

2013 KTI Markkinakatsaus *kevät*

20
KTI | KIINTEISTÖTIETOA
VUODESTA 1993

- Epävarmuutta ilmassa kiinteistömarkkinoiden kaikilla rintamilla
- Kiinteistökauppoja syntyy edelleen nihkeästi
- Tuottovaateissa loiva käänne ylöspäin
- Rakentaminen hiljenee
- Asuntovuokrien nousu jatkuu kasvukeskuksissa

KTI Markkinakatsaus – kevät 2013

Kiinteistömarkkinoilla alavireiset tunnelmat

Talouden epävarmuuden vaikutukset näkyvät entistä selkeämmin kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistökauppoja syntyy edelleen nihkeästi, eikä merkittävää piristymistä ole odotettavissa lähitulevaisuudessa. Nettotuottovaateet ovat kääntyneet lievään nousuun myös prime-kohteissa, joille toki löytyisi edelleen kysyntää jos niitä olisi kaupan. Riskillisempien kohteiden kysyntä on edelleen varsin vaisua.

Toimistomarkkinoiden vajaakäyttö on edelleen pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden keskeisin haaste. Suurten kiinteistösijoittajien salkkujen käyttöasteet ovat jatkaneet heikkenemistään. Nyt rakenteilla olevat uudet toimistoneulot kasvattavat ongelmaa entisestään. Toimitilarakentaminen on hiljenumässä käynnissä olevien kohteiden valmistuttua. Uusien hankkeiden käynnistyminen edellyttäisi vuokralaisten tulevaisuudenuskon selkeätä piristymistä.

Helsingin keskustan asema säilyy toimitilamarkkinoilla vahvana. Tilakysyntä on vakaata ja vuokrat jatkavat parhaisissa kohteissa nousuaan. Ainoana toimistomarkkina-alueena myös markkina-arvojen kehitys on ollut selkeästi positiivista. Taloustilanteen epävarmuus näkyy nyt myös Helsingin keskustassa tulevaisuudenuskon lievänä heikkenemisenä ja vuokrien nousun laantumisenä.

Asuntosijoittaminen jatkaa selkeästi toimitilasektoreita vahvempaa kehitystään. Vaikka asuntojen kokonaistuotot vuodelta 2012 putosivat edellisen vuoden tasostaan, pysyttelivät ne edelleen kaikkia toimitilasektoreita selkeästi korkeampina. Vahva vuokrauskysyntä antaisi tilaa myös uudisrakentamiselle, mutta tonttien ja rakentamisen korkeat hinnat tekevät yhtälöstä edelleen haasteellisen. Toimijat odottavat hallituksen toimenpiteistä piristysruisketta rakentamiseen, mutta puoliväliriihessä luvattujen tukien ehdot eivät toistaiseksi ole konkretisoituneet. Asuntosijoittamisen houkuttelevuus näkyy myös uusien, eri sijoittajaryhmille suunnattujen asuntosijoitusrahastojen perustamisena.

KTI juhlii tänä keväänä 20-vuotista taivaltaan. KTI on saanut suomalaisten kiinteistöalan toimijoiden tuella tutkia ja analysoida Suomen kiinteistömarkkinoiden kehitystä jo useammankin kiinteistömarkkinasyklin yli. Erilaiset suhdan-
netilanteet, markkinoiden muutokset ja asiakkaiden toiminnan kehitys ovat pitäneet myös meidät hereillä palvelujemme kehittämisenä. Talouden haasteista huolimatta myös tulevaisuus näyttää varsin mielenkiintoiselta. Odotamme innolla myös tulevien vuosien yhteistyötä kanssamme!

Suomen talouden elpyminen antaa edelleen odottaa itseään

Talouden lähiajan näkymät ovat edelleen mollivoittoisia. Useat ennustelaitokset ovat alentaneet kuluvan ja ensi vuoden kasvuennusteitaan, kun viime vuoden lopun kehitys osoittautui odotettua heikommaksi, ja kasvun eväitä joudutaan siksi keräämään huonommista lähtökohdista. Käänteitä ennakoivat luottamusluvut ovat kuitenkin jatkaneet kasvuaan, joskin tulevan piristymisen odotetaan olevan varsin verikkaista. Kasvuodotuksiin sisältyy edelleen merkittäviä riskejä kaikilla osa-alueilla. Viennin elpyminen on todennäköisin odotettavissa oleva piriste vaatimattomalle talouskasvulle. Suomen talouden käänne on siksi riippuvainen muun maailmantalouden kehityksestä.

- Talouskasvun perusta hataralla pohjalla
- Rakentamisen pohja saavutetaan tänä vuonna?
- Varovaisia merkkejä paranemisesta ilmassa
- Vienti kääntyyne kasvuuun vuoden loppupuoliskolla

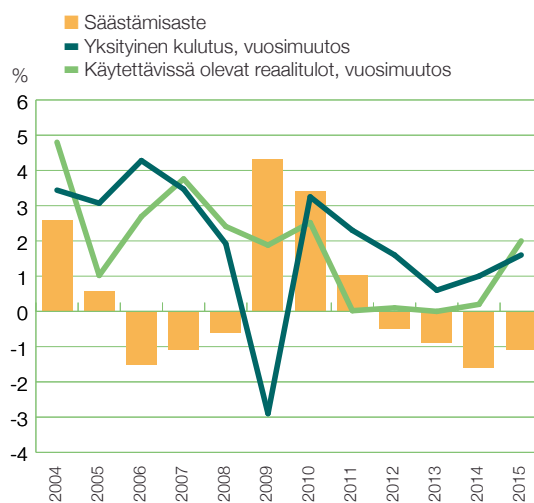
Kulutuskysyntä takkuilee

Kulutuskysynnästä ei tällä kertaa ole odotettavissa vetoapua talouskasvulle. Ostovoimaa nakertaa niin työllisyyden heikkeneminen, kiristynyt verotus kuin vaatimaton palkkakehitys. Vähittäiskaupan yrityksistä on kuulunut huonoja uutisia etenkin kestokulutustavaroitten myynnin kehityksestä, minkä johdosta kaupan alan yritykset sopeuttavat toimintaansa lomautuksiin ja irtisanomisiin. Yksityisen kulutuksen kasvun ennakoitaan jäävän reiluun prosenttiin niin tänä kuin ensi vuonnakin, mikä ei tiedä kovin hyvää myöskään liiketila-markkinoiden kehitykselle.

Investointihalut vähäisiä

Yritysten investointeihin ei ole odotettavissa kasvua ennen kuin talous kääntyy nousuun ja teollisuuden tilauskanta vahvistuu. Yhteisöveroratkaisusta odotetaan pientä vahvistusta yritysten investoinneille, joskin sen vaikutus jää vielä nähtäväksi. Epävarmuus vähentää myös yritysten valmiutta toimitilapäätöksiin. Rakennusinvestointien pohja saavutettaneen kuluvana vuonna, ja ensi vuonna nähdään jo toivottavasti maltillista kasvua. Valtion toimenpiteet pääkaupunkiseudun asuntotuotannon edistämiseksi olisivat siksi onnistuessaan varsin tervetulleita myös suhdannemielessä, joskaan vaikutukset eivät ehtine pahimpaan talouskuoppaan.

Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitytulot, kulutus ja säästäminen

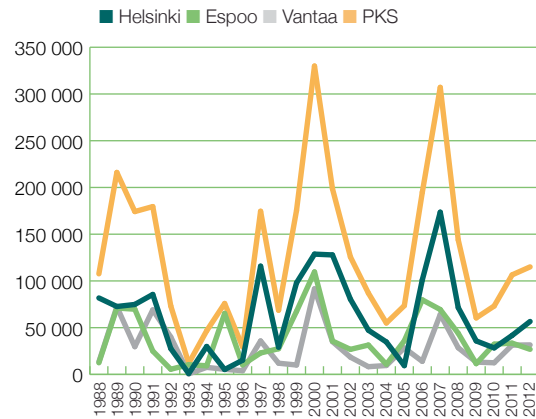


Lähde: Tilastokeskus, VM

Vienti kääntyy nousuun vuoden loppupuolella?

Suomen viennin kokonaiskuva pysyttelee vaisuna. Varovaisia valonpilkahduksia on näkyvissä viennissä Yhdysvaltoihin, Venäjälle ja Viroon. Euroalueen odotettuakin heikommät näkymät vähentävät Euroopan-viennin kasvupotentiaalia. Investointihyödykkeiden ja väli tuotteiden suuri osuus Suomen viennistä altistaa viennin monia kilpailijamaita pahemmin kohdemaiden talousvaihteluille. Viennin kehitys on ratkaisevassa asemassa Suomen taluskehitykselle – parempia uutisia voidaan odottaa vasta kun viennin volyymit alkavat elpyä.

Aloitettujen toimistorakennusten, kem² Pääkaupunkiseutu



Lähde: Tilastokeskus

Rahoitusmarkkinoiden rauhoittuminen virittää pientä toivoa paremmasta

Vaikka euroalueen talous kyntää edelleen syvällä, rahoitusmarkkinoiden rauhoittuminen parantaa edellytyksiä paremmalle tulevaisuudelle. Kriisimaiden tulevaisuus näyttää edelleen heikolta, ja vahvojenkin maiden heikko tilanne pitää euroalueen kasvuprosentin lievästi negatiivisena vuonna 2013. Vuoden loppua kohden paranevat näkymät voisivat kuitenkin nostaa BKT-kehityksen lievästi positiiviseksi vuonna 2014. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus jatkuu kuitenkin edelleen, ja huonojenkin uutisia voidaan edelleen odottaa. Rahoitusmarkkinoiden kokonaiskuva synkentää myös se, että pankkien luotonanto on jatkanut supistumistaan sekä vaimaan kysynnän että kiristyvän sääntelyn vaikutuksesta.

Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja, %

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013**	2014**
BKT (volyymin muutos)	2,9	4,4	5,3	0,3	-8,5	3,3*	2,8*	-0,2*	0,4	1,6
Vienti	7,0	12,2	8,2	5,8	-21,3	7,5*	2,9*	-1,4*	0,7	3,8
Inflaatio	0,9	1,6	2,5	4,1	0,0	1,2	3,4	2,8	2,1	2,5
Työttömyysaste	8,4	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2	8,1
Korot 3kk	2,2	3,1	4,3	4,6	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2	0,5
Korot 10 vuotta	3,4	3,8	4,3	4,3	3,7	3,0	3,0	1,9	1,8	1,9

* = ennakkotieto
** = ennuste

Lähde: Tilastokeskus, PT (korokoennusteet), VM (muut ennusteet)

Kiinteistökauppoja ei saada aikaiseksi

Kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi pysyttelee jo viidettä vuotta varsin vaatimat-
tomissa lukemissa. Vuoden 2012 kokonaisvolyymi päättyi noin 2,1 miljardiin eu-
roon. Kotimaiset eläkeyhtiöt ja rahastot olivat hiljaisten markkinoiden merkittävim-
piä sijoittajaryhmiä. Vuoden suurimmista kaupoista vastasivat nk. Bronda-salkun
kesällä hankkinut NIAM sekä Nokian pääkonttorin loppuvuodesta ostanut Exilion.
Toimistot nousivat hiljaisten markkinoiden suosituimmaksi kiinteistösektoriksi noin
46 prosentin osuudellaan.

Vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen kaupankäyntivolyymi jäi reiluun 300 mil-
joonaan euroon, mikä on yksi hiljaisimmista vuosineljänneksistä viimeisen vuosi-
kymmenen aikana. Maaliskuussa voimaan astunut varainsiirtoveron korotukseen
ei aikaansaanut odotettua piikkiä kaupankäyntiin, vaikka helmikuun loppuun
puristettiinkin lukumääräisesti iso osa alkuvuoden kaupoista. Tällä hetkellä kau-
pankäyntiä jarruttanee ennen kaikkea tulevaisuudennäkymien epävarmuus, mikä
rajoittaa kysynnän vain aivan parhaisiin kohteisiin. Viime aikojen pahin pullonkaula,
pankkirahoituksen saatavuus, sen sijaan osoittaa varovaisia elpymisen merkkejä.

- Talouden epävarmuus pitää kiinteistökaupparamarkkinat hiljaisena
- Toimitilarakentaminen hiljenee kun käynnissä olevat kohteet valmistuvat
- Nettotuottovaateissa lievä käänne ylöspäin
- Vuokramarkkinat edelleen alavireiset

Odotukset kaikin puolin varovaisia

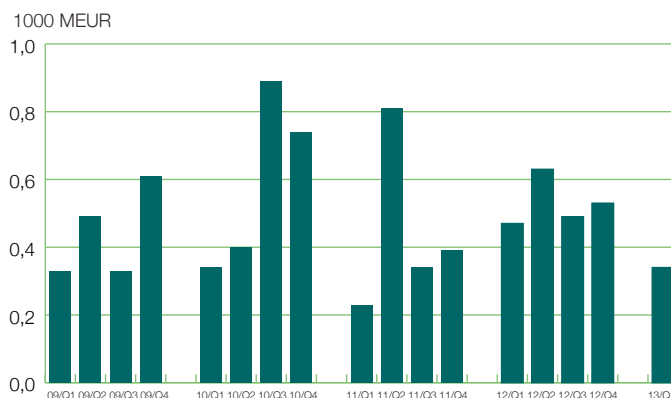
Kiinteistömarkkinoiden toimijoiden tulevaisuudenodotukset ovat kaikin puolin varovaisia. Huhtikuisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometris-
sa alan ammattilaisten näkemykset olivat kautta linjan hieman synkempiä kuin viime syksynä. Kaupankäyntiin ei odoteta juurikaan piris-
tymistä ja vuokramarkkinoillakin käyrät ovat kääntyneet alaspäin. Sekä vuokra- että kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanteen odotetaan
vuoden kuluttua olevan hienoisesti nykytilannetta heikempi.

Tuottovaateissa pieni käänne ylöspäin

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin toimistojen nettotuotto-
vaatimusnoteeraus oli 0,1-0,2 prosenttiyksikköä viime
syksyn tasoa korkeampi kaikissa pääkaupunkiseudun
kaupungeissa, mikä osaltaan heijastaa markkinoiden
epävarmaa tilannetta. Helsingin keskustan prime-toimis-
tosta oltaisiin nyt halukkaita tekemään kauppaa noin 5,6
prosentin nettotuottotasoon. Muissa suurissa kaupun-
geissa noteerauksissa ei ole tapahtunut muutoksia viime
syksyn jälkeen.

Prime-kohteiden myyntinäkymiä pidetään edelleenkin
varsin hyvinä, mutta vähäinen tarjonta estää kauppoja
syntymästä. Riskillisempien kohteiden kauppaaminen on
sen sijaan edelleen kovin vaikeata. Merkittävää helputus-
ta tilanteeseen ei asiantuntijoiden näkemyksen mukaan
ole odotettavissa lähiaikoina, sillä reilusti yli kolmannes
barometrin vastaajista odottaa kiinteistösijoitusmarkki-
noiden yleisen tilanteen huononevan seuraavan vuoden
aikana.

Transaktiovolyymi vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Uusia kiinteistörahastoja markkinoille

Pienen piristysruiskeen kiinteistömarkkinoiden vähäisiin uutisiin tuovat alkuvuodesta perustetut uudet kiinteistörahastot. Alkuvuodesta aktiivisesti kauppaa käynyt eQ Hoivakiinteistöt on saanut rinnalleen kaksikin uutta kiinteistörahastolain puitteissa toimivaa erikoissijoitusrahastoa. Ålandsbankenin asuntorahasto sijoittaa vuokrasuntoihin ja OP-Vuokratuotto sekä asuin- että toimitilakiinteistöihin. Kommandiittiyhtiömuotoisten, instituutiosijoittajille suunnattujen rahastojen tarjonta on lisääntynyt LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon uuden asuntorahaston ja CapManin Pohjoismaihin sijoittavan rahaston perustamisen myötä. Myös Pohjola Kiinteistösijoituksen markkinoille tuoma, kiinteistövelkaan ja jälkimarkkinoilla oleviin rahasto-osuuksiin sijoittava rahasto on mielenkiintoinen uusi avaus markkinoilla. Instituutiosijoittajien sitoumukset uusiin rahastoihin ovat kuitenkin edelleen tiukassa.

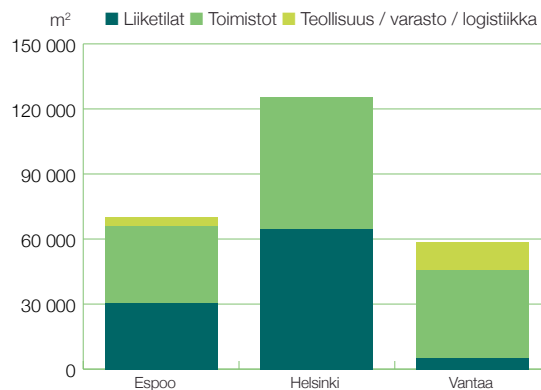
Toimitilavuokramarkkinoilla hiljaista

Toimitilavuokramarkkinoiden tilanne ei osoita pikaisia elpymisen merkkejä. KTI:n tietokannassa pääkaupunkiseudun tyhjen toimitilatojen määrä on noussut noin 30 000 neliöllä viimeisen puolen vuoden aikana. Helsingissä tyhjää tilaa on vähemmän, mutta Espoossa ja Vantaalla enemmän kuin viime syksynä. Bruttokäyttöönosta nostavat muutamat poikkeuksellisen suuret yksittäiset alkaneet sopimukset. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa enemmistö vastaajista arvioi toimitilavuokrien laskeneen viime syksystä useimilla alueilla – vain Helsingin keskustalle annetaan vuokrakehityksessä edelleen positiivisia saldoluokkia. Tulevan puolen vuoden kehitystä arvioidaan hieman heikommaksi kuin lähimenneisyyttä. Myös liiketilavuokramarkkinoiden tilanne arvioidaan nyt alavireisemmäksi kuin puoli vuotta sitten. Tuotannollisten tilojen vuokramarkkinoiden tilannetta pidetään sen sijaan nyt hieman parempana kuin viime syksynä.

Rakentaminen hiipuu

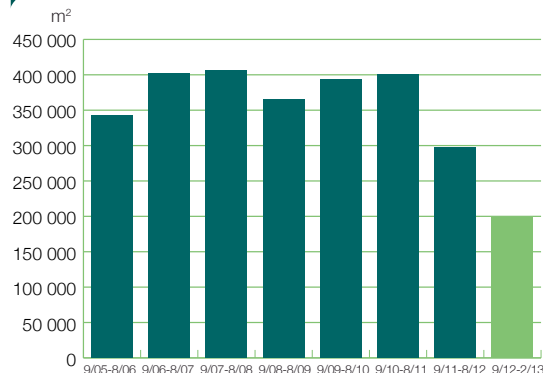
Pääkaupunkiseudulle valmistui vuonna 2012 yli 200 000 neliötä uutta tai peruskorjattua toimitilaa. Maaliskuun lopussa tekeillä oli edelleen noin 135 000 neliötä. Toimistojen vajaakäyttö tulee uusien tilojen valmistumisen myötä jatkamaan nousuaan myös lähitulevaisuudessa. Nyt rakenteilla olevien toimistorakennusten valmistuttua toimitilarakentaminen vähenee selkeästi, eikä uusia aloituksia tultane merkittävästi näkemään ennen taloustilanteen elpymistä. Liiketilaa valmistui vuonna 2012 noin 80 000 neliötä, ja reilut 100 000 neliötä on edelleen rakenteilla. Käynnissä olevat hankkeet ovat lähes kaikki olemassa olevien kohteiden laajennuksia tai peruskorjauksia. RT Rakennusteollisuus ennakoii rakentamisen volyymin pienenevän tänä vuonna noin kolme prosenttia. Sekä asunto- että toimitilarakentamisen ennakoidaan supistuvan vähän, kun taas julkiseen rakentamiseen ennakoidaan pientä kasvua.

Pääkaupunkiseudun rakenteilla olevat toimitilahankkeet, maaliskuu 2013, sis. uudishankkeet ja laajennukset/peruskorjaukset vuokrattava ala, m²



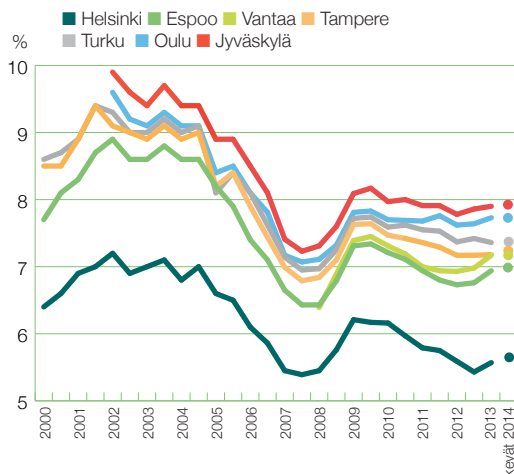
Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Toimistojen bruttokäyttöönotto Pääkaupunkiseutu



Lähde: KTI

Nettotuottovaatimukset + ennuste 12kk Toimistot keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Asuntojen asema sijoitusmarkkinoilla edelleen vahva

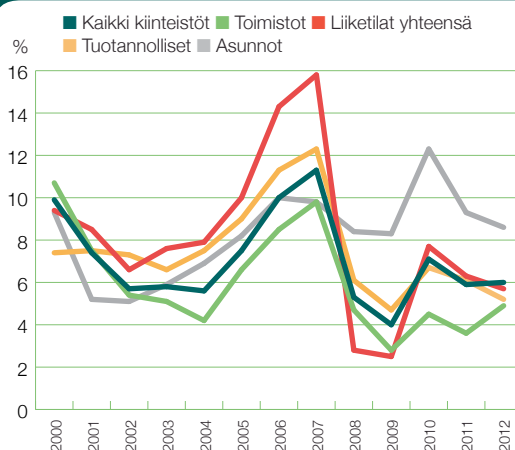
KTI Kiinteistöindeksissä asuntosijoituksille kirjattiin muita kiinteistösektoreita korkeammat kokonaistuotot jo viidentenä peräkkäisenä vuotena. Kokonaistuottoja tukee ennen kaikkea asuntojen arvonmuutos, joka ei ole kertaakaan indeksin historiassa painunut negatiiviseksi. Vuoden 2012 arvonmuutokseksi kirjattiin tasan kolme prosenttia. Nettotuottotaso säilyi edellisen vuoden tasolla 5,4 prosentissa. Asuntosijoitukset ovat tuottaneet kaikkia toimilasektoreita selkeästi paremmin sekä viiden että kymmenen vuoden tarkastelujaksoilla.

Asuntovuokrien nousu jatkuu parhailla alueilla

Vuodesta 2008 alkanut asuntovuokrien nousu jatkuu edelleen, mutta hieman hiipuen. Nousu jatkuu vahvimpana pääkaupunkiseudun parhaiden alueiden pienissä asunnoissa. Keskimäärin sekä pääkaupunkiseudun että muiden suurten kaupunkien uusien sopimusten asuntovuokrat nousivat noin kolme prosenttia vuodessa. Koko vallitsevan asuntovuokrasopimuskannan vuosimuutos oli pääkaupunkiseudulla 2-3 prosentin luokkaa ja muissa suurissa kaupungeissa 1-2 prosentin välillä. Pääkaupunkiseudun ylläpitokustannukset nousivat edelleen vuokria nopeammin, vajaalla neljällä prosentilla. RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa asuntomarkkinoiden ammattilaiset ennakoivat pienten asuntojen vuokrien jatkavan nousuaan kaikissa suurissa kaupungeissa. Suurten asuntojen vuokranäkymät arvioidaan sen sijaan nousujohteisiksi vain pääkaupunkiseudulla, ja sielläkin nousuodotusten saldoluvut lähenevät nollaa.

- Asunnot tuottivat parhaiten jo viidettä vuotta peräkkäin
- Vuokra-asuntorakentamiseen odotetaan pirstystä
- Vuokrien nousu jatkuu parhailla alueilla
- Ylläpitokustannukset nousseet edelleen vuokria nopeammin

Kokonaistuotot kiinteistösektoreittain 2000-2012

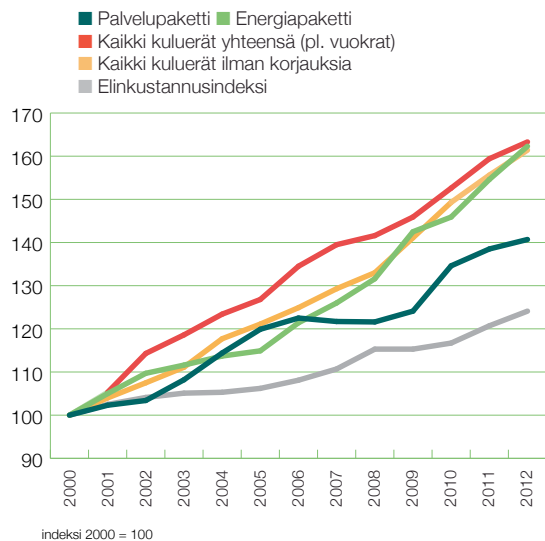


Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

Kuinka hallituksen toimenpiteet vaikuttavat?

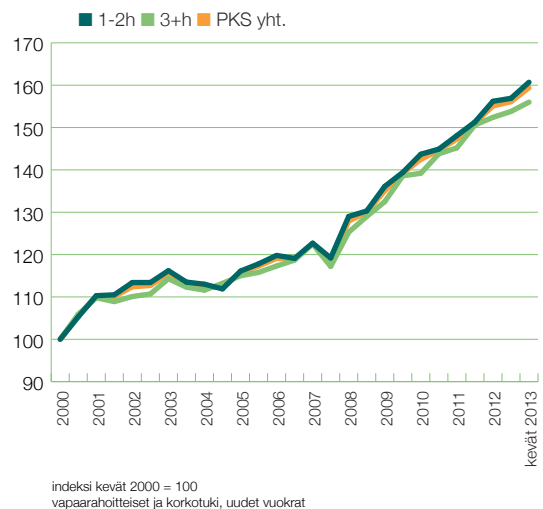
Hallituksen kehysriihipäätöksiin sisältyi monia asuntotuotannon lisäämiseen tähtääviä toimia. Hallitus korostaa tavoitteissaan ennen kaikkea pääkaupunkiseudun kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan kasvattamista. Oikein mitoitettuna ja suunnattuina tavoitteet voisivat tämän ohella toimia hyvin myös rakennusalan suhdanteiden tasaajana. Etenkin 20-vuotisen korkotuen ehdot ovat ratkaisevassa asemassa yksityisen sektorin toimijoiden tulevan kiinnostuksen määrittäjinä. Asuntotarjonnan merkittävä ja taloudellisesti kestävä kasvattaminen edellyttäisi valtion tukitoimien ohella myös monipuolisia toimenpiteitä tonttitarjonnan lisäämiseksi ja rakentamismääräysten keventämiseksi. Vapaarahoitteista asuntotarjontaa rajoittaa nykytilanteessa myös rahoituksen heikko saatavuus. RT Rakennusteollisuus ennakoii asuntaloitusten jäävän tänä vuonna noin 27000 asuntoon, eli kolmisen prosenttia viime vuotta matalammalle tasolle.

Asuinkerrostalojen ylläpitökustannusten kehitys pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI Kustannusvertailu

KTI Asuntovuokraindeksi, pääkaupunkiseutu



indeksi kevät 2000 = 100
vapaarahoitteiset ja korkotuki, uudet vuokrat

Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

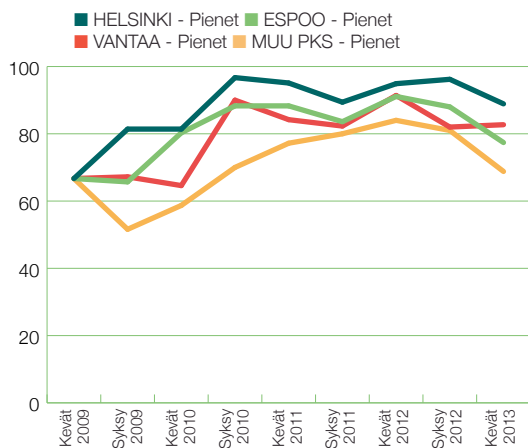
Uusia toimijoita asuntosijoitusmarkkinoille

Asuntosijoituksia tarjotaan uusissa muodoissa myös uusille sijoittajajoukoille. Alkuvuodesta sekä Ålandsbanken että OP-Rahastoyhtiö ovat uutisoineet tuovansa markkinoille uudet, pääosin piensijoittajille tarjottavat erikoissijoitusrahastot. Ålandsbankenin rahasto sijoittaa yksinomaan vuokra-asuntoihin, ja se on hankkinut ripeästi noin 80 miljoonan sijoitussalkun ostamalla rakennusliikkeiltä uudiskohteita pääkaupunkiseudulta ja muista suurista kaupungeista. Huhtikuussa myös OP-Rahastoyhtiö ilmoitti tuovansa markkinoille kiinteistöihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston, joka sijoittaa noin puolet varoistaan asuntoihin. Rahaston ytimeksi hankitaan noin 50 miljoonan euron asuntosalkku OP Henkivakuutus Oy:ltä.

LähiTapiola-ryhmä on perustanut jo toisen asuntoihin keskittyvän rahaston, LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky:n. Rahasto teki ensimmäisen kauppansa helmikuun lopussa, kun se hankki Espoon Matinkylästä 71 vuokra-asuntoa.

PKS:n pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys

Saldoluvut - pienet asunnot

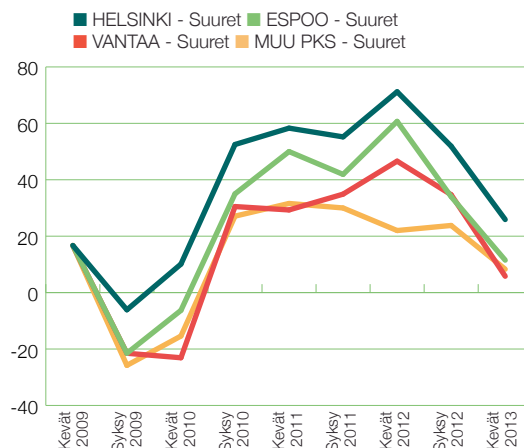


Huom: keväällä 2009 kysytyy PKS yhtenä kokonaisuutena

Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, kevät 2013

PKS:n suurten asuntojen vuokrien odotettu kehitys

Saldoluvut - suuret asunnot



Huom: keväällä 2009 kysytyy PKS yhtenä kokonaisuutena

Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, kevät 2013

Kiinteistösijoitusten tuotot laskussa ympäri Eurooppaa

Epävarma taloustilanne näkyy suorien kiinteistösijoitusten tuotoissa, jotka laskivat viime vuonna ympäri Eurooppaa. IPD:n Pan-European Property Indexin kokonaistuotto oli viime vuonna 4,2 prosenttia, kun vastaava lukema vuonna 2011 oli 6,6 prosenttia. Suomi kuului niihin harvoihin maihin, joissa vuoden 2012 kokonaistuotto oli edellistä vuotta korkeampi. Euroopan maista Sveitsi menestyi viime vuoden tuottovertailussa parhaiten kiinteistöjen positiivisen arvonmuutoksen ansiosta. Toiseen ääripäähän sijoittui Espanja, jossa markkina-arvot laskivat voimakkaasti, ja painoivat myös kokonaistuotot negatiivisiksi. Matalia tuottoja kirjattiin etenkin velkakriisistä pahiten kärsineissä euromaissa, mutta myös esimerkiksi Alankomaissa kiinteistöjen tuotot ovat selkeässä laskusuunnassa, minkä johdosta koko Euroopan arvonmuutos painui negatiiviseksi.

Pohjoismaisessa vertailussa Ruotsi pysyi niukasti kärjessä 6,4 prosentin tuotollaan. Suomi oli 6,0 prosentin kokonaistuotollaan ainoa Pohjoismaa, jossa kokonaistuotot olivat edellistä vuotta korkeampia. Suomen tuottotasoa ylläpitävät edelleen muita maita korkeammat nettotuotot. Norjan kiinteistömarkkinoiden kokonaistuotto oli 4,7 prosenttia ja Tanskan 3,8 prosenttia vuonna 2012. Ruotsissa liike- ja toimistokiinteistöjen tuotot olivat Pohjoismaiden korkeimmat, mutta Suomessa tuotannolliset kiinteistöt ja asunnot tuottivat muita Pohjoismaita enemmän. Keskimäärin pohjoismaiset kiinteistösijoitukset tuottivat IPD KTI Nordic Property Indexin mukaan 5,7 prosentin kokonaistuoton, joka oli reilut kaksi prosenttiyksikköä edellisen vuoden tuottoa (8,0%) matalampi.

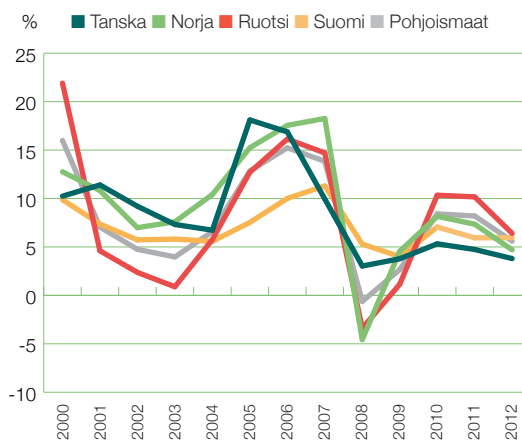
Iso-Britannian ja Saksan kiinteistösijoitusmarkkinat pysyvät houkuttelevina

Real Capital Analyticsin mukaan koko Euroopan kiinteistötransaktiovolyymi laski vuonna 2012 aavistuksen edellivuoden tasostaan. Sijoittajien mielenkiinto kohdistui edelleen pääosin vahvoihin ja suuriin talouksiin. Iso-Britannia ja Saksa vastasivat yhteensä noin 55 prosentista koko Euroopan volyymista. Myös Ruotsissa ja Norjassa kaupankäyntivolymit olivat melko korkealla tasolla.

Turvallisiksi koettujen Saksan ja Iso-Britannian houkuttelevuus näkyy myös PwC:n ja ULL:n vuosittain toteuttamassa ”Emerging Trends in Real Estate Europe” –tutkimuksessa, jonka mukaan Euroopan houkuttelevimpia kiinteistömarkkinoita ovat tällä hetkellä München, Berliini ja Lontoo. Helsingin suhteellinen houkuttelevuus putosi Euroopan kaupunkien rankingissa sijalle 19 edellivuoden 12. sijalta.

- Tuotot laskivat lähes kaikissa Euroopan maissa, Suomi poikkeus
- Helsingin suhteellinen houkuttelevuus sijoituskohteena laskenut
- Suuret markkina-alueet houkuttelevat sijoittajia

Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot Pohjoismaissa



Lähde: IPD, KTI

Kiinteistösijoitusten kokonaistuotot Euroopassa 2011 & 2012



Lähde: IPD, KTI

Kiinteistömarkkinoiden aktiviteetti keskittyy pääkaupunkiseudulle

Helsingin keskusta menestyy edelleen muita alueita paremmin

Helsingin ydinkeskustan asema on rahoitusmarkkinamyllerryksen alkamisen jälkeen erottautunut selkeästi muista alueista, ja sen kehitys jatkuu edelleen vahvana. KTI Kiinteistöindeksin mukaan Helsingin ydinkeskustan toimistojen arvot nousivat viime vuonna yli kuusi prosenttia, kun kaikilla muilla pääkaupunkiseudun toimistoalueilla kirjattiin negatiivisia arvonmuutoksia. Arvoja nosti sekä tuottovaatimusten lasku että vuokra-arvojen nousu. Myös RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat ydinkeskustan vetovoiman olevan edelleen vahva. Keskustan vuokraodotukset pysyttelevät edelleen muita alueita positiivisempina, joskin käyrät ovat sielläkin viime syksystä kääntyneet alaspäin. Nettotuottovaatimuksissa barometrin vastaajat arvioivat tapahtuneen pientä käännettä ylöspäin myös ydinkeskustassa.

- Pääkaupunkiseudun liiketilarakentaminen keskittyy peruskorjauksiin
- Tampereen seudun asema toimitilamarkkinoilla vahva
- Rakentaminen hiljenee kaikissa kasvukeskuksissa
- Vuokramarkkinoilla hiljaista

Ydinkeskusta myös uudistuu ja kehittyy jatkuvasti. Töölönlahden uusista toimistotaloista ensimmäinen on jo valmis, ja loput kolmekin valmistuvat tulevan vuoden sisällä. Liiketilamarkkinoiden tarjonta kasvaa CityCenterin ja Forumin uudistusten myötä.

KTI:n Helsingin ydinkeskustaa kuvaava toimistovuokraindeksi nousi yhdellä prosentilla viimeisimmän puolivuotisjakson aikana. Vuositasolla nousu on kahden prosentin luokkaa. Uusien vuokrasopimusten nelivuokrien keskiarvo on vakiintunut reiluun 26 euroon, ja yläkvartiili ylittää jo 28 euroa. Tyhjän toimistotilan määrä on keskustassa vähentynyt hienoisesti viimeisen puolivuotisjakson aikana.

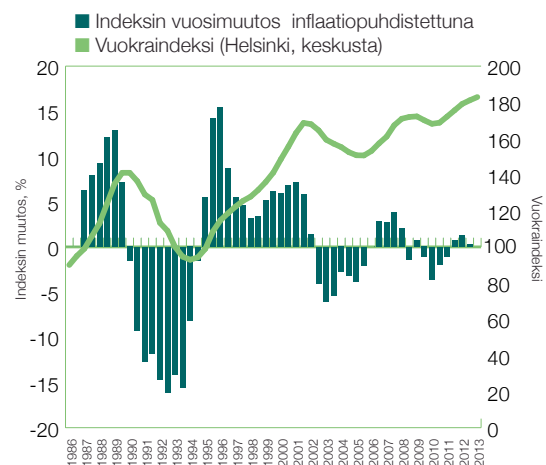
Ydinkeskustan liiketilavuokrat pitävät edelleen pintansa. KTI:n tietokannassa uusien liiketilavuokrasopimusten yläkvartiili nousi jälleen yli 110 euroon. Kaksi kolmesta RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajasta ennakoivat keskustan liiketilavuokrien pysyttelevän lähitulevaisuudessa ennallaan.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden haasteet jatkuvat

Ydinkeskustan ulkopuolella toimistojen käyttöasteet pysyvät matalina ja markkina-arvot laskussa. Tilanne tuskin helpottuu lähiaikoina, koska kysyntä säilyy epävarmassa taloustilanteessa vaatimattomana. Tyhjen toimistotilojen määrä on Helsingissä eri alueilla kehittynyt eri suuntiin. Pitäjänmäellä tyhjää tilaa on nyt jonkin verran vähemmän kuin puoli vuotta sitten, mutta uusien vuokrasopimusten vuokratasoissa on merkittävää hajontaa. Tyhjän tilan määrä on Helsingissä kasvanut Kampissa, Sörnäisissä ja Siltasaarella.

Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskustan toimistot, indeksi 1993=100



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Espoossa ja Vantaalla tyhjen toimistotilojen määrä on viime syksystä noussut muutamalla kymmenellä tuhannella neliöllä. KTI:n vuokratietokannassa espoolaistojen vuokrausaste on pudonnut 73 prosenttiin. Uusien toimistovuokrasopimusten vuokratasot ovat pysytelleet melko korkeina, kun sopimuksia on alkanut paljon uusissa rakennuksissa. Espoossa uusien toimistosopimusten yläkvartili on KTI:n seuraamassa vuokrasopimuskannassa pysytellyt 20 euron tietämissä, ja Vantaalla hieman alle 17 eurossa.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista enemmistö arvioi kaikkien toimitilatyyppeiden vajaakäytön kasvavan edelleen lähitulevaisuudessa. Yli 40 prosenttia uskoo vuokrien laskevan Espoossa ja Vantaalla seuraavan puolen vuoden aikana.

Liiketilarakentaminen keskittyy peruskorjauksiin ja laajennuksiin. Kauppakeskus Itäisen suuri uudistusprojekti valmistuu vaiheittain vuoden 2014 loppuun mennessä. Tapiolan keskustan suuri uudistus on puolestaan vasta alussa. Ensimmäinen uudistettu liikerakennus valmistuu Tapiolaan tulevana syksynä, kun kauppakeskus Ainoa avaa ovensa entiseen Sokoksen kiinteistöön.

Tampere kiinnostaa kotimaisia sijoittajia

Tampereen seudun monipuolinen elinkeinorakenne ylläpitää alueen asemaa vahvana toimitilamarkkina-alueena. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat odottavat Tampereen toimitiloille vahvempaa kehitystä kuin missään muualla Helsingin keskustan ulkopuolella. Toimistotilojen vuokrien ennustetaan pysyvän vakaina, ja liiketilavuokriin odotetaan jopa pientä nousua. Vuokramarkkinat ovat viime aikoina olleet kuitenkin melko hiljaiset. Tyhjää toimistotilaa löytyy lähinnä Hatanpäästä ja Hervannasta, joskin Hervannassa tyhjiä tiloja on myös saatu vuokrattua viimeisen puolen vuoden aikana. Koko kaupungin tasolla noin 92 prosenttia kaikista KTI:n vuokratietokannan toimitiloista oli maaliskuun lopussa vuokrattuna.

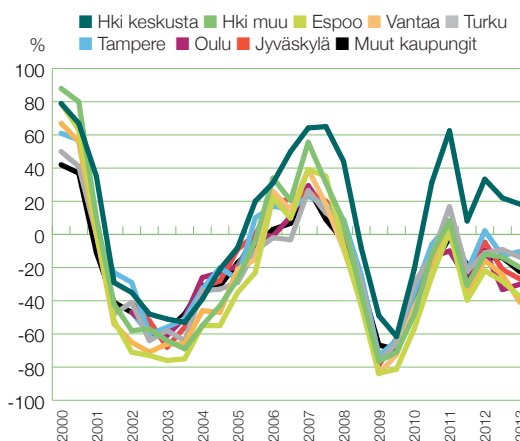
Tampereen kehittyvä alue kiinnostaa myös sijoittajia. Toimistotarjonta kasvaa Ratinankaaren toimistorakennuksella, joka myytiin loppuvuodesta Pohjolan Real Estate Fund Finland III –rahastolle. Keva puolestaan osti rakenteilla olevan Lielähtikeskuksen liikekiinteistön, ja Technopolis laajensi Tampere-salkkuaan YLEn Tohlopin kohteella.

Turussa pari toimistorakennusta rakenteilla

Turun toimitilarakentaminen on vilkkaampaa kuin aikoihin. Sekä Kupittaaalle että Pitkämäkeen on nousemassa uudet toimistorakennukset. Liiketilakanta kehittyi, kun keskustan Hansa-korttelin kasvokohotus jatkuu edelleen. Skanssiin on kuluvan kevään aikana valmistunut uusi K-Rauta ja Kuninkojalle Kodin Ykkönen. Toimitilakiinteistökauppoja ei Turussa ole nähty sitten viime vuoden lopulla tapahtuneen Kupittaaan Intelligate-kaupan.

Toimitilojen vuokratasot ovat pysytelleet ennallaan. Keskustan laadukkaiden liiketilojen vuokrasopimuksia on solmittu melko korkeaan vuokratasoon. Vuokrien ennakoidaan pysyttelevän nykytasollaan myös lähitulevaisuudessa. Tyhjen tilojen määrä on Turussa pudonnut hieman sekä toimisto- että liiketilamarkkinoilla. Toimistojen vuokrausaste pysyttelee korkeana yli 96 prosentissa. Uudet valmistuvat vähittäiskaupan tilat nostanevat tyhjen liiketilojen määrää lähitulevaisuudessa.

Vuokraennusteiden saldoluvut – tuleva kehitys (seuraavat 6 kk), Toimistot



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Oulussakin hiljaista

Oulussa tehtiin yksi alkuvuoden suurimmista kiinteistökaupoista, kun Technopolis osti Nokialta sale-and-leaseback -kaupassa toimistokampuksen Kontinkankaan alueelta yli 30 miljoonalla eurolla. Oulun kaupunki on sitoutunut panostamaan alueen kasvuun ja sen tavoitteena on luoda Kontinkankaalle vuoteen 2016 mennessä 700 uutta työpaikkaa. Tällä hetkellä Oulun toimitilamarkkinoilla ei ole kuitenkaan käynnissä yhtään uudisrakennushanketta. Technopoliksen ydinkeskustakohteen toinen vaihe on ennakkomarkkinoinnissa ja odottaa käynnistyspäätöstä.

RAKLI KTI Toimitilabarometrin mukaan hyvän oululaistoimiston neliövuokra olisi tällä hetkellä aavistuksen verran korkeampi kuin vuosi sitten, vajaan 16 euron tasolla. Tyhjen toimitilojen määrä pysyttelee edelleen melko maltillisena.

Jyväskylässä ei ole nähty kauppvoja

Jyväskylän ainoa käynnissä oleva toimitilarakennushanke on Luttakkoon nouseva Technopoliksen Innovan nelosvaihe. Seudun vilkas liiketilarakentaminenkin on hiljennyt Muuramen uuden liikekeskuksen valmistuttua vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Kyseisen kohteen kauppa on myös ainoa viime aikoina tilastoihin tiensä löytänyt transaktio. Tyhjän toimitilamäärä on viimeisen puolen vuoden aikana aavistuksen verran vähentynyt, mutta liiketiloja on puolestaan hieman enemmän tyhjillään kuin viime syksynä. Toimitilavuokramarkkinoiden tulevaisuudennäkymät ovat muiden kasvukeskusten tapaan alavireiset.

Kuopion rakentaminen hiljennyt

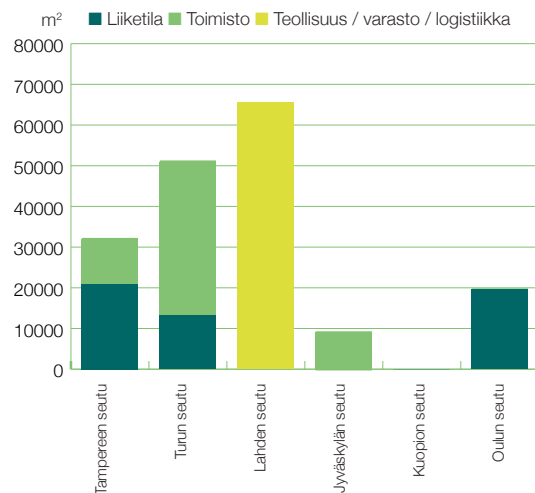
Kuopiossa muutaman vuoden vilkkaana jatkunut toimitilarakentaminen on tyystin hiljennyt, eikä käynnissä ole KTI:n seurannan mukaan ainuttakaan toimitilahanketta. Technopoliksen uusimman Viestikadun kohteen ensimmäiset vaiheet ovat juuri valmistuneet ja viimeinen vaihe odottelee aloituspäätöstä. Kuopion keskustassa tyhjän toimitilamäärä on vähentynyt jonkin verran viimeisen puolen vuoden aikana. Kiinteistökauppoja ei ole viime aikoina saatu tilastoida Kuopion seudulla lainkaan.

Lahdessakaan ei noteerattu markkinatapahtumia

Lahden ydinkeskustassa YIT ryhtyy peruskorjaamaan Aleksanterinkadun varrella olevaa kiinteistöä nykyaikaiseksi liike- ja asuinkiinteistöksi, johon tulee noin 6 500 m² liike- ja toimitilaa sekä noin 110 asuntoa. YIT osti kiinteistön talvella Sveafastigheterin rahastolta. Itellan logistiikkakeskuksen rakennustyöt Pennalassa ovat loppusuoralla, mutta muilta osin Lahdenkin toimitilarakentaminen on varsin hiljaista. Myös vuokramarkkinat ovat varsin hiljaiset. Keskustassa on alkanut muutamia toimitistosopimuksia noin kymmenen euron neliövuokratasolla.

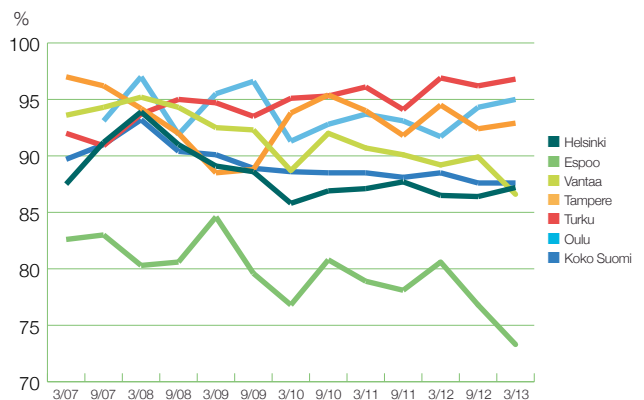
Rakenteilla olevat toimitilahankkeet muissa suurissa kaupungeissa, maaliskuu 2013

sis. uudishankkeet ja laajennukset/peruskorjaukset vuokrattava ala, m²



Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Toimitilojen käyttöasteet



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

KTI – 20 vuotta kiinteistötietoa

Kuinka kaikki alkoi: 1990-1994

KTI:n tarina sai alkunsa Turun kauppakorkeakoulussa, jossa käynnistyi vuonna 1990 Sitran, SOK:n ja Eka-yhtymän rahoittama kiinteistö pääomatutkimusprojekti. Nuori ja innokas tutkijakaksikko Miettilä - Olkkonen keksi lähestyä kiinteistö pääoman tuottavuutta vuokrasopimustietojen kautta. Uutteralla työllä ja Suomen Kiinteistöliiton ja Helsingin kiinteistöyhdistyksen tuella yhä useampia kiinteistönomistajia saatiin vähitellen mukaan tietojen luovuttajaksi ja hyödyntäjäksi, ja ensimmäisiä tilastoja päästiin ylpeinä julkistamaan vuonna 1992. Merkittävänä oivalluksena syntyi edelleen toimiva ”KTI pallokone”, joka vertaili yksittäisiä vuokrasopimuksia markkinatunnuslukuihin. Yhteistyö kaupunkien ja valtion kiinteistöorganisaatioiden kanssa oli tiivistä alusta saakka. KTI:n taipaleen alkuvuodet olivat taloudellisesti haastavia, mutta halu menestyä oli vahva.

KTI Kiinteistötalouden instituutti ry perustettiin keväällä 1993 keskellä pahinta talouslamaa. Yhdistyksen perustajajäsenet olivat Suomen Kiinteistöliitto, Helsingin kiinteistöyhdistys (myöhemmin RAKLI) sekä Turun kauppakorkeakoulun tukisäätiö. Vuokratietojen luovuttajista ja tilaajista muodostettiin yhdistyksen johto- ja seurantaryhmä, joka kokoontui kaksi kertaa vuodessa vuokratilastojen julkistuksen ja muiden ajankohtaisten uutisten äärellä. Tätä perinnettä jatkamme edelleen, nyttemmin KTI-iltapäivänä tunnettujen ajankohtaisseminaarien muodossa.

Vuonna 1993 julkaistiin Sitran rahoittamana oppikirja *Johdatus toimitilatalouteen*. Katseet käännettiin myös ulkomaille jo varsin varhaisessa vaiheessa. Yksinkertainen mutta rohkea strategia ”luuri käteen ja asiantuntijoita tapaamaan” johdatti KTI:n uranuurtajat niin European Real Estate Society:n perustajajoukkoihin kuin IPD:nkin puheille jo 1990-luvun alkuvuosina. Vuonna 1994 järjestettiin Helsingissä ensimmäinen professori Andrew Baumin vetämä kiinteistö sijoittamisen kurssi, joka sai suomalaisilta kiinteistöammattilaisilta varsin lämpimän vastaanoton.

Muutoksen ja kasvun vuodet 1995-1999

Vuokratietojen raportoinnin vakiinnuttua palveluvalikoimaa laajennettiin vähitellen kattamaan myös ylläpitokustannukset. Kehitystyössä tärkeänä tukena oli suurten yritysten kiinteistöjohtajien muodostama Kiinteistöpooli, joka sitkeästi opasti KTI:n nuorta tutkijakuntaa eteenpäin. Kiinteistötuottoja mittaavan Kiinteistöindeksin kehitystyö käynnistettiin vuonna 1995. Nettotuottojen ja markkina-arvojen yhtenäisten laskentatapojen vakiinnuttaminen kesti kuitenkin vuosia, ja ensimmäiset kokonaistuottoluvut päästiin suurten ponnistelujen jälkeen julkistamaan vasta vuodelta 1998. Aluksi toimitilapainotteisia markkinatietokantoja laajennettiin vähitellen kattamaan myös asuntokantaa.

Kiinteistörahaseläinkehittämiseen tähtäävien tutkimushankkeiden sarja aloitettiin KTI:ssä vuonna 1995, jälleen Sitran rahoittamana. KTI oli tiiviisti mukana jo vuonna 1998 voimaan astuneen kiinteistörahaseläin ensimmäisen version laadinnassa, samoin kuin siihen vuosien varrella tehdyissä muutoksissa. Ensimmäiset lain puitteissa toimivat kiinteistörahaseläin on kuitenkin nähty vasta aivan viime vuosina, joten työmme tälläkin saralla jatkuu edelleen. Vuonna 1998 Sitra rahoitti KTI:n tutkimushankkeen ”Suomen asema globalisoituvilla kiinteistömarkkinoilla”, jossa kartoitettiin kansainvälisten toimijoiden näkemyksiä Suomen markkinoista ja kehitystarpeista - aikana, jolloin monikaan toimija ei ollut vielä tullut ajatelleeksikaan Suomea mahdollisena sijoituskohteena.

Vuonna 1997 käynnistyi RAKLI:n koordinoima kiinteistö- ja rakennusalan toimialaselvitys, joka huipentui vuonna 1999 Tekesin *Palveleva kiinteistöliiketoiminta Rembrand* -ohjelman aloituksena. KTI oli Rembrand-ohjelmassa aktiivisesti mukana useilla tutkimus- ja kehityshankkeilla, joihin osallistui kymmeniä kiinteistöalan yrityksiä. Näinä vuosina KTI myös helsinkiläistyi, ja muutti päätoimipisteensä Turun kauppakorkeakoulun suojista Iso Roobertinkadulle.

2000-2004: Tutkimuslaitoksesta palveluyritykseksi

KTI:n markkinatietokannat ja benchmarking-palvelut vakiintuivat vähitellen jatkuviksi palveluiksi, jotka eivät enää sopineet yleishyödyllisen tutkimusinstituutin toimintakehiköön. KTI Kiinteistötieto Oy aloitti toimintansa vuoden 2000 alusta, jolloin yhtiöön siirrettiin Kiinteistöindeksi- sekä Vuokra- ja Ylläpitokustannusvertailupalvelut. Kiinteistötalouden instituutti jatkoi uuden yhtiön rinnalla KTI:n tutkimus- ja kehityshankkeiden toteuttajana vuoteen 2003 asti.

Merkittävä etappi KTI:n kehityspolulla oli vuonna 2003 järjestetty European Real Estate Society:n vuosikonferenssi, joka keräsi Helsinkiin yli 300 kiinteistöammattilaista ja -tutkijaa, ja jossa kolmen tiiviin päivän aikana pidettiin yli 200 esitystä kiinteistömarkkinoiden eri sektoreilta. Erityisesti konferenssin aktiivista ohjelmaa ja Helsingin yötöntä yötä hämmästeltiin maailmalla pitkään jälkeempäinkin. KTI:n johtajat ovat sittemmin vaikuttaneet ERESin toiminnassa niin puheenjohtajan kuin toiminnanjohtajankin rooleissa, millä on ollut suuri merkitys KTI:n kansainvälisten verkostojen kehittämisessä.

Tärkeä askel KTI:n tietokantojen kansainvälisessä avautumisessa harpattiin vuonna 2001, kun IPD auditoi KTI Kiinteistöindeksin prosessin ja laskentakaavat. Tämän seurauksena KTI Kiinteistöindeksi todettiin vertailukelpoiseksi IPD:n muista maista julkaisemien tuototietojen kanssa, ja suomalaiset tuottoluvut ovat IPD-verkostojen kautta levinneet ympäri maailman. Sitkeää kansainvälistämistyötä tehtiin myös yhdessä yritysten kanssa, ja ensimmäinen *The Finnish Property Market* -raportti saateltiin ylpeänä maailmalle vuonna 2001 silloisten kiinteistösijoitusyhtiöiden sponsoroimana. KTI oli mukana perustamassa niin EPRAa (European Public Real Estate Association 2001) kuin INREVIäkin (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles 2003).

Kiinteistömarkkinoiden muutos ja kansainvälistyminen 2005-2009

Kansainväliset sijoittajat ryynnivät Suomen markkinoille vuosina 2005-2007, ja KTI:n Transaktioseurannassa riitti tilastoitavaa. Ulkomaisia sijoittajia vieraili myös KTI:ssä usein, ja englanninkielisiä presentaatioita harjoiteltiin ahkerasti. Vuodesta 2005 alkaen olemme saaneet tehdä INREVin management-palkkiotutkimuksia ja myöhemmin myös muita mielenkiintoisia kiinteistörahastotutkimuksia. INREV-projektit poikivat yhteyksiä myös USA:han ja Aasiaan, jonne kiinteistörahastopalkkiotutkimuksia laajennettiin 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen lopulla.

KTI:n kotimainen tutkimus- ja kehitystoiminta on viime vuosina keskittynyt yhdessä yritysten kanssa tehtävään kehittämiseen. Aihealueet ovat kattaneet niin vuokra-asuntomarkkinainformaation kehittämistä, alueellisten kiinteistömarkkinoiden läpinäkyvyyden parantamista, ympäristötunnuslukujen kehittämistä – ja aina niin ajankohtaisia kiinteistörahastokysymyksiä. Uusina KTI-palveluina päivänvalon ovat nähneet Rakennushankeseuranta, Alueelliset markkinatietopalvelut ja ennusteet. KTI tutki jonkin aikaa myös Venäjän markkinoiden liiketoimintapotentiaalia suomalaisasiakkaiden lisääntyneen kiinnostuksen siivittämänä. Markkinaympäristö itärajan takana todettiin KTI:n näkökulmasta toistaiseksi niin haastavaksi, että päätimme lopulta etsiä uusia seiniä, joihin voimme päätämme hakata.

Markkinaympäristön uusi murros - KTI tänään ja huomenna

Globaali rahoitusmarkkinoiden murros käänsi koko kiinteistömaailman jälleen uuteen asentoon vuodesta 2009 alkaen. Olemme saaneet sopeutua hiljaisiin kaupankäyntivolyyymeihin, törmänneet rahoituskapeikkoihin, hämmästellleet pääkaupunkiseudun tyhjien toimistotilojen määrää ja ihmetelleet riskillisempien kiinteistökohteiden heikkoa kysyntää. Markkinainformaatiolle kuitenkin löytyy onneksemme tarvetta myös – ja ehkä ennen kaikkea - haasteellisempina aikoina.

KTI:n perustehtäväksi määriteltiin aikanaan kiinteistömarkkinoiden läpinäkyvyyden kehittäminen ja taloudellisen markkinatiedon ja – tutkimuksen lisääminen. Nuo – osin aikaansa edellä olleet - perustehtävät toimivat kirkkaina johtotähtinäimme edelleenkin. Olemme olleet etuoikeutetussa asemassa saadessamme kehittää ja kehittyä yhdessä asiakkaidemme kanssa läpi kaikkien näiden kiinnostavien vuosien. Työmme jatkuu – KTI kiittää 20 ensimmäisestä vuodesta!





KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninlaisiin tarpeisiin. KTI:n markkinatietokannat kattavat informaatiota mm. kiinteistösijoitusten tuotoista, toimitila- ja asuinkiinteistöjen vuokrista ja ylläpitokustannuksista sekä markkinoiden transaktioista. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät, julkisen sektorin kiinteistöorganisaatiot sekä kiinteistöalan management- ja asiantuntijapalveluyritykset. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto ja Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland
Eerikinkatu 28, 7.krs.
00180 Helsinki FINLAND

tel.+358 (0)20 7430 130
fax +358 (0)20 7430 131
www.kti.fi