

2014

KTI Markkinakatsaus *syksy*



- Kiinteistökauppojen määrä kasvussa
- Suomi kiinnostaa ulkomaisia sijoittajia
- Toimitilavuokramarkkinoiden haasteet kasvavat
- Asuntovuokrien nousu jatkuu

KTI Markkinakatsaus – syksy 2014

Kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoiden kehitys kulkee tällä hetkellä eri tahtiin. Heikko taloustilanne synkentää etenkin toimitilavuokramarkkinoiden näkymiä. Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat puolestaan osoittaneet selkeitä piristymisen merkkejä kesän ja syksyn aikana. Suomen markkinat ovat houkutteleet ulkomaisia sijoittajia, ja kotimaiset toimijat järjestelivät ahkerasti salkkujaan. Matalana pysyttelevä korkotaso tukee rahoituksen saatavuutta ja houkuttelee uusia pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille.

Kiinteistökauppojen määrä on korkeimmalla tasollaan sitten vuoden 2008. Transaktiiovolyymiä nostavat etenkin muutamat merkittävät yksittäiset kaupat, joista suurin on syyskuinen Certeum-uutinen. Uudet kotimaiset kiinteistörahastot ovat myös kasvattaneet ahkerasti salkkujaan. Kuluvin vuoden aikana Suomeen on rantautunut myös muutamia uusia merkittäviä ulkomaisia toimijoita. Suomen markkinat houkuttelevat etenkin ruotsalaisia ja saksalaisia sijoittajia. Vahva kysyntä painaa parhaiden kohteiden tuottovaatimuksia alaspäin.

Vuokramarkkinoilla heikko suhdannetilanne ja tehostuva tilankäyttö painavat toimitilakysyntää edelleen. Vähittäiskaupan ongelmat heijastuvat puolestaan enenevästi liiketilamarkkinoille, joilla vuokratasoissa nähdään entistä enemmän laskupaineita ja tyhjen tilojen määrä on kääntynyt kasvuun. Toimitilamarkkinoiden heikon kehityksen uskotaan jatkuvan myös lähitulevaisuudessa, ja vuokratasoissa nähdään lasku- ja vajaakäytössä nousupaineita.

Rakentaminen supistuu heikon taloustilanteen painamana sekä tänä että ensi vuonna. Asuntorakentamista painaa ennen kaikkea heikko kuluttajakysyntä. Asuntorahastot helpottavat osaltaan myymättömien asuntojen haasteita ja madaltavat hankinnoillaan asuntorakentamisen aloituskynnystä. Toimitilarakentamista vähentää yritysten matala investointihalukkuus sekä tyhjiä ja vajaakäyttöisissä tiloissa piilevä käyttämätön kapasiteetti. Käynnissä olevat toimitilarakennushankkeet ovat joko vahvasti käyttäjäkysyntävetoisia tai uusien liikenneväylien ohjaamia.

Vuokra-asuntomarkkinoilla vuokrien nousu jatkuu, joskin hidastuen. Nousu on ollut voimakkainta pääkaupunkiseudulla, kun taas muissa suurissa kaupungeissa vuokrien nousu on hidastunut viime vuosiin verrattuna. Asuntojen rakentaminen painottuu vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Tonttien saatavuus, kaavoituskysymykset ja rakentamismääräykset ovat edelleen asuntorakentamisen pahimpia pullonkaloja.

Taloudellinen toimintaympäristö pysyy haasteellisena

Suomen BKT-kasvulle odotetaan negatiivista etumerkkiä jo kolmatta vuotta peräkkäin. Käännettä parempaan on odoteltu jo pitkään, mutta selkeät positiiviset merkit antavat edelleen odottaa itseään. Synkkinä jatkuvien näkymien takia Standard & Poor'sin lokakuinen päätös laskea Suomen luottoluokitusta ei tullut suurena yllätyksenä. Päätöksen suorat vaikutukset näyttävät kuitenkin jäävän melko vähäisiksi.

Nykytilanteessa epävarmuutta lisäävät etenkin Ukrainan kriisi ja siihen liittyvät Venäjä-pakotteet. Tiiviiden taloussuhteiden takia Venäjän talouskehityksellä ja EU-pakotteilla on merkittävät vaikutukset Suomen talouteen.

Suomelle tärkeä vienti ei ole lähtenyt vielä keväällä odotettuun kasvuun. Vientiä tyrehdyttävät niin Euroopan hidas talouskasvu kuin Venäjän kireä tilannekin. Viennin tulevaankin kehitykseen liittyy nyt poikkeuksellisen paljon epävarmuutta. Mikäli vienti lähtee ensi vuonna odotettuun 2-3 prosentin kasvuun, vetää se BKT-kasvun lievästi positiiviseksi vuonna 2015.

- Suomen talousnäkymät heikentyneet kevästä
- Investointien määrä vähenee kaikilla rintamilla
- Matala korkotaso ja rahan runsas tarjonta tukee kiinteistömarkkinoita

Investointien määrä laskee edelleen

Viennin ohella myös talouskasvun muut komponentit jatkavat nihkeää kehitystään. Investoinnit vähenevät tänä vuonna kolmatta vuotta peräkkäin. Sekä tuotannollisten investointien että rakentamisen määrän odotetaan putoavan tänä vuonna viime vuoden tasostaan. Investointeihin ei odoteta suurta kasvua vielä ensi vuodellekaan, sillä yritykset pystyvät pitkälti kattamaan mahdollisesti nousevan kysynnän jo olemassa olevan kapasiteettinsa puitteissa. Tämä pätee todennäköisimmin myös yritysten tilatarpeisiin, joissa on sekä vähenevästä työllisyydestä että lisääntyneestä tilatehokkuudesta johtuvaa puskuria. Asuinrakennusinvestointeja hidastaa kotitalouksien ostovoiman olematon kasvu ja julkisia investointeja puolestaan valtion ja kuntien tiukka taloustilanne.

Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja, %

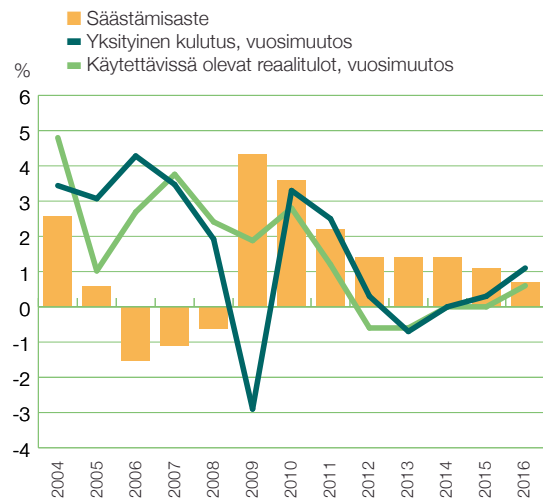
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014**	2015**
BKT (volyymin muutos)	4,1	5,2	0,7	-8,3	3,0	2,6	-1,5*	-1,2*	-0,5	0,3
Vienti	10,1	9,1	6,6	-20,1	6,2	2,0	1,2*	-1,7*	-0,2	2,1
Inflaatio	1,6	2,5	4,1	0,0	1,2	3,4	2,8	1,5	1,0	0,4
Työttömyysaste	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7	9,0
Korot										
3kk euribor	3,1	4,3	4,6	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2	0,2	0,1
10 v obligaatiokorko	3,8	4,3	4,3	3,7	3,0	3,0	1,9	1,9	1,4	1,0

* = ennakkotieto
** = ennuste

Vähittäiskauppa haasteiden edessä

Hitaan talouskasvun laaja-alaisuutta täydentää yksityisen kulutuksen kehitys, jolle ennustetaan nollakasvua tälle vuodelle. Kotitalouksien ostovoimaa ja luottamusta nakertaa ennen kaikkea odotettua heikompi työllisyyskehitys ja syksyn aikana jatkuneet laajat uutiset yt-neuvotteluista. Tilastokeskuksen virallisetkin työttömyysluvut ylittivät syksyllä kahdeksan prosentin rajan, ja tämän lisäksi työvoiman ulkopuolella olevien piilotyöttömien määrä on kasvanut jyrkästi. Vähittäiskaupan myynnin määrä supistuu tänä vuonna, mikä kasvattaa liikelamarkkinoiden haasteita. Vähitellen vahvistuva luottamus voi kääntää yksityistä kulutusta lievään kasvuun ensi vuoden aikana.

Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitytulot, kulutus ja säästäminen



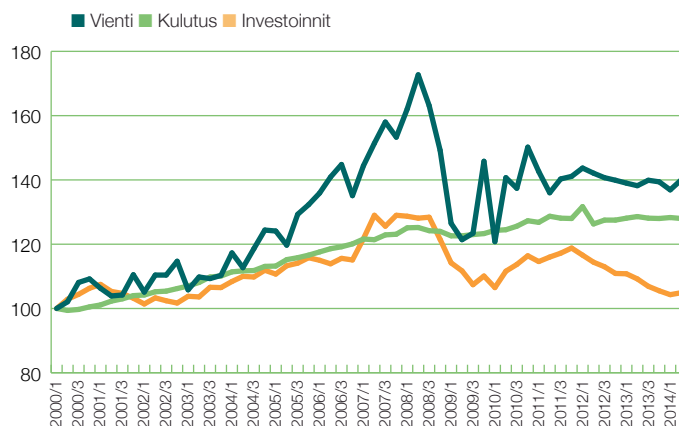
Lähde: Tilastokeskus, VM

Matala korkotaso tukee kiinteistösijoitusmarkkinoita

Euroopan keskuspankki on viimeksi syyskuussa reagoinut hitaaseen talouskasvuun ja matalaan inflaatioon rahapoliittisin elvytystoimenpitein. Keinovalikoimasta on käytössä sekä korkojen alentaminen että rahan määrän lisääminen. EKP:n toimenpiteiden ennakoitua pitävän korkotason matalana melko pitkään, mikä parantaa rahoituksen saatavuutta myös kiinteistösijoituksiin. Matala korkotaso tukee myös kiinteistösijoitusten suhteellista houkuttelevuutta verrattuna korkosijoituksiin.

Inflaatio pysyy matalana taloustilanteen haasteiden puristuksissa. Tämän ja ensi vuoden reilun prosentin inflaatiolukemat johtuvat lähinnä verojen kiristyksistä. Vuodelle 2016 odotetaan jo hienoista taloustilanteen piristymisestä johtuvaa inflaation kasvua.

Viennin, kulutuksen ja investointien kehitys viitevuoden 2010 hintoihin, kausitasoitettu ja työpäiväkorjattu sarja, indeksoitu 2000/1=100



Lähde: Tilastokeskus

Kiinteistökauppojen määrä on kääntynyt kasvuun

Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi nousi 2,9 miljardiin euroon. Kauppojen määrä on reilusti yli kaksinkertainen verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Lokakuiset kaupat nostivat kokonaisvolyymiin jo selkeästi yli kolmen miljardin euron. Suurin yksittäinen selittäjä kauppojen määrälle on uuden logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin sijoittavan Certeum-yhtiön perustaminen. Uusi yhtiö osti perustamisvaiheessa 124 kiinteistöä Spondalta, Varmalta ja Spondan rahastoilta I, II ja III. Kiinteistöjen yhteenlaskettu arvo oli yli 917 miljoonaa euroa. Ilman Certeum-kauppaakin kauppojen määrä tammi-syyskuussa olisi ollut yli 60 prosenttia viime vuotta korkeampi. Myös muualla Euroopassa kiinteistösijoitusmarkkinat ovat olleet aktiivisia, ja koko Euroopan transaktiovolyymien odotetaan nousevan tänä vuonna korkeimmalle tasolle vuoden 2007 jälkeen.

- Suomen tuottotaso houkuttelee ulkomaisia sijoittajia
- Uudet kiinteistörahistot kasvattavat salkkujaan
- Pankkirahoituksen saatavuus parantunut
- Liiketilavuokramarkkinoilla selkeä käänne alaspäin
- Rakentaminen supistuu

Ulkomaiset sijoittajat aktiivisia

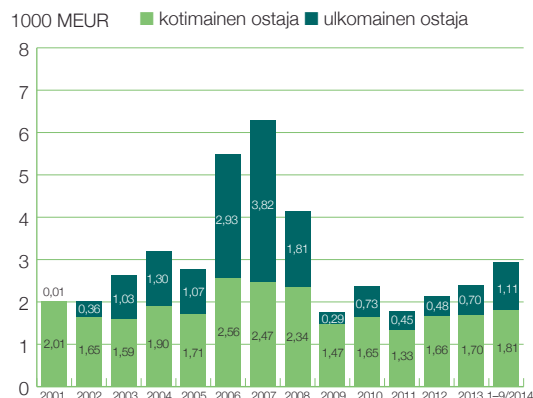
Ulkomaisten sijoittajien osuus kuluvan vuoden kaupoista on 38 prosenttia. Euromääräisesti ulkomaiset toimijat ovat ostaneet jo kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana enemmän kiinteistöjä kuin yhtenäkään koko vuotena sitten vuoden 2008.

Uusista ulkomaisista toimijoista näyttävimmän invaasion Suomen markkinoille teki kesällä sveitsiläinen Partners Group, joka osti Niamin III-rahaston jäljellä olevat toimisto- ja liiketilakohteet noin 240 miljoonalla eurolla. Niam on puolestaan jatkanut muiden rahastojensa kasvattamista kahdella suurella toimistokaupalla. Niamin ohella ruotsalaista aktiivisuutta Suomen markkinoilla on kasvattanut vähittäiskaupan kiinteistöihin sijoittava Redito, joka on kuluvana vuonna hankkinut uusia kohteita Suomesta sekä Sveafastigheterilta että HOK-Elannolta.

Euro ja tuottotaso houkuttelevat pääomia Suomeen

Prime-toimiston nettotuottovaade on Helsingissä noin prosenttiyksikön Ruotsin vastaavaa tasoa korkeampi, mikä on etenkin nykytilanteessa vahva myyntivaltti, kun sijoittajat arvostavat vakaita nettotuottoja. Kansainvälisten valuuttamarkkinoiden muutoksissa myös euro vahvistaa Suomen kilpailuasemaa esimerkiksi muihin Pohjoismaihin verrattuna. Ulkomaisten sijoittajien vahvan kiinnostuksen uskotaan jatkuvan myös lähitulevaisuudessa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista yli 60 prosenttia ennakoii ulkomaisen sijoittajakysynnän jatkavan kasvuaan myös seuraavan vuoden aikana. Ulkomainen kysyntä siivittää myös kauppojen volyymin kasvua: yli puolet barometrin vastaajista ennakoii etenkin toimisto- ja liikekiinteistöjen kauppojen määrän kasvavan tulevan vuoden aikana.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Kiinteistökauppojen sektorijakauma monipuolistuu

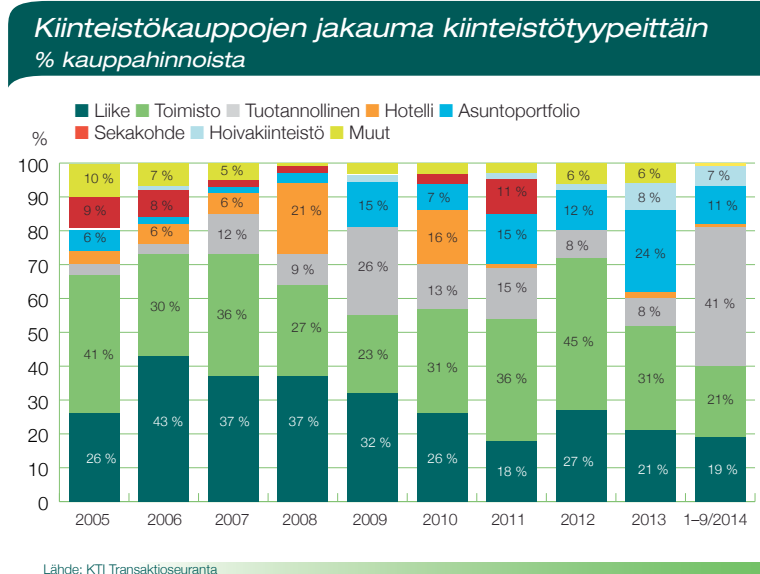
Kiinteistökauppojen jakauma eri kiinteistösektoreilla on huomattavasti aiempia vuosia monipuolisempi. Certeum-kauppa sekä pari muuta suurta transaktiota ovat nostaneet logistiikka- ja teollisuuskiinteistöjen osuuden kuluvan vuoden kaupoista yli 40 prosenttiin. Perinteisten toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus kiinteistökaupoista on 20 prosentin tietämillä. Asuntokiinteistöt ovat ylläpitäneet suosiotaan kiinteistösi-joitushankkijoilla, joskin niiden osuus kiinteistökaupoista on selkeästi viime vuotta matalampi, noin 11 prosenttia. Useat sijoittajat jatkavat asutussijoitussalkkujensa kasvattamista omilla uudisinvestoinneilla, joiden volyymi ei näy kiinteistökauppatilastoissa.

Kotimaiset kiinteistörahasot jatkavat kasvuaan

Uudet kiinteistörahasot monipuolistavat kiinteistösi-joitushankkijoiden toimijakenttää. Pienemmillekin sijoittajille tarjottavat erikoissijoitusrahastot ovat saavuttaneet nopeasti suurta suosiota, ja kaikkiaan niitä on tähän mennessä perustettu jo viitisen kappaletta. Suurimmiksi ovat tähän mennessä kasvaneet eQ:n hoivakiinteistörahasot, Ålandsbankenin asuntorahasot sekä toimila- ja asuinkiinteistöihin sijoittava OP-Vuokratuotto. Etenkin pankkien laajat jakelukanavat ovat vahvistaneet pääomien kanavoitumista uusiin rahastoihin. Asunto- ja hoivakiinteistöihin sijoittavat rahastot ovat saaneet rinnalleen nyt myös ensimmäiset toimitilakiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot.

Instituutiosijoittajille rahastoja tarjotaan edelleen lähinnä kommandiitti-yhtiömuodossa. Myös tälle puolelle on tullut ja tulossa uusiakin rakenteita. Esimerkiksi Pohjola Kiinteistösi-joituksen kesällä perustama Suomi Toimitilakiinteistöt Ky aloitti toimintansa näyttävästi 100 miljoonan euron logistiikka- ja teollisuuskiinteistösi-jointihankinnalla. Kesko puolestaan suunnittelee myyvänsä osan omistamistaan liikekiinteistöistä uuteen rahastoon, johon Kesko lähtisi mukaan merkittäväksi sijoittajaksi. Kesko-konserni jatkaisi toimintaansa kyseisissä kauppapaikoissa niiden rahastoon myynnin yhteydessä solmittavin pitkäaikaisin vuokrasopimuksin. Keskon tavoitteena on muodostaa käyvältä arvoltaan enintään 750-950 miljoonan euron arvoinen rahasto, joka koostuisi Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevista kauppakeskuksista ja muista liikekiinteistöistä.

Kaiken kaikkiaan kotimaiset kiinteistörahasot ovat tähän mennessä kasvattaneet tänä vuonna kiinteistösalkkujaan reilun 500 miljoonan euron transaktioilla. Kotimaisten instituutiosijoittajien osuus kiinteistökaupoista on sen sijaan ennätyksellisen matala – vain noin prosentin luokkaa – mikä ilmentää instituutioiden strategioiden muutosta kohti epäsuoraa sijoittamista ja kansainvälisiä markkinoita.



Vahva sijoituskysyntä painaa nettotuottovaatimuksia

Kohteita hakevien pääomien runsas määrä painaa parhaiden kohteiden nettotuottovaatimuksia alaspäin. Lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan prime-toimiston nettotuottovaatimus asettui keskimäärin 5,3 prosenttiin, joka on aavistuksen matalampi taso kuin viime kevään kyselyssä. Aivan parhaiden kohteiden tuottovaade on tätä jonkin verran alempi – barometrissa alakvartiilitaso oli nyt tasan viisi prosenttia. Merkittäviä kauppvoja ei aivan Helsingin ydinkeskustassa ole viimeisen puolen vuoden aikana kuitenkaan nähty, joten siinä mielessä nettotuottovaadetaso on lähinnä indikatiivinen.

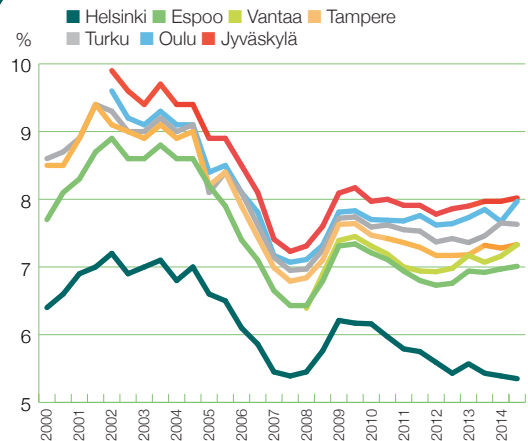
Helsingin keskustan kaula muihin kaupunkeihin nähden kasvaa

Vahva sijoituskysyntä ei kuitenkaan ainakaan toistaiseksi näy riskillisempien kohteiden tuottovaatimuksissa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan Helsingin ja muiden kaupunkien välinen tuottoero on kasvanut viimeisen puolen vuoden aikana. Espoon, Vantaan ja Tampereen prime-toimistoilta vaadittava nettotuottotaso liikkui barometrissa 7,0-7,3 prosentin välillä. Oulun ja Jyväskylän tuottovaatimukset ovat nousseet kahdeksan prosentin tuntumaan.

Matalat korot ja rahoituksen saatavuus tukevat kiinteistö-sijoitusmarkkinoita

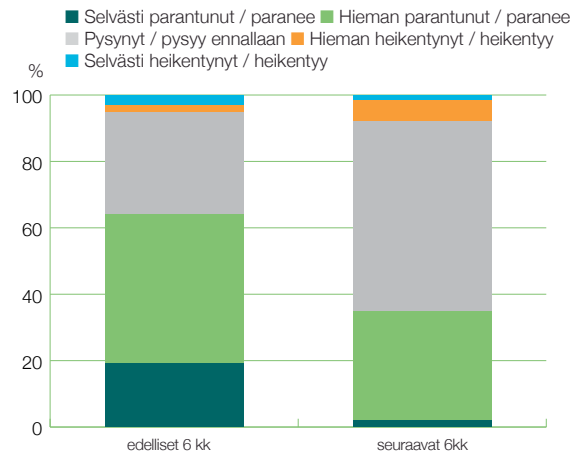
Pankkirahoituksen saatavuuden paraneminen selittää osaltaan kiinteistökauppamarkkinoiden piristymistä. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista yli 60 prosenttia arvioi pankkirahoituksen saatavuuden parantuneen viimeisen vuoden kuluessa, ja puolet näkee myös korkomarginaalien laskeneen. Kiinteistökohteiden lainoitusasteet ovat kuitenkin selkeästi maltillisemmalla tasolla kuin ennen rahoitusmarkkinakriisin puhkeamista. Pankit kiinnittävät myös tarkoin huomiota lainoitettaviin kohteisiin ja asiakkaisiin, ja riskillisemmille kohteille on edelleenkin melko vaikeata saada rahoitusta. Suurimmille sijoittajille rahoituskanavat ovat avoinna myös joukkovelkakirjamarkkinoilla. Listatut yhtiöt Sponda, Citycon ja Technopolis sekä suuret asuntosijoittajat SATO ja VVO ovat hyödyntäneet joukkovelkakirjamarkkinoita rahoituksessaan, ja näillä yhtiöillä on tällä hetkellä liikkeessä yhteensä parin miljardin euron verran joukkovelkakirjalainoja.

Toimistojen prime-nettotuottovaatimukset keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Miten arvellette pankkirahoituksen saatavuuden kehittyneen edellisten 6 kuukauden aikana ja kehittyvän seuraavan 6 kuukauden aikana? Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Heikko toimistotilakysyntä haastaa vuokratasoja

Toimitilavuokramarkkinoiden tilanne jatkuu haasteellisena. Heikko taloustilanne näkyy selkeästi toimitilavuokramarkkinoiden tunnelmissa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa lähes puolet vastaajista arvioi pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäytön kasvaneen viimeisen puolen vuoden aikana. Muualla Suomessa vastaava luku on lähes 60 prosenttia. Kehityksen ennakoidaan myös jatkuvan laskusuuntaisena: 50-60 prosenttia vastaajista arvioi toimistotilojen vajaakäytön jatkavan kasvuaan. Heikko kysyntä haastaa myös vuokratasot. Negatiiviset tunnelmat ovat nyt levinneet myös Helsingin keskustaan. Noin neljännes barometrin vastaajista arvioi toimistovuokrien Helsingin keskustassa laskeneen viimeisen puolen vuoden aikana. Helsingin keskustan toimiston käypä neliövuokrataso arvioidaan nyt keskimäärin 28 euroon, mikä on noin euron matalampi taso kuin viime keväänä. Espoon ja Vantaan toimistovuokrien arvio laskeneen jopa kaksi kolmasosaa vastaajista. Kehityksen odotetaan jatkuvan laskusuuntaisena lähes kaikilla alueilla myös lähitulevaisuudessa.

Kulutuksen lasku ja vähittäiskaupan murros lisäävät liiketilamarkkinoiden haasteita

Vielä toimistovuokramarkkinoita dramaattisempi muutos on nähty liiketilavuokramarkkinoilla viimeisen puolen vuoden kuluessa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa liiketilavuokramarkkinoiden näkymät ovat tähän saakka pysytelleet selkeästi toimistotilamarkkinoita positiivisempina. Nyt kuitenkin vuokraodotusten saldoluvut ovat painuneet negatiivisiksi kaikilla alueilla – myös Helsingin keskustassa. Helsingissä noin puolet vastaajista ennakoii liiketilavuokrien pysyvän ennallaan tulevan puolen vuoden aikana, ja noin 30 prosenttia arvioi niiden laskevan. Espoon ja Vantaan näkymät ovat heikoimmat myös liiketilamarkkinoilla, ja yli puolet barometrivastaajista ennakoii vuokrien laskevan tulevalle puolivuotiskaudelle. Pääkaupunkiseudulla puolet, ja muualla Suomessa 60 prosenttia vastaajista ennakoii tyhjiä liiketiloja määrän kasvavan vähittäiskaupan nihkeiden näkymien painamana.

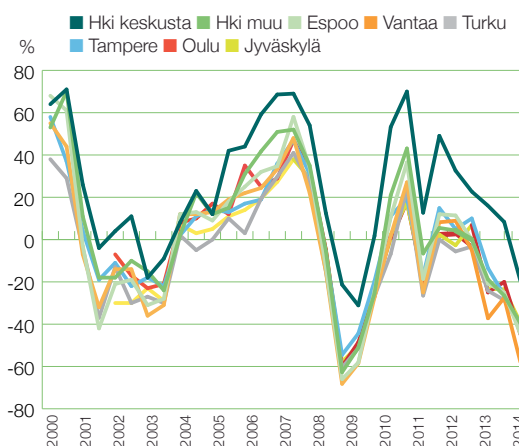
Parhaat kauppakeskukset näyttävät ainakin toistaiseksi kestävänsä vähittäiskaupan haasteita muita liiketiloja paremmin. Kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärät ovat Suomen Kauppakeskusyhdistyksen ja KTI:n seurannan mukaan pysyneet melko vakaina heikosta taloustilanteesta huolimatta. Myynnin kehityksessä on kuitenkin suuria eroja eri vuokralaistoimialojen välillä.

Rakentamisen volyymit laskussa

Uuttakin toimistotilaa on rakenteilla vakavana jatkuvasta ylitarjontatilanteesta sekä heikosta taloustilanteesta huolimatta. Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä käynnissä noin 120 000 toimistoneliön rakennustyöt. Näistä suurin on OP-Pohjolan pääkonttorihanke noin 60 000 bruttoneliöllään.

Muutamista käynnissä olevista toimistohankkeista huolimatta rakentamisen näkymät ovat melko synkeitä. Rakennusteollisuus RT arvioi lokakuussa rakentamisen volyymin supistuvan tänä vuonna noin kaksi prosenttia edellisen vuoden tasostaan. Näkymät ovat syksyn aikana heikentyneet entisestään, ja myös ensi vuodelle odotetaan laskua rakentamisen volyymeihin. Korjausrakentamisen osuus rakentamisesta kasvaa edelleen. Toimistorakentamista painaa suuri vajaakäyttö ja liikerakentamista heikko kulutuskysyntä. Asuntorakentaminen kärsii kuluttajien heikosta luottamuksesta ja kasvavasta työttömyydestä.

Vuokraennusteiden saldoluvut, liiketilat



Saldoluku = vuokrien nousuun ja laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii toimistovuokrien nousua.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Asuntovuokrat jatkavat nousuaan

Vuokra-asuntojen kysyntä säilyy vahvana etenkin kasvukeskuksissa. Syksyn kysyntäpiikki nosti RAKL:n elokuussa Vuokra-asuntobarometrissa vuokrannousuodotuksia selkeästi viime kevään tilanteeseen verrattuna. Vuokrien nousuodotukset ovat edelleen vahvimpia pienissä asunnoissa. Suurtenkin asuntojen vuokrien lievään nousuun uskotaan pääkaupunkiseudulla. Muissa kasvukeskuksissa odotukset suurten asuntojen vuokrien kehityksestä ovat pääsääntöisesti negatiivisia.

Pääkaupunkiseudun vuokrat nousseet muita kasvukeskuksia enemmän

KTI:n asuntovuokraindeksin mukaan pääkaupunkiseudun uusien asuntovuokrasopimusten vuokrataso on vuositasolla noussut 3,6 prosenttia. Nousu on ollut uudistuotannon siivittämänä voimakkainta Vantaalla, peräti yli kuusi prosenttia, ja Espoossa, noin viisi prosenttia. Koko Helsingin tasolla vuokrat ovat nousseet 2,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuokrien nousu on ollut suurinta Tampereella, jossa uusien asuntovuokrien indeksi osoittaa viiden prosentin vuosinousua. Turussa ja Lahdessa vuokrat ovat nousseet parisen prosenttia. Oulussa ja Jyväskylässä uusien vuokrasopimusten vuokratasot ovat nousseet vain 0,3 ja 0,7 prosenttia.

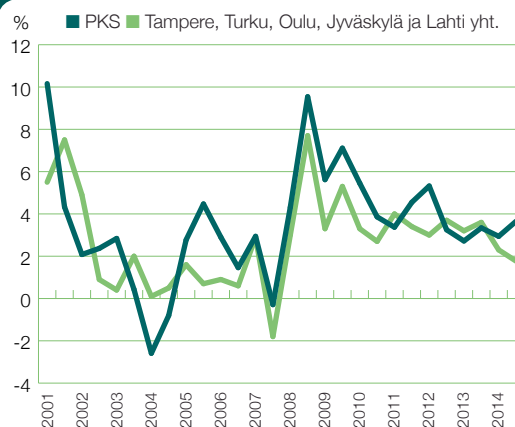
Vuokra-asuntorakentaminen painottuu vapaarahoitteisiin asuntoihin

Rakennusteollisuus RT arvioi asuntoaloitusten jäävän tänä vuonna noin 25 000 asuntoon, mikä on kolmen tuhatta asuntoa vähemmän kuin viime vuonna. Ensi vuonna määrän arvioidaan jäävän hieman tätäkin alhaisemmaksi. Tämän vuoden aloituksista noin 6 500 asuntoa on valtion tukemaa asuntokantaa. Suurin pudotus on omakotitalojen aloituksissa. RT:n mukaan valmiiden myymättömien asuntojen määrä on kuluvana vuonna kasvanut, mikä kasvattaa rakennusliikkeiden varovaisuutta uusissa aloituksissa.

Asuntoihin sijoittavat kiinteistörahastot ovat aktiivisesti kasvattaneet salkkujaan sekä itse rakennuttamalla että ostamalla rakennusliikkeiltä uusia asuntoja vuokrakäyttöön, mikä on osaltaan helpottanut myymättömien asuntojen ongelmaa. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen painottuu näin vapaarahoitteiseen asuntokantaan, ja tämän uskotaan jatkuvan myös tulevaisuudessa. Toimijat eivät odota uudesta 20-vuotisesta korkotukimallista

- Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa
- Pienten asuntojen vuokrien nousu jatkuu vahvana pääkaupunkiseudulla
- Asuntosijoittaminen houkuttelee kiinteistörahastoja ja instituutiosijoittajia

KTI Asuntovuokraindeksi Vuosi muutos, PKS ja muut suuret kaupungit



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

Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Esimerkkihuoneistojen vuokratasoa pääkaupunkiseudulla, syyskuu 2014

Uusien vuokrasopimusten mediaanivuokra ja kvartiiliväli

	Helsinginniemi & Töölö	Leppävaara	Tikkurila & Viertola
Yksio, 30 m ²	783 727 – 873	692 657 – 725	583 564 – 701
Kaksio, 50 m ²	1114 994 – 1253	933 836 – 1004	878 820 – 955
3 h, 70 m ²	1425 1349 – 1556	1136 1040 – 1210	1075 985 – 1141

mediaani
alakvartiili - yläkvartiili

Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

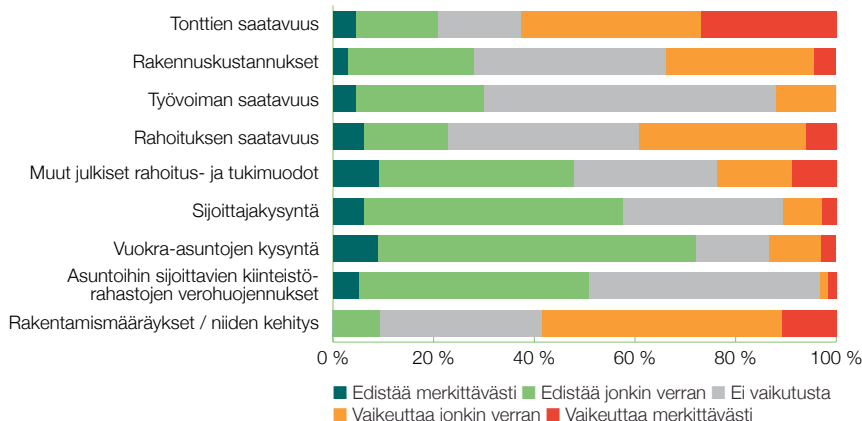
asuntotuotannon vauhdittajaa, sillä mallia pidetään liian monimutkaisena ja sen kannustavuutta liian vähäisenä. Eläkeyhtiöiden uusi mahdollisuus rahoittaa asuntorakennuttamista osin vieraalla pääomalla on sen sijaan otettu positiivisemmin vastaan, joskin lain kolmen vuoden voimassaoloaikaa pidetään liian lyhyenä etenkin tapauksissa, joissa rakentaminen edellyttää kaavoitustoimenpiteitä.

Tonttien saatavuus rakentamisen pahin pullonkaula

Elokuussa toteutetussa RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa tonttien saatavuus nähtiin edelleen suurimpana asuntorakentamisen pullonkaulana. Toimijat toivovat myös lisää joustavuutta kaavoitukseen ja rakentamismääräysten tulkintoihin, millä pystyttäisiin tehokkaimmin estämään rakennus- ja asumiskustannusten nousua. Kaavoituskysymyksissä toivotaan lisää joustoa myös käyttötarkoituksen muutoksiin, jotta esimerkiksi tyhjiillään olevia toimistorakennuksia saataisiin muunnettua asuinkäyttöön. Vuokra-asuntojen vahva kysyntä, rahoituksen saatavuuden helpottuminen ja matala korkotaso tukevat asuntojen uudistuotantoa. Siksi sijoittajat olisivat halukkaita käynnistämään uusia hankkeita helpottamaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa, jos vain projektien aloituskynnystä saataisiin madallettua nykyistä joustavammilla prosesseilla.

Vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä

Kuinka seuraavat tekijät tulevat vaikuttamaan vuokra-asuntojen rakentamiseen seuraavan 12 kuukauden kuluessa?



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2014

Nousevat ylläpitokustannukset ja veronkiristykset kasvattavat maksettuja veroja

Ylläpitokustannusten nousu kasvattaa vuokrien nousupaineita

Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten nousu jatkuu edellisten vuosien tapaan kiivaana. Kerrostalojen kustannukset nousivat 3,5 prosentilla vuonna 2013. Korjauskustannukset nousivat sekä toimistoissa että asuinkerrostaloissa enemmän kuin muut ylläpitokustannukset. Toimistoissa korjauskustannukset ovat kasvaneet enemmän kuin kerrostaloissa. Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannukset ilman korjauksia nousivat 1,4 prosenttia ja korjausten kanssa 3,6 prosenttia edellisen vuoden tasosta.

- Kiinteistön omistamisen verorasitus kasvanut huomattavasti 2000-luvun aikana
- Kiinteistövero, energiavero ja arvonlisävero merkittävimpiä veroeriä

Verojen osuus kiinteistöjen ylläpitokustannuksista on merkittävä

Kiinteistövero on merkittävä kustannuserä kiinteistönomistajalle. Kiinteistöihin kohdistuva verorasitus muodostuu kuitenkin useasta veroerästä. Muita ylläpitokustannuksiin sisältyviä veroja ovat vakuutusmaksuvero, jätevero, sähkövero ja polttoaineiden valmisteverot sekä etenkin asuinkiinteistöissä merkittävä arvonlisävero. Vuonna 2013 erilaiset verot muodostivat vajaat 30 prosenttia Helsingissä, Turussa ja Tampereella sijaitsevien asuinkerrostalojen ylläpitokustannuksista. Toimistokiinteistöissä verojen kokonaismäärä on 23–28 prosenttia ylläpitokustannuksista riippuen kaupungista. Tämä laskelma ei sisällä ylläpitopalveluihin sisältyvien palkkojen veroja, palkkojen sivukuluja tai yhteisöveroa. Mikäli myös palkkojen verorasitus sekä katteesta maksettava yhteisövero huomioidaan, verojen osuus nousee reilusti yli 40 prosenttiin asuinkerrostalon ylläpitokustannuksista.

Kiinteistövero on kasvanut huomattavasti

Toimistokiinteistössä kiinteistövero on yksi ylläpitokustannusten suurimmista kulueristä. Se kattaa noin viidenneksen ylläpitokustannuksista riippuen tarkastelualueesta. Asuinkerrostaloissa kiinteistöveron osuus ylläpitokustannuksista ja verokertymästä on pienempi. Esimerkiksi Helsingissä asuinkiinteistön kiinteistövero oli noin kahdeksan prosenttia ylläpitokustannuksista vuonna 2013. KTI Ylläpitokustannusvertailun aineistossa kiinteistövero on noussut yli kolminkertaisesti elinkustannusindeksin nousuun verrattuna 2000-luvun aikana.

Arvonlisävero ja energiaverot merkittäviä veroeriä

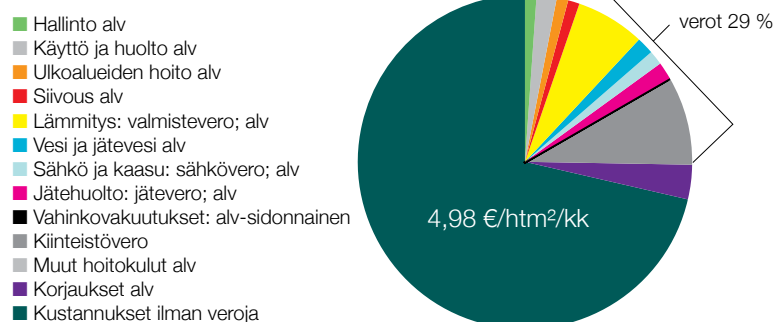
Asuinkerrostaloissa verojen osuus ylläpitokustannuksista on korkeampi kuin toimistokiinteistössä, mitä selittää paljolti arvonlisävero, joka ei ole asunnoissa vähennyskelpoinen. Arvonlisäveroa sisältyy lähes kaikkiin ylläpidon kustannuseriin, ja kaikkiaan arvonlisäveron osuus asuinkerrostalon ylläpitokustannuksista on noin 17 prosenttia. Toimistoissa verorasitus muodostuu kiinteistöveron ohella pääasiassa energiaveroista. Energiaverojen kasvu on ollut suurta etenkin vuoden 2011 energialakien muutosten jälkeen. Jäteveron ja vakuutusmaksuveron osuudet veroista ja ylläpidosta ovat vähäisiä.

Verot nousseet kaksi kertaa yleistä hintatason nousua enemmän

Kiinteistöjen ylläpitokustannuksiin sisältyvät verot ovat 2000-luvulla kasvaneet huomattavasti yleistä hintatason kehitystä nopeammin. Joillakin paikkakunnilla verojen kokonaismäärä on jopa kaksinkertaistunut vuosien 2000–2013 välisenä aikana, kun elinkustannusindeksi on samana ajanjaksona noussut 26 prosenttia. Asuinkerrostaloissa verot ovat nousseet 2000-luvulla Tampereella 126 prosenttia, Turussa 97 prosenttia ja Helsingissä 72 prosenttia. Verojen kasvua selittävät sekä veroa sisältävien kustannusten yleinen nousu että verokantojen kiristyminen. Verojen osuus ylläpitokustannuksista on pysynyt melko tasaisena.

Tiedot perustuvat KTI Ylläpitokustannusvertailuun ja KTI:n RAKLille tekemään *Kiinteistön omistamisen verotus* -selvitykseen.

Verojen osuus ylläpitokustannuksista Asuinkerrostalot, Helsinki, 2013



Alueelliset toimitilamarkkinat

Pääkaupunkiseudun toimisto- markkinoilla tehty useita kauppoja

Etenkin hyvällä sijainnilla olevat toimistokiinteistöt kiinnostavat edelleen vahvasti sijoittajia. Tämä näkyy myös kaupankäyntitilastoissa, sillä tämän vuoden puolella on pääkaupunkiseudulla tehty jo parikymmentä toimistokiinteistön kauppaa, joista selvästi suurin on keväällä tehty 176 miljoonan euron arvoinen Sanomatalon kauppa.

Myös uusia toimistovuokrasopimuksia on Helsingissä tehty selkeästi edellisiä puolivuotisjaksoja enemmän. Monet näistä sopimuksista ovat kuitenkin sopimusten uusimisia tiloissa ennestään toimineiden vuokralaisten kanssa, joten aktiivisuuden kasvu ei suoraan tarkoita käyttöasteiden paranemista. KTI:n toimitilavuokratietokannassa pääkaupunkiseudun toimitilatoimistojen vuokrausaste oli 82,6 prosenttia syyskuussa, eli pysynyt kevääseen verrattuna jokseenkin ennallaan. Tyhjän tilan määrä on kasvanut muun muassa Sörnäisissä, Niittykummussa ja Aviapoliksen alueella, mutta toisaalta tiloja on täyttynyt esimerkiksi Keilaniemessä ja Pasilassa. Myös pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen käyttöasteet ovat laskeneet viime vuosina samalle tasolle toimistojen kanssa.

Tyhjän tilan suuresta määrästä huolimatta sijoitus- ja vuokratyöntekijä löytyy myös uusille toimistoille. OP-Pohjolan 60 000 neliön pääkonttorihankkeen lisäksi pääkaupunkiseudulla on käynnissä puolisen tusinaa toimistojen uudisrakennushanketta. Peab Invest on käynnistänyt Ultimes Business Garden -hankkeen Pitäjänmäellä, ja NCC jatkaa Alberga Business Park -projekteja Leppävaarassa. Sponda rakennuttaa Swecolle toimitiloja Pasilaan ja Kone Hisselle Lassilaan. Lisäksi YIT:llä ja VTT Kiinteistösisäjoituksella on pienehkö hanke käynnissä Käpylässä. Vantaalla Technopolis laajentaa toimitilatoimistojen lentokentän lähistöllä ja Tikkurilassa Dixon liikekeskukseen valmistuu loppuvuodesta 7 500 neliötä toimistoa ja 5 200 neliötä liiketilaa. Keskuksen toinen vaihe käynnistyy ensi keväänä.

Toimitilabarometrin negatiivisista näkymistä huolimatta KTI:n Helsingin keskustan uusien vuokrasopimusten kuvaava toimitilavuokraindeksi osoitti syyskuussa 2,6 prosentin vuosinousua. Nousu on hieman hidastunut 1,1 prosenttiin viimeisen puolen vuoden aikana. Etenkin parhaimpien kohteiden neliövuokratasot ovat jatkaneet nousuaan, joten uusien toimitilavuokrasopimusten yläkvartili on ydinkeskustassa jo 30 euron tasolla. Uusia toimitilavuokrasopimuksia on tehty melko runsaasti esimerkiksi Leppävaarassa, Pasilassa, Pitäjänmäellä ja Lauttasaareissa. Sekä Leppävaarassa että Pasilassa uusien sopimusten mediaanineliövuokrat ovat pysyneet melko ennallaan 18 euron tuntumassa, mutta vuokratasojen hajonta on selvästi kasvanut. Pitäjänmäellä ja Lauttasaareissa keskimääräiset neliövuokratasot ovat 12-13 euron paikkeilla.

Pääkaupunkiseudun liiketilavuokramarkkinoilla aktiivisuus laskenut

Liiketiloissa Helsinginniemen tyhjän tilan määrä on kasvanut yli 9 000 neliöllä kevääseen verrattuna. Ydinkeskustassa on kuitenkin tehty muutamia suuria vuokrauksia, ja muutamat tilaa vievän kaupan toimijat ovatkin sijoittumassa aivan ydinkeskustaan. Vielä tämän vuoden puolella aukeaa uusi Giganti Forumissa, Habitat Citycenterissä ja XXL Kluuvien kauppakeskuksessa. Muualla pääkaupunkiseudulla käyttöasteiden kehitys on ollut melko tasaista, joten koko pääkaupunkiseudun liiketilatoimistojen käyttöaste on pysynyt yhä 95 prosentin yläpuolella.

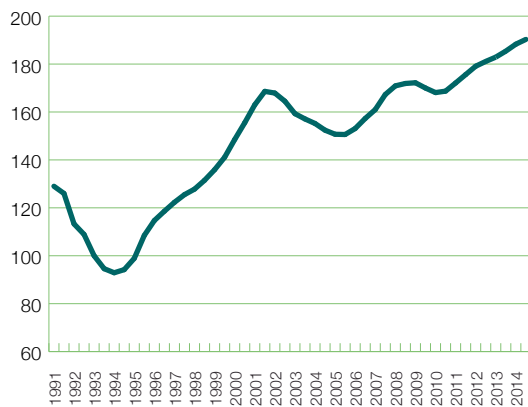
Helsingin ydinkeskustassa uusia liiketilavuokrasopimuksia on tehty melko hyvälaatuisista tiloista, minkä johdosta vuokrien tunnusluvut ovat siellä nousseet. Koko pääkaupunkiseudun tasolla uusien vuokrasopimusten tunnusluvut ovat kuitenkin selvästi paria edellistä puolivuotisjaksoa matalampia. Myös vuokramarkkinoiden aktiivisuus on laskenut, sillä kappalemääräisesti uusia liiketilavuokrasopimuksia on tehty edellisen kuuden kuukauden aikana vähemmän kuin kertaakaan aiemmin tällä vuosikymmenellä.

Liiketilarakentamisen painopiste on tulevan Länsimetron vaikutusalueella. Tapiolassa ja Lauttasaareissa on purettu vanhoja liikekiinteistöjä, joiden tilalle rakennetaan uusia kauppakeskuksia. Matinkylässä puolestaan laajennetaan Ison Omenan kauppakeskusta, jonka Citycon hankki lokakuussa kokonaan itselleen ostamalla singaporelaisen sijoittajakumppaninsa GIC:n 40 prosentin osuuden. Kyseinen kauppa on suurin pääkaupunkiseudun liikekiinteistöistä tänä vuonna tehty kauppa.

- Parhaiden kohteiden vuokrat yhä nousseet Helsingin keskustassa
- Muutampia merkittäviä toimitilarakennushankkeita käynnissä kaikissa suurimmissa kaupungeissa
- Tilakysynnän kehitysnäkymät pääsääntöisesti negatiivisia

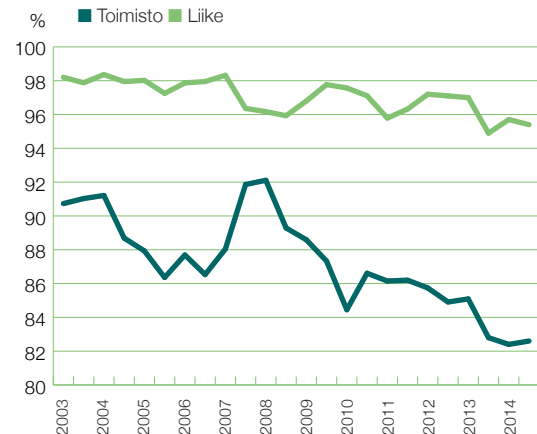
Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskustan toimistot, indeksi 1993=100



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Käyttöasteet tilatyypeittäin, PKS



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Tampereen keskustaan uutta toimisto- ja liikealaa sekä hotellihuoneita

Tampereella tehtiin heinäkuussa merkittävä toimistokauppa, kun UBS myi Tulli Business Parkin neljä toimistorakennusta Spondalle. Lisää toimistotilaa nousee ydinkeskustan lähettävälle Technopoliksen käynnistettyä 11 900 neliön kokoisen Yliopistorinteen uudishankkeen. Rautatieaseman ympäristössä on muutenkin vilkasta, sillä eläkeyhtiö Elon rakennuttama lähes 90 metriä korkea hotelli Tori Tampere avasi lokakuussa ja Stockmannin 4 000 neliön laajennus on myös valmistumassa. Liiketilöiden käyttöaste on pysynyt Tampereella hyvällä tasolla, lähes 97 prosentissa, mutta toimistotilöiden käyttöaste on 88 prosentin tuntumassa. Syys-lokakuussa tehdyn KTI:n Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat odottavat Tampereen ydinkeskustan toimisto- ja liikealavuokrien pysyvän jokseenkin ennallaan tulevan vuoden aikana, mutta selkeä enemmistö vastaajista uskoo vajaakäytön kasvavan molemmissa tilatyypeissä.

Turussa toimistojen ja tuotannollisten tilojen näkymät varovaisen positiivisia

Turussa toimisto- ja tuotannollisten tilojen markkinanäkymät näyttävät kohtalaisen vakailta, mutta liiketilöissä on enemmän haasteita. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat odottavat toimistotilöiden vuokrien ja tilakysynnän pysyvän melko ennallaan. Vahvin alue on Kupittaa-Itäharju, jossa vuokraodotusten saldoluku oli positiivinen, ja neljännes vastaajista uskoi toimistovuokrien nousevan. Toimistotilöiden käyttöaste on pysynyt muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna kohtuullisen hyvällä, lähes 93 prosentin tasolla. Tuotannollisten tilojen markkinanäkymät ovat vielä positiivisempia, sillä barometriin vastanneet paikalliset kiinteistömarkkinoiden asiantuntijat odottavat tuotannollisten tilojen kysynnän paranevan ja vuokrien hienoisesti nousevan. Liiketilöissä enemmistö vastaajista kuitenkin arvelee tilakysynnän heikenevän ja vuokrienkin laskevan. Vuoden merkittävimmät transaktiot on tehty toimistoista. Turun Teknologia-kiinteistöt hankki Kupittaan alueelta 8 700 neliön Trivium Logikka -toimistokiinteistön. Myyjänä oli Carlyle Group, joka myi lisäksi keskustassa Eerikinkadulla sijaitsevan toimistokiinteistön paikallisille yksityisjoittajille. Toimitilöiden rakennushankkeita on käynnissä muutama, joista merkittävin on kauppakeskus Myllyn laajennus.

Oulussa liiketilöiden käyttöaste pysynyt korkeana

Oulun keskustassa vilkas kiinteistökehitystoiminta jatkuu vielä pitkään Arinan ja Ilmarisen suurien toimitilaprojektien johdosta. Ritaharjuun avautui lokakuussa uusi Ideapark. Pääinvestoinnina Turussa, oululaiset Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat odottavat tuotannollisten tilojen tilakysynnän ja vuokrien kehittyvän heikosti, mutta liiketilöiden markkinatilanteen jopa hieman paranevan. Liiketilöiden käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla lähes 97 prosentissa. Toimistojen käyttöaste on puolestaan hieman heikentynyt keväästä. Uusien toimistovuokrasopimusten mediaanineliövuokra on Oulun keskustassa ollut noin 13 euroa. Vuoden suurimmat kaupat on Oulun seudulla tehty syksyllä. Technopolis myi lentokentän suunnalla sijaitsevan tuotanto- ja toimistokiinteistön Polarvi Oy:lle ja Senaatti-kiinteistöt myi seudulta kolme toimistokiinteistöä, joista kaksi sijaitsee Oulun keskustassa.

Jyväskylän keskustassa odotetaan pientä vuokrien laskua

Jyväskylän liiketilatarjonta kasvaa, sillä Rakennusliike Lehto ryhtyy rakentamaan tämän vuoden puolella uutta Prismaa Seppälän alueelle. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat uskovat liiketilavuokrien pysyvän ennallaan Seppälässä, mutta laskevan keskustassa. Myös keskustan toimistovuokriin odotetaan pientä laskua. Investointimarkkina on pysynyt hiljaisena, sillä seudulla on tehty tänä vuonna vain muutama pienehkö kiinteistökauppa. Itella ja Lidl laajentavat logistiikkakeskuksiaan Jyväskylän seudulla. Merkittäväksi työpaikka- ja asuinalueeksi kehitettävän Kankaan alueen rakentaminen alkanee ensi keväänä.

Lahdessa ja Kuopiossa muutama merkittävä kiinteistökauppa

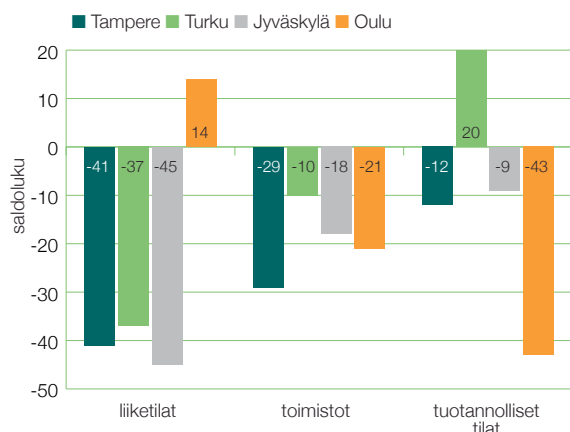
Lahteen on puolestaan tulossa uutta toimistotilaa. Noin 7 500 toimistoneliötä sisältävän BW Towerin rakennustyöt ovat alkaneet ja valmistuvat ensi vuoden lopulla. Keskustassa on lisäksi käynnissä pari merkittävää toimistorakennusten peruskorjaushanketta. Nordic and Baltic Property Group osti loppukesällä HTC Arenosin 7 000 neliön toimistorakennuksen, ja Renor on tehnyt parikin suurta tuotannollisten kiinteistöjen kauppaa Lahdessa edellisten 12 kuukauden aikana.

Kuopion keskusta-alueella on tehty keskimääräistä enemmän uusia toimisto- ja liiketilavuokrasopimuksia. Keskustan uusien toimistovuokrasopimusten mediaanineliövuokra on ollut hieman yli 12 euroa. Keväällä tehtiin yksi seudun tämän vuosikymmenen suurimmista kiinteistökaupoista, kun Keva hankki keskustassa sijaitsevan IsoCeen liikekiinteistön. Merkittäviä toimitilarakennushankkeita ei Kuopiossa ole tällä hetkellä käynnissä.

Pienemmissäkin kaupungeissa ovat useat kiinteistöt vaihtaneet omistajaa osina suuria portfoliokauppoja. Vähittäiskaupan tilatarjontaa ovat kasvattaneet lokakuun lopussa avatut uudet kauppakeskukset Puuvilla Porissa ja Goodman Hämeenlinnassa. Lappeenrannassa jatkuu aktiivinen kiinteistökehitystoiminta Venäjältä saapuvien ostomatkailijoiden määrän vähenemisestä huolimatta. IsoKristiinan kauppakeskuksen rakennustyöt jatkuvat ensi vuoden lopulle asti, ja lisäksi Lappeenrannan ydinkeskustaa ryhdytään kehittämään. Myös esimerkiksi Vaasassa suunnitellaan kaupungin keskustan merkittävää kehittämistä.

Odotukset tilakysynnän kasvusta tulevan vuoden aikana

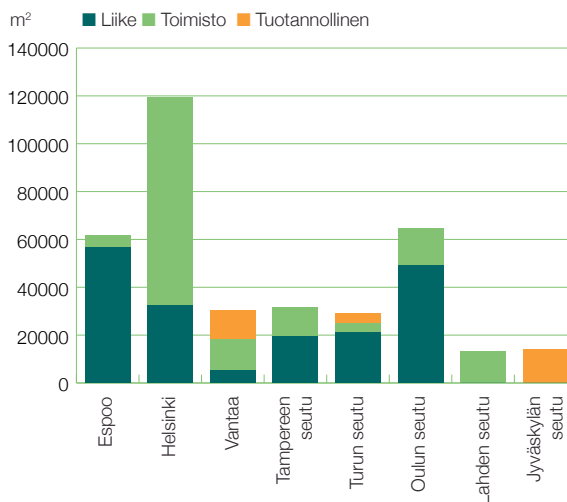
Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Oulun seutu, saldoluku



Saldoluku = tilakysynnän kasvuun ja tilakysynnän pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tilakysynnän kasvavan.

Lähde: Alueellinen toimitilabarometri, syksy 2014

Rakenteilla olevat toimitilahankkeet vuokrattava ala, m²



Lähde: KTI Rakennushankesuranta, RPT Docu Oy

Ajankohtaista KTI:stä

KTI:n uusi palvelu kartoittaa kiinteistöliiketoiminnan yritys vastuuta

KTI Yritysvastuubenchmarking tarkastelee kiinteistöalan yritysten vastuullisuutta sekä kiinteistötason avaintunnuslukujen että yritystason vastuullisuusnäkökulmien kautta. Palvelun tavoitteena on tukea yritysten vastuullisuusraportointia sekä tuottaa tietoa yrityksen oman liiketoiminnan vastuullisuuden arviointiin. Kiinteistötason avaintunnuslukuina vertaillaan mm. eko- ja energiarating-arvosanoja, ylläpidon verojalanjälkeä sekä päästöjä. Yritystason mittarit keskittyvät vastuullisuuden tavoitteisiin ja toimenpiteisiin suhteessa eri sidosryhmiin. Vertailupalvelu käynnistyy pilottiprojektina alkuvuodesta 2015. Lisätietoja: Heidi Lohilahti, puh. 040 727 2265, heidi.lohilahti@kti.fi.

KTI:n Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014 -katsaukselle erinomainen vastaanotto

KTI:n elokuussa julkaisema *Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2014* -katsaus on saanut alan toimijoilta kiitosta ajankohtaisten ja tärkeiden vastuullisuuden näkökulmien esiin nostamisesta. Seuraava katsaus julkaistaan alkusyksystä 2015. Vuoden 2014 katsauksen olivat mahdollistamassa: CapMan Real Estate Oy, Citycon Oy, HYY Kiinteistöt, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy, Newsec Finland, Ovenia Oy, Puolustushallinnon rakennuslaitos, RAKLI ry, SATO Oy, Senaatti-kiinteistöt sekä VVO-yhtymä Oy. Tule mukaan mahdollistamaan Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2015 -katsausta! Lisätietoja: Heidi Lohilahti, puh. 040 727 2265, heidi.lohilahti@kti.fi.

KTI vertailee jälleen kuntien kiinteistöjen ylläpitokustannuksia, tilankäytön tehokkuutta ja asiakastytyväisyyttä

Neljättä kertaa toteutettavassa *Kuntien kiinteistöjen tunnusluvut ja niiden vertailu* -palvelussa analysoidaan koulu- ja päiväkotikiinteistöjen toteutuneita ylläpitokustannuksia, eko- ja energiatehokkuutta sekä tilankäytön tehokkuutta. Kunnille suunnattu *Asiakastytyväisyysvertailu* puolestaan kartoittaa tyytyväisyyttä tiloihin, tilojen hallinnointiin, tilahallinnon järjestämiin palveluihin sekä investointi- ja vuosikorjaushankkeisiin. Asiakastytyväisyyttä, ylläpitokustannuksia ja tilatehokkuutta voidaan tarkastella myös rinnakkain, mikä mahdollistaa palvelujen laadun ja kustannusten sekä kohteiden ominaisuuksien välisten suhteiden analysoinnin. Palvelut käynnistyvät tammikuussa 2015. Lisätietoja: Jessica Niemi, puh. 0400 910 296, jessica.niemi@kti.fi.

KTI Onlinen kautta kaikkien benchmarking-palvelujen tulokset joustavasti ja helposti

KTI Online -portaalista julkaistiin kesäkuussa uusi versio, jossa asiakkaat pääsevät *KTI Vertailu* -palvelun kautta tarkastelemaan sujuvasti oman salkkunsä ja kohteidensa tunnuslukuja kaikkien keskeisten KTI benchmarking-palvelujen tulosten valossa. Palvelu sisältää salkku- ja kohdetason tuotto- ja arvo-, vuokra-, ylläpitokustannus- sekä asiakastytyväisyystunnusluvut relevantteine vertailutietoineen. Olemme syksyn aikana tukeneet asiakkaitamme palvelun käyttöönotossa – olethan yhteydessä, jos haluat meidän tulevan esittelemään KTI Onlinen toiminnallisuutta käytännössä. KTI Onlinesta löytyvät myös *Markkinatietojen haku* -palvelu kiinteistömarkkinatietojen joustavaan hakemiseen ja analysointiin sekä *KTI Raportit* -palvelu, josta löytyvät kaikki KTI-tietopalveluihin sisältyvät raportit. Jatkamme portaalin tietosisällön ja toiminnallisuuden kehittämistä edelleen, mihin otamme tietenkin mieluusti vastaan myös asiakkaidemme palautetta ja ideoita. Lisätietoja: Matti Heiskanen, puh. 040 832 6698, matti.heiskanen@kti.fi.



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