4
Kassavirta 82 790,00€		Pinta-ala 8 422,5 m <sup>2</sup>		9,83 €/m <sup>2</sup>			

TURKU Muu Turku (uudet rak.)			
	Rakennusvuosi	Lkm	%
	1991-2000	40	32,0 %
	2001-2006	80	64,0 %
	2007-2008	5	4,0 %
	Yhteensä	125	100,0 %

Taulukko 4. Uusien asuinrakennusten vuokratasot Turussa maaliskuussa 2008 (KTI Kiinteistötieto Oy 2008).

Tilastokeskuksen ja KTI:n tietojen perusteella ei voida suoraan arvioida tulevan matkakeskuksen asuntojen vuokratasoja, sillä Tilastokeskuksen tiedot eivät

koske vain uusia asuinrakennuksia ja KTI:n sekä Tilastokeskuksen tietoja ei ole koottu nimenomaan Turun keskustan alueelta. Catella Property Oy:n arviointiasiantuntija Janne Alhon mukaan asuntojen vuokrat Turun matkakeskuksessa voisivat olla tasolla 12 – 13 €/m<sup>2</sup>/kk (Alho 2010).

## **5 MATKAKESKUSHANKKEEN KIINNOSTAVUUS KIINTEISTÖSIJOITTAJAN NÄKÖKULMASTA**

### **5.1 Yleistä kiinteistösijoittamisesta**

Juridisen määritelmän mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan maa-aluetta ja sillä sijaitsevia rakennuksia. Taloudellisesta näkökulmasta kiinteistön määritelmä on kuitenkin laajempi ja myös esimerkiksi asuinhuoneiston omistaja on kiinteistösijoittaja. Kiinteistöt voidaan karkeasti luokitella asuntoihin ja yritysten sekä julkisen sektorin käytössä oleviin toimitiloihin. Toimitiloja ovat liiketilat, toimistotilat, tuotantotilat ja varastotilat. (Olkkonen ym. 1997, 11.)

Olkkonen, Kalevan ja Landin määritelmän mukaan sijoituksella tarkoitetaan ”uhrauksen tekemistä nykyhetkenä tulevaisuudessa odotettavissa olevia hyötyjä vastaan”. Uhrauksella tarkoitetaan pääoman sitomista tiettyyn kohteeseen ja tulevaisuuden hyötyjä voivat olla kassavirran tuottaminen, pääoman kasvun tuottaminen sekä sellaisen henkisen tulon tuottaminen, joka ei ole mitattavissa. Sijoituksen kokonaistuotto määräytyykin edellä mainittujen seikkojen yhtälönä. (Olkkonen ym. 1997, 12 – 13)

Kiinteistöt ovat yrityksille välttämätön osa toimintaa ja niiden taloudellinen merkitys onkin huomattava. Kiinteistöt muodostavat keskimäärin jopa 20 – 30 prosenttia yritysten taseen loppusummasta ja toimitilakustannukset kuuluvat usein yritysten suurimpiin kiinteisiin kuluihin. Tiloja tarvitsevan onkin tehtävä strateginen päätös siitä, vuokrataanko tarvittavat tilat vai omistetaanko ne itse.



Sekä asunto- että toimitilamarkkinoilla on osapuolia, jotka eivät halua itse omistaa tarvitsemiaan tiloja. Markkinoilla tarvitaan siis myös tilan tarjoajia, jotka vuokraa vastaan luovuttavat tilat niitä tarvitsevien käyttöön. Kiinteistöt voivat olla siis pääomia sitovia ja tuloa tuottavia sijoituskohteita. Kiinteistöjen houkuttelevuus sijoittajien silmissä riippuu niiden kyvystä tuottaa kassavirtaa ja turvata sidotun pääoman säilyminen tai kasvu. (Olkkonen ym. 1997, 11-12.)

Suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla on kaksi omistamisen päämuotoa. Ensimmäistä omistamisen muotoa edustaa tilanne, missä omistaja omistaa maa-alueen ja sillä sijaitsevat rakennukset suoraan ja on kiinteistön kiinteistörekisteriin merkitty omistaja. Nykyään jopa yleisemmässä omistamisen muodossa kiinteistön omistaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö. Tilojen omistajat omistavat yhtiön osakkeita, mitkä oikeuttavat tiettyjen tilojen hallintaan. Tällöin tilojen tai huoneistojen haltijat ovat osakeyhtiön osakkaita ja heillä on oikeus osallistua yhtiön hallintoon omistusosuutensa mukaisella äänimäärällä. Kumpaakin edellä mainituista omistamisen muodoista pidetään kiinteistösijoittamisena. (Olkkonen ym. 1997, 11 – 12; Kanerva ym. 1987, 73.)

Perinteisiä kiinteistösijoittajia ovat pankit, vakuutusyhtiöt, ammattiyhdistykset ja säätiöt, mutta myös omissa tiloissa toimiville yrityksille kiinteistö on sijoitus. Muita sijoittajatyyppejä ovat muun muassa suuret rakennusliikkeet ja kiinteistösijoitusyhtiöt sekä yksityiset henkilöt. (Kanerva ym. 1987, 73, 80.)

Rakennukset muodostavat merkittävän osan Suomen kansallisvarallisuudesta. STT:n mukaan vuonna 2007 Suomen kansantalouden kiinteän pääoman eli esimerkiksi rakennusten, koneiden ja kuljetusvälineiden arvo oli 460 miljardia euroa. Rakennukset muodostavat kiinteän pääoman arvosta suurimman osan, sillä asuinrakennusten osuus oli noin 41 prosenttia ja muiden rakennusten osuus oli vajaat 43 prosenttia koko summasta. (MTV3 uutiset 2008.)

## 5.2 Kiinteistösjoittajien haastattelu

Opinnäytetyön tarkoituksena on muutamaa kiinteistösjoittajaa haastatteleamalla selvittää, millaisella konseptilla matkakeskus kiinnostaisi sijoittajaa. Haastattelun tarkoituksena oli selvittää myös sijoittajien näkemyksiä muun muassa tuottovaatimuksesta, vuokratasoista ja matkakeskuksen omistusrakenteesta.

Haastattelu on valittu menetelmäksi sen joustavuuden vuoksi. Tavoitteena oli käydä enemmän vapaata keskustelua haastateltavaksi valittujen sijoittajien kanssa, kuin saada lyhyitä vastauksia esimerkiksi kyselylomakkeen avulla. Osa haastatteluista on toteutettu puhelimen välityksellä ja osa kasvotusten haastatteleamalla, sillä vain Spondan ja Hartelan edustajat oli mahdollista tavata Turussa.

Haastateltaville on etukäteen lähetetty lyhyt esittely opinnäytetyöstä ja Turun matkakeskushankkeesta, jotta he ovat etukäteen saaneet käsityksen käsiteltävästä kohteesta ja opinnäytetyön tavoitteista. Esittelyssä oli esitelty opinnäytetyön aihe, toimeksiantaja ja tavoitteita. Matkakeskusta esiteltiin lyhyesti hankkeesta ja sen etenemisestä kertomalla. Esittelyssä kerrottiin matkakeskuksen suunniteltu sijainti, osayleiskaava, arvioidut kustannukset, Entreconin arvioimat vuokratasot ja Evatan laatima suunnitelma matkakeskuksen konseptista. Esittelyssä oli esitelty opinnäytetyössä käsiteltävät kolme konseptivaihtoehtoa ja sijoittajia heräteltiin pohtimaan, mikä konsepti voisi olla heidän näkökulmastaan toimiva ja kiinnostava. Esittelyssä oli myös esitetty haastattelun kysymykset, jotta haastateltavat pystyivät valmistautumaan haastatteluun hyvin.

Haastateltaviksi on valittu merkittävien kiinteistösjoitusyhtiöiden edustajia Turun ja Helsingin alueelta. Tavoitteena oli valita haastateltavaksi tarpeeksi suuria sijoittajia, jotta heillä voidaan ajatella olevan mahdollisuus ja kiinnostusta sijoittaa näinkin suureen hankkeeseen. Lisäksi tavoitteena oli valita erilaisia

sijoitusyhtiötä, jotta saataisiin kokonaiskuva kiinteistösijoittajien näkemyksistä Turun matkakeskushankkeesta.

Turun alueelta opinnäytetyöhön on valittu haastateltavaksi rakentamisan yritystä edustavalta Hartelalta kiinteistökehitysjohtaja Kari Mäkelä. Hartela on asuntoja, liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksia sekä julkisia rakennuksia rakentava perheyritys, joka on toiminut jo lähes 70 vuotta. Hartelan roolina matkakeskushankkeessa olisi toimia rakentajana ja kehittäjänä, mutta Hartela ei jäisi omistamaan kohdetta. (Hartela 2010, Mäkelä 2010.)

Toinen paikallinen haastateltava on toimitilakiinteistöihin erikoistuneelta kiinteistösijoitusyhtiö Spondalta Länsi- ja Pohjois-Suomen aluepäällikkö Vesa Eronen ja liiketilainvestoinneista vastaava Markku Saarinen. Sponda on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyritys, jonka sijoituskohteet ovat useimmin liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöjä. Syyskuussa 2009 Spondan sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli noin 2,8 miljardia euroa. (Sponda 2010, Eronen & Saarinen 2010.)

Kiinteistövarainhoitoyhtiö Aberdeen Property Investors Finland Oy:ltä on opinnäytetyöhön haastateltu kiinteistökaupoista vastaavaa (Head of Transactions) Petri Mellaa. Aberdeen Property Investors tarjoaa sijoittajille monipuolisia ratkaisuja sijoittaa kiinteistöihin suoraan tai rahastojen kautta Suomessa ja maailmalla. Aberdeen hallinnoi kotimaisten ja ulkomaisten sijoittajien rahastoja ja sijoittaa tyypillisesti liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöihin. Aberdeenin manageerausessa oleva kiinteistöomaisuus Suomessa on arvoltaan noin 2 miljardia euroa. Turku sijoituskohteena on kiinnostava ja Turussa onkin kaksi suurempaa Aberdeenin kohdetta, joista toisessa on ulkomainen sijoittaja. (Aberdeen Property Investors 2010, Mella 2010.)

Neljäs haastateltava on kiinteistösijoitusyhtiö Genestan kiinteistöhankinnoista vastaavassa ryhmässä työskentelevä Antti Savilampi. Genesta on Pohjoismaihin ja Baltiaan sijoittava kiinteistösijoitusyhtiö, jonka tyypillisiä sijoituskohteita ovat toimitila- ja logistiikkakiinteistöt. Genesta ei sijoita lainkaan asuntoihin eikä erikoiskiinteistöihin, kuten sairaalat. Turku sijoituskohteena on Savilammen mukaan kiinnostava, kunhan löytyy tarpeeksi suuri kohde. (Genesta 2010, Savilampi 2010.)

### 5.2.1 Genesta

Genesta on Antti Savilammen mukaan kiinnostunut valmiimmista kohteista, joten matkakeskus sijoituskohteena ei vielä tässä vaiheessa kiinnosta heitä. Genesta voisi sijoittaa kohteeseen hieman ennen sen valmistumista kun tarkka konsepti ja tulevat vuokralaiset olisi jo tiedossa. Genestan rooli on olla nimenomaan sijoittaja, joten hankkeeseen tarvittaisiin mukaan kehittäjäksi esimerkiksi jokin rakennusyhtiö. (Savilampi 2010.)

Savilampi Genestalta valitsi kiinnostavimmaksi konseptivaihtoehdoksi liiketila- ja asuntopainotteisen konseptivaihtoehdon. Genesta profiiliin ei kuitenkaan sovi asuntoihin sijoittaminen, joten asunnot tulisikin yhtiöittää erikseen. Savilampi kuitenkin näkee asunnot merkittävänä osana matkakeskusta ja pitää niiden rakentamista varsin tärkeänä. Liiketilapainotteinen konsepti olisi sijoittajan näkökulmasta selkeä tuote ja siten sekin olisi kiinnostava. Sekavaihtoehdossa ongelmaksi muodostuu Savilammen mielestä kohteen laajuus, sillä 120.000 m<sup>2</sup> saattaa olla liian iso kohde monelle sijoittajalle. Sekavaihtoehdon mukainen kohde voisi kiinnostaa lähinnä yhtiöitettyinä ja monessa osassa myytyinä. Savilampi vierastaa erityisesti ajatusta hotellista ja jättäisikin sen jollekin hotelleihin perehtyneelle sijoittajalle. (Savilampi 2010.)

### 5.2.2 Sponda Oyj

Markku Saarinen ja Vesa Eronen Spondalta tunsivat matkakeskushankkeen etukäteen ja pitivät sitä kiinnostavana kohteena, mikäli siitä saadaan aikaan

toimiva kokonaisuus. Saarisen ja Erosen näkemys on, että matkakeskus voisi olla enemmän toimistoihin kuin liiketilaan painottunut kokonaisuus. Turun alueella ei välttämättä riittäisi asiakkaita sekä keskustan että matkakeskuksen liikkeisiin ja riskinä olisi ikävä kilpailutilanne. Sen sijaan toimistotilasta tulee pitkällä aikavälillä olemaan kysyntää ja ratapihan alueesta voisi tulla Kupittaaan alueeseen verrattava toimistokeskittymä. Sponda voisi olla kiinnostunut toimimaan kohteessa sijoittajan lisäksi myös kehittäjänä, joten kohde kiinnostaa jo suunnitelmien alkuvaiheessa. Saarisen ja Erosen mielestä olisikin tärkeää, että sijoittaja otettaisiin mukaan jo suunnitteluvaiheessa, jotta olisi mahdollista vaikuttaa esimerkiksi asemakaavan sisältöön. Yhteistyö vaatisi Turun kaupungilta myös sitoutumista pitkäaikaisiin vuokriin. (Eronen & Saarinen 2010.)

Saarinen ja Eronen Spondalta valitsivat kiinnostavimmaksi vaihtoehdoksi sekavaihtoehdon sen monimuotoisuuden vuoksi. Heidän mielestään matkakeskuksessa on oltava liiketilan lisäksi myös toimistoja ja asuntoja, jotka tuovat asiakkaita kauppakeskukselle. Sponda ei kuitenkaan ole kiinnostunut sijoittamaan asuntoihin tai esimerkiksi hotelliin, joten kokonaisuus olisi jaettava eri yhtiöihin ja useammalle omistajalle. Saarisen ja Erosen mielestä erikoistiloille, kuten elokuva- tai kongressikeskus olisi oltava pitkät vuokrasopimukset, jotta ne kiinnostaisivat sijoittajaa. (Eronen & Saarinen 2010.)

### 5.2.3 Aberdeen Property Investors Finland Oy

Petri Mella Aberdeenilta suhtautui kriittisesti matkakeskushankkeeseen lähinnä sen syrjäisen sijainnin vuoksi. Aberdeen on kiinnostunut valmiimmista kohteista, joten suunnitelmien ollessa näin alussa ei kohde vielä kiinnosta sijoitusmielessä. Kohde voisi kiinnostaa vasta hieman ennen sen valmistumista kun konsepti ja suurin osa vuokralaisista olisi jo tiedossa. Aberdeenin rooli olisi olla kohteen omistaja, mutta ei missään nimessä kehittäjä. (Mella 2010.)

Mella valitsi kiinnostavimmaksi konseptivaihtoehdoksi liiketilapainotteisen konseptivaihtoehdon, sillä Aberdeen on erityisen kiinnostunut sijoittamaan liiketiloihin ja kauppapaikkoihin. Esimerkiksi asuntoihin tai hotelleihin Aberdeen ei sijoita lainkaan, joten Mellan mielestä on todennäköistä että kohteella tulee olemaan useampia omistajia. Sekavaihtoehto sisältää Mellan mielestä liikaa kaikkea, eikä ole selkeä eikä siksi myöskään kiinnostava. (Mella 2010.)

#### 5.2.4 Hartela

Kari Mäkelä Hartelalta tunsu matkakeskushankkeen etukäteen. Mäkelä pitää hanketta kiinnostavana, sillä hänen mielestään Turun keskusta-alueen laajentuminen ratapiha-alueen suuntaan on luontaista ja toivottavaa. Spondan edustajien tavoin myös Mäkelä pitää kuitenkin riskinä, ettei ostovoima Turussa riitä ja matkakeskus alkaisi kilpailla keskustan kanssa. Hartela on rakennusyhtiö ja sen rooli matkakeskushankkeessa olisi toimia kehittäjänä ja rakentajana. Hartelan kiinnostuminen projektista edellyttää, että hankkeeseen pääsisi mukaan jo suunnitteluvaiheessa ennen asemakaavotusta, jotta olisi mahdollista vaikuttaa konseptiin ja liiketoimintamixiin. Hartela ei jäisi omistajaksi kohteeseen, vaan myisi sen sijoittajalle lähempänä kohteen valmistumista. Mäkelä ei näe sijoittajan löytymistä ns. tämän päivän ongelmana, sillä toimivalle tuotteelle löytyy aina ostaja. Muiden haastateltujen sijoittajien tavoin myös Mäkelä pitää todennäköisenä, että kohteessa tulee olemaan useampia omistajia. (Mäkelä 2010.)

Mäkelän mielestä toivottujen asiakasvirtojen saavuttaminen edellyttää monipuolista konseptia matkakeskukselle. Tämän perusteella hän valitsikin kiinnostavimmaksi konseptivaihtoehdoksi sekavaihtoehdon, joka sisältää monipuolisesti liike-, toimisto- ja hotellitiloja sekä asuntoja. Matkakeskuksen liikenteellinen sijainti on toimistokäyttäjiä ajatellen houkutteleva, sillä alueen liikennevirrat ovat suuria. Mäkelän mielestä liiketilaa voisi olla jopa 10.000 m<sup>2</sup> enemmän ja toimistotilaa vastaavasti vähemmän. Mäkelän mielestä

liiketilapainotteinen vaihtoehto ei ole kiinnostava, sillä alueella on volyymia mittavallekin asuntorakentamiselle. Liiketila ja asuntopainotteinen konseptivaihtoehto on liian pelkistetty, sillä Mäkelän näkemyksen mukaan matkakeskuksen toimivuus edellyttää monipuolisuutta ja näin ollen kohteeseen tarvitaan myös toimistotiloja. (Mäkelä 2010.)

#### 5.2.5 Yhteenveto haastatteluista

Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että sijoittajien näkemykset kiinnostavimmasta konseptivaihtoehdosta eivät olleet yhtenäisiä, vaan jokainen konseptivaihtoehto sai kannatusta. Sijoittajien eriävät näkemykset selittyvät heidän edustamiensa yhtiöiden erilaisilla sijoitusprofiileilla. Puolet haastateltavista edustaa kiinteistö-sijoitusyhtiötä, jotka sijoittavat valmiisiin tai lähes valmiisiin kohteisiin, joissa esimerkiksi vuokralaiset on jo tiedossa. Yksi haastateltava edustaa rakennusyhtiötä, joka toimii vastaavissa hankkeissa kehittäjänä, mutta ei jäisi valmiin kohteen omistajaksi. Neljäs haastateltava sijoitusyhtiö toimii hankkeissa sekä kehittäjänä että omistajana. Kaksi neljästä haastatellusta valitsi kiinnostavimmaksi konseptivaihtoehdoksi sekavaihtoehdon, joka sisältää monipuolisesti eri tiloja. Kaksi muuta haastateltavaa pitivät sekavaihtoehdot liian laajana ja sekavana, eivätkä he nähneet sen olevan sijoittajan silmissä selkeä ja kiinnostava tuote. Haastateltavista yksi valitsi suosikikseen liiketila- ja asuntopainotteisen konseptivaihtoehdon ja yksi valitsi liiketilapainotteisen vaihtoehdon.

Suurin osa haastatelluista sijoittajista näki matkakeskuksen liiketilapainotteisena kokonaisuutena, missä liiketilaa on selkeästi enemmän kuin esimerkiksi toimisto- tai erikoistiloja. Spondan edustajat olivat ainoita, joiden mielestä Matkakeskuksesta kannattaisi tehdä toimistopainotteinen. Eronen ja Saarinen näkivät toimistotiloille olevan kysyntää tulevaisuudessa ja heidän mielestään Matkakeskuksen sijainti olisi erinomainen uudelle toimistokeskittymälle. Monet haastatelluista vierastivat ajatusta hotellista pääosin siksi, ettei hotelli sovi heidän sijoitusprofiiliinsa, mutta myös siksi, että he epäilivät onko Turussa

tarvetta uudelle hotellille kun nykyistenkin käyttöasteet ovat alhaiset. Haastatellut sijoittajat eivät ole kiinnostuneita sijoittamaan asuntoihin, joten haastattelujen perusteella voidaan olettaa, että asunnot yhtiötetään erikseen ja yhtiön osakkeet myydään. Yleisesti voidaan sanoa, että tulevan, matkakeskuksen nähtiin liiketilojen lisäksi sisältävän myös muita tiloja, jotta tarvittavat asiakasmäärät saataisiin varmistettua.

Haastateltujen sijoittajien näkemysten perusteella voidaan pitää todennäköisenä, että matkakeskuksella tulee olemaan useampia omistajia ja siten sen tilat eivät tule olemaan samassa kiinteistöyhtiössä, vaan esimerkiksi asunnot ja terminaalitilat on yhtiötettävä erikseen.

Kaikki sijoittajat pitivät realistisena, että matkakeskuksella tulee olemaan useampi kuin yksi omistaja. Kokonaisuutta ei yleisesti pidetty liian laajana, mutta kohde sisältää niin paljon eri tilatyyppejä, että ne eivät sovellu kaikille sijoittajille vaan kohde on jaettava eri yhtiöihin. Suurin osa haastatelluista ei sijoittaisi asuntoihin tai hotelliin, joten ainakin niille tarvittaisiin oma omistaja. Sijoittajien näkemyksen perusteella voidaan ajatella, että olisi järkevää yhtiöittää esimerkiksi terminaalit, toimistot, asunnot ja liiketilat eri yhtiöiksi. Toimisto- ja liiketilojen lisäksi myös terminaaliosaan sijoittaminen kiinnostaisi, sillä sijoittajat näkevät toimijoiden kanssa tehtävät todennäköisesti pitkät vuokrasopimukset houkuttelevina.

Sijoittajille esiteltiin haastattelun aikana kolmen tässä opinnäytetyössä käsitellyn konseptivaihtoehdon lisäksi myös Evatan tekemät suunnitelmat matkakeskuksen laajuudesta ja tilojen jakautumisesta. Haastateltavilta kysyttiin mielipidettä Evatan suunnitelmista ja yleensäkin siitä, että tilajako olisi tehty näinkin tarkasti jo ennen sijoittajan osallistumista projektiin.

Osa haastateltavista edusti sijoitusyrityksiä, jotka ovat kiinnostuneet sijoittamaan lähes valmiisiin kohteisiin ja toimimaan vain omistajan roolissa.



Heidän mielestään tarkka tilajako ennen sijoittajan osallistumista on tärkeää ja jopa ehdotonta, mutta tilajaon olisi kuitenkin oltava joustava. Evatan suunnitelmien todettiin sisältävän huomattavasti erikoistilaa, joihin olisi saatava pitkät vuokrasopimukset, jotta sijoittaja kiinnostuisi kohteesta.

Osa haastateltavista edusti sijoitusyhtiöitä, jotka voisivat toimia hankkeessa omistajan lisäksi myös kehittäjän roolissa ja heidän mielestään olisikin tärkeää, että sijoittaja otettaisiin mukaan suunnitelmien tekoon jo varhaisessa vaiheessa. Kehittäjän tulisi olla mukana hankkeessa jo ennen asemakaavoitusta, jotta on mahdollista vaikuttaa hankkeen tavoitteisiin ja konseptiin. Tilajaon olisi oltava joustava ja sijoittajan mielipidettä olisi kuunneltava. Huomattava erikoistilojen määrä, kuten hotelli, media- ja elokuvakeskus sekä kongressikeskus herättivät epäilyjä ja vaatisivat pitkät vuokrasopimukset.

Sijoittajatyypin valintaa on matkakeskuksen kaltaisessa suuressa hankkeessa mietittävä jo suunnitelmien alkuvaiheessa, sillä osa kiinteistösijoittajista haluaa olla mukana kehittämässä hanketta jo varhaisessa vaiheessa ja toiset taas ovat kiinnostuneita sijoittamaan vasta lähes valmiiseen kohteeseen.

## **6 KOHTEEN ARVON MÄÄRITTELY**

### **6.1 Toimitilojen tuotto-ominaisuudet**

Toimitilat jaotellaan erilaisiksi tiloiksi yleensä niiden käyttötarkoituksen mukaan. Erilaisia tiloja voivat olla karkeasti liiketilat, toimistotilat ja tuotantotilat tai laajemmin ajatellen tilat voidaan jakaa vielä näiden alaluokkiin jaon tekijästä ja tarkoituksesta riippuen. Jokainen toimitila on kuitenkin jossain määrin yksilö jo pelkästään ainutlaatuisen sijaintinsa vuoksi. Muita toimitiloja erilaistavia ominaisuuksia ovat esimerkiksi koko, tilan pohjaratkaisu ja kunto. Kaikki edellä mainitut ominaisuudet vaikuttavat sijoittajan tilasta saamaan tuottoon. Edellä mainittujen erilaistavien ominaisuuksien pohjalta tilat

jakautuvat eri ryhmiin, joita voidaan kutsua osamarkkinoiksi. Käytännössä erilaisilla tiloilla on myös paljon samoja piirteitä ja ominaisuuksia. Toimitilojen ominaisuudet ovat tärkeitä, sillä tiloja etsiessään käyttäjä on kiinnostunut juuri tietyistä ominaisuuksista, joista se on valmis myös maksamaan. Voidaankin sanoa, että tilojen ominaisuudet määräävät siitä saatavat tuotot, mistä johtuen sijoittajan on tärkeää tunnistaa potentiaalisten käyttäjien tarpeet ja arvostukset. Tilojen erilaiset ominaisuudet vaikuttavat tilan kykyyn tuottaa vuokratuotosta ja käyttöasteesta syntyvää kassavirtaa, jota voidaan kutsua myös tuottokyvyksi. (Olkkonen ym. 1997, 73.)

## 6.2 Tuottovaatimus

Tuottovaatimus tarkoittaa alinta sijoitettavalle pääomalle vaadittavaa tuottoastetta, jolla sijoittaja olisi halukas sijoittamaan kohteeseen. Tuottovaatimus on yksi sijoittajien käyttämistä päätöksentekomenetelmistä, joiden avulla sijoituksen kannattavuutta voidaan arvioida. Tuottovaatimus jakautuu yhden vuoden tarkasteluissa käytettävään alkutuottovaatimukseen ja useamman vuoden tarkastelun kokonaistuottovaatimukseen. Alkutuottovaatimus tarkoittaa ensimmäisen vuoden nettokassavirtaa ilmaistuna prosentteina sijoitetusta pääomasta. Kokonaistuottovaatimus sisältää vuotuisten nettokassavirtojen lisäksi myös sijoituskohteen arvonmuutoksen. (Olkkonen ym. 1997, 133.)

Alkutuottovaatimus kertoo sijoittajan odotuksista vuokrien kehityksestä ja kohteen arvonnoususta. Mikäli sijoittaja uskoo vuokrien nousevan, tyytyy hän alhaisempaan alkutuottovaatimukseen. Mikäli vuokrakehitys sisältää suuremman riskin, on sijoittajan tuottovaatimuskin korkeampi. Alkutuottovaatimus kuvastaa lisäksi yleistä kansantaloudellista tilaa. Noususuhdanteen aikana luottamus vuokrien ja kohteen arvon nousuun kasvaa ja tuottovaatimus laskee. Laskusuhdanteen aikana tuottovaatimukset vastaavasti nousevat. Myös korkotason muutokset vaikuttavat alkutuottovaatimukseen. Korkojen nousu esimerkiksi heikentää uskoa kiinteistöjen arvonnousuun, joten

tuottovaatimuksen on noustava ja sitä kautta hintojen laskettava, jotta kiinteistöt pysyvät kilpailukykyisenä sijoitusmuotona. (Olkkonen ym. 1997, 134 – 135.)

Alkutuottovaatimus voidaan laskea seuraavalla kaavalla:

$$iy = p + i + r - g + d$$

missä

$iy$  = alkutuottovaatimus

$p$  = reaalityttövaatimus eli vuotuinen korvaus kulutuksen siirtämisestä ilmaistuna prosentteina sijoitetusta pääomasta.

$i$  = inflaatio-odotus eli vuotuinen korvaus rahan ostovoiman heikentymisestä ilmaistuna prosentteina sijoitetusta pääomasta.

$r$  = riskipremio eli vuotuinen kohdekohtainen reaalitytuoton ylittävä tuotto ilmaistuna prosentteina sijoitetusta pääomasta.

$g$  = nettokassavirtojen kasvuodotus eli kohteen tulevaisuuden nettokassavirtojen keskimääräinen vuosikasvu ilmaistuna prosentteine ensimmäisen vuoden nettokassavirrasta.

$d$  = ajanmukaistamiskustannukset eli kohteen ajanmukaisena pitämisestä aiheutuva vuotuinen investointitarve ilmaistuna prosentteina sijoitetusta pääomasta.

Käytännössä kaavan soveltaminen on kuitenkin ongelmallista, sillä esimerkiksi kohteen arvoon olennaisesti vaikuttavan nettokassavirran kasvuodotusten kuvaaminen yhdellä luvulla on hankalaa. (Olkkonen ym. 1997, 134 – 135.)

### 6.2.1 Tulevan matkakeskuksen tuottovaatimus

Turun keskustan liike- ja toimistotilojen tuottovaatimuksia on arvioitu Catella Property Oy:n ja KTI Kiinteistötieto Oy:n joulukuussa 2009 julkaisemassa Alueellisessa markkinainformaatiassa. Julkaisun mukaan Turun keskustan alueella liiketilojen tuottovaatimukset ovat luokkaa 6,75 – 7,25 % ja toimistotilojen tuottovaatimukset luokkaa 7,75 – 8,25 %. (KTI Kiinteistötietopalvelu Oy 2009.) Tuottovaatimukset ovat viime aikoina vaihdelleet huomattavasti vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta johtuen.

Tulevaan kehitykseen vaikuttaa muun muassa talouden ja korkojen kehittyminen pitkällä aikavälillä. Onkin vaikea ennakoida millaisiksi tuottovaatimukset kehittyvät ja millä tasolla ne voisivat matkakeskuksessa olla.

Toteutuneiden kiinteistökauppojen tuottovaatimukset ovat yleensä salaista tietoa, joten opinnäytetyötä varten ei ollut käytössä tilastollista tietoa vastaavista kohteista toteutuneiden kauppojen tuottovaatimuksesta. KTI:n transaktiolistalta löytyy kuitenkin vuonna 2008 tehty kauppa, jonka kohteena on ollut kauppakeskus Kamppi Helsingissä. Kaupan kohteen laajuus on KTI:n tietojen mukaan 40.000 m<sup>2</sup> ja kaupan suuruus 452,5 M€. Kohteen tuottovaatimus on ollut 4,5 %. Tuottovaatimus on erittäin alhainen kohteen sijainnista ja vallinneesta markkinatilanteesta johtuen, eikä sitä voida verrata Turun matkakeskuksen mahdolliseen tuottovaatimukseen. (KTI Kiinteistötieto Oy 2010).

Kiinteistösijoittajia haastatteleamalla pyrittiin selvittämään sijoittajien näkemystä Turun matkakeskuksen tuottovaatimuksesta. Haastattelun perusteella voidaan sanoa, että matkakeskuksen tuottovaatimus voisi olla luokkaa 6,5 – 8,5 %. Genestaa edustavan Savilammen mukaan tuottovaatimus olisi tällä hetkellä 7,5 %, mikäli matkakeskus olisi jo lähes valmis (Savilampi 2010). Spondaa edustavat Eronen ja Saarinen näkivät kuitenkin, että tuottovaatimus olisi tällä hetkellä huomattavasti korkeampi, mutta uskoivat sen laskevan tulevaisuudessa tasolle noin 6,5 – 8,5 % (Eronen & Saarinen 2010). Aberdeenin Mellan mukaan tuottovaatimus voisi tämän hetken tiedoilla ja sijainti huomioiden olla luokkaa 7,5 – 8,0 %, kuitenkin lähempänä kahdeksaa prosenttia (Mella 2010). Hartelan Kari Mäkelän mukaan tuottovaatimus riippuu paljon ajankohdasta, rakennuskustannuksista ja näkemyksestä kohteen kehityksestä tulevaisuudessa. Tuottovaatimus vaihtelee todennäköisesti myös eri tilatyyppeihin mukaan. Mäkelän mukaan terminaaliolosuhteiden tuottovaatimus voisi olla tasolla 6 % riippuen siitä omistaako terminaalit kaupunki vai sijoittaja. Terminaaliolosuhteiden toimijat tulevat tekemään huomattavan pitkät vuokrasopimukset, joten se saattaa houkutella sijoittajia. Liiketilojen tuottovaatimus voisi olla tasolla 6 – 6,5 % ja

toimistotilojen ja hotellin tuottovaatimus tasolla 7 – 7,5 %. Asuntojen tuottovaatimuksen Mäkelä arvioi olevan tasolla 6 %. (Mäkelä 2010).

Sijoittajien näkemykset tuottovaatimuksesta vaihtelivat suuresti ja haastattelujen perusteella on havaittavissa, että paikalliset sijoittajat uskovat tuottovaatimuksen olevan ulkopaikkakuntalaisten sijoittajien näkemystä alhaisempi.

### 6.3 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä tarkoitetaan kiinteistön arvon määrittämistä kohteesta käyttöaikana saatavien vuosituottojen avulla. Kun kiinteistö on vuokrattu tai tarkoitettu vuokrattavaksi, määrittävät tulevaisuudessa saatavat nettotuotot kiinteistön arvon. Kokonaistuotolla tai bruttotuotolla tarkoitetaan tuottoa, josta ei ole vähennetty kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta aiheutuneita kuluja. Nettotuotolla taas tarkoitetaan tuottoa, josta on vähennetty kiinteistön kulut. Tuottoarvomenetelmää käytetään pääasiassa liike- ja teollisuuskiinteistöjen arvon määrittämisessä. (Kanerva ym. 1987, 12.)

Tuottoarvomenetelmä on kohteen arvon määrittämisen menetelmistä parhaiten sen hetkisiä kiinteistömarkkinoita kuvaava ja sijoittaja arvioikin vuokrattua tai vuokrattavaa kohdetta juuri tällä menetelmällä. Tuottoarvomenetelmä tarjoaa nykypäivän näkökulman ja ennakoi tulevaisuuden odotuksia. Tuottoon vaikuttavien tekijöiden ennakointi on kuitenkin vaikeaa ja sijoittajien nettovuokratuottovaatimuksen suuruus voi vaihdella suurestikin. (Kanerva ym. 1987, 13.)

Tuottoarvolaskelman avulla voidaan laskea kiinteistölle arvo tulevaisuudessa saatavien nettotuottojen perusteella. Tuottoarvo eli tuottojen nykyarvo saadaan diskonttaamalla nettotuotot nykyhetkeen. Kiinteistön arvioinnin kirjallisuudessa tuottoarvon kaava on seuraava:

$$T = e * 1 / p$$

missä

T = nykyarvo

e = vuotuinen nettotuotto

p = laskentakorkokanta (sijoittajan nettovuokratuottovaatimus vuodessa ilmaistuna prosentteina sijoitetusta pääomasta) p on kaavassa % / 100

Edellä mainittu tuottoarvolaskelman peruskaava soveltuu tilanteisiin, joissa vuotuiset nettotulot ovat sijoitusjaksolla tasaisia. (Kanerva ym. 1987, 12 – 13.)

### 6.3.1 Tulevan matkakeskuksen tuottoarvon laskeminen eri konsepteilla

Matkakeskuksen kannattavuuden ja arvon arvioimiseen soveltuu parhaiten tuottoarvomenetelmä. Laskelmissa on käytetty markkinatiedon perusteella arvioituja neliövuokria, joiden avulla on pystytty arvioimaan kohteen mahdollisia tuottoja. Tuottoarvolaskelmissa on arvioitu, että kohde olisi 98 %:sti vuokrattu, eli vajaakäyttöä olisi 2 %.

Kohteen hoitokulujen arvioimisessa on käytetty apuna KTI:n Kustannusbenchmarking 2007 –julkaisua, jossa on kerätty tietoja liike- ja toimistokiinteistöjen hoitokuluista vuosina 1998 – 2007. Liikekiinteistöjen hoitokustannukset ovat yleisesti korkeampia kuin toimistokiinteistöjen hoitokustannukset. Liikekiinteistöjen hoitokustannusten mediaani vuonna 2006 oli 3,40 €/m<sup>2</sup>/kk. Toimistokiinteistöjen hoitokustannusten mediaani vuonna 2006 oli 2,92 €/m<sup>2</sup>/kk. (KTI Kiinteistötieto Oy 2007.) Uudessa rakennuksessa esimerkiksi huolto- ja korjauskulujen voidaan olettaa olevan alhaisella tasolla. Eri tilatyypin hoitokulut ovat eri tasolla, mutta seuraavissa tuottoarvolaskelmissa on laskettu hoitokulujen tasoksi yleisesti luokkaa 2,50 €/m<sup>2</sup>/kk.

Pysäköintitilojen tuottoa voidaan arvioida määrittelemällä kuukausivuokra autopaikeille. Talonrakennuksen Kustannustieto 2007 –julkaisussa on määritelty

eri tilojen mitoitustietoja. Julkaisussa paikoitusrakennuksen mitoitustiedot ajoväylät, rampit ja portaat huomioiden on arvioitu olevan vähintään 25 m<sup>2</sup>/autopaikka. (Haahtela & Kiiras 2007, 125.) Tämän perusteella voidaan laskea, että 30.000 m<sup>2</sup> laajuinen paikoitusrakennus sisältää noin 1.200 autopaikkaa. Vastaavasti 40.000 m<sup>2</sup> laajuinen paikoitusrakennus sisältää noin 1.600 autopaikkaa. Arviointiasiantuntija Janne Alhon mukaan pysäköintitilojen vuokrat voisivat matkakeskuksessa olla tasolla 100 €/ap/kk (Alho 2010). Tämän perusteella voidaan laskea, että vuokra on 4 €/m<sup>2</sup>/kk.

Terminaalitilojen vuokrasoksi on kiinteistöasiantuntija Janne Alhon näkemyksen perusteella laskelmissa arvioitu 6 – 7 €/m<sup>2</sup>/kk. (Alho 2010.)

Eri tilatyypeillä on eri tuottovaatimus. Tuottovaatimukset on arvioitu haastateltujen sijoittajien näkemyksen ja markkinatiedon perusteella. Tuottovaatimuksia arvioidessa on huomioitu, että taloudellisen tilanteen parantuessa tulevat tuottovaatimukset tulevaisuudessa hieman laskemaan nykyisestä tasosta. Liiketilöiden tuottovaatimuksen on arvioitu olevan 7 %, toimistotilojen 7,5 %, Hotellitilojen 8,5 %, asuntojen 6 % ja pysäköintitilojen 7,5 %. Terminaalitilojen tuottovaatimuksen on arvioitu olevan tasolla 6,5 %, mikä kuitenkin edellyttää vähintään 25 vuoden vuokrasopimuksia valtion tai kaupungin taholta. Tuottoarvolaskelmissa on eri tilöiden tuottovaatimusten perusteella otettu tuottovaatimuksen tasoksi 6,5 – 7,5 %.

Seuraavassa on tehty tuottoarvolaskelmia matkakeskuksen arvon selvittämiseksi eri konseptivaihtoehdoilla. Eri konseptit ovat tilatyyppeiden jakautumisen lisäksi myös laajuudeltaan erilaisia, joten laskelmilla saatuja arvoja ei voi suoraan verrata toisiinsa. Saadut arvot on suhteutettava rakennuskustannuksiin, jotta voidaan arvioida matkakeskuksen todellista tuottopotentiaalia eri konsepteilla.

### 6.3.2 Matkakeskuksen tuottoarvo sekakonseptivaihtoehdolla

Sekavaihtoehdon laajuus on 120.000 m<sup>2</sup> ja tilat jakautuvat liike-, toimisto-, terminaali-, hotelli- ja pysäköintitiloihin sekä asuntoihin. Sijoittajien haastattelujen perusteella voidaan olettaa, että asunnot eivät välttämättä jää sijoittajan omistukseen, mutta ne on huomioitu tuottoarvolaskelmassa laskelmien vertailukelpoisuuden vuoksi. Asuntojen vuokrien on arvioitu olevan keskimäärin tasolla 12 – 13 €/m<sup>2</sup>/kk. Liiketilojen vuokrien on arvioitu olevan tasolla 20 – 25 €/m<sup>2</sup>/kk. Toimistotilojen vuokrat on arvioitu olevan tasolla 15 – 18 €/m<sup>2</sup>/kk. Hotellitilojen vuokrat on arvioitu olevan tasolla 13 – 16 €/m<sup>2</sup>/kk. Terminaalitilojen vuokrien on arvioitu olevan tasolla 6 – 7 €/m<sup>2</sup>/kk ja autopaikkojen vuokrat 4 €/m<sup>2</sup>/kk. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 5.) on laskettu matkakeskuksen tuottoarvo sekakonseptilla.

<b>Kohteen tuottoarvo</b>					
Tilatyyppe	m2	€/m <sup>2</sup> /kk		€/kk	
Liiketilat	30 000	20,0 -	25,0	600 000 -	750 000
Toimistotilat	20 000	15,0 -	18,0	300 000 -	360 000
Asunnot	20 000	12,0 -	13,0	240 000 -	260 000
Hotelli	10 000	13,0 -	16,0	130 000 -	160 000
Pysäköinti	30 000	4,0 -	4,0	120 000 -	120 000
Terminaali	10 000	6,0 -	7,0	60 000 -	70 000
Bruttotuottopotentiali yhteensä	120 000	12,1 -	14,3	1 450 000 -	1 720 000
				€/v	
Bruttotuottopotentiali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna				17 400 000 -	20 640 000
Keskimääräinen vajaakäyttöaste				2,0 %	-348 000 - -412 800
Bruttotuottopotentiali	98,0 % :n keskimääräisellä käyttöasteella			17 052 000 -	20 227 200
Hoitokulut, arviolta	2,50 €/m <sup>2</sup> /kk			-3 600 000 -	-3 600 000
Nettotuottopotentiali	98,0 % :n keskimääräisellä käyttöasteella			13 452 000 -	16 627 200
Muut kulut				0 -	0
<b>Tuottoarvo t€</b>		<b>tuottoarvo</b>	<b>tuottovaatimus</b>		
		vuosituotto	6,50%	7,00%	7,50%
		13 452	<b>206 950</b>	<b>192 170</b>	<b>179 360</b>
		16 627	<b>255 800</b>	<b>237 530</b>	<b>221 700</b>

Taulukko 5. Tuottoarvolaskelma, sekakonsepti.

Tuottoarvolaskelman perusteella kohteen arvoksi muodostuu luokkaa 192.170.000 – 237.530.000 €.



### 6.3.3 Matkakeskuksen tuottoarvo liiketilapainotteisella konseptivaihtoehdolla

Liiketilapainotteisessa konseptivaihtoehdossa Matkakeskuksen laajuus on 100.000 m<sup>2</sup> ja tilat jakautuvat liike-, terminaali- ja pysäköintitiloihin. Liiketilojen vuokrien on arvioitu olevan keskimäärin tasolla 20 – 25 €/m<sup>2</sup>/kk. Terminaalitilojen vuokrien on arvioitu olevan tasolla 6 – 7 €/m<sup>2</sup>/kk ja autopaikkojen 4 €/m<sup>2</sup>/kk. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 6.) on laskettu matkakeskuksen tuottoarvo liiketilapainotteisella konseptilla.

<b>Kohteen tuottoarvo</b>					
Tilatyyppi	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk		€/kk	
Liiketilat	60 000	20,0 -	25,0	1 200 000 -	1 500 000
Pysäköinti	30 000	4,0 -	4,0	120 000 -	120 000
Terminaali	10 000	6,0 -	7,0	60 000 -	70 000
Bruttotuottopotentiali yhteensä	100 000	13,8 -	16,9	1 380 000 -	1 690 000
				€/v	
Bruttotuottopotentiali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna				16 560 000 -	20 280 000
Keskimääräinen vajaakäyttöaste				2,0 %	-331 200 -
				-331 200 -	-405 600
Bruttotuottopotentiali	98,0 % :n keskimääräisellä käyttöasteella			16 228 800 -	19 874 400
Hoitokulut, arviolta	2,50 €/m <sup>2</sup> /kk			-3 000 000 -	-3 000 000
Nettotuottopotentiali	98,0 % :n keskimääräisellä käyttöasteella			13 228 800 -	16 874 400
Muut kulut				0 -	0
<b>Tuottoarvo t€</b>		<b>tuottoarvo</b>	<b>tuottovaatimus</b>		
		vuosituotto	6,50%	7,00%	7,50%
		13 229	<b>203 520</b>	<b>188 980</b>	<b>176 380</b>
		16 874	<b>259 610</b>	<b>241 060</b>	<b>224 990</b>

Taulukko 6. Tuottoarvolaskelma, liiketilapainotteinen konsepti.

Tuottoarvolaskelman perusteella kohteen arvoksi muodostuu luokkaa 188.980.000 – 241.060.000 €.

### 6.3.4 Matkakeskuksen tuottoarvo liiketila- ja asuntopainotteisella konseptivaihtoehdolla

Liiketila- ja asuntopainotteisen konseptivaihtoehdon laajuus on 150.000 m<sup>2</sup> ja tilat jakautuvat liike-, terminaali- ja pysäköintitiloihin sekä asuntoihin. Sijoittajien haastattelujen perusteella voidaan olettaa, että asunnot eivät välttämättä jää sijoittajan omistukseen, mutta ne on huomioitu

tuottoarvolaskelmassa laskelmien vertailukelpoisuuden vuoksi. Asuntojen vuokrien on arvioitu olevan tasolla 12 – 13 €/m<sup>2</sup>/kk. Liiketilojen vuokrien on arvioitu olevan keskimäärin tasolla 20 – 25 €/m<sup>2</sup>/kk. Terminaalitilojen vuokrien on arvioitu olevan tasolla 6 – 7 €/m<sup>2</sup>/kk ja autopaikkojen vuokrat 4 €/m<sup>2</sup>/kk. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 7.) on laskettu matkakeskuksen tuottoarvo liiketila- ja asuntopainotteisella konseptilla.

<b>Kohteen tuottoarvo</b>					
Tilatyyppe	m2	€/m2/kk		€/kk	
Liiketilat	50 000	20,0 -	25,0	1 000 000 -	1 250 000
Asunnot	50 000	12,0 -	13,0	600 000 -	650 000
Pysäköinti	40 000	4,0 -	4,0	160 000 -	160 000
Terminaali	10 000	6,0 -	7,0	60 000 -	70 000
Bruttotuottopotentiaali yhteensä	150 000	12,1 -	14,2	1 820 000 -	2 130 000
				€/v	
Bruttotuottopotentiaali vuositasolla 100 %:sti vuokrattuna				21 840 000 -	25 560 000
Keskimääräinen vajaakäyttöaste				2,0 %	-436 800 - -511 200
Bruttotuottopotentiaali 98,0 % :n keskimääräisellä käyttöasteella				21 403 200 -	25 048 800
Hoitokulut, arviolta 2,50 €/m2/kk				-4 500 000 -	-4 500 000
Nettotuottopotentiaali 98,0 % :n keskimääräisellä käyttöasteella				16 903 200 -	20 548 800
Muut kulut				0 -	0
<b>Tuottoarvo t€</b>		<b>tuottoarvo</b>	<b>tuottovaatimus</b>		
		vuosituotto	6,50%	7,00%	7,50%
		16 903	<b>260 050</b>	<b>241 470</b>	<b>225 380</b>
		20 549	<b>316 140</b>	<b>293 550</b>	<b>273 980</b>

Taulukko 7. Tuottoarvolaskelma, liiketila- ja asuntopainotteinen konsepti.

Tuottoarvolaskelman perusteella kohteen arvoksi muodostuu luokkaa 241.470.000 – 293.550.000 €. Arvioinnin tarkkuus tämän tyyppisissä kehityshankkeissa on Catellan arviointiasiantuntija Janne Alhon mukaan luokkaa +/- 15 % (Alho 2010).

#### 6.4 Tulevan Matkakeskuksen rakennuskustannusten arvioiminen

Jotta voidaan vertailla matkakeskuksen kannattavuutta eri konseptivaihtoehdoilla, on arvioitava tulevia rakennuskustannuksia ja suhteutettava ne tuleviin tuottoihin. Haahtelan ja Kiiraan julkaisemassa Talonrakennuksen kustannustieto 2007 – julkaisussa on eritelty eri

rakennustyyppien neliöhintoja alueittain. Tiedot perustuvat vuodesta 1980 lähtien ylläpidettyyn laajaan tutkimus- ja kehitystyöhön perustuvaan Talonrakennuksen kustannustietojärjestelmään. (Haahtela & Kiiras 2007, 7 – 8.)

Rakennuksen hinnan aiheuttavat päätökset, jotka aikaansaavat rakennusprojektin ja määräävät sen luonteen. Hintatietojen hallinnan ja niihin vaikuttamisen vuoksi on tärkeää ymmärtää tekijät, jotka vaikuttavat rakentamisen menoihin. Näitä tekijöitä ovat päätös tilantarpeesta, tiloissa harjoitettava toiminta, olosuhteet, valitut suunnitteluratkaisut sekä toteuttamismuoto ja –aikataulu. Lopulta rakentamisen menot syntyvät käytettävien resurssien perusteella. Resursseja ovat tehty työ, tarvittavat materiaalit, energia ja pääoma. Rakentamisen hintatasoa voidaan mitata tarkastelemalla resurssien hintaeroja, hinnankehitystä ja suhdannevaihteluja. Rakentamisen kustannustietojärjestelmä on sidottu Haahtela-indeksiin, joka kuvaa hintatason kehitystä ja tuotteen eli rakennuksen kalleuden kehitystä. Haahtela-indeksi on muuttuva hintaindeksi, joka perustuu tarjoushintoihin. (Haahtela & Kiiras 2007, 19 – 23, 43 – 44.)

Talonrakennuksen kustannustieto 2007 –julkaisussa Haahtela-indeksi I/2007 kehyskunnille on 77 (Haahtela & Kiiras 2007, 157). Haahtela-indeksi I/2009 on vastaavalla alueella 78. Talonrakentamisen määrä Suomessa on viime aikoina vähentynyt johtuen osin taloudellisesta tilanteesta ja osin uusien toimitilojen ylitarjonnasta. Vuokra-asuntojen rakentamiselle ja korjausrakentamiselle olisi kuitenkin kysyntää. Vallitsevasta tilanteesta johtuen ovat rakennusmateriaalien hinnat laskeneet ja tulevat laskemaan vielä tulevaisuudessakin. Kotimainen rakentaminen on vähentynyt, vienti heikentynyt ja raaka-aineiden hinnat ovat laskeneet, joten vallitsevan tilanteen vuoksi myös rakennusmateriaalien hinnat ovat pudonneet ja Haahtela-hintaindeksin I/2009 mukaan hinnat tulevat laskemaan vielä tulevaisuudessakin. Vuoden 2009 ennuste on ollut, että Haahtela-indeksi kehyskuntien alueella tulee laskemaan loppu vuoteen mennessä jopa tasolle 70. (Haahtela-kehitys Oy 2009.) Voidaan kuitenkin olettaa, että taloudellisten näkymien parantuessa myös Haahtela-indeksi lähtee

nousuun. Tämän vuoksi onkin perusteltua käyttää matkakeskuksen rakennuskustannusten arvioimisessa vuoden 2007 indeksilukua 77.

Terminaalitilojen määrä on kaikissa konseptivaihtoehdoissa sama, joten niiden rakennuskustannuksia ei tarvitse arvioida. Myöskin tontin arvo ja muut mahdolliset kustannukset tulevat olemaan konseptista huolimatta samaa luokkaa, joten niidenkään arvioiminen ei ole perusteltua. Tarkoituksena on arvioida liike-, toimisto, hotelli- ja asuintilojen sekä pysäköintitilojen rakennuskustannuksia eri konseptivaihtoehdoissa ja vertailla tuloksia tuottoarvolaskelmien perusteella saatuun arvoon.

Kaupparakennusten rakennuskustannukset ovat Talonrakennuksen Kustannustieto 2007 –julkaisun mukaan kehyskunnissa tasolla 1.750 €/m<sup>2</sup>. Toimistorakennusten rakennuskustannukset ovat julkaisun mukaan kehyskunnissa vuonna 2007 olleet tasolla 1.490 €/m<sup>2</sup>. Majoitusrakennusten rakennuskustannukset ovat julkaisun mukaan olleet tasolla 1.920 €/m<sup>2</sup> ja kerrostaloasuntojen rakennuskustannukset ovat olleet tasolla 1.380 €/m<sup>2</sup>. Pysäköintihallin rakennuskustannukset ovat julkaisun mukaan 590 €/m<sup>2</sup>. (Haahtela & Kiiras 2007, 157 – 159.)

Edellä mainittujen lukujen perusteella voidaan tehdä laskelmat matkakeskuksen rakennuskustannuksista eri konseptivaihtoehdoilla. Seuraavassa on laskettu matkakeskuksen rakennuskustannuksia Talonrakennuksen Kustannustieto 2007-julkaisussa määriteltyjen rakentamisen neliöhintojen perusteella. Laskelmissa ei ole huomioitu terminaalitilojen rakennuskustannuksia, sillä tilat ovat kaikissa konseptivaihtoehdoissa samankokoiset eivätkä siten vaikuta tulosten vertailtavuuteen.

<b>SEKAVAIHTOEHTO</b>			
Tilatyyppi	Laajuus m <sup>2</sup>	Rakennuskustannukset €/m <sup>2</sup>	Rakennuskustannukset yht.
Liiketilat	30 000	1 750	52 500 000 €
Toimistotilat	20 000	1 490	29 800 000 €
Asunnot	20 000	1 380	27 600 000 €
Hotelli	10 000	1 920	19 200 000 €
Pysäköinti	30 000	590	17 700 000 €
<b>yht.</b>	<b>110 000</b>		<b>146 800 000 €</b>

Taulukko 8. Matkakeskuksen rakennuskustannukset, sekavaihtoehto.

<b>LIIKETILAPAINOTTEINEN VAIHTOEHTO</b>			
Tilatyyppi	Laajuus m <sup>2</sup>	Rakennuskustannukset €/m <sup>2</sup>	Rakennuskustannukset yht.
Liiketilat	60 000	1 750	105 000 000 €
Pysäköinti	30 000	590	17 700 000 €
<b>yht.</b>	<b>90 000</b>		<b>122 700 000 €</b>

Taulukko 9. Matkakeskuksen rakennuskustannukset, liiketilapainotteinen vaihtoehto.

<b>LIIKETILA- JA ASUNTOPAINOTTEINEN VAIHTOEHTO</b>			
Tilatyyppi	Laajuus m <sup>2</sup>	Rakennuskustannukset €/m <sup>2</sup>	Rakennuskustannukset yht.
Liiketilat	50 000	1 750	87 500 000 €
Asunnot	50 000	1 380	69 000 000 €
Pysäköinti	40 000	590	23 600 000 €
<b>yht.</b>	<b>140 000</b>		<b>180 100 000 €</b>

Taulukko 10. Matkakeskuksen rakennuskustannukset, liiketila- ja asuntopainotteinen vaihtoehto.

Suhteessa kalleimmat rakennuskustannukset ovat liiketilapainotteisella konseptilla. Edellisten laskelmien perusteella liiketilapainotteisen konseptin rakennuskustannukset ovat luokkaa 1.363 €/m<sup>2</sup>. Alhaisimmat rakennuskustannukset ovat liiketila- ja asuntopainotteisella konseptilla, missä kustannukset ovat luokkaa 1.286 €/m<sup>2</sup>. Sekakonseptilla rakennuskustannusten voidaan edellä olevien laskelmien perusteella arvioida olevan luokkaa 1.334 €/m<sup>2</sup>.

## 6.5 Eri konseptivaihtoehtojen kannattavuuden vertailu tehtyjen laskelmien pohjalta

Edellä on laskettu Turun tulevan matkakeskuksen tuottoarvo ja rakennuskustannukset eri konseptivaihtoehtojen mukaan. Tuottoarvoa ja rakennuskustannuksia vertailemalla (Taulukko 11.) saadaan käsitys siitä, millä konseptivaihtoehdolla matkakeskus mahdollisesti olisi taloudellisesti kannattavin. Laskelmia tulkittaessa on huomioitava, että ne perustuvat karkeisiin arvioihin vuokratasosta ja rakennuskustannuksista. Terminaalitilojen rakennuskustannuksia ei laskelmissa ole huomioitu lainkaan, mutta ne ovat kaikilla konsepteilla samat, joten tulokset ovat siten vertailukelpoisia.

<b>Matkakeskuksen kannattavuuden vertailu</b>				
Konsepti	Kohteen arvo	Rakennus-	Tuottopotentiali	
		kustannukset		
Sekavaihtoehto	192 170 000 - 237 530 000	146 800 000	30,91 % - 61,81 %	
Liiketilaa	188 980 000 - 241 060 000	122 700 000	54,02 % - 96,46 %	
Liiketilaa, asuntoja	241 470 000 - 293 550 000	180 100 000	34,08 % - 62,99 %	

Taulukko 11. Matkakeskuksen kannattavuuden vertailu eri konsepteilla.

Laskelmien perusteella voidaan todeta, että suurin tuottopotentiali on liiketilapainotteisella konseptilla. Liiketilapainotteisella konseptilla rakennuskustannukset ovat alhaisemmat kuin muilla konsepteilla, mikä nostaa kohteen tuottopotentialia. Liiketilapainotteisella konseptilla potentiaalinen tuotto on tasolla 55 – 95 %.

Pienimmäksi tuotto jää ns. sekavaihtoehdon konseptilla, mutta ero liiketila- ja asuntopainotteiseen konseptiin on hyvin pieni. Matkakeskuksen eri tilavaihtoehtoista hotellin rakennuskustannukset ovat selkeästi suurimmat, mikä vaikuttaa sekakonseptin tuottopotentialiin. Asuntojen, toimistotilan ja hotellin vuokratasot ovat selkeästi alhaisempia kuin liiketilojen, joten sekavaihtoehdon eri tilatyypin vuokratasot vaikuttavat merkittävästi kohteen tuottopotentialiin. Sekakonseptilla matkakeskuksen tuottopotentiali olisi tasolla 30 – 60 %.

Liiketilä- ja asutopäinotteisellä konseptillä matkakeskuksen rakennuskustannukset olisivat luultavasti suurimmat. Liiketilöjen suuri määrä ja niiden korkea vuokrataso kuitenkin mahdollistaa paremman tuottopotentiaalin kuin esimerkiksi sekakonseptillä. Liiketilä- ja asutopäinotteisen matkakeskuksen tuottopotentiaali on tasolla 35 – 60 %. Asuntojen rakentamisen kannattavuutta lisää myös se, että asunnot voidaan myydä yksitellen, joka mahdollisesti lisää matkakeskuksen tuottopotentiaalia ja pienentää sijoituksen riskiä.

## 7 LOPPUPÄÄTELMÄT

Opinnäytetyön tarkoituksena oli sijoittajia haastatteleamalla selvittää, millaisella konseptillä Turkuun suunniteltu matkakeskus voisi olla kiinnostava sijoituskohde. Tavoitteena oli tuottoarvomenetelmän avulla selvittää kohteen arvo eri konseptivaihtoehdoilla ja verrata saatuja tuloksia arvioituihin rakennuskustannuksiin.

Sijoittajien näkemykset matkakeskuksen konseptistä eivät olleet yhtenäisiä, vaan kaikki vaihtoehdot saivat kannatusta. Haastatellut sijoittajat arvioivat matkakeskushanketta kukin oman yrityksensä sijoitusprofiilin näkökulmasta, mikä selittää eroavat mielipiteet. Yleisesti voidaan todeta, että lähes kaikki sijoittajat näkivät matkakeskuksen liiketiläpainotteisena kokonaisuutena, jossa liiketiläa on selkeästi enemmän kuin esimerkiksi toimistotiloja tai asuntoja. Yleinen näkemys oli, että liiketilöjen lisäksi matkakeskuksessa tulisi olla myös esimerkiksi toimistoja tai asuntoja, jotta voitaisiin varmistaa toivotut asiakasmäärät. Hotelli ja asunnot eivät kuuluneet haastateltujen sijoitusprofiiliin, joten sijoittajien mielestä on todennäköistä että matkakeskuksella tulee olemaan useampia omistajia.

Tuottoarvomenetelmän avulla laskettiin matkakeskukselle arvo eri konseptivaihtoehdoilla. Selkeästi suurin arvo saatiin liiketilä- ja

asutopainotteisella konseptilla, jolla arvoksi saatiin 241.470.000 – 293.550.000 €. Liiketilapainotteisella konseptilla kohteen arvoksi saatiin 188.980.000 – 241.060.000 €. Sekakonseptin arvoksi muodostui 192.170.000 – 237.530.000 €. Jotta voitaisiin vertailla matkakeskuksen todellisia tuottoja eri konseptivaihtoehdoilla, on otettava huomioon eri vaihtoehtojen rakennuskustannukset. Talonrakennuksen Kustannustieto 2007 –julkaisun määrittelemien rakentamiskustannusten perusteella arvioitiin matkakeskuksen rakennuskustannuksia eri konsepteilla. Selkeästi suurimmat rakennuskustannukset saatiin liiketila- ja asutopainotteisella konseptilla, millä kustannukset ovat luokkaa 180.100.000 €. Alhaisimmat rakennuskustannukset ovat liiketilapainotteisella konseptilla, millä kustannuksiksi saatiin 122.700.000 €. Sekakonseptin rakennuskustannuksiksi saatiin 146.800.000 €. Laskelmia tulkittaessa on huomioitava, että ne perustuvat karkeisiin arvioihin vuokratasoista ja rakennuskustannuksista. Terminaalitilojen rakennuskustannuksia ei laskelmissa ole huomioitu lainkaan, mutta ne ovat kaikilla konsepteilla samat, joten tulokset ovat siten vertailukelpoisia.

Kohteen tuottoarvoa ja rakennuskustannuksia vertaamalla voidaan arvioida eri konseptivaihtoehtojen kannattavuutta. Laskelmien perusteella suurin tuottopotentiaali on liiketilapainotteisella konseptilla, millä tuottopotentiaali on luokkaa 55 – 95 %. Liiketiloista on mahdollista saada tilatyypeistä korkeinta vuokraa, mutta vastaavasti myös rakennuskustannukset ovat liiketiloilla korkeat. Liiketilojen tuottopotentiaali on erinomainen ja liiketilat kiinnostivatkin yleisesti kaikkia sijoittajia. Osa haastatelluista kuitenkin näki myös toimistotilat ja asunnot tarpeellisina tulevassa Matkakeskuksessa.

Liiketila- ja asutopainotteisella konseptilla tuottopotentiaaliksi saadaan luokkaa 35 – 60 %, mikä on vain hieman enemmän kuin sekakonseptilla. Tässä konseptissa liiketilojen suuri määrä nostaa kohteen arvoa, mutta toisaalta liiketiloilla ja asunnoilla on myös suuret rakennuskustannukset. Sijoittajat kokivat liiketilojen suuren määrän houkuttelevana ja osa piti myös asuntojen rakentamista tärkeänä, sillä asunnot toisivat liiketiloille asiakkaita. Asunnot



eivät kuitenkaan houkuttelleet haastateltuja sijoittajia sijoitusmielessä, sillä asunnot eivät kuulu haastateltujen sijoitusprofiiliin. Asunnot voitaisiinkin myydä yksitellen, mikä mahdollisesti lisää kohteen tuottopotentiaalia. Asunnot myös tekevät sijoituksesta riskittömän ja siten liiketila- ja asuntopainotteisen konseptin voidaan olettaa houkuttelevan sijoittajia.

Kaksi haastatelluista valitsi kiinnostavimmaksi konseptivaihtoehdoksi sekakonseptin, minkä tuottopotentiaali jäi laskelmien perusteella alhaisimmaksi ja on tasolla 30 – 60 %. Tuottopotentiaali eri konseptien tuottopotentiaaleista pienin, mikä selittyy liiketilojen vähäisellä määrällä ja rakennettavien tilojen suurilla rakennuskustannuksilla. Sekakonseptin houkuttelevuus perustuu sen monipuolisuudelle, sillä sijoittajat näkivät, että matkakeskukseen tarvitaan monimuotoinen konsepti takaamaan toivotut asiakasmäärät.

Matkakeskuksen kiinnostavuus ja kannattavuus sijoituskohteena riippuu monesta tekijästä. Haastattelujen ja tehtyjen laskelmien perusteella ei voida sanoa, että tietyllä konseptillä matkakeskus olisi selkeästi kiinnostavin ja kannattavin sijoituskohde. Sijoittajien näkemyksen eri konseptien kiinnostavuudesta vaihtelivat suuresti, mutta tehtyjen laskelmien perusteella saadaan käsitys eri konseptien kannattavuudesta. Voidaankin päätellä, että liiketilaa painottunut matkakeskus olisi sijoittajan kannalta sekä taloudellisesti kannattavin että kiinnostavin. Kannattavuus perustuu liiketilojen korkeisiin vuokratasoihin, mikä korostuu matkakeskuksessa missä on useampia katutasoja ja vuokratasot ovat liikekeskuksissa yleisesti korkeita. Liiketila- ja asuntopainotteinen konsepti todettiin toisaalta selkeäksi tuotteeksi, mutta toisaalta sitä ei pidetty tarpeeksi monipuolisena. Kannattavuuden näkökulmasta liiketilaa ja asuntoja sisältävä matkakeskus on houkutteleva, sillä sen tuottopotentiaali oli sekakonseptia suurempi ja asunnot ovat yleisesti riskittömin sijoitusvaihtoehto. Sekakonsepti ei laskelmien mukaan olisi kannattavin, mutta se selkeästi kiinnosti sijoittajia monipuolisuutensa vuoksi.

Sopivan sijoittajan löytymistä kannattaa selvittää jo hankkeen alkuvaiheessa, jotta matkakeskuksesta saataisiin sijoittajan kannalta mielenkiintoinen ja kannattava kohde. Sijoittajan ottamista mukaan jo suunnitteluvaiheessa tukee myös se, että sijoitusprofiilista riippuen osa sijoittajista haluaa olla mukana jo hankkeen suunnitteluvaiheessa ja toimia hankkeen kehittäjänä. On myös sijoittajia, jotka kiinnostuvat matkakeskuksen kaltaisesta hankkeesta vasta kohteen ollessa melkein valmis. Matkakeskushankkeen suuruudesta johtuen on kuitenkin epätodennäköistä, että kohteella on lopullinen omistaja vasta valmistumisvaiheessa. Kehittäjälle on liian suuri riski rakennuttaa 150.000.000 euron kohde, joka ei välttämättä kaikkien tilojen osalta kiinnostaisikaan sijoittajia.

## 8 LÄHTEET

Alho, Janne. Haastattelu 19.1.2010. Catella Property Oy.

Catella Property Group. 2009. Markkinakatsaus syksy 2009.

Entrecon. 2009. Turun Matkakeskus - kaupalliset toimintaedellytykset, konseptin kehittäminen.

Eronen, Vesa. Haastattelu 25.1.2010. Sponda Oyj.

Evata Development. 2007. Turun Matkakeskus – Toimintakonsepti 5.2.2007.

Haahtela-kehitys Oy. Haahtela-hintaindeksi I/2009. [viitattu 2.2.2010] saatavissa <http://www.haahtela.fi/Taku/Takutiedote%20I%202009.pdf>

Haahtela, Y. Kiiras, J. 2007. Talonrakennuksen kustannustieto 2007. Tampere: Haahtela-kehitys Oy.

Kaleva, H. Soutamo, M. 2009. Liiketilat viime vuosien suosituin tilatyypit kiinteistökauppamarkkinoilla. Locus 6/2009, 34 – 35.

Kanerva, V. Palmu, J. Ridell, H. 1991. Kiinteistön arviointi. Rakentajain kustannus Oy.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2006. Vuokratasot Turun seudun kauppakeskusten liiketiloissa kokoluokittain.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2007. Kustannusbenchmarking, Tunnuslukuraportti 2007 Liikekiinteistöille.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2007. Kustannusbenchmarking, Tunnuslukuraportti 2007 Toimistokiinteistöille.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2008. Turun asuntovuokra 2008.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2009. Alueellinen Markkinainformaatio, Turun seutu, syksy 2009.

KTI Kiinteistötieto Oy. Major Transactions. [viitattu 19.1.2010] saatavissa <http://www.kti.fi> > Palvelut > Infopalvelut > Transaktioseuranta > Major Transactions

Matara, Sami. Haastattelu 17.11.2009. Catella Property Oy.

Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry. 2008. Vuokra- ja työvoimakustannustutkimus 2008.

Matkakeskus. Hankkeen lähtökohdat. [viitattu 7.7.2009] saatavissa <http://www.matkakeskus.fi/hanke/lahtokohdat.html>

Matkakeskus. Yhteistyösapuolet. [viitattu 8.7.2009] saatavissa <http://www.matkakeskus.fi/hanke/yhteistyosapuolet.html>

Mella, Petri. Haastattelu 25.1.2010. Aberdeen Property Investors Finland Oy.

MTV3 Uutiset. Rakennusten osuus kansantalouden kiinteästä pääomasta kasvoi. [viitattu 19.8.2009] saatavissa <http://www.mtv3.fi/uutiset/arkisto.shtml/arkistot/talous/2008/07/671960>

Mäkelä, Kari. Haastattelu 27.1.2010. Hartela.

Olkkonen, O. Kaleva, H. Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen – markkinat, strategia, analyysi. Turku: Kiinteistötalouden instituutti.

Olkkonen, O. Miettälä, A. 1993. Johdatus toimitilatalouteen. Turku: Kiinteistötalouden Instituutti.

Saarinen, Markku. Haastattelu 25.1.2010. Sponda Oyj.

Savilampi, Antti. Haastattelu 22.1.2010. Genesta.

Schauman Arkkitehdit Oy. 2004. Matkakeskus, Turku.

Tilastokeskus. Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien. [viitattu 2.2.2010] saatavissa <http://www.tilastokeskus.fi> > Asuminen > Asuntojen vuokrat > Taulukot > Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien

Tilastokeskus. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien (€/m<sup>2</sup>/kk) hajontalukuja alueen ja huoneluvun mukaan, 3. neljännes 2009. [viitattu 2.2.2010] saatavissa <http://www.tilastokeskus.fi> > Asuminen > Asuntojen vuokrat > Taulukot > Vaparaohitteiset vuokra-asunnot alueittain, 3. neljännes 2009