

2014

KTI Markkinakatsaus *kevät*



- Euroopan kiinteistömarkkinat piristymässä – vaikutuksia myös Suomeen
- Alkuvuoden kaupankäynti vilkkainta sitten vuoden 2008
- Ulkomaiset sijoittajat aktiivisia
- Toimitilavuokramarkkinoiden haasteet jatkuvat
- Asuntokiinteistöt jatkavat vahvaa menestystään

KTI Markkinakatsaus – kevät 2014

Taloudellinen toimintaympäristö luo edelleen tiukan viitekehysten kiinteistömarkkinoille. Taloudellinen ja poliittinen epävarmuus nakertaa Suomen kansainvälistä luotettavuutta, millä on vaikutuksensa myös kiinteistömarkkinoiden suosioon kansainvälisten sijoittajien keskuudessa. Suomella on edelleen oma vakiintunut asemansa kansainvälisten sijoittajien agendalla, mutta sijoittajat ovat entistä valikoivampia strategioissaan.

Eurooppalaisten kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti on piristynyt viimeisen vuoden aikana. Tämä näkyy myös Suomessa, jossa viime vuoden lopun vilkas kaupankäynti on saanut jatkoa kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Kaupankäynnin vilkastuminen on lähes yksinomaan ulkomaisten sijoittajien varassa; kotimaisista toimijoista lähinnä vain kiinteistörahastot ovat kasvattaneet salkkujaan. Asunto- ja hoivakiinteistöjen viime vuonna alkanut suosio jatkuu, joskin uusien ja hyväsjaintisten toimistokiinteistöjen osuus alkuvuoden kaupankäynnistä nousi yli kolmannekseen.

Pääkaupunkiseudun asema säilyy vahvana kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Viime vuoden kaupoista lähes 70, ja alkuvuoden kaupoista lähes 80 prosenttia tehtiin pääkaupunkiseudulla. Ilmiö heijastelee laajempaa eurooppalaista kehitystä, jossa suurimmat keskukset houkuttelevat eniten sijoittajia.

Pahimmin talouden epävarmuus näkyy edelleen pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinoilla, joilla nihkeä talouskasvu ja käyttäjien tehostamisvaatimukset pahentavat vajaakäyttöongelmaa entisestään. Hiipuva uudistuotanto ja varovasti kohenevat talousnäkymät ovat nyt aavistuksen kohentamassa vajaakäyttölukujen synkintä kehitystä. Ylitarjonta hillitsee vahvasti vuokrakehitystä, ja Helsingin keskustaa lukuun ottamatta vuokratasojen arvioidaan kehittyneen negatiivisesti viimeisen puolen vuoden aikana. Vajaakäyttöongelma on edelleen pahin Espoossa, jossa lähes neljännes toimistotiloista on tyhjillään. Viime vuosina vajaakäyttöongelmaa pahentanut runsas uudisrakentaminen on nyt hiljenemässä.

Toimitilavuokramarkkinoiden epävarmuus on nyt laajentunut entistä syvemmälle myös liiketilamarkkinoille nihkeään kulutuskysynnän ja vahvistuvan verkkokaupan seurauksena. Sekä liiketilavuokrien että vajaakäytön kehitysodotukset ovat Helsingin keskustaa lukuun ottamatta kääntyneet negatiivisiksi kaikilla alueilla.

Asuntosijoittamisen suosio jatkuu vahvana epävarmuuden kalvaessa toimitilamarkkinoita. Pääkaupunkiseudun pienten asuntojen vahva vuokrakysyntä pitää vuokrat nousujohteisina, ja käyttöasteet pysyttelevät huippulukemissa. Heikko taloustilanne näkyy vuokra-asuntomarkkinoilla lähinnä suurten asuntojen kysynnässä, jossa on siirrytty vahvemmin vuokralaisten markkinoihin. Asuntorakentaminen vähenee tänä vuonna viime vuoden tasostaan, mutta lähtee toivottavasti jälleen loivaan kasvuun ensi vuoden aikana. Vahvat kysyntänäkymät siivittävät myös vuokra-asuntojen markkina-arvojen kehitystä.

Haastavat ajat jatkuvat taloudessa ja kiinteistömarkkinoilla

Suomen talouden kasvuennusteita on jouduttu jälleen alentamaan alkuvuodesta. BKT:n kasvuennusteet tälle vuodelle vaihtelevat 0,5 ja 0,8 prosentin välillä. Ensi vuodelle odotetaan pientä vientivetoista piristymistä, mutta maailmantalouden hauraaseen kasvunäkymään liittyy suuria riskejä. Epävarmuustekijöitä näkyy sekä kansainvälisen poliittisen tilanteen että rahoitusmarkkinoiden rintamilla. Suomen kannalta keskeisimmässä asemassa on Venäjän tilanteen kehitys. Suomen BKT:n ennustetaan ensi vuonna kasvavan noin 1,4 prosenttia, mikä on edelleen hieman euroalueen keskimääräistä tasoa matalampi kasvuluku.

- Taloudellinen ja poliittinen epävarmuus lisää kiinteistömarkkinoiden haasteita
- Suomi saa osansa kansainvälisen kiinteistösijoittamisen vilkastumisesta
- Riittääkö Suomen kilpailukyky vetämään viennin kasvuun?

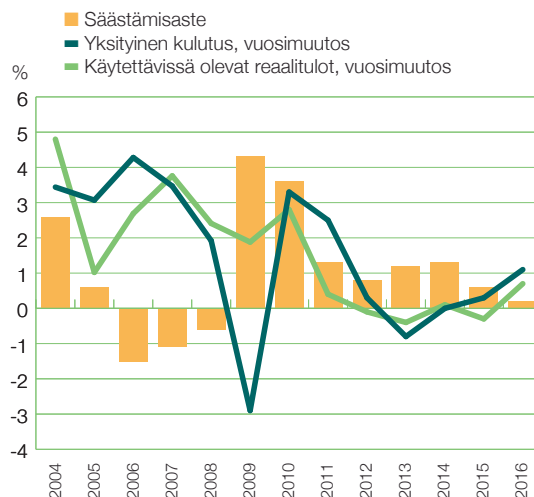
Kotimaan poliittinen tilanne heikentää luottamusta talouden haasteiden ratkaisuun

Suomen talouden rakenteellisia haasteita ei vielä ole saatu ratkaistua. Poliittista ja taloudellista epävarmuutta heijastelee osaltaan luottoluokitusyhtiö Standard & Poor'sin huhtikuinen päätös alentaa Suomen talouden näkymät vakaista negatiivisiksi, mikä merkitsee Suomen AAA-luokituksen vaarantumista. Poliittista riskiä kasvattaa hallituksen luottamuksen oheneminen. Suomen kansainvälinen luotettavuus vaikuttaa suoraan myös kiinteistömarkkinoiden kilpailukykyyn.

Riittääkö vientiyritysten kilpailukyky?

Suomen talouskasvun eväät nojaavat pitkälti viennin kasvuun. Kansainvälinen talous tukisi nyt Suomen talouden elpymistä paremmin kuin pitkään aikaan. Nähtäväksi jää, onko suomalaisten yritysten kilpailukyky riittävällä tasolla tämän tilaisuuden hyödyntämiseksi. Viennin kehitys on talouskasvun kannalta kriittisessä asemassa, ja sen odotetaan kääntyvän kasvuun kuluvana vuonna, ja piristyvän lisää ensi vuonna.

Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitytulot, kulutus ja säästäminen



Lähde: Tilastokeskus, VM

Yksityinen kulutus ei kasva

Yksityistä kulutusta rasittavat niin kiristynyt verotus, kasvava työttömyys kuin palkkojen ja etuuksien minimaalinen kasvu. Siksi yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan jäävän lähelle nollaa kuluvana vuonna. Paranevan työllisyyden ja vahvistuvan luottamuksen voidaan toivoa vetävän kulutusta lievään kasvuun vuonna 2015. Vähittäiskaupan tilakysynnän kannalta keskeinen kysymys on, minne kulutus kohdistuu.

Investointien ennustetaan kääntyvän selvään nousuun vuonna 2015 yksityisen sektorin kone- ja laite- sekä rakennusinvestointien vetämänä. Metsä Groupin ja Stora Enson huhtikuun lopun suuret investointiutiset vahvistavat uskoa tällä rintamalla. Valtion ja kuntien tiukka tilanne pitää julkiset investoinnit edelleen laskusuunnassa.

Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja, %

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014**	2015**
BKT (volyymin muutos)	4,4	5,3	0,3	-8,5	3,4	2,8	-1,0*	-1,4*	0,5	1,4
Vienti	12,2	8,2	5,8	-21,3	7,9	2,8	-0,2*	0,3*	3,5	4,1
Inflaatio	1,6	2,5	4,1	0,0	1,2	3,4	2,8	1,5	1,5	1,7
Työttömyysaste	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2	8,4	8,3
Korot										
3kk euribor	3,1	4,3	4,6	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2	0,3	0,5
10 v obligaatiokorko	3,8	4,3	4,3	3,7	3,0	3,0	1,9	1,9	2,1	2,6

* = ennakkotieto

** = ennuste

Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki (korot), VM (muut ennusteet)

Kiinteistökauppamarkkinat piristyivät vuoden 2013 lopulla

Vuoden 2013 viimeisen neljänneksen loppukiri kiihdytti kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymin lopulta 2,4 miljardiin euroon. Vuoden kokonaisvolyymistä lähes puolet syntyi viimeisten kolmen kuukauden aikana, ja tästä valtaosa vasta joulukuussa. Joulukuun suurimmasta uutisesta kiinteistökauppamarkkinoilla vastasi saksalainen Allianz Real Estate, joka osti puolet Kampin kauppakeskuksesta Cornerstonen hallinnoimalta Nordic Retail Fundilta. Toinen merkittävä loppuvuodesta julkaistu kauppa oli UPM:n uuden pääkonttorin myynti Union Investmentille 74 miljoonalla eurolla. Loppuvuoden suuret kaupat nostivat ulkomaisten sijoittajien osuuden koko vuoden transaktioista noin 30 prosenttiin. Loppukiri nosti lopulta toimistokiinteistöt transaktiomarkkinoiden suurimmaksi sektoriksi reilun 30 prosentin osuudellaan. Alkuvuodesta suurta suosiota nauttineet asunto- ja hoivakiinteistöt vastasivat lopulta yhteensä noin kolmanneksesta koko vuoden kaupoista.

- Alkuvuoden kaupankäynti vilkkainta sitten vuoden 2008
- Ulkomainen sijoittajakysyntä vahvistunut
- Helsingin keskustan prime-toimiston tuottovaade lähenee 5 prosenttia
- Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöongelma pahenee
- Toimitilasektoreiden markkina-arvot kehittyvät negatiivisesti

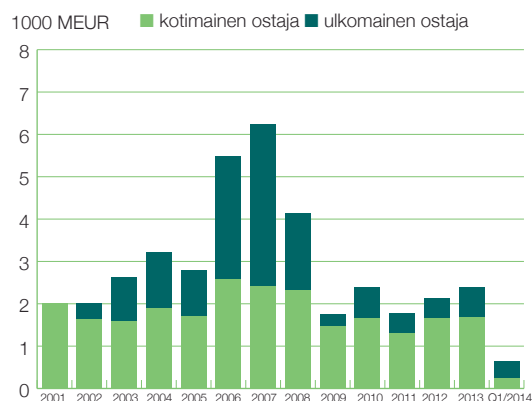
Uudet toimistokiinteistöt käyvät kaupaksi

Vuosi 2014 on lähtenyt niin ikään liikkeelle pirteissä tunnelmissa, ja tyypillisesti hiljaiselle ensimmäiselle kvartaalille kirjattiin 630 miljoonan euron kiinteistökaupat, mikä on selkeästi korkein ensimmäisen vuosineljänneksen volyymi sitten vuoden 2008. Vuoden 2014 toistaiseksi suurimmasta kaupasta vastaa saksalainen Deka Immobilien, joka osti maaliskuun alussa Sanomatalon 176 miljoonalla eurolla. Sanoman rooli alkuvuoden kaupoissa on ollut suuri, sillä Sanomatalon lisäksi yhtiö myi sale-and-leaseback -kaupoilla myös Vantaalta Martinlaaksossa sijaitsevan Sanomalan painolaitoksen ja toimistotalon sekä Koivuvaarassa sijaitsevan toimisto- ja tuotantokiinteistön ruotsalaiselle Sagaxille noin 65 miljoonalla eurolla. Vuoden alun muita merkittäviä kauppia ovat Hemsön noin 100 miljoonan euron hoivakiinteistösalkkuhankinta Trevianin rahastolta, saksalaisen Union Investmentin toimistokiinteistön hankinta Leppävaarassa sekä Rediton investoinnit HOK-Elannon markеткиinteistöihin. Sekä Hemsö että Redito sijoittavat ruotsalaisen AP3-eläkerahaston varoja. Toimistokiinteistöjen osuus ensimmäisen vuosineljänneksen kaupoista oli 37 prosenttia. Kaikki vuoden alun merkittävät toimistokaupat on tehty pääkaupunkiseudulla.

Ulkomaiset sijoittajat pääosassa alkuvuoden kaupoissa

Ulkomaisten sijoittajien osuus vuoden ensimmäisen neljänneksen kokonaisvolyymistä nousi noin 60 prosenttiin. Ulkomaisten sijoittajien lisääntyvä mielenkiinto heijastelee Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinoiden vahvistuvia tunnelmia, mistä Suomikin saa oman osansa osana euroaluetta. Pääosa Euroopan sijoituskysynnästä kohdistuu suurimpiin kaupunkeihin, eli Suomen mittakaavassa pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseudun osuus vuoden ensimmäisen neljänneksen kaupoista nousi lähes 80 prosenttiin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa ulkomaisen sijoittajakysynnän odotetaan vahvistuvan edelleen lähitulevaisuudessa, kun taas kotimaisen kysynnän odotetaan pysyttelevän nykyisellä matalalla tasollaan.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

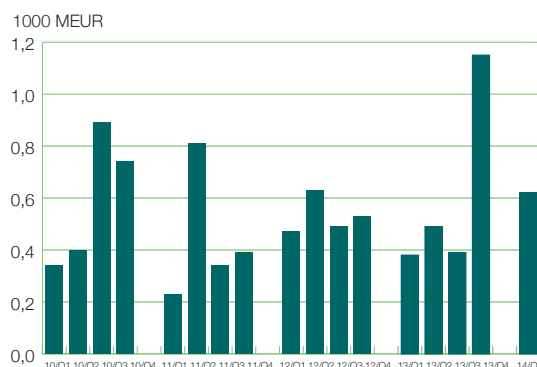
Suomalaiset instituutiot tähyävät ulkomaille ja tekevät järjestelyjä

Monet kotimaisista eläkeyhtiöistä ovat todenneet kotimaisen suoran kiinteistösijoitussalkkunsuun painon liian suureksi. Valtaosa uusista sijoituksista pyritään kohdentamaan ulkomaille, ja joissakin tapauksissa myös kotimaisissa sijoituksissa nähdään tarpeita uusille järjestelyille. Kuluvaan vuoden suurin kiinteistöjärjestelyuutinen julkistettiin aivan huhtikuun lopussa, kun Sponda ilmoitti siirtävänsä 12, ja Varma 22 logistiikka- ja teollisuuskiinteistöään uuteen Certeum-yhtiöön. Yhtiö ostaa lisäksi myös Spondan kolme rahastoa tai näiden omistamat kiinteistöyhtiöt. Spondan ja Varman lisäksi myös Valtion Eläkerahasto tulee omistajaksi yhtiöön, jonka kiinteistökannan arvoksi muodostuu yli 900 miljoonaa euroa.

Ulkomaaisessa sijoittamisessa rahastosijoitukset ovat edelleen suosituin sijoittamisen muoto, mutta myös muita mahdollisuuksia tutkitaan. Räväkimmän aloituksen tällä rintamalla teki Ilmarinen, joka lähti loppuvuodesta 19 prosentin osuudella sijoittajaksi Technopoliksen norjalaiseen toimistokampukseen noin 40 miljoonan sijoituksellaan. Huhtikuun lopussa myös Varma uutisoi lähteneensä sijoittajaksi Tukholman alueelle asuntoja kehittävään Aros Bostad III AB:hen. TELAn tilastojen mukaan eläkeyhteisöillä oli vuodenvaihteessa kaikkiaan 2,4 miljardin kiinteistösijoitukset ulkomaille, mikä vastaa vain 15 prosenttia kaikista kiinteistösijoituksista. Ulkomaisten sijoitusten määrä kasvoi 100 miljoonalla eurolla vuonna 2013.

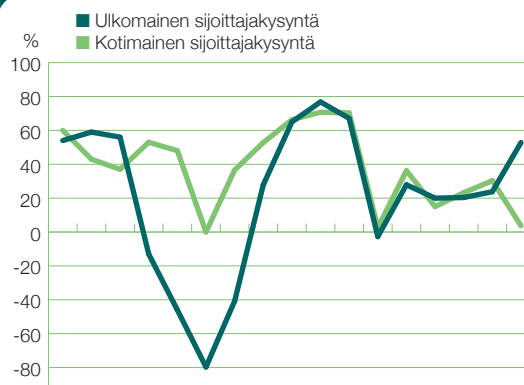
Muilta osin kotimaiset sijoittajat ovat etenkin toimitilakaupparmarkkinoilla pysytelleet melko hiljaisina. Merkittävimmistä kotimaisista sijoituksista on toistaiseksi vastannut OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahasto, joka osti Amer Sportsin uuden pääkonttorin Helsingin Vallilasta ja Bisnespaja Avia –toimitilakiinteistön Vantaan Aviapoliksen alueelta.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa kvartaaleittain



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän kehityksen saldoluvut



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Vakaa kassavirta kiinnostaa sijoittajia

Sijoittajien päämielenkiinto kohdistuu edelleen parhaisiin prime-kohteisiin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan toimistojen tuottovaatimus pysytteli huhtikuussa puolen vuoden takaisella tasollaan 5,4 prosentissa. Aivan parhaisiin kohteisiin oltaisiin valmiita sijoittamaan jopa tätä alhaisemmilla tuottovaateilla – barometrissa vastausten alakvartiilitaso laski tasan 5,0 prosenttiin. Vahvistuva kysyntä ei vielä riitä kasvattamaan riskillisempien kohteiden sijoituskykyä. Parhaiden sijaintien prime-kohteiden lisäksi sijoittajille kelpaavat pitkän ja varman kassavirran kiinteistökohteet, mikä selittää mm. hoivakiinteistöjen sekä sale-and-leaseback –kauppojen suosiota.

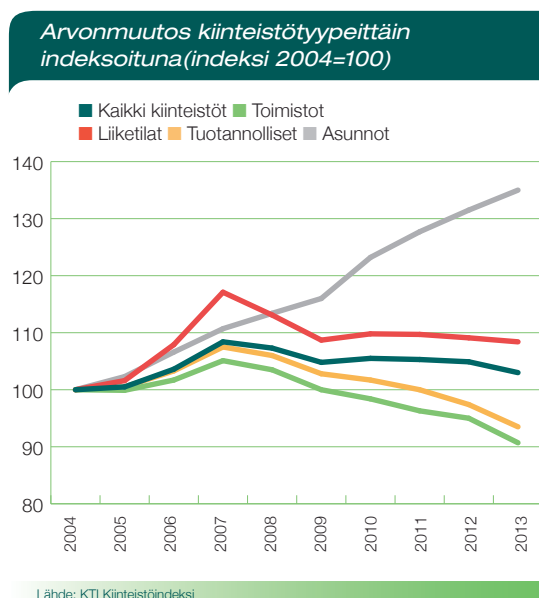
Toimistojen vajaakäyttö pahenee edelleen

Toimistojen vajaakäyttöongelmat pahenevat pääkaupunkiseudulla. Heikko taloustilanne sekä tehostuva tilankäyttö korostavat toimistomarkkinoiden ongelmia. KTI:n toimitilavuokratietokannassa toimistojen käyttöaste koheni aavistuksen Espoossa, mutta vastaavasti heikkeni Helsingissä ja Vantaalla viimeisen puolen vuoden kuluessa. Käyttöaste pysytteli kuitenkin heikoimpana Espoossa, jossa vuokrattuna oli vain 76 prosenttia toimitiloista maaliskuun 2014 tilanteessa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa pääkaupunkiseudun vajaakäytön kehitysnäkökulmat pysyttelevät edelleen selkeästi pakkasella, vaikka aivan synkimmistä lukemista on hienoisesti noustu ylöspäin. Toimistojen

vuokratyösynnän heikot näkymät heijastuvat nyt entistä voimakkaammin myös toimituskiinteistöjen markkina-arvoihin, joihin kirjattiin KTI Kiinteistöindeksissä 4,6 prosentin lasku vuodelle 2013 koko maan tasolla. Tämä oli jo kuudes peräkkäinen vuosi, jolloin toimitusarvonmuutos oli KTI Kiinteistöindeksissä negatiivinen. Erityisen voimakkaasti markkina-arvot laskivat Espoossa ja Vantaalla, kun taas Helsingin ydinkeskustassa ja myös Turussa arvomuutos oli lähellä nollaa.

Liiketilamarkkinoiden epävarmuus lisääntyy

Heikko taloustilanne, hiipuva kulutuskysyntä ja lisääntyvä verkkokauppa lisäävät liiketilamarkkinoiden epävarmuutta. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa vain Helsingin keskustan tulevaa liiketilavuokrakehitystä ennakoivat odotukset pysyivät positiivisina; kaikilla muilla alueilla saldoluvut olivat selkeästi pakkasella. Toimitilabarometrin tulokset heijastelevat liiketilamarkkinoiden epävarmuutta: euromääräisten vuokratasojen arvioidaan nyt olevan puolen vuoden takaista tasoa matalampia, ja jopa yli 40 prosenttia vastaajista odottaa pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäytön kasvavan lähitulevaisuudessa. Vajaakäytön tulevaisuudennäkymät ovat nyt negatiivisimmalla tasollaan sitten vuoden 2009.



Toimitilakiinteistöjen markkina-arvojen kehitys jatkuu negatiivisena

Toimitilakiinteistöjen markkina-arvoihin kirjattiin KTI Kiinteistöindeksissä keskimäärin 2,8 prosentin lasku vuodelle 2013. Synkimpiä lukemia esitettiin toimistokiinteistöistä, mutta myös liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen arvomuutoksiin kirjattiin negatiivinen etumerkki. Toimistojen arvot ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana laskeneet kaikkiaan kahdeksana vuonna, mistä johtuen myös kymmenen vuoden keskimääräinen vuotuinen arvomuutos on reilun prosentin miinuksella. Liiketilojen vahva kehitys 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen puolivälissä pitää nimellisen arvomuutoksen niukasti positiivisena, ja vahvan nettotuoton ansiosta kymmenen vuoden keskimääräinen kokonaistuotto on selkeästi toimitilasektoreista korkein, 7,8 prosenttia. Kaikki toimitilasektorit häviävät kuitenkin kirkkaasti asunnoille, joiden keskimääräinen vuotuinen nimellinen kokonaistuotto vuosilta 2004-2013 nousee yhdeksään prosenttiin.

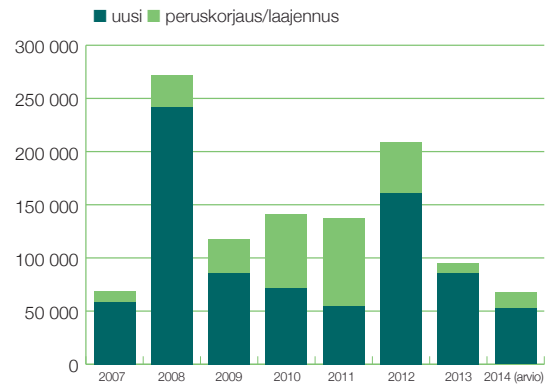
Kotimaisten kiinteistörahasojen kirjo kasvaa

Vuoden 2013 aikana lanseerattiin toistakymmentä uutta suomalaista kiinteistörahasoa. Lukumääräisesti suurin piirtein yhtä suuri määrä rahastoja suunnattiin sekä instituutio- että yksityissijoittajille. Yksityissijoittajille kohdennettuja uusia rahastoja toivat markkinoille mm. Ålandsbanken ja OP-Pohjola, joiden rahastot saivat lentävän lähdön pankkien jakelukanavien sivittäminä. Aivan loppuvuodesta erikoissijoitusrahastonsa lanseerasi myös Fennia-ryhmä, jonka rahasto on ensimmäinen yksityissijoittajille suunnattu toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto. Rahaston sijoittajilta hankitun siemensalkun lisäksi rahasto teki ensimmäisen hankintansa loppuvuodesta ostamalla NCC:ltä Plaza Business Park Tuusulan Avioyhtiöstä.

Toimitilarakentaminen hiipuu pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudulle valmistui noin 85 000 uutta toimistoneliötä vuonna 2013, ja vuoden 2014 aikana valmistuu arviolta noin 52 000 neliötä lisää. Kun vuoden toisella neljänneksellä saadaan Töölönlahden uusien toimistokiinteistöjen viimeisinkin kohde, Matinkylän Eventes Business Garden sekä Amer Sportsin uusi pääkonttori valmiiksi, hiljenee rakentaminen kunnes talouteen saadaan taas uutta puhtia. Rakenteilla ovat tämän jälkeen enää OP-Pohjolan pääkonttorihanke, Dixi Vantaalla sekä THL:n toimistoprojekti Ruskeasuolla. Spondan Ilmalaan rakennuttaman, Swecon käyttöön tulevan 15 000 neliön toimistokokonaisuuden rakentamisen on määrä käynnistyä kevään kuluessa. Liiketilarakentamisen merkittävimpiä käynnissä olevia hankkeita ovat Espoonlahden MotorCenter, Suomenojan liikekeskus, Ison Omenan laajennus Matinkylässä sekä Itiksen peruskorjaus- ja laajennushanke. Uusien toimisto- ja liiketilahankkeiden käynnistyksissä ei ole merkittäviä avauksia näköpiirissä ennen kuin taloustilanne merkittävästi kohenee.

Valmistuneet toimistojen rakennusprojektit pääkaupunkiseudulla 2007-2014



Source: KTI, RPT Docu Oy

Tulevaisuuden työympäristö -barometri: Käyttäjät painottavat toimistotilojen tehokkuutta ja kustannuksia

Toimistotilojen käyttäjien tehokkuusvaatimukset kovenevat, ja tiukat ajat lisäävät jälleen yritysten kiinnostusta myös tilakustannuksiin. KTI:n ja Skanskan yhdessä kehittämä Tulevaisuuden Työympäristö -barometri toteutettiin huhtikuussa nyt jo kymmenettä kertaa. Kyselyyn vastasi noin 70 suurta toimistotilaa käyttävää yritystä pääkaupunkiseudulla.

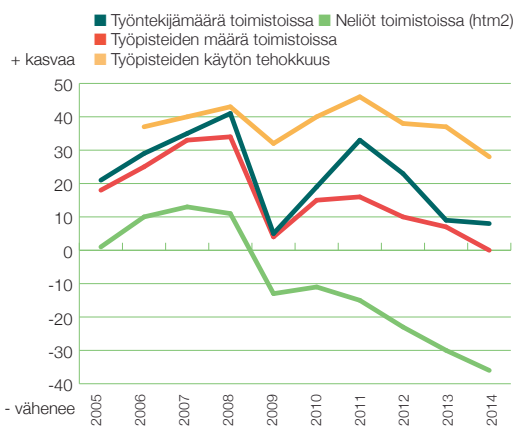
Lähes 80 prosenttia vastaajista arvioi toimistotiloissa työskentelevien työntekijöiden määrän kasvavan tai säilyvän ennallaan tulevien kolmen vuoden aikana. Yli 40 prosenttia arvioi kuitenkin käytössä olevan toimistotilan määrän vähenevän. Toimistotilarpeen kehitystä kuvaava saldoluku on painunut vuosi vuodelta matalammaksi, ja pysytellyt sitkeästi pakkasella vuodesta 2009 lähtien.

Modernit monitilaratkaisut kasvattavat suosiotaan käyttäjien keskuudessa. Jopa 56 prosenttia vastaajista arvioi lisäävänsä monitilatoimistojen määrää lähitulevaisuudessa. Joustavissa tilaratkaisuissa yhä suurempi osa työpisteistä on nimeämättömiä, ja samalla lisääntyy hiljaisten huoneiden, puhelinkoppien ja tiimitilojen tarve. Huonetoimistojen aika näyttää kyselyn tulosten valossa olevan auttamattomasti ohi, ja puhtaan avotilaratkaisunkin suosio hieman hiipumassa.

Tilakustannusten taso nousi tämän vuoden kyselyssä rakennuksen teknisten ominaisuuksien ohi uusien tilapäätösten tärkeimpänä valintakriteerinä. Sijaintikysymyksissä autopaikkojen määrää pidetään edelleen hienoisesti tärkeämpänä kuin saavutettavuutta julkisilla liikennevälineillä.

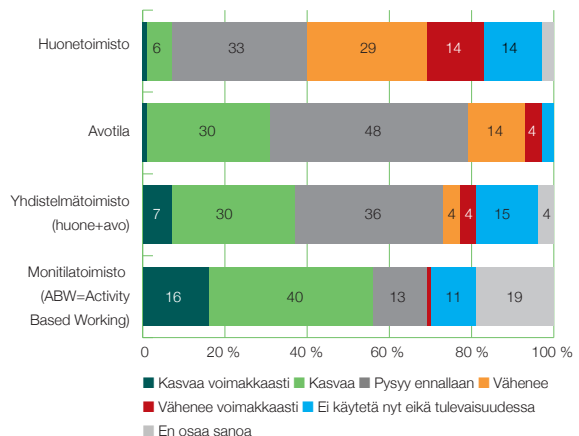
Miten seuraavat toimistotilan käyttöön liittyvät asiat kehittyvät yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?

Saldoluvut



Lähde: Skanska-KTI Tulevaisuuden Työympäristö -barometri 2014

Miten erityyppisten tilaratkaisujen tarve kehittyy yrityksessänne seuraavan 3 vuoden aikana?



Lähde: Skanska-KTI Tulevaisuuden Työympäristö -barometri 2014

Asuntosijoittamisen voittokulku jatkui vuonna 2013

Asuntokiinteistösijoitusten kokonaistuotto asettui KTI Kiinteistöindeksissä 8,2 prosenttiin vuonna 2013. Asunnot olivat parhaiten tuottava kiinteistösektori jo kuudetta vuotta peräkkäin. Asuntosijoitusten tuottoja ylläpitää positiivinen arvonkehitys – vuonna 2013 asuntokiinteistöjen markkina-arvoihin kirjattiin 2,6 prosentin nousu. Asuntokiinteistöjen markkina-arvot ovat kehittyneet positiivisesti jokaisena vuonna KTI Kiinteistöindeksin vuodesta 1998 alkaneessa historias-
sa. Nettotuotto pysytteli vakaana 5,4 prosentissa. Nettotuottojen tasoa tukevat sekä nousevat vuokrat että erittäin korkeana, noin 98 prosentissa pysyttelevät käyttöasteet.

Asuntokiinteistöjen kauppa jatkuu vilkkaana

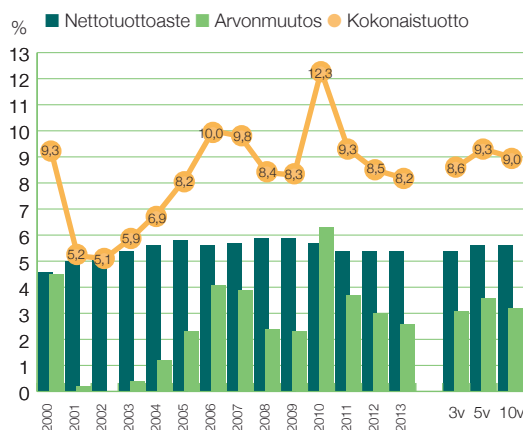
Vahva menestys siivittää asuntokiinteistöjen suosiota sijoitusmarkkinoilla. Ammattimaiset kiinteistösijoittajat kävivät asuntokiinteistöillä kauppaa noin 580 miljoonan euron arvosta vuonna 2013. Kaupankäynti on jatkunut vilkkaana myös kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, jolloin asuntokiinteistöjen osuus kokonaismyymistä oli 22 prosenttia. Salkkuaan on kasvattanut aktiivisesti mm. LähiTapiola Asuntorahasto Prime, joka on ostanut uudiskohteita niin pääkaupunkiseudulta kuin Jyväskylän ja Tampereen alueiltakin. Suurimmasta yksittäisestä asuntokiinteistökaupasta vastaa SATO, joka hankki alkuvuodesta ICECAPITALin rahastolta noin 23 miljoonan euron kohteet pääkaupunkiseudulta. Asuntosijoitusmarkkinat ovat edelleen pysytelleet tiukasti kotimaisten pelureiden pelikenttänä: Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla toimii vain kaksi ulkomaista sijoittajaa, ja näidenkin viimeisimmät hankinnat on tehty jo vuonna 2010.

Asuntokysyntä säilyy vahvana vuokramarkkinoilla

Pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten asuntovuokrien nousu jatkuu, joskin tiukka taloustilanne heijastuu tällekin rintamalle. KTI:n asuntovuokraindeksin mukaan pääkaupunkiseudun uusien sopimusten vuokratasot nousivat keskimäärin 2,9 prosenttia viimeisen vuoden aikana. Yksiöiden ja kaksioiden vuokrat nousivat 2,8 prosenttia, ja isojen asuntojen vuokrat – ehkä hieman yllättäenkin – hienoisesti tätä enemmän, 3,3 prosenttia. Taloustilanne näyttää nyt vaikuttavan etenkin kalliimpien asuntojen vuokrakysyntään, kun Helsingin parhaiden alueiden uusien vuokrien vuosimuutos jäi lähelle nollaa. Espoossa ja Vantaalla vuokrat nousivat noin neljän prosentin vuosivauhtia, eli huomattavasti enemmän kuin Helsingissä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kasvukeskusten vuokrat nousivat keskimäärin 2,3 prosenttia. Nousu oli voimakkainta Tampereella ja loivinta Jyväskylässä. Koko vallitsevassa asuntovuokrasopimuskannassa vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,8 prosentin ja muissa suurissa kaupungeissa 1,3 prosentin vuosivauhtia.

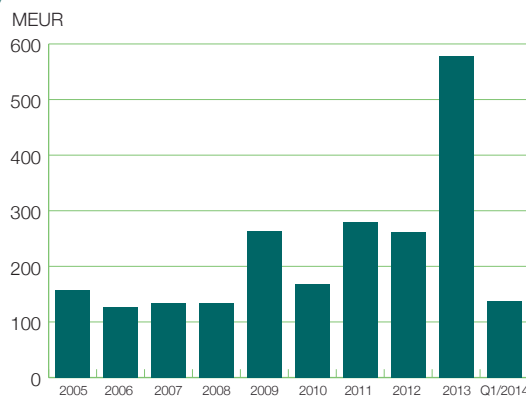
- Asunnot parhaiten tuottava kiinteistösektori jo kuudetta vuotta peräkkäin
- Asuntokiinteistöt kiinnostavat sijoittajia
- Pienten asuntojen vuokrien nousu jatkuu

Asuntojen tuottoasteet 2000–2013



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

Merkittävien asuntoportfolio-kauppojen volyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

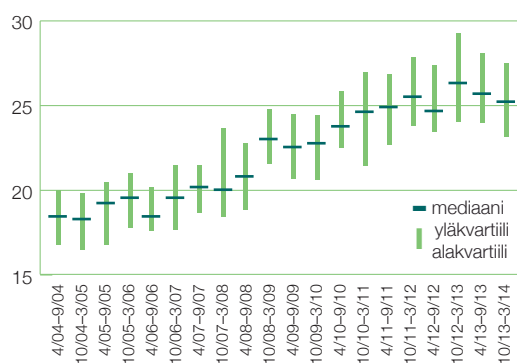
Asuntovuokramarkkinoiden näkymät kääntyvät paikoin heikommiksi

Pääkaupunkiseudun pienten asuntojen aseman ennakoitaan säilyvän vuokramarkkinoilla vahvana, joskin vuokrien nousuodotukset ovat kautta linjan hieman lievenemässä. Suurten asuntojen vuokraamisen haasteet sen sijaan kasvavat: RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa suurten asuntojen vuokranäkymien saldoluvut kääntyivät maaliskuussa negatiivisiksi sekä Espoossa, Vantaalla että ”muu PKS” –alueella; vain Helsingissä pysyteltiin edelleen lievästi plussan puolella. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella suurten asuntojen vuokraodotukset ovat negatiivisia kaikissa kasvukeskuksissa.

Asuntorakentaminen vähenee tänä vuonna – ensi vuonna kasvuun?

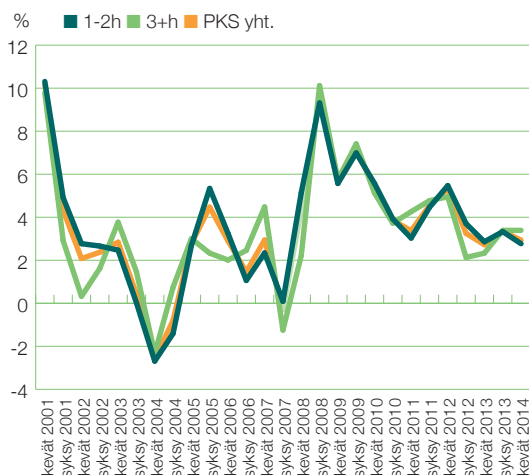
Asuntoaloitusten määrä nousi viime vuonna lähes 28 000 asuntoon. Aloitusten määrän nousu on osittain uusien asuntorahastojen ansiota, kun monet rahastot ostivat rakennusliikkeiltä joko kokonaisia uusia asuntokohteita tai osia niistä. Rakentaminen painottui siksi kerrostaloihin ja pieniin asuntoihin. ARA-asuntotuotannon taso polki lähes paikallaan. RT Rakennusteollisuus ennakoii asuntotuotuksen määrän putoavan tänä vuonna noin tuhannella asunnolla viime vuoden tasostaan. Ensi vuodelle odotetaan jälleen pientä kasvua, lähinnä ARA-tuotannon siivittämänä uusien kevyempien 20-vuotisten rahoitusehtojen ansiosta. Tonttien saatavuus ja kustannuksia paisuttavat rakentamismääräykset pysyttelevät asuntorakentamisen pahimpina pullonkauloina. Sen sijaan rahoituksen saatavuuden arvioidaan hieman helpottaneen vuoden takaisesta tasostaan.

Uusien asuntovuokrien kehitys Yksiöt, Helsinginmiemi ja Töölö 2004-2014



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

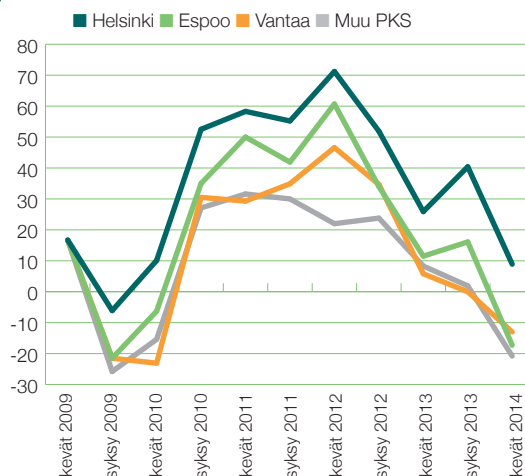
KTI Asuntovuokraindeksi: PKS:n uusien asuntovuokrien vuosimuutos



indeksi kevät 2000 = 100, vapaarahoitteiset ja korkotuki (vapaa vuokranmääritys), uudet vuokrat

Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Pääkaupunkiseudun suurten asuntojen vuokraennusteiden saldoluvut



Huom: keväällä 2009 kysytty PKS yhtenä kokonaisuutena
Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousua.

Lähde: RAKLIn Vuokra-asuntobarometri, kevät 2014

Alueellisilla toimitilamarkkinoilla positiivisiakin merkkejä

Helsingin keskusta pitää pintansa

Helsingin keskustan tilanne pysyttelee edelleen selkeästi muita alueita vahvempuna sekä toimisto- että liiketilamarkkinoilla. Uusien toimitusvuokrasopimusten tunnusluvut olivat KTI:n tietokannassa hienoisessa nousussa viimeisellä puolivuotisjaksolla, ja uusien sopimusten yläkvartiilin taso lähestyy jo 30 euroa. KTI:n Helsingin ydinkeskustan toimitusvuokraindexi osoitti kuluneella puolivuotisjaksolla 1,6 prosentin nousua, ja vuositasolla 3,0 prosentin nousua. Tyhjän tilan määrä on kuitenkin uudistuotannon ja vuokralaisten suuren muuttoliikkeen myötä noussut selkeästi myös aivan ydinkeskustassa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa euromääräinen arvio keskustan prime-toimiston vuokrasta laski aavistuksen 29,2 euroon, ja valtaosa vastaajista odottaa vuokratason säilyvän ennallaan tulevalla puolivuotisjaksolla. Keskustan liiketiloissa KTI:n toimitilavuokratietokannan uusien vuokrasopimusten tunnusluvut olivat selkeästi matalampia kuin vuosiin. Lukumääräisesti sopimuksia alkoi varsin runsaasti – 75 sopimusta puolen vuoden aikana – mutta ei aivan keskeisimmän sijainnin tiloista, ja siksi uusien sopimusten keskimääräinen vuokratoa jäi alle 70 euron. Kuitenkin keskustan tulevaisuudennäköykset ovat myös liiketiloissa muita alueita vahvempia.

Toimistoalueiden erisuuntainen kehitys jatkuu pääkaupunkiseudulla

Helsingin keskustaa lukuun ottamatta toimitusvuokrasojen kehitysnäköykset ovat edelleen negatiiviset. KTI:n vuokratietokannassa uusien vuokrasopimusten vuokrataso olivat sekä Espoossa että Vantaalla hieman edellistä puolivuotisjaksoa matalampia.

Keskusta-alueen ohella tyhjän toimitustilan määrä nousi kuluneella puolivuotisjaksolla selkeästi myös Pasilassa. Ruoholahden tyhjen tilan määrä sen sijaan kääntyi laskuun. Espoossa tyhjän tilan määrä kääntyi selkeään laskuun Keilaniemi-Otaniemi -alueella, mutta lisääntyi vastaavasti Kilossa.

Tampereella liiketila- ja hotellitarjonta kasvaa

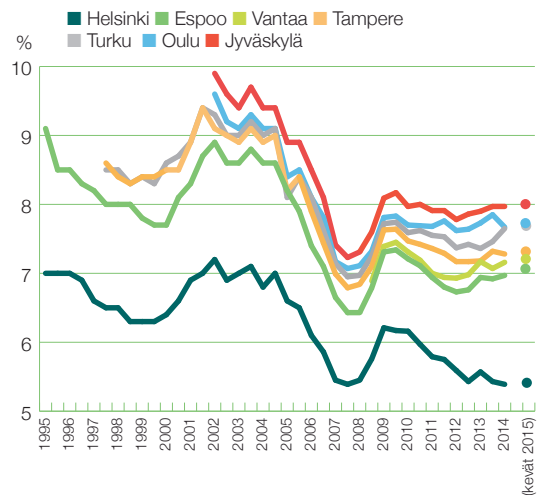
Tampereella merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi on ollut koko 2010-luvun ajan suurempi kuin muissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa. Vuonna 2013 KTI tilastoi Tampereen seudulla noin 130 miljoonan euron arvoiset merkittävät kiinteistökaupat. Tänä vuonna ei Tampereella ole vielä kovin suuria kauppia nähty. Sagax osti helmikuussa kaksi Plastirollin käytössä olevaa tuotannollista kiinteistöä.

Tampereella on KTI:n tietokannassa tyhjää toimitustilaa nyt noin 10 000 neliötä viime syksyä enemmän, kun taas liiketiloissa tyhjän tilan määrä on hieman vähentynyt. Keskustassa tyhjän tilan määrä on kuitenkin kasvanut sekä liike- että toimitustiloissa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat keskusta-alueen toimistojen nettotuottovaatimuksen olevan noin 7,3 prosenttia, eli samalla tasolla kuin viime syksyn kyselyssä.

Tampereen liiketilatarjonta kasvoi huhtikuussa, kun Kevan omistama ja NCC:n rakentama, yli 13 000 neliön Lielähtikeskus avasi ovensa. Lisää uutta liiketilaa on rakenteilla myös Lahdesjärvelle, Pirkkalan Partolaan ja Tampereen ydinkeskustaankin Stockmannin laajentuessa. Myös hotellihuoneiden määrä lisääntyy yli 300 huoneella, kun Elon rakennuttama Tampereen tornihotelli kaupungin keskustassa lokakuussa valmistuu.

- Tampereelle ja Ouluun rakenteilla uutta liiketilaa
- Tyhjän tilan määrä kääntynyt laskuun monella osamarkkinalla
- Merkittäviä kiinteistökauppoja tehty hyvin vähän pääkaupunkiseudun ulkopuolella

Toimistojen prime-nettotuottovaatimukset keskusta-alueilla



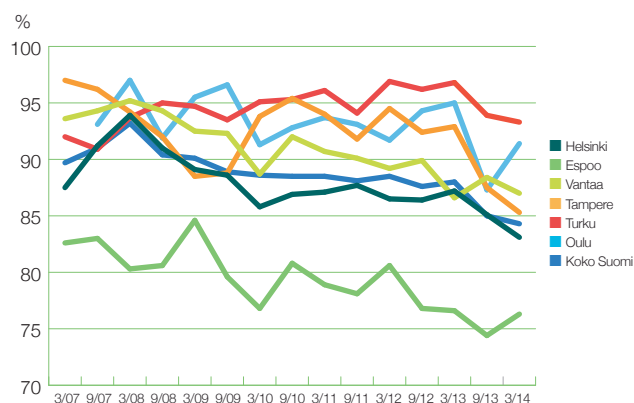
Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Turun keskustassa aktiviteettia

Turun keskustassa tehtiin syys-helmikuussa uusia toimistovuokrasopimuksia aiempia jaksoja enemmän. Uusien sopimusten neliövuokrataso pysyi melko ennallaan, keskimäärin hieman yli 13 eurossa. Tyhjän toimistotilan määrä on kasvanut talven aikana, tosin aivan ydinkeskustassa toimistotilaa on nyt syksyä vähemmän tarjolla. Liiketiloiissa puolestaan ydinkeskustan tilatarjonta on kasvanut talven aikana. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat keskusta-alueen toimistojen nettotuottovaatimuksen nousseen parilla kymmenyksellä talven aikana. Vastausten keskiarvo oli 7,6 prosenttia.

Viime vuoden suurin kiinteistökauppa Turun seudulla solmittiin marraskuussa, kun ruotsalainen Hemsö osti Turun ammattikorkeakoulun kiinteistön noin 35 miljoonalla eurolla Nordisk Rentingiltä. Tänä vuonna investointimarkkina on Turussa ollut toistaiseksi hyvin hiljainen. Kauppakeskus Myllyn mittava laajennus on käynnistymässä tänä keväänä. Muita merkittäviä uudisrakennushankkeita ei alueella ole välittömässä näköpiirissä.

Toimistotilojen käyttöasteet



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Oulussa tyhjän tilan määrä laskenut

Oulun toimitilamarkkinoiden käyttöaste on kehittynyt positiivisesti talven aikana. Tyhjän tilan määrä KTI:n tietokannassa on vähentynyt noin kolmanneksella niin toimisto-, liike- kuin tuotannollisissakin tiloissa. Keskustassakin on nyt syksyä vähemmän tyhjää liike- ja toimistotilaa tarjolla. Varsinkin liiketilojen käyttöaste on korkealla tasolla. Uutta liiketilaa on nousemassa aivan ydinkeskustaan, jossa Osuuskauppa Arinan rakennuttama 20 000 neliön kauppakeskus Valkea avautuu näillä näkymin vuoden 2015 lopulla. Liiketilatarjonta kasvaa myös Ritaharjun alueella, jonne on avautumassa uusi Ideapark lokakuussa. Ideaparkissa hyödynnetään Ritaharjussa olevia huonekaluliikkeiden valmiita tiloja ja rakennetaan uutena noin 7 000 neliön lisäosa, jolloin keskuksen kokonaispinta-ala nousee noin 24 000 neliöön.

Myös toimisto- ja liiketilavuokrien kehitysnäkymät ovat Toimitilabarometrin vastaajien mukaan Oulussa hieman muita kasvukeskuksia valoisammat, joskin saldoluvut ovat edelleen negatiivisia.

Jyväskylän seudulla odotetaan uuden tehtaan vaikutuksia

Jyväskylässäkin on tapahtunut talven aikana tyhjän tilan määrässä käänne. Edellisellä puolivuosisijaksolla kaikkien toimitilatyyppejen käyttöasteet heikkenivät, mutta nyt tyhjää tilaa on sekä liike-, toimisto- että tuotannollisissa tiloissa tarjolla syksyä vähemmän. Merkittävien käynnissä oleva toimitilarakennushanke on Lidlin jakelukeskuksen laajennus Laukaalla. Sekä vuokra- että transaktiemarkkinat ovat olleet hiljaiset paria asuinkiinteistökauppaa lukuun ottamatta.

Metsä Fibren huhtikuussa julkistama suunnitelma suuren biotuotetehtaan rakentamisesta Äänekoskelle oli erittäin positiivinen uutinen koko Jyväskylän seudun talouskehityksen kannalta. Mikäli suunnitelma toteutuu, se vaikuttaa positiivisesti myös Jyväskylän toimitilamarkkinoihin.

Muissakin kaupungeissa tyhjän tilan määrät pääsääntöisesti vähentyneet

Viime vuonna tyhjän tilan määrä kasvoi kautta linjan kaikissa toimitilatyypeissä lähes kaikissa yli 50 000 asukkaan kaupungeissa. Talven aikana tilanne on kuitenkin jonkin verran parantunut monissa keskisuurissakin kaupungeissa. Esimerkiksi Hämeenlinnassa, Rovaniemellä ja Seinäjoella tyhjän tilan määrä on vähentynyt kaikissa tilatyypeissä. Myös Lahdessa tyhjän toimisto- ja liiketilan määrä on vähentynyt syksyyn verrattuna. Toisaalta esimerkiksi Kuopiossa tyhjän tilan määrä on jatkanut kasvamistaan toimisto- ja tuotannollisissa tiloissa, mutta liiketiloihin tilanne on siellä pysynyt ennallaan.

Keskisuurissa kaupungeissa on käynnissä muutamia suuria kauppakeskushankkeita. Näistä merkittävimpiä ovat Goodman Hämeenlinnassa, Porin Puuvilla sekä Lappeenrannan IsoKristiina. Vaasaan nousee uutta toimistotilaa Futura IV -toimistotalon valmistuessa tämän vuoden lopulla. Merkittäviä kiinteistökauppoja on ylipäänsä pääkaupunkiseudun ulkopuolella nähty tämän vuoden aikana varsin vähän.

Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinat piristymässä

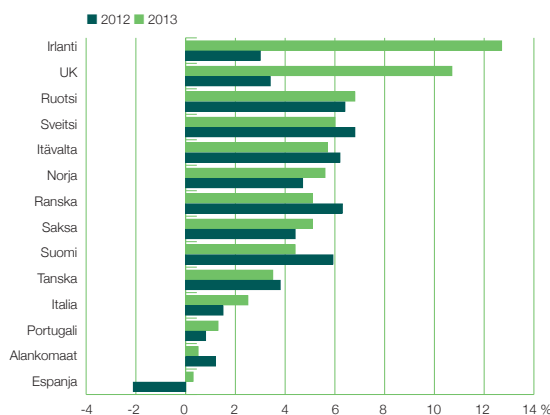
Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat useissa Euroopan maissa piristyneet selkeästi kuluneen vuoden aikana. JLL:n mukaan Euroopan kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi vuonna 2013 oli noin 150 miljardia euroa, eli yli 20 prosenttia korkeampi kuin edellisenä vuonna. Riskittömien prime-kohteiden, kuten Lontoon keskustan, houkuttelevuus on edelleen säilynyt korkealla tasolla, mutta tämän lisäksi sijoittajat ovat entistä enemmän siirtyneet myös kohti korkeamman tuotto-/riskitason omaavia core+ ja secondary -tyyppisiä kohteita. Tätä kehitystä on voimistanut se, että muutamilla vahvimilla prime-alueilla hinnat ovat nousseet jo varsin korkeiksi. Esimerkiksi Lontoon prime-toimistojen tuottovaatimus on JLL:n mukaan laskenut jo 3,75 prosenttiin ja liiketiloissa jopa 2,5 prosenttiin. Tuholmassakin prime-toimistojen tuottovaateet ovat jo neljän prosentin tuntumassa. Sijoittajien päähuomio kohdistuu yhä ennen kaikkea kaikkein suurimpiin kaupunkeihin, mikä Suomen mittakaavassa tarkoittaa lähinnä pääkaupunkiseutua.

- Euroopan transaktiovolyymit ja tuotot kasvussa
- Ruotsin kiinteistökaupparamarkkinoiden vahva vire jatkuu
- Suomen asema säilyy vahvana kansainvälisissä vertailuissa

Pohjoismaista etenkin Ruotsi on ollut koko 2010-luvun ajan Euroopan kaupankäyntivolyymeissa kärkivaltioiden joukossa. Ruotsin transaktiovolyymi on Newsecin mukaan viime vuodet vaihdellut 10-12 miljardin euron välillä, eli volyymi on ollut 4-6-kertainen Suomeen verrattuna. Ero on varsin merkittävä suhteutettuna kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokoon, joka on Ruotsissa arviolta 2,5-kertainen Suomeen verrattuna. Ero johtuu paitsi Ruotsin vahvasta talouskehityksestä, myös suuresta kotimaisesta investointikysynnästä, sillä ulkomaisten ostajien osuus on Ruotsissakin ollut melko pieni. Kotimarkkinan vilkkautta ylläpitää Ruotsissa etenkin pienten ja keskusuurten kotimaisten toimijoiden selkeästi Suomea suurempi lukumäärä. Myös Norjassa ja Tanskassa kiinteistökaupparamarkkina oli viime vuonna selvästi Suomea vilkkaampi.

Suorien kiinteistösijoitusten tuotoissa nähtiin Euroopassa pientä piristymistä vuonna 2013. IPD:n Pan-European Indexin kokonaistuotto oli viime vuonna 4,7 prosenttia, kun vuonna 2012 mitattiin 4,2 prosentin tuotto eurooppalaisille suorille kiinteistösijoituksille. Korkeimmat tuotot mitattiin aallonpohjalta nousseessa Irlannissa ja Isossa-Britanniassa, kun taas markkina-arvojen laskusta voimakaimmin kärsineet Alankomaat ja Espanja pääsivät hädän tuskin nollatuoton yläpuolelle vuonna 2013. Suomi pärjasi perinteisesti hyvin nettotuottovertailussa, mutta negatiivisen arvonmuutoksen myötä Suomi jäi kokonaistuotoissa alle Euroopan keskitason 4,4 prosentin tuotolla.

Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotot Euroopassa 2012 & 2013



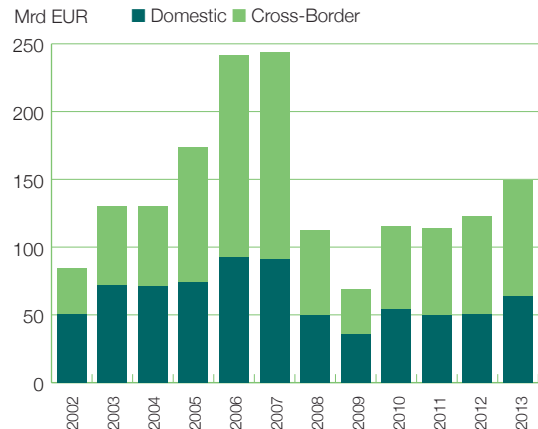
Lähde: IPD, KTI

Suomen näkymät eri vertailuissa melko positiivisia

Suomen kiinteistömarkkinoiden näkymät ovat pysytelleet melko positiivisina erilaisissa kansainvälisissä rankingeissa. PwC:n ja ULL:n toteuttamassa "Emerging Trends in Real Estate Europe 2014" -raportissa Helsinki menestyi parhaiten kategoriassa "Existing investments", jossa Helsinki sijoittui 15. sijalle ja sen investointinäkymät luokiteltiin hyväksi. Myös kategoriassa "New Investments" ja "Developments" Helsingin arvosana parani viime vuodesta, vaikka sijoitus tutkimuksessa mukana olleiden Euroopan metropolialueiden joukossa hieman laskikin. Ylipäänsä Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinoiden positiivinen vire näkyi tässäkin tutkimuksessa, sillä suurimmassa osassa tutkimuksen kaupungeista arvosanat paranivat viime vuodesta.

INREVIN talvella tekemässä Investment Intentions Surveyssä Suomi sijoittui kuudenneksi halutuimmaksi sijoitusten kohdemaaksi Euroopassa. Suomen edelle tässä vertailussa kiilaavat Euroopan suurimmat markkinat Saksa, Ranska, UK, Ruotsi ja Hollanti. Selvityksessä kysyttiin nyt ensimmäistä kertaa maakohtaisia näkemyksiä Pohjoismaista. Vielä viime vuonna "Nordic" oli yleisellä tasolla mitattuna toiseksi kiinnostavin sijoitusmarkkina-alue.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Euroopassa



Lähteet: JLL, KTI, Victoria Properties, Åkerhus Eiendom, Athens Economics Ltd, Schofield & Partners SA, Kuoni Mueller & Partner, Property Data

AJANKOHTAISTA KTI:stä

KTI Online -palvelut laajenevat

KTI Vertailu -palvelu laajenee kesän kynnyksellä kattamaan vuokra-, ylläpitokustannus- ja asiakastytyväisyysvertailupalvelujemme sisällöt. Palvelussa jo olevat KTI Kiinteistöindeksin vertailutiedot saavat näin rinnalleen myös muut keskeiset salkku- ja kohdetason tunnusluvut. Tiedotamme uuden version julkaisusta KTI Online -käyttäjiä erikseen, ja tulemme olemaan asiakkaisiimme yhteydessä palautteiden ja kehitystoiveiden merkeissä. Vertailuosion lisäksi KTI Online -palvelu kattaa Markkinatietojen haku -palvelun, jonka kautta asiakkaat voivat joustavasti hakea tuotto-, vuokra-, ylläpitokustannus- ja transaktio-tietoja. Lisäksi palvelusta on KTI Raportit -osion kautta mahdollista hakea kaikki KTI-tietopalvelujen asiakaskohtaiset raportit. Lisätietoja Matti Heiskaselta, p. 040 832 6698.

KTI:n uusi ”Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014” –katsaus julkaistaan elokuussa

Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014 on uusi, vuosittain julkaistava ajankohtaiskatsaus kiinteistöalan toimijoiden yhteiskuntavastuullisuudesta ja sen kehityksestä. Katsauksen tavoitteena on lisätä tietoa kiinteistösektorin yhteiskunnallisesta merkityksestä ja ympäristövaikutuksista, sekä nostaa esille erilaisia näkökulmia vastuullisuuden nykytilasta ja kehityssuunnista. Ensimmäinen katsaus julkaistaan elokuun lopussa. Katsauksen ovat mahdollistamassa CapMan Real Estate Oy, Citycon Oyj, HYY Kiinteistöt, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy, Newsec Finland, Ovenia Oy, Puolustushallinnon rakennuslaitos, RAKLI ry, SATO Oyj, Senaatti-kiinteistöt ja WVO-yhtymä Oyj. Lisätietoja Heidi Lohilahdelta, p. 040 727 2265.

Kauppakeskusjohtamisen ja –sijoittamisen tunnuslukujen kehitystyö jatkuu

Kauppakeskusjohtamisen ja –sijoittamisen tunnuslukujen kehitystyö jatkuu yhteistyössä lähes 30 kauppakeskuksen ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen kanssa. Vertailun fokuksessa ovat keskeiset kauppakeskusten menestystä kuvaavat tunnusluvut. Myyntien ja kävijöiden osalta hankkeessa kehitetään indeksit, jotka kuvaavat markkinakehitystä yli ajan. Lisäksi vertailussa tarkastellaan tärkeimpiä kiinteistötunnuslukuja, mm. vuokratasoja, ylläpitokustannuksia sekä energiankulutusta. Tavoitteena on kehittää kattava kokonaisuus tunnuslukuja, joiden avulla voidaan sekä johtaa että kehittää kauppakeskuksia. Lisätietoja Riitta Lahtiselta, p. 040 547 1488.



KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaisiin 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 RAKLI.

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



KTI - parasta kiinteistötietoa