

Jadam! Rahaporni jakso, kolme, kolme, kolme. Mitenkään tämä luku tarkoittaa?

Mä sanon, että se tarkoittaa kuolinkelloa ja kuuntele nyt tänään.

Kenelle ne soi tänään?

Ei minä tiedä.

Meillä on aiheena. Tietty aiheena, voisiko se liittyä jotenkin siihen?

Voisan se tosiaan liittyä. Eli aiheena tänään kiinteistöisiin sijoitusten kuolinkellot soivat.

Tähän on laitettu kysymysmerkki, mutta ehkä sen kysymysmerkin voidaan ottaa pois.

Me ollaan kuulevinasta ääntä täällä jo.

Niin, kumiseen korvien välissä.

En tiedä mistä se johtuu.

Mutta sen pidemmittä puhetta tänään näetteemme ollaan taas samalla puolella sohvaa.

Sarkataan sitä, että meillä on joku loistava vieras täällä tänään.

Ja tänään se meidän loistava vieras on veritakseen, kiinteistöisiin sijoitusjohtaja Heikki Palmu.

Tervetuloa.

Kiitos kutsusta ja katsotaan, pystynkö tuomaan vähän akustiikka-levyjä teidän kuolinkelloihin.

Ja saadaan ainakin kysymysmerkki pidettyä sitten tänään.

No toivottavasti näin.

Esittelisitkö lyhyesti itsesi, että kuka sä oot ja mistä sä tuot ja minne sä ajattelit mennä seuraavaksi?

No toivottavasti tulen verita selkevakuutuksesta.

Eli yksi neljästä työeläkeyhtiöstä yrittäjien eläkevakuutta ja erotutaan hyvällä palvelulla.

Ja jos musta muutama sana, niin verrattain pitkä historia erityyppisestä kiinteistöisiötyisyhtiöstä, pörsino-teroitus sellaisista.

Ja yhtä suomalaisista rahasto, kiinteistörahasto on myöskin vetänyt muutaman vuoden.

Ja nyt sitten tarkastelen näin instituutionaalisen sijoittain näkökulmasta, miltä kiinteistömarkkina näyttää.

Paisaid-puolelta, eli sä ymmärrät mitään vasata.

En mä en myy, eli sä saat palveluita myytyä sinulle.

Kyllä, kyllä.

Eli meillä on jonkin verran kansainvälisiä rahastoja ja sitten on suorisia sijoituksia Suomessa ja myöskin epäsuorisuomessa.

Eli ehkä koko me nähden ollaan kuitenkin suht näkyvä toimija markkinalla ja uskoista melko hyvä näkemys siitä,

että mitä niinkuin on balisti kun sitten tää on suomenkin tasolla kiinteistömarkkinasta tällä hetkellä ajatellaan sitten.

No mitäs pari vuotta sitten oli rai rai käynnissä kiinteistöboomi, kovaa jyskytti.

Nyt on korot, inflaatio, ehkä alhaiset vuokrausasteet, rakennusprojektit umpi jäässä,

sillä nyt ollaan tultu semmoisesta festareista grapulaan tässä vuoden kahen aikaspektorilla.

Huomaako sen siellä?

Kyllä se huomaa, mutta äläkätyy hieno koko pajatsa.

Kyllä, kyllä, kyllä. Toki sen huomaa, mutta ehkä sitten taas jos katsoo näin instikansilmin,

niin toki tää on pitkäintäsi jottamista ja näin klassisesti ylisyklisiin ja hajotetaan muuten,

että sitten jos toki media seuraa, niin siinä voi aika paljon olla pinnalla ehkä sen kuluttajan näkökulma

ja tavallaan sen, että miten se omaa asuntolainen aikana takolla vuokralla ja mihin euriborit mennään muuten, että sinällään markkina on kaikkien tähän myylärykseen sotaan, koronaan, inflaatioenergihintoihin ja muihin nähden verrattain rauhallinen siinä mielessä. Sukeleetaan tähän aiheeseen. Sää edustat ammattimaista kiinteistösiottoja, niin minkälaisin instrumentteihin ammattimainen sijoittaja voi sijoittaa? Nyt totta kai on se yksittäinen kiinteistö, mutta varmaan harvoin ostatte yksittäistä kiinteistöä. Kiinteistöt, mihin kaikkeen yleensä voi tästä kiinteistömarkkina sijoittaa? No ehkä jos se verran vähän tällaisen koulukirjamakusta tekstiin, niin perättästään voi jakaa itse kiinteistöpuoleen tai siihen kiinteistövelkaa ja näissä molemmissa voi olla suoran kiinni tai sitten ei pääse suorasti eli voi olla listattu tai sitten listamaton. Kiinteistöpuolella tarkataan, että se on osakeomista enää? Niin, eli vaikka me ostetaan suora kiinteistö, eli tavallaan se on suoraan meidän tasessa ja me hallinnoidaan ja tehdään sitä. Näin, tai sitä annatte realkaa jollekin projektille? Kyllä, kyllä. Ja kuostaa jonkun kiinteistö. Kyllä, joka tekee sille taikojaan. Juuri näin, tai joku uudelle rahoitus tai tällainen. Meistä tehdään muutta tavallaan, että ehkä jos meitä on kiinteistö sijoittamista, niin velkaa on yksi tapa olla osana oikeastaan siinä markkinassa, koska toki klassisti, jos miettii kiinteistö sijoittamista, niin siinä vierran pääomankäyttö on melko keskeisessä osassa alunnoinenkin historiallisesti. Usein sillä tavalla, että näitä kiinteistöä paketoidaan vähän isommiksi kiinteistö tästä korttelista, ostat jonkun tietyn osuuden tai joku ehkä tämmöinen valmis paketoitu tuoteni siihen, että velkarahoitusta vai miten se homma toimii? Varmasti kaikkea näkee markkinoilla, että toki on paljon pienempiä sijoittajan rahastoja, mitkä voi olla muutaman projektin varassa, ja sitten on valtavia jättäjä, missä me puhutaan sitten miljardioomaisuuksista, missä on erityyppistä hajautusta, se voi olla maakohtasta tai se voi olla segmenttikohtaista, se voi olla sen kiinteistötyyppiin liittyvää, eli tällainen koresiotus, eli todella varmaan vakata kassavirtaa lähellä korkosiotusta tai tämmöinen opportunistinen kiinteistö. Mikä on koresiotus? Tällainen, jos me toletaan vaikka tämä teidän hienot toimistilla tässä sähköisinkin keskustassa, ja olisi vakavaranne vaikka vaikka julkinen käyttää pitkällä kassavirralla, täysin inflaatio on suojattu, inriksikorotukset menee läpi, niin sitten me ollaan lähellä niin kuin esim. me voidaan ajatella, että hetkinen onko tämä kiinteistötus niin kuin lähempänä korkopaperia, niin kuin sitten osakeriskiä. Ja sitten sinne toisessa päässäni, mitä siellä on? Ehkä tällainen todella opportunistinen kohde löyhillä sopimuksilla,

mikä on viivutettu tappiin asti, ja sitten korrelaatio voi olla. Eli konkreettisemmin niin joku Sunnycar Street, vai mikä se nyt oli, ja autokaupahalli, jossa vuokraajan käytännössä konkurssissa, joka toinen viikko, ja toista ostajaa sille, ottajaa sille tilalle ei ole, ja se on viivutettu 90 prosenttivivulla, niin siinä olisi riski. Joo, juuri näet, kyllä näissä varmasti kannattaa harkintaan käyttää sitä. Mutta oliko myös sillä tavalla, että osahan varmaan vasta power pointti, että tähän tontille, missä on pelkkää hiakkaa tällä hetkellä, tulisi joku iso hieno projektini, sen tyyppiin, mikä se varmasti on myös? Joo, ehkä sitten, jos miettiin ammattimasta markkinaa, niin toki se yleensä voi nivoutua johonkin juuri siihen hetkeen olevan, että esimerkiksi tällä hetkellä voisi olla joissain maassa joku opiskelija-asuminen vapautuu, ja siihen liittyen on tietty tällaista ostopipelinein lähdetty tekemään. Eli sijoittajalle presentoidaan, että meillä on vaikka tämä Euroopan maa tältä alueelta opiskelija-asumista, tämä on yksikö koko. Kassavirta tulee tästä, se on ehkä valtion takamaan viime kädessä. Siihen mietitään se rahoitus, miten se hoituu, mikä se rahoituksen hinta on. Sitten siihen haetaan pääomia, ja se lähtee tavallaan se rahasto siitä liikkeelle. Siinä on joku pitoa-aika, ja totta kai tavoitteet, millä sitten myöskin eksitoidaan, jos puhutaan suljetusta rahastosta. Ja tavallaan siitä sitten sijoittaa tekepäätöksiä, että haluuko lähteä mukaan tai ei uskoako siihen idean, mutta kyllä yleensä on vähän pidemmälle vaikututujen mietittyä, että kyllä yleensä jonkin tyyppinen tällainen pipeline on pystyissä, ettei pelkkiä ideoita ostata sitten kuitenkaan. Miten sitten mietitään yksityissijat ja ollaan kymppi tonnista, kymmenen miljoonaa, niin mitä sijoitusvaihtoehtoja tällaisille on käytännössä olevassa. Jos haluaa kiinteistöihin, haluaa mukaan ammattimaisen kiinteistö sijoittamiseen. Eikö haluaa itse kruunteliksi? Kyllä, kyllä. Toki on monentyyppisiä rahastoja, ja rahaston rahastoja. Ehkä oleellis näissä olisi katsoa se, että mihin se korreloi myöskin ja mikä rahoitus siellä on oikeastaan taustalla. Mietitään sitä, että totta kai voisi ottaa esimerkiksi pörssään noterattuun kiintäisyhtiön, mutta klassisesti ihan se korrelaation lähempänä osakemarkkinaa, kun sellaista tasasta kiinteistö sijoituksen tavallaan tuottoa historiallisesti. Jos me katsotaan vaikka Suomessa, niin melko hyvin hän se on pysynyt ikään kuin siinä, että siinä on korot kiinteistöt ja sitten meillä on osakkeet, ja se menee siinä välissä, ikään kuin taas samassa sitä sijoitussalkkua. Vähän niin kuin hybridään. Niin, kyllä, kyllä, juuri näin.

Ja toki sitten liittyen siihen instrumentiin, että jos siellä on enemmän vipu-käytössä tai siellä on käytetty tällaista taloudellista insinööriä, niin sitten se alkaa olemaan niin kuin siellä lähempänä osakepuolta sitten ei ole.

Joo, ja sitten eli siis pörssyyhtiöitä, jotka on siis keskittyä kiinteistön bisnekseen ja siis tavallaan niiden pyörittämiseen, jota en mä tiedä mitä näitä nyt on, mutta Ruotsissa on nämä tyypillisesti on pörssylistattu ja nämä kiinteistön lainausmerkeisen rahastot.

Kyllä.

Ja Suomessa taas ei.

Täällä ne on tällaisia alternative investment funda, AIF-tyyppisiä rahastoja, jotka on periaatteessa kuin tavalliset rahastot, johon sä periaatteessa siirretään, että sä merkkäat niitä siirtämällä rahasumpankkutililta, tämän rahaston pankkitilille ja näin, mutta näitä lunastuksia ja merkintöä voivat tehdä vain neljästi vuodessa ja näin pois päin.

Kyllä, kyllä.

Ehkä se, mikä tuosta niin kuin mainitsen matta, niin sitten myöskin se, että jos verrataan näitä tavallaan rahastosijoittamista täällä ja savoimessa rahastossa tai sitten pörssyyhtiötä, että miksi nämä arvostuserot on ollut vaikka tällaisia, niin siinä on toki taustaa se, että kun se on pörssään oterattu ja sä pystyt päivittäin käymään kauppaa sillä, niin siinä on se likviditeetin hinta, mikä tavallaan ajaa sitä, että ne tuotot näyttävät myöskin erilaiselta.

Miten se tarkoitat?

Tarkoittaa käytännössä sitä, että jos on tai tavallaan tämä sijoitusyhtiö omistaa, vaikka kun kiinteistyy, niin nähän ei ole likvidejä, eli myyntiprosessist on pitkiä muuta.

Kyllä.

Ja silloin jos sijoitusyhtiö joutuu kantamaan sen riskin siitä, että vaikka kaikki suurin osa rahoista lähtee vaikka tällä päivämäärällä pois, niin silloinhan se näkyy siinä hinnassa, tavallaan ja siksi osakekurssit käyttäytyy eri tavalla, kun vaikka tämmöinen rahasto, missä on tietty pito, että jos on suljettu, niin se on kymmenen vuotta vaikka rahat kiinni.

Jos sun avoin rahasto, niin kun tuotei sit, niin siellä voi olla vaikka lunastukset pari kertaa vuodessa,

kolme kertaa vuodessa riippuen vähän rahastosta.  
Ja ehkä jos ne on ihan voimia rahastoihin vielä,  
niin ne on toki ollut niin kuin hyvätuotessi ottajalle,  
koska siinä on päässyt ikä kuin tähän ammattimaisen  
markkinaaan mukaan, ihan kohtuullisella niin kuin  
pääomapanoksilla, mitä aika se on ollut tarjolla.  
Ja nähdään esimerkiksi Suomessa lähtenyt kehittymään  
tässä kymmenen luvua alussa 2012,  
että tulen ensimmäiset.

Se haastehahan tietenkkin nyt, että kun tämä on  
koko aika ollut, perhettäisiin olla korkoaikaa,  
ja nyt tulee ensimmäiset tilanteet, missä me ikään kuin  
testataan sitten, että miten tämä toimii, tämä kuvio.

Nopeen kysymys, jos sanat, että nämä  
pörselistatut yhtiöt, niin siinä on  
likviditeettiriskin, mutta eihän sitä ole,  
koska nähän on pörselistattu, ja jengi hän  
myy niitä, ja sitten ne menee, että se  
firmana, niin sehän ei tarvitse reaalisoita  
yhtään mitään.

Kyllä, juurina ehkä se, että jos katsoo vaan  
tuottoja, että miten esimerkiksi pörselistatut  
kiinteistöyhtiöt, mikä niiden tuottoon nyt  
vaikka alkuu yksi, versus vaikka rahastot,  
niin mistä tämä ero johtuu, niin se  
tavallaan selittää sen.

Nyt pitää hyppyä pakittaa siihen, että mikä se  
ero on, että...

Sä mainitsit tämmöisettä suljetut.

Kyllä.

Ja onks tarkoituksessa sitä, että niiden hinta  
ei oikeastaan tässä korkojen nousdassa  
hirveästi esiheilahdellu vielä, koska niin  
harvemmin arvostetaan, mutta taas sitten  
semmoiset, jotka on listattu pörssissä,  
niin niiden arvo testataan joka päivä,  
ja se ei tarkoita välttämättä niiden  
omistusten arvoa, vaan se arvo,  
millainen siellä käydään pörssissä, että se  
sustanssiarvo voi eroa siitä pörssi-arvosta  
aika radikaalistekin.

Joo, se on juuri näin, ja toki tämä,  
en tiedä, onko hirveän helppo selittää,

mutta toki kun tavallaan rahastolla on mahdollisuus, että se ikään kuin pääomaan ei lähde sieltä pois. Ja jos me ajatellaan vaikka tämän myös suljettuun rahastoon, että se tuotto ehkä...

Niin siis suljetus- ja rahastossa on se hyvä puoli, että siellä teillä lähdet pääomat vekeet.

Kyllä.

Ja se miiitataan siellä eksitissä, mikä se vaikka kymmenen vuoden pitoja on puhuttu.

Joo, näin.

Sitten jos me mennään tähän niin kuin avoimeen rahastoon, niin sielähän se haaste on tietenkin se, että jos tulee paljon lunastuksia, niin sehän voi ahjoittaa tavallaan kierteen, että vaikka pääomia olisi hyvin, niin silti on jo tulee pakkomyyntä ja pakkomyynit voi ajattua semmosia tilanteeseen, missä välttämättä ei ostaa ja ole.

Ja tyypillisesti ajattua niin.

Kyllä.

Ja se voi olla, että valuaatiossa käy samaa aikaan jotain, ja se voi ahottaa myöskin sen, että sitten jos se on velkavipuukäytössä, että kovenantit esimerkiksi nämä lainanehdot rikkontuu ja tulee lisälyhenyksiä tai jotain muuta.

Eli siinä voi käydä näin niin kuin sijoittaa nekökulmasta niin, että vaikka se rahasto on hyvä, mutta jos se lähtee pääomia pois, niin se voi ahjoittaa ikävän tilanteeseen.

Ja mitä sitten vaikka tämmönen avoin kiintässä sijoitusrahasto eikö ne voi ottaa vain lisää velkaa tällä hetkellä ja maksaa sillä ne lunastukset pois?

Periaatteessa kyllä ja periaatteessa

ei, että tyypillähän näissä  
markkia on varmaan menee niin, että  
juuri siinä kohtaa näiden  
kiintästöjen tavallaan, että jos se  
on kiintästöjen, mitä vaikka ei ole  
vielä rahoitettua, sen rahaston  
sisällä, niin niihin on haastavaa  
saada lainaa, että ne on kuitenkin  
kiintästö, rahoituskohdistuu  
niihin kiintästöihin ja varmasti  
pankit vaikka tässä tilanteessa  
katsoo viime kädessä, että se  
lainaa vaikka siitä vuokratassa  
virasta maksettavissa sitten.  
Jotenkin tuntuu, että nyt siellä  
markkinailla on kolmen tyyppisiä  
rahastoja ainakin, tällaiset  
pitkät ammattimaiset  
kiinteet, jotka vaikka  
kymmenen vuoden juoksojan  
päässä sitten...  
Closed ennen, eli suljittu  
rahastat joo.  
Sitten on tällainen avoin, missä voi  
ainakin nyt neljä kertaa vuodessa  
sitten ostaa ja myydä näitä osuuksia.  
Ei oo ihan kaikissa.  
Mutta se on toinen ääripää.  
Sitten on taas nää pörssilistatut,  
missä se kauppa käydään periaatteessa  
vaan sillä osakkeilla,  
jotka ei välttämättä kuitenkaan  
heijasta sitä substanssiarvoa,  
mitä on siellä.  
Jotta tämä ei oo  
yhtään sen helpompaa,  
niin sitten on vielä, että mihin se itse  
rahasto tai yhtiö sijoittaa.  
Siellä on paljon eroja, esimerkiksi  
limitilat, esimerkiksi tämän vaikka  
Rahapodistudio, tässä on siis ponda  
taustalla, tästä  
kiinteistön

vuokranantajana.

Sitten on toinen  
esimerkiksi asunnot,  
tai sitten joku tontti,  
eli pelkkin tonteihin,  
tai joku muu sitten, että  
näilläkin on paljon eroni,  
minkä tyylistä soittoisa  
saat päivittäin, että  
olisiko nytten sitä laittaa  
sijoituksiin tai  
velkarahat?

Sano sinun hintani, me tarvitaan sitä.

Tuleeko tällaisia nyt?

Hyvä kysymys.

Segmentti puoleen taustatuksena on se,  
että toki toimisto, asunnot  
ja liiketilat on ne klassiset,  
ja nämä varmaan mistä on lähdetty liikkeelle.  
Nyt me varmaan ollaan tunnustettu,  
että segmenttejä taitaa laavaajaa 30  
tällä hetkellä, ja toki se on näiden  
esimerkiksi toimistojen tai liiketiluen  
alaset.

Siellä voidaan olla  
datacenterit esimerkiksi,  
siellä voidaan olla asumisen alla  
erityyppisiä, vaikka jos topiskeliä asuminen,  
senioriaasuminen.

Sitten meillä on yhteiskunnalliset kiinnistöt,  
eli siellä voidaan olla erityyppisiä  
paloasemia.

Siellä voidaan olla sote- ja juttuja ihan mitä tahansa.

Tavallaan  
sijoittaa näkökulmasta markkinaahan  
todella paljon eriytynyt siinä mielessä,  
että meillä on erityyppisiä  
tuotteita, mitkä korreloivat hyvin eri lailla,  
ja sitten niissä on myöskin se riski  
tuottoprofiili hyvin erilainen.

Eli ääripäässä me ollaan vaikka  
datacenteritan tällaista infrasioottamista  
enemmän, eli pitkät sopparit



kaikki yläpitokulut saavat vietyä läpi vuokrallaiselle, eli ollaan tällaisen infraympäristössä, ja sitten toisessa päässä me ollaan vaikka kilpailussa asuntuta toimistomarkkinassa, missä välttämättöinflatiö suojaa, ja tavallaan se spektrisi välillä on aika aika laaja.

Tämä on varmaan nyt tehdä laaselle ammattimaiselle ottajalle, on tämä iso spektri näitä vaihtoehtoa, mutta sitten taas kuluttaja asiakkaalle siellä ei ole joku jotain muutama mahdollisuus, niin missä näissä yleisiin, missä luokissa tällä hetkellä sä näet

haastavia tilanteita tai ongelmiin tai jopa niitä kuolin kelloja, mitä me tässä mainistettiin tuota jaksailussa?

Joo, ehkä sellainen ottamat suoraan segmenttiikaan se, mikä ehkä markkinoilla näkyy myöskin aika paljon tällä hetkellä, niin paljon on sekä kotimaisia, ulkomaisia jotain, mitkä ikään kuin odottaa sitä stressitilannetta.

Et jos mietitään vaikka avoimien rahastoja siihen... Mikä on stressitilanne keinteisten markkinoilla? Se on hyvä kysymys ja ehkä joku vuosi sanoi, että me ollaan nyt jos se näärellä, mutta se tarkoittaa ehkä sitä, että sillä yksittäisillä rahastolla tai sillä toimialaa on stressitilanne siinä, eli siellä on vaikka vivutuksen tai esimerkiksi rahoitus umpeutuu vaikka syksyllä ja käydä uudelleen neuvot tulee voi olla, että ei vaikka saa sitä tai ehdot on sellaiset, että pitäisikö jotain.

Tämä on stressitilanteen määritelmä ja sitten se, että näitä rahastoja sijoitteen on aika paljon, mitkä yrittävät nyt hyötyä tästä tilanteesta ja ehkä meille näkyy niin, että niitä hyötyjä on jo niin paljon, että

se ei ole pelkästään tekeä sen, että jos hyviä tuotteita tulee markkinoille, niin mä uskoin, että ostaa ja löytyy. Onko se niin lähintatasolla, mitä käytiin vaikka vuositten, niin ei, mutta se, että tämä ei ole mikään putoava veitsi siinä mielessä.

Haskalintu on nyt paljon odottamassa jotain stressitilannetta.

Siis onko kaikkella nyt rahaa massi, tästä on täynnä odottamassa siitä tilannetta?

Kuitenkin kun tähän mieltii korona ja se ottaa muuten, niin kun tähän on lähdetty, niin kyllähän rahastojen tilanne on ollut hyvä.

Eli kassas on ollut sijoituksia ja tavallaan LTV-tasot, kuitenkin finanssikriisi, eli puhutaan velkaasteesta, paljon on vivutettu, niin nähän on ollut kuitenkin aika maalteellisella tasolla. Eli se on, että kyllähän finanssikriisi toisen, että mieltii rahaston regulaatiota, miten niitä säädellään ja miten siellä voidaan toimia, niin kyllähän se on työllinen, kun sijoittajalle paljon suojaa juuri tällaisen tilanteeseen, mikä nyt on käsillä.

Onko kuulinkin ollut peruttu nyt?

No kyllä mä niinku itse suhtautuisin niinku paljon niinku maalteellisemme markkina, että tietenkin oletan, että syksyn näyttää paljon, että mihin suuntaan tää menee, johtuen toki siitä, että tää on äärimmäisen jälkisyklinen.

Eli jos mieltii vaikka alkovuotta Suomen osalta, niin kauppaa ei juurikaan käyty, niin kun kauppaa ei käydä, me ei saada datapisteitä, me ei tiedetä mikä se päivän hinta on. Eli me voidaan todeta, vaikka Suomessa on todettu, että tuottovaatimukset, eli on noussut prosenttiin, eli hinnat on laskenut riippuen vähän matematiikasta, mutta vaikka noin 25 pinnaa 20 pinnaa, miten sen haluaisitte tulkita.

Mutta kun ne ei tehdä kauppaa, niin eihän kukaan

tiedä, että mikä se päivän hinta  
perteessä on, ja me tiedetään sitten  
puolen vuoden päästä, että missä markkina  
meni. Mikäs on muutun tuntuma? Mä kysyn nyt  
tässä datapisteesta, että kaikki haluan nyt  
tietää, että vaikka kämppien hinnat,  
kaikki tietää, että nyt ei olla niin kuin  
jossain tuolla, ennen kuin korot lähti, kun ne  
on nousset. Ja vaikka nyt kämppien hinnat  
on jonkin verran tullut alaspäin,  
heitä nyt joku muutu tuntuma,  
vaikka asunto,  
asuntoihin liittyen,  
toimitilat, niin ei kukaan nyt niistä  
niin kiinnostunut, mutta asunut,  
että mikä on semmoinen realistinen  
hintatiputus tällä hetkellä, mitä  
ollaan vaikka huipuistulta?  
Toi on todella hyvä kysymys, ja varmaan  
valmistvastausta ei ole, että varmaan näin  
tässä, joska ei vain sen oppikirjan  
varmasti näin, että se on se riski,  
tuon korko plus riski premio, mistä sitten  
tulee tavallaan, mikä se uusi tuottavaati  
on, eli paljon se nousee, paljon sitten hinta laskee.  
Jos miettii kuluttaja näkökulmasta,  
niin paljon on näkynyt tätä laskentaa,  
että on ikään kuin laskettu, että  
jos on paikka se yhdeksiket pinnaa  
velkaa sitä asunnon arvosta ja päivän  
Neuribori, että mikä on vaikka osto voima  
suhteessa sitten vuoden takaisin, ja  
tässä tähän löytyy myös niitä laskentaa.  
Se on juuri näin suunnille, mutta se,  
että tuleeko se täysmäärä senä, ja mikä se  
hinnuttelu on, niin  
tämä jää oikeastaan nähtäväksi, ja mikä sen  
muutoksen nopeus on, ja sitten taas  
toisaalta miten eri osa markkinat kaupungistuminen  
kaikki nää, niin kuin tavallaan trendit,  
mitkä ajan sitä kysyntää myöskin.  
Yksin palakrillaan, Mahu nyt tietää sitten,  
mikä sun mielestä pitäisi olla

sitten se, niin kuin  
tämän tota  
alennuksen sieltä huipuista tällä hetkellä.  
Jos nyt puhutaan ihan yleisesti vain Helsinki  
ja asunnot.  
Me ollaan tässä nyt koommista alueen,  
kyllä kyllä.  
Mä veikkaan, että se  
vastaus löytyy se, että jostain keskivälistä.  
Mitään?  
Heikki keskivälistä.  
Kyllä kyllä.  
En halua lähteä sitä tarkimispäin  
kuulemaan, koska se tosiaan  
liittyy niin tarkasti sitten siihen kaupunkiin,  
siihen markkinaan, siihen tuotteeseen  
ja rakenteeseen,  
että  
se me tiedetään ihan niin kuin varmasti, että  
uudelle hinnuttelu on käynnissä, mutta  
se lopputulos on niin, ei tiedetä niin  
en mä halus siihen spekuloissa enääpäin.  
Tässä  
tavallaan, jos paketetaan vähän,  
no letetään tämän  
perspektiiviin, niin meillä on ollut  
siis keskuspankin määrällisestä  
elvitystä finanssikriisistä lähtien,  
eli rahaa on syytetty  
markkinoille, niin se tää on niin kuin tuttu juttu.  
Markkinoilta on ostettu pois  
käytännössä kaikki valtioiden  
lainapaperit  
EKP-taseeseen ja rahat on  
jätetty markkinoille. Tässä on  
niin kuin periaatteessa kiihtyvän tahtiin  
kohtaan pari vuotta sitten,  
niin kuin koronakriisin jälkeen sen aikaan  
kun korot käytännössä tuli alas  
ja oli negatiivisia  
ja näin on ollut  
markkinoilla sen huikea tarve  
löytää vähän riskisiä

jotain tuottavia sijoituskohteita.

Ja tässä ympäristössä  
niin sanotut alternatiivirahastot on  
niin kuin niitä on syntynyt  
kuin sieniä sateella. Ja näitä alternatiivirahastoja  
on muun muun muassa  
kiinteistörahastot ja  
esimerkiksi metsää ja infrat  
ja muut.

Markkinat on  
valoheittimen ja kynttilän  
avulla etsinyt, yrittänyt  
löytää sijoituskohteita, joissa  
ei ole osakeriskiä, mutta  
joka kuitenkin tuottaa jotain  
haittua sellaista 3-4 prosenttia  
jostain.

Ja näin olen myöskin tämä  
kiinteistöbusiness on kasvanut  
aivan hemmetisti. Meillä on  
Suomessa visiin tällä hetkellä  
16.

Rahastonilon  
Oulass-Bankkinen mun mielestä  
opetää joku kolmas  
joka näyttää on tuottanut  
ilon vipuosella set  
25, 30 ja 40 prosenttia  
eli rahasto on  
ottanut omiin nimensä lainaa  
sijoitustoimintaan  
tuottaakseen näitä  
tuottoja  
ja sitten osat myöskin  
pystyvät, nämä rahastot pystyy  
myöskin ottaa siis lainaa ihan sitä varten  
että just lunastuksia pystyy  
maksamaan. Ja nyt sitten kun ollaan  
tultu, tämä on ollut se alamäki,  
kun korko on mennyt nolnaan  
ja näin, ja nyt sitten  
kun korot on lähtenyt pysty suoraan  
nousuun, niin

tavallaan näiden  
arvostustasot on hellisemmässä  
kaikkea, koska ne on kuin bondit, eli kun  
peruskorko nousee, niin se tarkoittaa  
että diskonttono korko kasvaa  
ja kun sä sillä  
siirretään tulevia kassavirtoja, tähän päivään  
niin niiden arvohan tänä päivänä  
laskee roimasti, varsinkin  
kun on mennyt suunnilleen  
nollasta 3 prosenttia.  
Ja tota ja  
tämä on nyt sitten, niin kun näkynyt  
esimerkiksi Ruotsissa, kun paljon  
näitä pörssyhtiöitä, niin  
ne on ollut  
aikaan sitten, siis muutama vuosi sitten  
100 prosentin premiolla, siis  
tasearvoonsa nähden, eli kun ne  
on kertonut  
yhtiökokoksessa, että hei että  
että meidän tasearvo on  
100 miljoonaa  
tai miljardi,  
niin niiden pörssi-arvo on ollut siitä tuplat.  
Nyt, tämä tilanne on  
muuttunut, nyt se on käytännössä  
ja noin raffisti puolittunut, tai siis  
että se markkinahinta on puolet  
siitä tasearvosta,  
ne on nämä pörssylistetut. Sitten me ollaan  
Suomessa näitä enimmäkseen  
yksityisiä teille, nyt näitä  
rahastoja, joita voi lunastaa  
merkitä neljästi vuodessa.  
Ja näiden arvoon  
ei ole varsinaisesti  
edes liikahtanut.  
Joku näistä suomalaisesta rahastoista  
oli tullut tässä alkuvuonna  
6 prosenttia alas, mutta siis  
se on siitä huipusta.  
Sen rahaston huipusta, kun nää

pörssylystetut fermat, niin ne on ne  
kaksi kertaa tasearvo, ja nyt ne on  
puolet tasearvosta, eli niistä on  
lähtenyt 75 prosenttia  
arvostuksista tuhkana  
tuuleen.  
Niin tämä on nyt ehkä  
tämä X-PoC-johon  
tuoli, mihin me nyt suhtuu ollaan laitettu,  
että mitä  
ja että onks tässä nyt  
käymä se niin, että  
nämä koska  
näiden esimerkiksi suomalaisten  
kiinteistörahastojen  
salkkuja arvostetaan neljästi  
vuodessa jonkun kolmannen osapuolella  
osapuolesta,  
mutta ne on teollisuudet badeja  
tuttuja, että keskenään  
tai mitä ikinä  
me ollaan puhuttu siitä, että täällä on tyhjiä  
kiinteistöjä keskusta täynnä  
sen takia, että vuokratasoja halutaan laskea,  
koska jos lasketaan vuokratasoja  
niin sitten myöskin näiden  
kiinteistöjen arvostustasot  
laskee, ja sitten tarkoittaa sitä, että se  
rahasto ottaa 20 prosenttia hitiin,  
niin pidetään mielun minne  
tyhjänä, koska tämä kriisi on  
tämä sylissä  
tämä homma, niin onks tässä nyt sellainen  
pitkän  
alustuksen  
jälkeen, niin onks tässä nyt  
siis näen, että  
minä Matti Meike Läinen, mulla on jo  
kukkaisväsortsit jalassa, ja flipflopit  
myös, ja  
tukka takana elämä edessä  
ja reiska naamassa  
lähessä Lomille, tässä tulee

kesäkuun viimeinen päivä, se on siis  
vuosinjäljenneksen loppu  
pitäisikö minun ennen kuin minä lähesin  
minun 60-jalkaiselle paatille  
polttaleja rihoa, niin  
lunasta  
kaikki kiinteistysiotukset?  
Siinä olet varmasti ihan oikeassa,  
että tuo eron nimenomaan  
jos tuotus on...  
Et pitää lunastaa?  
En sanoo missään  
nimessä niin.  
Ehkä sellainen näkökulma tohon, että  
täysin oikeita  
analyysiä muunelta osin, mutta  
sitten  
tidoltavallaan voi olla myös se näkökulmat,  
koska noin lunastusikkunat ja lunastusten  
saamiseen voi mennä niin pitkään aika, että  
tässä voi olla myös se, että se oma lunastus  
osuu tietyllä tavalla siihen kohtaan,  
milloin se on kaiken alimillaan sitten arvostettu.  
Et kyllä minulla on luottokin  
testoarvioit siihen markkinan näkemykseen,  
että sit jos nyt tekee lunastuksen  
varmaan riippuen rahastosta,  
sinä voi mennä puol vuotta, sinä voi mennä vuosiin  
en perhdyt sääntöihin tässä  
niin kuin sen pidempään, mutta...  
Kerätään niitä sääntöjä siinä mielestä.  
Tässä on hyvä pointti.  
Nämä AIF-rahastot  
on sellaisia, että  
niissä  
siis periaatteessa voit pitää,  
lunastuksen ei tarvitse  
tapahtua heti, vaan sitä voit pidätellä  
kunnassa, että saanut myytyy  
tarpeeksi tavaraa, että sä voit  
maksaa sen lunastukseen.  
Siinä siis voi käydä kestää vaikka kuinka kauan.  
Ja sitten vaihtoehtoisesti



joillakin on joku talon breaker, että jos rahaston arvostaa yli 30 prosenttia tulee lunastuksia jonkun neljänneksen kohalaan, niin ne voi viheltää sen pelin poikkiin ja periaatteessa sen takia. Kyllä, ja toki rahaston voi laittaa myöskin, mutta se on tietenkin todella huono signali siinä mielessä. Ehkä taustana vielä se, että mitä sanoinkin, että toisaalta tähän kriisiin lähdetessä, niin tilanne oli niin kuin muoneilta olisin hyvä mutoot ihan oikeassa, että jokinhan tässä ei hinnottelun puolesta, että se toki on niin kuin tuossa näistä. Niin siis, koska nämä pörssiyhtiöt on tippunut 3-4 sosaa ja nämä tavalliset rahastot, jossa on tämä neljännes vuosittainen lunastomahdollisuus, niin ne on vielä niin kuin siellä Ootamheim tondeilla suunnilleen. Ehkä tuossa mä kiinnittäisin sijoittain siihen huomiota, että mikä nimenomaan on se velkarakenne siellä rahastossa ja toisaalta mikä on se segmentti ja miten se pärjätään tyyppisessä markkinaan ympäristössä. Tavallaan haastan on siltä se, että ne eivät hirveän läpinäkyviä aina, että onko tilinpäätökset julkiset. Ja nähdäänkin esimerkiksi edes quartallitasolla, että mikä se arvomuutoksen, että jos nyt vaikka tulee, että kuinkko sen tuotto on ollut tämä, niin tieteekö sijoittaja, että mistä se, koska kiinteistöön kokonaistuotto on tämä realisoitumaton arvomuutos, mikä tuliset arvomäärityksestä ja sitten tämä kassavirta-tuotto. Eli jos se on nolla, niin silloin että vuokratuotto, niin ne tuokassa virta tulee ja se on se, mikä tulee

sen ehkä vähän penkominen on paikallaan kyllä.  
Sitten on pakko ottaa kiinni siihen,  
mitä sanoit tuosta, niin kun tilojen pitämisenä  
tyhillä, niin siihen en kyllä usko.  
Joskus on varmasti ehkä näin  
voinut olla, mutta se edellyttää se,  
että markkinaa semmoiset todella  
dominoja vai jollain alueella.  
Ja kyllä tämä bisnes kuitenkin elää  
siitä vuokratassavirasta.  
Ja tietyllä tavalla, että jos ottaa vaikka  
vähän vastaan tavallaan siinä  
vuokratassavirassa, niin kyllähän kiinteistöarviot  
se katsoo myöskin sitä vajaa käyttöä sinne  
kiinteistössä, eli noin se ei  
niin kuin mun mielestä toimi.  
Voisiko tässä olla kyse siitä, että  
sanotaan vaikka Helsingeskusta, täällä on  
monta eri tahoja. Täällä on kartalin.  
Kaikki pitää sitä  
fronttia, sitä lista hintaa  
ylhäällä.  
Pitä data pisteet poissa  
sillä tavalla, että ne  
tuijottaa viikottaisessa videopuholusta  
toisiinsa, että kukaan  
ei lipeettä sitä rintamasta.  
Että täällä ei oikeasti  
kukaan tuole hintaa nyt Prime-paikalle  
pitkällä vuokrosopimuksella,  
koska se iskee meihin kaikkiin ja  
nämä lounaat jää sen jälkeen pitämättä.  
Ei pidä paikkaiset, kyllä mä tämän melkein  
ammun alas ja Suomen on kuitenkin,  
jos miettiin vaikka viime vuosien  
transaktioita, niin noin puolet on ollut  
ulkomaistraha ja meillä on  
todella läpi näkymä markkina kuitenkin.  
On teekö sekin huolestuttavaa, että  
ulkkaritkin on tullut tänne näin.  
Oistan tuolta  
Alvaralloon jääkuutioon ensin kutsutin vanhan  
pääkonttana, joka seisoo tyhjillään.

Alkaa nyt siitä.  
Siellä jäädytään jotain pop-apravintolla  
tai jotain ihan epätoivosi juttuja.  
Sitten kun käveleet Aleksanderin  
katsoa, niin se vaan on.  
Että nyt kun katsotaan oikealle ja  
vasemmalla, niin tuolla on niin kuin vuokrattavia  
tiloja. Siellä on jotain ulkomaan  
kielen nimisiä, jotain tosi  
hienoja, sure, jotain  
tyyppisiä, et san  
tyyppisiä kiinteistöfirmaa  
ja omistaa. Ja tota vakavannäköisiä  
bisnestyyppisiä  
kuva ihan niin kuin näin ja että  
vuokrataan. Siellä on tyhjä tilaa  
niin kuin pilviin pimeä ja  
tämä etätyä tuli  
jäädäkseen koronajäljiltä.  
Miten ihmeessä nämä arvostukset  
voi ylipäättänsä enää olla  
niin kuin näillä tasolla kuin mitä ne on.  
Pakko haastaa vähän.  
Niissä nähdään painetta. Se on ihan selkeä  
ja kuten puhuttu siitä, että tuottavaatimukset on  
nousussa koronan nousun myötä.  
Ja sitten vielä koronan nousu.  
Niin kuin tavallaan mittaamatta  
tai vielä ei tiedetä, että paljon tulee läpi  
ja paljon ne viime kädessä ne alennukset  
on. Pakko ottaa tohon kiinni  
tuohon niin kulkomaista sijoittajia  
hyhyitä tai huonolta, että kuitenkin sit  
Suomi on niin kuin kansainvälistä sijoittaa.  
Meillä on kuitenkin poliittinen ympäristö ja ainakin  
kun sijoituksia on tehty niin  
BKT:ssäkin jo jotain elua vielä on ollut  
ja tässä on ollut paljon tässä markkinassa hyviä piirteitä  
ja läpiina kykyttää muutta, mikä sitä  
niin kulkomasti pää omaa niin kuin tänne tuonut.  
Tuonut eli kyllä kyllä kyllä se on  
muuta ollut positiivinen asia. Toki tämän  
tyyppiset tilanteissa, jossa lähtee pois, niin se taas

näky sitten arvostuksissa. Ja kyllä muun  
kuitenkin kiinteistöarviot, siellä on  
kova luotto siinä mielessä, että sehän  
totta kai vaikeeta arvioida  
siitä, että jos pitäisit vaikka kertoa, että mikä on  
juuri tämän talou vaikka tämän päivän hinta  
niin siihen liittyy paljon  
tiettyyn pisteeseen asti pysty varmaan kanssa  
virta laskelmassa, laskemaista, auki ja  
diskonttaa maasta nykyarvoja muuta, niin kuin totaisit  
muutta, se on hirveän helppoa tehdä, vaan se ei ole  
semmoista. Ei, niin se joutuu ottaa monta  
arvausta ja venäusta ja  
pohdintaa.  
Kun minulla on se yks kokemus näistä  
kiinteistöarvostuksista mun edellisistä  
elämästä, niin minä täytyy totta kai tuoda  
tähän pöytään ja elvisteellä sille  
ja tällainen  
tarina finanssikriisina,  
jolloin  
East Capital oli näitä sijoituksia  
Baltian maissa.  
Koljärs nimenen tällainen  
arvioitsija, siis niin kuin kiinteistö  
alan oman siis  
joku tällainen Ernstet Young  
PVC-tyyppinen  
mielikuvaltaan.  
Arvostettu toimija sinänsä.  
Niillä oli meidän tiloille  
100 prosenttivuokrasaste  
päällä tästä päivästä hamaa  
tulevaisuuteen, kun mentiin finanssikriisiin.  
Ja siinä  
mielessä, niin tämä ei ole mikään  
koljärsdissaus, koska nää kaikki  
leimasinyhtiöt, jotka käyttävät sitä  
periaatteessa myy sitä brändiä, että  
me ollaan arvostettu, että tässä on jonkun  
laadun tai niin nähän aina  
mokaa, siis nää  
tilanteet, kun markkina, kun tulee se

saranakohta, niin ne hävetään  
talla pohjassa, joo joo, ei ole mitään  
ongelmia, ja sitten seuraavalla viikalla hoopsi.  
Tulee kurvia, siitä vedetään 100-120  
pisitte töihin pöylikköön.  
Siis vaan, mun mielestä tämä on  
mielenkiintoinen keskustelu ja vain haastaakseni  
sitä, että  
kun maalikko katsoo, että tässä  
on tilaton tyhjät, korko on noussut  
ja etätyö on tullut  
jäädäkseen, niin kuin tästäkin  
olla leikottu meidänkin tiloista  
puoletveksi, koska me ei tehdä  
niillä mitään, että miten  
ihmeessä, miten ihmeessä  
nämä arvostukset  
voi näissä tietyissä  
suljetuissa tai siis  
semisuljetuissa raastoissa, mitä  
Suomessa myydään, miten nää  
tyypit voi oikeasti olla sitä mieltä, että  
tämä  
oikea arvo on noin  
6-10 prosenttia  
oltamhaista, joka oli  
siis viime vuonna. Voin johtuiksi  
siitä, että hei, meillä on datapiste viiden vuoden takana  
siihen verrattuna, niin hyvät näyttää.  
Sä et sä koppia tästä  
niinku maalikon huolee, mitä helvettiä.  
Mä ymmärrän kyllä ja  
toki täytyy tohon todeta, että myöskin  
kiinteistö tavallaan sijoittaminen  
alana ja rahasto, niin tämä on verrattain nuori  
ja varmasti semmoinen ammattimaistuminen  
ja ymmärrys eri markkinatilanteista  
on kasvunut tässä koko ajan, et kyllä  
mun oman näkemys ja luottokiinteistöarviot  
siihen on vahva. Ja toki  
noin täysin oikeita  
havaintoja, Helsingin  
keskusta sit varmaan voidaan keskustella kokonaan

toinen jakso, että tämä on vähän haastava  
ehkä tässä on niin monta monessa  
riiteilin kehitys ja  
etättyä ja mikä tämä infrantarviainen  
miten tämä muuttuu ja muuta, että  
se on ehkä vaikea siihen  
nivos selkeistä. Se on yksi niistä 30  
segmentista, mitä voisi  
ottaa, että tämä ei ole se koko maailma juttu.  
Kyllä, ja ehkä siihen niin kuin kiinteistöarviointiin  
ei nyt  
en halus ehkä siihen käyttää sen ennen paikalla, mutta  
toisaalta myöskin se, että kun se tulee vähän perässä  
niin me voidaan myös ajatella, että ne eivät ehtinyt sinne  
huippui hinkaan vielä. Eli tavallaan  
kun markkinakävi ylhäällä, niin ei välttämättä ehtinyt  
jos ne on luokkyvi, eli tavallaan  
että me ei tultu ihan sinne ylös, mutta ei mennyt  
mennyt ihan, että sinne alaskaan. Niin se näkymätön hinnan  
arvostus, niin sitä ei nostettu ihan  
sinne tappeenaste, koska me edittiin  
ja kääntiin ja sitten se tavallaan.  
Eli se niin kuin osaltaan se liittää  
sinun mainitsen otustuskaan tässä.  
Okei, jos arvostustasoton ne tulee tota kautta  
mutta miten sitten tämä velkarahapuoli  
että nyt jos normaalia asuntosijoittajalla  
se on tullut se, että nollasta  
sanotaan neljänpinnä ainakin marginalin kanssa  
niin mitä näissä  
kiinteistörahastoissa  
niin maksaks ne tämmöistä  
muuttuvaa korkoa yleensä  
vai onks niillä yleensä sidottu vaikka  
viideksi vuodeksi joku kiintei korko vai  
miten se homma toimii?  
Voi vaihtelee todella paljon  
osa on ihan niin kuin tavallaan  
siinä päivän vaihtovassa korossa  
ja osa on sitten suojaukset ja on erityyppisiä  
voi olla täysin suojattu tai osittain suojattu  
että varmasti kaikki vaihtoehdot löytyy markkinalta  
mut klassisesti ihan niin kuin

lainaa ajat on paljon lyhyempi, mitä kuluttaja puolelta puhutaan ehkä viidestä vuodesta keskimäärin ja tavallaan milloin ei eräänny, niin se on toki myöskin oleellista ja miten vaikka se on hajautettu se velka, eli se on toki tieto, sanotaan nyt sille sijoittajalle, jolloin on vaikka jokinäkinä steikkiosta ja rahastosta että miten se rahoitus on hoidettu iso merkitys, että maksaks se rahasto lähellä nolla olevaa korkoa siitä velkarahasta, mitä saattaa löypää puolelta siitä Käyttäis näin kiinteä korko siel aina ja näin kiinteistöä Korko suojattuja? Korko suojattu Eli siellä on näitä ja toki tällaisessa tilanteessa se saattaa myös sitä rahastoa performaamaan, mutta on täysin oikein havainto, että ehkä näin meidänkin näkökulmasta että sitten jos on hyviä kohteita hyviä vuokralaisia, hyvät kasvavirrat hyvää kysyntää, että se itse tuote on kunnossa ja me nähdään, että on paljon tällaisia segmenttejä alueita, missä on niinkuin ne perustenne fundamentit on kunnossa sieltä sijoittamisenä No esimerkki, no vaikka yhteiskunnalliset kiinteistöt Niin, valtion rahaan Tule tai kunnalla tai sitten vain voidaan miettiä vaikka tämmöinen päivitystävarakauppa eli meillä on pitkiä sopimuksia hyvillä tällaisillä lähipalvelukeskustyyppisiä mitkä on, että siellä on muutamat kaupat tai tämän tyyppinen Primositi marketteja, tämän tyyppisiä Kyllä, ja sitten jos me mennään lähemmäs just tällaista infrasioittamista tai näin niin se, että löytyy paljon hyviä asioita

kyllä, eli tavallaan  
kunnalla fundamentit on ikään kuin kunnossa  
niin sitten me olemme  
velan merkitys ja sen LTV-tason  
ja sen tavallaan analys  
ja mun mielestä tosiaan vain asemassa näissä  
Miten nyt sitten, joku  
tässä vastikään  
niin tota  
saanut, että tämän tuotto  
vaatimusaste  
pitää nyt nostaa näissä  
kiinteistörahastoissa, mitä tämä tällainen  
oliko se FIVA-jakat oli ja vähän indikoi  
tai kuka se nyt oli, mutta tota  
miten tämä tällainen kommentti  
tarkoittaa käytännössä, mikä se  
vaikutus tällaisen, niinku  
no varmasti niinkun  
FIVA seuraa ja on seuron rahastoja  
niin kun tarkasti on aikaisemmin, että tämä on  
varmasti ihan tämä yleinen  
markkinatieto keväältä, että  
tuottovaatimukset on noin prosentin noussut  
siitä, miten olen ollut aikaisemmin.  
Miten se tarkoittaa, että se tarkoittaa sitä, että se  
diskonttokorko on, että se kassavirus  
kautaa. Kyllä, eli se mitä sen, että jos vaikka  
aikaisemmin tämä toimisto ei soistettu  
ja tämän nettotuottovaatimus on vaikka se  
viisi prosenttia, eli mä vaan niin, että se  
kassavirtaa mulle viisi pinnaa siitä, niin se  
tarkoittaa, että se narvo laskee sillä.  
On miksi FIVA vähän?  
Ei FIVA muun mielestä liitty tähän, niinku millä lajalla.  
Ankei, kyllä, kyllä, just joo.  
Että se on niinku tällainen markkinatieto  
niin, että nyt täytyy saada parempaa  
kotoa. Kyllä, kyllä, kyllä, mutta se on  
juuri se, mitä tässä on puhuttu, että  
miten tämä nousu menee sitten läpi  
näihin eri segmenteihin eri alueihin  
ja sitten jos mä ajatellaan vaikka tällaista



niin kun taas me puhuttiin tuossa aikaisemmin niinku koresioituksesta, eli kaikkien siitä attraktiivisemmasta, tai jos siellä on vaikka tuottavaateet ollut, kolmen pinnan tienoa esimerkiksi, niin sehän on tiedettä mitä riski tuon korkoon, niin siellä on aika monen epäsuhta, mutta sitten jos mennään vaikka Suomessa johonkin kasvavan kaupunkiin ja siellä on puhuttu vaikka 7% tuottavaatimuksesta, jonkun hyvän toimiston, missä on hyvät käyttää, tai vaikka on yhteiskunnallinen kiinteistö, niin tarvii, kun sen prosentit mennään läpi siihen 7 pinnaa, että kyllähän sieltä alkaa sijoittaa ja kysyntää, koska sitten jos on hyvä tuote, varma kanssa virtaja muuta, niin sille taas löytyy, että siellä sitä painettaa jo niin paljon, eli tavallaan haastava kysymys, mutta se iso kysymys on, että paljon siitä koronnoususta menee läpi niiden kiinteistöön nettotuottavaatimuksen tällaisessa tilanteessa. Tästä paistaa läpi se, että se kiinteistö sijoitus on hyvin moninainen, näitä on eri tyyppisiä sijoituskohteita, joilla on ihan täysin eri riskitasot, toiset on käytännössä, että jos Suomi valtio on olemassa, niin sitten siellä tulee se korkotuotto tai vuokratuotto, joka tapauksessa, ja siellä on ihan sama, jos kiinteistöjen hinnat puolittuvat tässä matkan varrella, koska ne on periaatteessa pitkäjänteiselle sijoittelu, se on ihan sama jos joku huolestujen haluaa lunastaa siinä pohjalla, niin sitten se on vähän huono juttu, koska sitten näin, mutta mutta tota että tosiaan tämä ei ole niin kuin millä tavalla homogeeninen juttu, ja sitten vielä niin kuin tietyn, niin kuin kiinteistö laajin sisällä, niin sä voit ostaa jonkun

jäämään ja lähteä kehittää sitä  
siihen johonkin tarkoituksia, jolloin siinä on  
niin kuin muuta arvalluontia, ja sitten  
myöskin samalla. Kyllä  
joo, eli kyllähän  
jos miettii näitä kiintisijoittamisen hyviä puoliin, niin  
on just se, että tavallaan on se  
kehityspotentiaali ja aluekehittäminen ja kaikki  
muu, eli tota ihan oikein, oikein havainto  
kyllä, ja juuri näin, kun tiivistet niin.  
Mitäs vielä, jos toi  
korke kurittaa kiinteistö sijoituksia,  
niin sit taas inflaatio, eikö me pitäis  
vähän niin kuin jeesata siinä, että  
usein vuokrat on sijoittu johonkin indexiin,  
nyt katsotaan, oho  
inflaatio on aika paljon indexiin,  
indexi pompas, eli  
vuokrii voidaan reippaasti korottaa, meneekö ne  
nyt ihan tälle sukkanaläpi,  
että lähettää vaan uutta lappua vuokraaselle,  
että se on nyt 7 pinnaa  
ylöspäintää, että eikä vuokraalle, vaan sanoa,  
kun vuokraase tässä vaiheessa, että hetkinen,  
katon nyt vielä sitä lappua, ja mieli  
vielä viimeisen kerran, täällä aika paljon  
tyhjiä tiloja, että jos te lähette  
tällä linjalla, niin me ruvataan katsomaan  
uusi tiloja, mikä on se nyt  
tämän hetken tilanne, että meneekö ne  
ihan heittämällä nämä korotukset läpi?  
Keskimäärin ei, eli vähän tähän  
markkinoiden eriytymiseen, että on  
toimijoita ja segmenttejä ja muita,  
missä se menee täysin ja pystytään näin tekemään  
ja on myöskin  
segmenttejä, mihin se ei meitä, eli  
ei toteudu käytännössä täysimäärästä, niin  
ettei voida todeta ehkä tällä päivän määrällä, että  
kiintäisiä sijoitukset on inflaatio suoja  
tuotto, eli se on tietysti...  
Ei muistis joku ruokakauppatila, niin siellä hän on ruokaan  
se on se 50-60 prosenttia, niin niin

eläin on varaa maksaa, niin kuin...  
Joo, totta kai meidän esimerkiksi sijoittaa näitä,  
jos me ollaan sitä toimistona, niin meitä hän varmasti  
vaikka kiinnostaa siitä, että  
pystyykö se vuokrallinen siellä tiloissa  
viemään inflaatioon omihin toihin, eli onko  
siellä massukykyä meneekö se?  
Käytyen ihan niin kuin maalaisereella  
tietenkin, että jos on asuntoja tai toimitila ja  
on vapautatila ja on aito kilpailu  
käynnissä, jos niitä kymmenen piinnan  
korotuslapuja nyt olisi laittanut liikkeelle, niin  
siis se törmäyttäisiin neuvottelu, mutta  
näin niin kuin alana näihin on varmasti myös suhteluttu, niin  
sit on käyty avoimet keskustelu siitä, että  
ok, ettei tehdä korotuksia täysin, mutta tehdä  
vaikka pidempiä vuokrasoppari, ja sit on  
niin kuin osana sitä neuvottelua, että kuitenkin  
näitä tarkastellaan kokonaistaloudellisesti, että  
siellä on toki se vuokrataso, mitä sinne  
investoiraan, miten pitkä sopimus se on, ja se muodostuu  
sitten. Mites vielä tässä, että  
nyt taas kiinteistöomista, jolloin myös  
niin kuin inflaatioon kautta ehkä  
nousevat kulutteet, varsinkin  
tota, kuka tahansa asunomistajatietä, että  
yhtiökokouksessa tänään keväänä on kerrottu, että  
10-20 pinnaa kaikki kulut  
nousee, vastikkeet nousee,  
niin miten tota tämmöisessä vaikka toimintila  
kiinteistön omistajalla, niin onko siellä  
samallaista  
nousupainetta näissä kustannuksissa?  
On kyllä, että inflaatio  
ei ihan täysin mennyt nyt onneksi läpi,  
eli se on ehkä tommonen positiivinen pilkahdus,  
eli sinä määrin, että se  
oli ehkä tämmöinen...  
Pikkuisen mielompi ehkä, kyllä, kyllä, ja  
ehkä se ison haaste on varmasti  
rakentamisen kustannus,  
edelleen tavallaan tämä  
nimenomaan rakennusmateriaalien saatavuusista

kautta tullut, eli jos me ollaan sunnetottu hankkeita vaikka 2019 tai 18 ja muuta, niin nyt hän tilanne on täysi eri, eli kyllä se rakentamiskustannukset on se, että jos siihen linkittää tavallaan inflaatioon, niin se on ehkä se iso, mutta oot ihan oikeassa, että tuo yläpitokulupuoli on toki merkittävä komponentti, kiinteisten verot muut, eli totta kai se kurittaa sitä nettotuottoa, mutta myöskin sijoittaa olla erilaisia työkaluja, on jaattuja vuokrille näitä yläpitovuokria, jolloin tavallaan vuokrilleen kantaa myös riskiä siitä, mikä se yläpitokulujen kehitys on, että me ei tähän viime kädessä sijoittaa ja kiinnostaa siitä, että mikä se nettokassavirtainen, miten se on suojettu. Ja myöskin se, että jos me ei täällä kustannusinteksi niin kuin mekaniikkaa, että jos indeksoit koko sen vuokran, niin siellähän se yläpidon osuus vain on tietty osa, eli jos sä pystyt koko vuokran indeksoimaan, sehän periaatteessa on enemmän lisäkakuasinen, kuin se yläpitokuleen suhtelinen korostus, eli jos yläpitokulujen nousee 10 pinnan, niin sehän vain vaikka neljäs osa siitä vuokra potistaa. Mikä tämä on jaettu vuokra? Tämä oli ihan uusi tervi mulle. Joo, eli me voidaan tästä tehdä tällainen yläpitovuokrasopimus, eli on pääoma, vuokra on eriteltoistunut yläpitovuokra erikseen, ja kiinteistö omistaa ja käy vuosittain läpisen, että mikä on se toteuma, eli on toki ihan vuosipudjetti, niin se on toteuma yli täälle, niin me ei olekaan anneta rahaa vuokralaiselle, tai sitten me otetaan sitä pois. Yläpitovuokra tarkoittaa sitä, että katsoin vuoda ja potketoimiin. Lämmitys, vesi, sähkö, kiinteistöhoito, quartiointi, kaikki mahdollinen. Eli tavallaan tällainen mekaniikka, ja siellä on sitten erityyppisiä,

että tavallaan onhän myöskin tämmöisiä  
puhta tätä pääoma-vuokrekiä olemassa,  
eli kiinteistö jotta tarjoaa vain  
infran, ja sitten vuokralaisen vastuulla on  
sen koko vuokra kauden ajan, vaikka maksaa  
lämmöt, sähkö, veret ja pienkorjaukset  
tyypillisesti peruskorjaukset menee  
yleensä omistaa tällä aina.  
Tästäkin paistaa nyt läpi sitten se,  
että se arvostaminen on kohtalaisia hankalaa.  
Niin miten se käytännössä  
menee  
tällaisen kiinteistörahaston osalta,  
että niillä on se salkku, siellä on 60 kiinteistöjä,  
niin onko se sitten  
niin kuin pirkkalliinsa  
backeristä, joka  
nuolee sormaa,  
vai hän se ilmaa ja kokei mistä päät tulee,  
ja kirjoittaa sinne  
pomon ohjeistuksella,  
että muistaa nyt kirjoittaa sinne  
sellaisia arvostuksia, että se arvon osa  
kymmenen prosenttia. Miten tämä  
käytännössä menee, koska se on kuitenkin  
niin kuin hyvin kiinteistökohtaista  
se arvostus, se näin.  
Mä luulen, että se on muuten  
skali jorduta, kutsun paikalle  
ettei se katsoa sijastaan. Mä rettoin, että teidän kannattaa seuraavaksi kutsutaan  
kiinteistöarvoja nyt puolta henkilö,  
mutta siis käytännössä hän  
meillä on useita  
hyviä kansainvälisiä  
jaisekkakotimaisia kiinteistöarvioitseyrityksiä,  
ja nähän tilaita on ulkopuoliselta  
auktorisoidulta arvioitselta,  
ja näin niin kuin kvartali,  
ja toki sitten sijoittaa ja toimittaa sinne tiedotteet,  
mitkä on vuokratasot,  
eli nämä rentrolit, mitkä siellä on vuokrallaisena,  
mitkä on kapeeksi, eli paljon siellä on  
korjausvelka ja muuta,

mitkä on ylläpitokulut, mikä niiden kehittyminen on, ja mikä tämä vaikyttöasten, että onko alkaviin sopimuksiin, päättyiin sopimuksiin, ja tästähän tämä muodostuu sitten ikäänkuin lausunto siitä kohteesta, ja nää käydään sitten...

Käykö sen paikan päällä, jos katkomassa, kun se kiinteistö on aamassa, että...

Käy kyllä, ja nää sitten niin kuin verifijoidaan aina kvartaalit, että eihän tietenkään joka kvartaali käy paikan päällä esimerkiksi, mutta se, että tavallaan, että kohde on tuttu, ja se on nähty, ja sitten kuukalta kvartaalitasolla toimitaan päivytyt tiedot, että mihin se on elänyt, ja sitten se, että kun tämä arviointipisneski on toki laajentunut, niin siellä on aika toki olemaan sitten tarpeekka ihmisiä, mitkä pystyy paremmin arvimaan hotellit, eli heillä on vaikka näkemys kansainvälistä hotellimarkkinasta.

Tehän ymmärtää, mitä Euroopassa tapahtui vaikka hotellisiotuksille, ja he pystyvät siitä arvion, mikä on oikein tuottavaatimus juuri tämän tyyppisillä hotellille Suomessa, ja mikä on Suomen hotellimarkkinan kehitysä peilaamaan sitä juuri sitä assettia tavallaan siihen, niin kuin taustalla olevan isompaan taloudelliseen kuvioon sitten.

Nyt sitten palataan siihen, että sitten kuitenkin markkinat kollektivisesti näiden pörssilistattujen kiinteistöyryitysten osalta, niin on sitä mieltä, että se, joka oli 100% premium, niin nyt se on 50% discounti siihen kirjanpitoarvoon.

Ja sitten meillä on näitä suomalaisien rahastoja, jotka ei ole pörssilistattu, johon voidaan tehdä lunaustokseen merkintään neljä kertaa vuodessa, joiden arvo ei ole tullut alas.

Niin, eikö tässä, niin kuin, jos vaan pysähtyy tähän näin?

Kukaan oikeessa?

Kannattaako nyt rouhii tuolta, niin kuin

pörssistä kaksinkään siinä  
velkavivulla,  
viiden prosentin discountilla  
olevia kiinteistöfirmoja  
ja pörssistä  
vai pitääkö  
myydä näitä suomalaisia jotenkin  
lyhyäksi ja sijoittaa ne rahat  
niihin pörssiyhtiön vai  
vaiko toisinpäin, vai mitä tässä, mitä tässä on  
niin kuin, what gives, että  
jokin on pielessä, eikö?  
Joo, kyllä, kyllä,  
että tota, siis kaikista  
huolimatta, kun meillä on nää arva,  
siis ammattilaisia, jotka arvostavat  
näitä kiinteistöjä, ja meillä on  
täysi järkisyyppiä, jotka  
kuitenkin niin kuin hallinnoit tällaisia  
miljardisalkkuja, ja meillä on ulkareita,  
jotka käy täällä potkimassa paikkoja  
ja ostaa niin kuin väärinhinnoteltut  
systeemit veks,  
ja meillä on paikallista osaamista ympäri,  
koko Suomeen, niin tämä niin kuin  
kiinteistömarkkana ei rajoitu tosiaankaan  
kehä kolmaisen sisäpuolelle  
ja näin pois päin, ja silti on  
tällaista niin kuin huutavaa  
epäkohtaa.  
Joo, varmaan tää voi kuulostaa pia  
rikkinänsä tahot, mutta kyllä se  
uudellehinnottelua varmasti  
jossain määrin, että tää onkin niin kuin edessä,  
mutta sit se, että pystyy niin kuin yleisluonteisia  
tavallaan näkemyksiä  
antamaan, tutustumatta juuri siihen  
tiettyyn kohdeyhtiöön, on myöskin vaikeita,  
koska siellä voi olla taasessa tai rahoituksen  
kautta tai muissa vaikka sen omistajissa,  
jotain sellasta, että jos miettii  
vaikka sitä ruotsin pörssiä, niin iti omistaa rakenteet,  
mitä siellä on taustalla, ja miten

sitten siellä nää, mitkä omistaa, miten nää sijoitusyhtiöt sitten taas käsittelee näitä, niin siellä on aika paljon sellasta, että se en osaa sanoa tohon, mitä yleisluonteista vastausta muuta, kun se, että ne kotiin läksut kannattaa tehdä. Periaatteessa mainitsit tässä alussa, että näillä suljettuja rahastojen niillä sijoitusjohtajilla, niillä on taas kun täynnä rahaa. Nehän voisi periaatteessa ostaa näitä pörssilistattuja. Kyllä, ja tää on täysin mahdollista, että kyllähän tämmöinen niin kuin, mikä myös on näkynyt meillä, niin tällaiset sekondarisijoittajat, eli mitkä keskittyvät siihen, että on ostaa jonkun kiinteistöplatformin, tai vaikka pörssiyhtiön ulos pörssistä. Eli siis joku on ostanut kiinteistön, ja sitten joku toinen tulee ostaa sen. Sen yhtiön, mikä omistaa ne kiinteistöt. Eli tavallaan se, että joku näkee vaikka, että ostamalla tämän yhtiön, mikä omistaa nämä kiinteistöt, niin vaikka strukturoimalla, jollain tavalla fuusioimalla on hankin toisen yhtiön järjestelmällä jota on muuta, pystyy tekemään sillä tulosta. Niin tämän tyyppisiä toimijoita ja rahastoja myöskin liikkeelle, mitkä etsiä näitä tavallaan, platformeja, mitkä tekeistä kiinteistöjoittamista, eli silloin ne kiinteistöt eivät ikään kuin vaihdaa omistaa, vaan se ylätaso, mikä omistaa niitä. Ja tämä on myöskin yksi asia, mikä lisää sitä tavallaan, meidän mielessä sitä markkinoiden vakautta, että tämän tyyppisiä toimintaa on taustalla. Nyt jos otetaan sellainen hattupähäinen todeta, että ei tässä kiinteistöbusinesssa ole mitään niinku ongelmia, niin missä se kuitenkin näkisitte, että ne potentiaalisia



isoja ongelmat ovat.

No kaksi, tietenkin me ollaan paljon puhuttu, niin tuo velka-fivutusaste ja sen se, niin kuin velanrakennon oleellinen, ja ehkä se, mitä itse niitä miettiin, niin kyllä varmatoja asuminen on se, niin kuin, on vaikea ehkä hahmottaa sitten tavallaan tällaisen, niin kuin ammattimaisen markkinan, ja sitten toki, niin kuin, että miten ihan niinku kuluttajien kautta, koska kuluttajilla hän toki niin kuin, VIP on todella korkeaa, ja sitten mitä tekin olette paljon nostaneet näitä alo-yhtiö-rahoitukset ja muut, ja sitten jos siellä on vielä, ja sitten jos on vielä vaikka oma sijoitusyhtiö, mikä tekee, se on vaikka vivutettu vielä, että tulee näitä ehkä ketjuja, että mä näen itse, että niin kuin ammattimainen markkinaan on aika reguloitu, stressi testattu, ja niin kuin...

Ja ammattimarkkinaa ei sijoittaa lähtökohtaisesti muuun kuin asuntoihin?

Sijoittaa kyllä asuntoihinkin, muuten ehkä isos mittakaavassa, eli toki sitten kokonaisuun kerrostaloja tai portfolioita, muuten, mutta tavallaan tämä yksityis sijoittajien, esimerkiksi tästä kuluttajien asema, kun on tosi vivutettu ja muuta, että lähtee sieltä jotain liikkeelle, että se on tietenkin yksi kysymys merkki.

Ja mitä jos lähtee nyt sitten, niin tämä on vähän sellainen ketjureakti-homma, että jos sulla on nyt se, niin kuin Redis, muutama pilven piirtä, ja suomalaisi tai tuollaisia tyynkiä, mutta kuitenkin, ja siellä on 80 prosenttia taloyhtiölainaa, sitten se on yksittäisellä asunoomistajalla on 70 prosenttia lainaa, siinä on ollut

lyhenysvavaata 5 vuotta, joka  
lähtee käyntiin nyt ne  
lyhenykset tänään,  
ja korkotarkistetaan nyt siitä  
nollasta siihen 3 prosenttia tai  
4 prosenttia, mitä ikinä,  
niin  
niin tässä hän voi periaatteessa  
maalikon mielestä tulla sellainen tilanne,  
että siellä on asuntoja, jota kukaan ei halua,  
koska se asuntojen,  
niin kuin rahoitusvastikkeet on  
muutama tuhat euroa,  
joka vastaa sitä,  
että siellä on nolaa-arvoinen,  
ja sitten sulla on tyhjä haamutolpa  
tuolla noin seisemassa,  
niin eikö siitä synny  
kaikennäköistä suutta ja sekunda  
pelkoille?  
Kyllä, että ehkä tämä just, että onks se  
yksittäisiin havaintoja, vai onko  
se asia niin iso, että se vaikuttaa  
isomman ketjoreaktion,  
että sitten taas, jos yritän miettiä,  
positiivisiin kaupungistuminen,  
niin nyt sitten taas vaikka rakentamisen aloitukset  
on jäi-sää asuntojen osalta, niin onko me  
kolman vuoden päästä taas tilanteessa  
siinä, että asunto ei tarvitainen,  
niin se on niin kuin pulaa hyvillä sijaännellä,  
niin sitten taas, jos me mietitään kiinteisiin  
sijoittamisen ylisyklion yliajan  
ja myöskin näissä rahastosijoittamisessa,  
että tässä kuitenkin sijoitushorisonetti pitäisi olla,  
niin riippuen toki vähän tuotteista,  
niin esimerkiksi viis vuotta, kymmenen vuotta,  
niin sitten se hötkyyly ei  
ole välttämättä myöskään se oikein oikein.  
Eli tämä bitsille lähtevä,  
tota, hahmokokkaisuverkareissa, niin, tota,  
täs hortseissaan, niin  
ei välttämättä tarvitse juosta sinne

kiinteisten rahastollon astamaa.

En en en aina suosituksia,  
että mä oon pyrkinyt tässä tuomapuolesta  
ja vastaanäitä, että sijoittaa laajan valta  
tehdä om päätökset ja sillä siisti  
ja tilanteet on niin kuin tosi erilaisia,  
että ehkä nää tosiaan, että mihin se on sijoittanut,  
mikä se velkarakene on ja mitkä ne fundamentit  
siinä on ympärillä ja muuta.

Mä kysy vielä lopuksi tässä tota rakentamisesta.

Onko se nyt täysin syväjäässä?

Vaan lähteekö uusia projekteja  
oikeasti vielä käyntiin näillä tasoilla?

Siis joskus lähtee, mutta  
nyt jos puhutaan aika jaksallaan  
kolme vuotta.

Kyllä se nyt, nythan tilanne on kyllä ikävä.

Siitä ei pääse mihinkään, että kyllähän tavallaan  
ne, ne

ne kustannustasot ja mahdolliset  
niinkun tuottotavoitteet muut,  
millä niilt on hankkeita laskettu,  
niin ne on, että totta kai,  
loleellisesti tilannemuuttot rakentamisen kustannukset  
niin suuret tulevaisuuden epävarmuus,  
että jos se on pakko tehdä päätöstä, niin  
miksi tekisi nyt tavallaan päätöksen,  
josta aloitukseen?

Vaisaedin ostajana etto kiinnostunut  
semmoisia hankkeista tällä hetkellä.

Joo, olemassa olevat rakennetut hankkeita  
semmoisia, mitä sä nyt katteellisit.

Sä tottais sitä lisäriskiä siinä itselle, että  
tulis vaikka uusi asuntoita  
ja toimintila hankkeita.

Kyllä näet tutkitaan, et totta kai käydään läpi,  
mutta se on niin kuin selkeä, että  
tämän tyyppiin tilanteessa, niin ensimmäisenä se on  
asuntojen ennakkovarausasteet ja muut.

Toikin niin kuin toimintilapuolelle edelle  
niin kuin valmistuu ja käydään, koska siellä on  
näin niinku klassisesti kuitenkin  
tosi pitkälle jo siirrottu se loppukäyttäjän

muuta, mutta se on hän tässä isot riskit, koska rakentamisen kuluttun jotain ihan muuta, mitä ne oli muuta. Mitä sitä rakentamispuolella, nähäks me konkurssei siellä? Että nyt on oikeasti rakentajilla, niin myynti ei vedä, taset on täynnä niitä, myymätöntä, stockia, uusien päästä aloittaa, mikä syö, niin sitten syö jossain vaiheessa sitä liikevaihtoa siellä, niin mihin tämä purkautuu? Kyllä niitä on jo nähtykin, joku isoruumis. En osaa sanoa, ehkä sen voin sanoa, että toki sielläkin on tosi eri tyyppisiä tilanteita, jollain on ollut hyvää riskiin hallintaa ja jollain ei, että en osaa sanoa siitä ehkä sellaista yleisöluontosta muuta, kun tilanne on äärimmäisen haastava tällä hetkellä. Seuraa diplomattisiin vastauksia, me lähdetään sut jonkin edustaa Suomeen ja suurlähdöstöötä. Kyllä, kyllä. Meillähän on ollut yksi ulkomaalinen defaultti, että olikin se Blackstone. Näitä haiskahtaa vähän siltä, että tämä markkina näyttää vähän, tai siis niin, meillä edellisessä jaksossa me ollaan sellaisia Deja Vuu-fiileksiä, että hetken ja pankin on vähän natisemmassa ja se tulee taas yllätä, miksi pankit alana, mitä ongelmia pankkeilla nyt tässä maailmassa voi olla ja niitä kuitenkin on. Ja sitten, niin kuin, no, jenkilässä on tasvedetty kiinteistöt ihan tappiin ja siellä on non-bank-linottajia, joista ei paikallinen FIVA-SEC tiedä yhtään mitään

ja täällä  
Suomenkin kantautuu  
tällaisia konkurssitapauksia,  
että kai tässä nyt  
jos sumeeraa, että jos kymppi on se,  
että markkina on tulipunnan  
ja siinä ei voi hävitä rahaa  
niin kykkänä on se, että se on sysimusta  
ja sillä ei koskaan enää tehdä rahaa,  
niin mihin sä laittaisit  
mei, että nyt tällaisena yhteenvetona  
missä me mennään  
kiinteistömarkkinoilla  
Suomessa?  
Ehkä sen, että tota  
ja mikä on suunta, eli numero  
ja suunta.  
Vähän niinku koulutodistuksessa  
saattaa nyt täällä markkinoilla.  
Pääseks sen luokautava?  
Pääseks sen niinku 7 ja painetta 6  
Ehkä näin, että tota  
kyllä varsinkin viittaa  
finanssikriisiin, niin kyllähän monet  
teikien markkinoilla  
puoltaa sitä, että meillä on  
alana ikään kuin paremmat valmiudet  
ottaa se vastaan, mitä aikaisemmin  
että se on niin kuin mun mielestä  
selkeitä, niin me omaa nää  
veroittaa alhaa sitä LTV-tasot kuitenkin Suomessa  
LTV-tasot oli siis.  
Eli vipunaste se sijoituksessa ja muuten  
Eli en uskaunut oikein mitä  
arvosanaa tämänkään osalta nyt sanoit  
Niin peretteis Suomi voi olla ihan  
kondiksessa, mutta se black swan, eli  
tämä musta joutsen saattaa tulla vaikka  
jenkilästä sitten, mikä saattaa  
aiheuttaa jotain etiäisiä täällä  
ja sitten ehkä vetää markkinaa  
mukanaan vaikka tämä olisi kondiksessa  
Onko se se, että se fiilis, että mitä se voisi olla?

Luurinaan, että jos tähän vielä tulee  
joku vilimääränä, mitä me olisi tai ennakoida  
ja tietenkin se on näin, että jos me tiedettäisiin, että  
jotain tapahtu, niin sehän se tapahtu  
nyt jo, eli tämä ikään kuin klassinen  
ajatus siitä, että nää akasti itseään  
on huolestuttavia piirteitä,  
paljon stressitilanteita,  
nimenomaan korkoja, inflaationia ja muiden  
osalta, mutta sitten meillä on paljon  
myöskin tervemarkkinan  
merkkejä ja kuitenkin pääomia  
mitkä etsiä sijoituskohteita  
Me jäädään vielä pohtimaan näitä sanoja  
Tässä oli vähän niin kuin puolestaan  
vastaan ja mietityti  
etenkin nämä pörssilistatut  
versus  
osittain suljetut, mistä  
nämä markkina-arvostuksen  
erot ja substanssiarvon  
erot tuli tästä, mutta  
ehkä se selvii tässä tuleveen  
viikkoja aikana. Joo, ja taustannahan  
annetaan sellainen  
kuitenkin lievennyst tähän näin, että  
mehän ei voida antaa mitään  
konkreettisia näkemyksiä, että  
nyt kukin kuuntelee sitten  
kotitehtävään tämän jakson kymmenen kertaa  
ja tota, analysoi  
mitä tässä itseässä sanottiin  
oliko sen  
niin kuin peukalo ylös vai peukalo alas  
se on se kysymysmerkki.  
Näillä evästyksillä kohti  
ensviikkoja. Pistekää palota, että  
hän sitä rahapodi  
rahapodetnude.fi  
kirjekyllä  
voi joutsenallakin toivittaa se, jos se  
sellainen viestin tuo perille  
tai jotain. Hei, kiitoksia

heikkipalmoita, pääsi tänne vähän  
valaisee kiinteistömaailman  
no, en mä tiedä kultiksi, minkä  
kellojäntii, mutta tota ainakin  
tota, mitä siellä tällä hetkellä tapahtuu  
mihin pitää kiintaan huomita. Kiitoksia.  
Kiitos paljon Pee. Kiitos.  
Tässä esitetty ei ole  
eikä sitä tule käsittää kehotuiseksi merkitä  
ostaa tai myydä arvopapereita.  
Sijoittajan tulee sijoituspäätöksiä  
tehdessään perustaa päätöksensä omaan  
arvionsa sekä ottaa huomioon oma tavoitteensa  
ja taloudellinen tilanteensa.  
Rahoitusvälineiden arvo voi nousta  
tai laskea. On olemassa riski,  
ettei saa sijoittamia sivaroja takaisin.