



KTI Markkinakatsaus

Kevät 2017

Kiinteistökaupankäynti jatkuu vilkkaana

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden rakennemuutos jatkuu

Toimistovuokramarkkinat piristyneet selkeästi

Asuntovuokrien nousu lähes pysähtynyt



KTI Markkinakatsaus

Kevät 2017

Kiinteistökauppaa käydään edelleen vilkkaasti. Kuluvan vuoden alkukuukausina ei kuitenkaan ole nähty kuin harvoja jättikauppoja, minkä takia kokonaisvolyymi on ainakin tässä vaiheessa selkeästi viime vuotta matalampi. Vilkas sijoituskysyntä painaa parhaiden kohteiden tuottovaatimuksia, joissa rikotaan uusia ennätystasoja.

Kotimaiset kiinteistösijoitusyhtiöt, -rahastot ja ulkomaiset sijoittajat ovat olleet ostopuolen aktiivisimpia toimijoita viime vuosien kiinteistökauppamarkkinoilla. Kaikki nämä ryhmät kasvattivat sijoituksiaan viime vuonna, ja etenkin rahastot ja ulkomaiset sijoittajat ovat olleet aktiivisia myös tämän vuoden ensimmäisinä kuukausina. Kotimaiset instituutiot operoivat viime vuonna sekä osto- että myyntilaidalla, ja suorien kiinteistösijoitusten kokonaismäärä pysyi lähes muuttumattomana, minkä seurauksena instituutiosijoittajien osuus kokonaismarkkinoista putosi entisestään.

Kiinteistösijoitusten menestyksessä ja kokonaistuotoissa on suuria eroja eri sektoreiden ja alueiden välillä. Asunnot säilyttivät positiivisen arvonmuutoksen ansiosta johtoasemansa parhaiten tuottavana pääkiinteistösektorina myös viime vuonna. Uudisrakentaminen ja arvonnousu nostivat asuntokiinteistöt nyt kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimmaksi sektoriksi. Toimisto- ja liikekiinteistöille kirjattiin molemmille negatiivinen arvonmuutos. Kaikkien sektoreiden nettotuottoasteet laskivat selvästi. Asunnoissa lasku johtui lähinnä arvojen noususta, kun taas toimitilakiinteistöissä nettotuottoja painoivat matala käyttöaste ja nousevat kulut.

Piristynyt taloustilanne näkyy toimistovuokramarkkinoilla, joilla näyttää tapahtuneen selkeä käänne talven aikana. Uusia vuokrasopimuksia on alkanut enemmän kuin aikoihin ja vuokratasot ovat etenkin hyvillä sijainneilla nousseet. Toimistokiinteistömarkkinoita pitkään jäytäneeseen vakaakäyttöönkin odotetaan vihdoon paranemista. Uutta tilaa on kuitenkin rakenteilla runsaasti, joten ylitarjontatilanteeseen ei ole nopeasti näköpiirissä ratkaisevaa helpotusta.

Liiketilamarkkinoiden tilanne on vuosia ollut selkeästi toimistomarkkinoita vahvempi. Nyt tilanne näyttää kääntyneen tässäkin suhteessa. Vilkas rakentaminen kasvattaa liiketilatarjontaa, mikä tulee näkymään tyhjän tilan määrän kasvuna lähitulevaisuudessa. Vuokrannousuodotukset ovat nyt liiketilamarkkinoilla selkeästi maltillisempia kuin toimistomarkkinoilla.

Asuntorakentaminen nousi viime vuonna huippulukemiin. Rakentamista siivitti etenkin vuokra-asuntotuotanto. Sijoittajakiinnostus näyttää jatkuvan edelleen vahvana, mikä ylläpitää rakentamista myös lähitulevaisuudessa. Tarjonnan nopea kasvu näkyy vuokramarkkinoilla, joilla vuokrien nousu näyttää nyt lähes pysähtyneen kaikissa kasvukeskuksissa. Vahva vuokrakysyntä ylläpitää kuitenkin toimijoiden uskoa vakaaseen vuokrakehitykseen ja korkeisiin käyttöasteisiin.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden koko kasvaa ja rakenne muuttuu

Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden koon kasvu jatkuu. Markkinoiden koko kasvoi KTI:n arvioiden mukaan noin seitsemän prosenttia vuoden 2016 aikana 58,2 miljardiin euroon. Ammattimaisilla kiinteistösijoitusmarkkinoilla tarkoitetaan sitä osaa Suomen kiinteistövarallisuudesta, joka on kiinteistösijoitus/-liiketoimintaa ammattimaisesti harjoittavien toimijoiden omistuksessa.

Markkinoiden koon kasvun keskeisin moottori oli sijoittajien kiinteistösalkkuihin valmistunut uusi rakennuskanta. Sijoittajat ovat investoineet viime vuosina voimakkaasti uudishankkeisiin etenkin asuntosektorilla joko itse rakennuttamalla tai ostamalla rakenteilla olevia kiinteistöjä. Muut lähteet kiinteistösijoitusmarkkinoiden koon kasvulle olivat viime vuonna pienemmässä roolissa, sillä kiinteistöjen arvonnousu oli lähellä nolaa (KTI Kiinteistöindeksin arvonnousu +0,6 %) eivätkä sijoitusmarkkinoiden ulkopuoliset tahotkaan juuri myyneet kiinteistöjään sijoittajille. Käyttäjäryitysten myynnit jäivät viime vuonna alle 300 miljoonaan euroon, ja julkisen sektorin toimijat – lähinnä Senaatti-kiinteistöt ja muutaman kaupungin kiinteistöyhtiöt – myivät kiinteistöjään sijoittajille noin 100 miljoonan euron arvosta.

Asunnot nousivat kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimmaksi sektoriksi

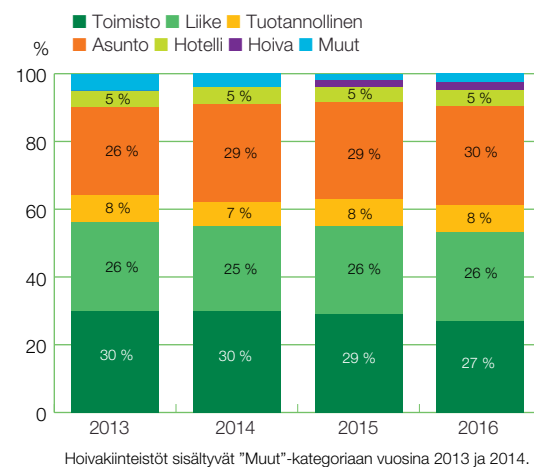
Asuntosijoittamisen suosion kasvun ja asuinkiinteistöjen arvonnousun seurauksena asuntojen osuus Suomen ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista on kasvanut viime vuosina voimakkaasti. Viime vuoden aikana asunnot nousivat markkinoiden suurimmaksi kiinteistösektoriksi toimistojen ohi. Vuoden lopussa asuntojen osuus markkinoista oli noin 30 prosenttia, eli yli 17 miljardia euroa vuokra-asuntoja oli ammattimaisten asuinkiinteistösijoittajien omistuksessa. Toimistojen osuus markkinoista oli noin 27 prosenttia, ja liikekiinteistöjen 26 prosenttia. Viime vuosina suureen suosioon noussut hoivakiinteistösektori vastaa toistaiseksi vain noin kolmea prosenttia markkinoista, mutta sektorin nopea kasvu jatkuu.

Kotimaiset listaamattomat yhtiöt kasvavat vauhdikkaasti

Institutionaaliset sijoittajat ovat edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin toimijaryhmä, mutta niiden osuus markkinoista putosi 29 prosentista 27 prosenttiin vuoden 2016 aikana. Euromääräisesti instituutioiden suorat kiinteistöomistukset Suomessa ovat pysyneet lähes ennallaan viimeisten viiden vuoden aikana. Samalla ajanjaksolla muut merkittävät toimijaryhmät – kotimaiset

- Asuntokiinteistöjen markkinaosuus jo 30 prosenttia
- Kotimaiset kiinteistöyhtiöt ja -rahastot kasvavat voimakkaasti
- Sponda ja SATO nousivat kärkikolmikkoon suurimpien kiinteistösijoittajien listalla

Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden rakenne kiinteistötyyppittäin



Lähde: KTI

listaamattomat ja listatut kiinteistösijoitusyhtiöt, kiinteistösijoitusrahastot sekä ulkomaiset sijoittajat – ovat kaikki kasvattaneet suoria kiinteistösalkkujaan merkittävästi.

Voimakkaimmin ovat kasvaneet kotimaiset listaamattomat kiinteistösijoitusyhtiöt, joiden salkkujen markkina-arvo on lähes kaksinkertaistunut viidessä vuodessa ja markkinaosuus samalla ajanjaksolla kasvanut 15 prosentista 22 prosenttiin. Listaamattomat kiinteistösijoitusyhtiöt olivat myös vuonna 2016 voimakkaimmin kasvanut toimijaryhmä. Viime vuoden 1,6 miljardin euron kasvu johtui etenkin SATOn ja VVO-yhtymän (nykyään Kojamo) suurista investoinneista, mutta myös jotkin toimitiloihin keskittyvät listaamattomat yhtiöt, kuten Antilooppi, kasvattivat salkkujaan aktiivisesti.

Myös kotimaisten kiinteistösijoitusrahastojen kiinteistöomistusten kasvu jatkuu. Uusia rahastoja tulee markkinoille ja monet vanhat rahastot ovat kasvattaneet salkkujaan aktiivisesti. Toisaalta muutamat rahastot ovat jo tulleet tai tulossa elinkaarensa päähän, ja pyrkivät myymään kiinteistöjään. Kotimaisten kiinteistörahastojen omistusten arvo kasvoi viime vuonna nettomääräisesti 500 miljoonalla eurolla. Rahastojen kasvuvauhdin hidastumiseen ja toisaalta listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osuuden nousuun vaikutti osin viime vuoden suurin kiinteistökauppa, jossa Forumin kortteli siirtyi 576 miljoonan euron kauppahinnalla Forum Fastighets Kb -kiinteistörahastolta Spondan omistukseen.

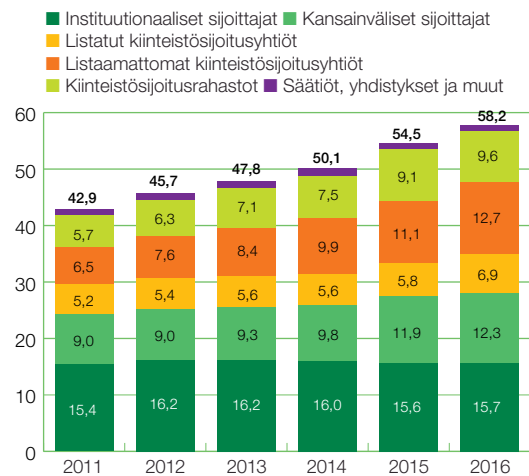
Ulkomaisia sijoittajia tulee, mutta myös menee

Myös ulkomaisten sijoittajien lukumäärä Suomessa jatkaa kasvuaan. Uusia ulkomaisia toimijoita on tullut kahden viimeisen vuoden aikana Suomeen parikymmentä, mutta toisaalta useita ulkomaisia sijoittajia on myös poistunut markkinoiltamme, ainakin väliaikaisesti. Viime vuonna kansainvälisten sijoittajien omistusten kokonaisarvo nousi yli 12 miljardiin euroon, mutta suhteellinen markkinaosuus laski hivenen kotimaisten yhtiöiden ja rahastojen voimakkaan kasvun johdosta.

VVO-yhtymä (nykyään Kojamo) säilytti kärkisijansa Suomen suurimpien kiinteistösijoittajien/varainhoitajien listalla 4,3 miljardin suoralla kiinteistösalkullaan vuoden 2016 lopussa. Voimakkaimmin kotimaista kiinteistösalkkuun kasvattivat viime vuonna Sponda ja SATO, jotka nousivat rankingissa Varman ja Ilmarisen ohi sijoille kaksi

Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimijarakenne

Suorat kiinteistösijoitukset Suomessa, mrd euroa

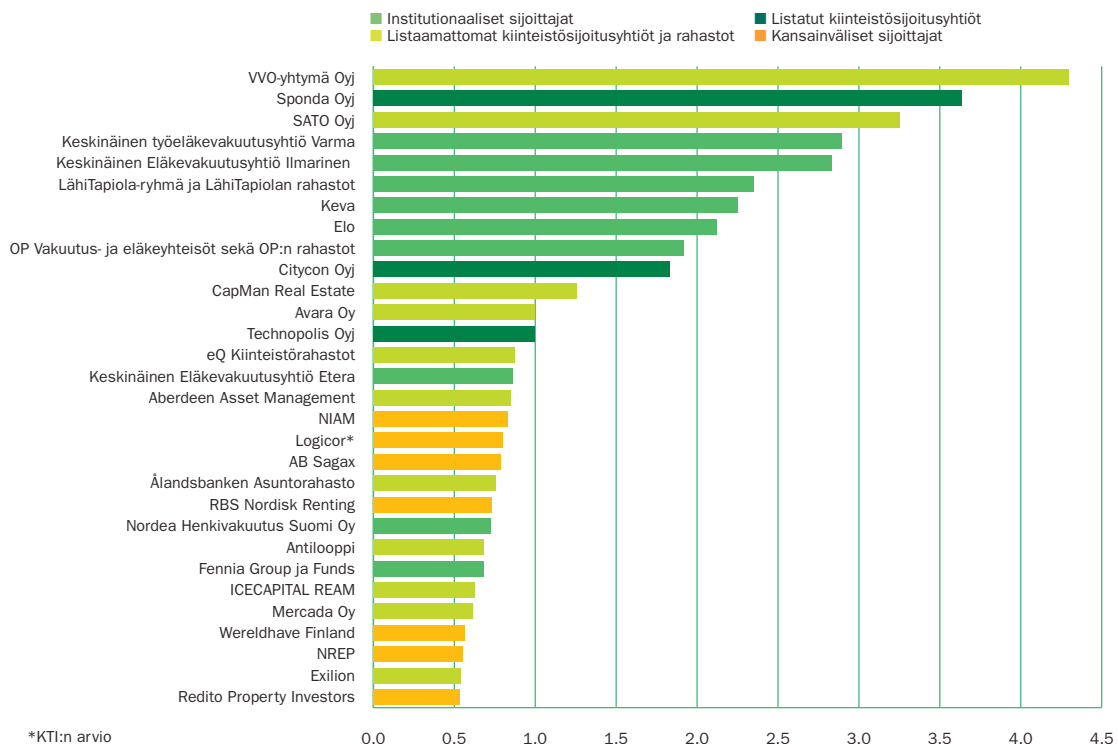


Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

ja kolme. Uusina toimijoina top 30 -listalle nousivat eQ Kiinteistörahastot, tanskalaistaustainen NREP ja ruotsalainen Redito Property Investors. Suurimpien kiinteistösijoitussalkkujen keskimääräinen koko kasvoi merkittävästi vuonna 2016: suurimpien sijoittajien rankingissa vaadittiin nyt sijalle 30 noin 100 miljoonaa euroa suurempi salkku kuin edellisen vuoden lopussa.

Suurimmat kiinteistösijoittajat Suomessa, top 30

Suorien kiinteistösijoitusten markkina-arvo vuoden 2016 lopussa, mrd euroa



*KTI:n arvio

Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset)

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla riittää vipinää

Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi nousi 1,2 miljardiin euroon. Lukema on miljardi euroa matalampi kuin vuoden 2016 vastaava, joka toisaalta olikin yksi kaikkien aikojen korkeimmista neljännesvuosivolyymeistä Suomessa. Viime vuoden ennätysellinen 7,4 miljardin euron kokonaisvolyymi saatiin aikaan useiden satojen miljoonien kokoluokkaan yltävien kauppajen ansiosta, joita viime vuodelle kertyi kymmenkunta. Tälle vuodelle vastaavan kokoluokan kauppajia on toistaiseksi osunut vain yksi.

Liikekiinteistöt ovat olleet alkuvuoden vaihdetuina kiinteistösektori yli 40 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymistä. Liikekiinteistöjen volyymissä näkyy jälleen suuri yksittäinen kauppa: Barings Real Estaten hallinnoima rahasto myi puolet Kampin kauppakeskuksesta TH Real Estaten European Cities Fundille. Asuntosalkkukauppojen ensimmäisen neljänneksen kauppavolyymi nousi 270 miljoonaan euroon.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan jatkuu

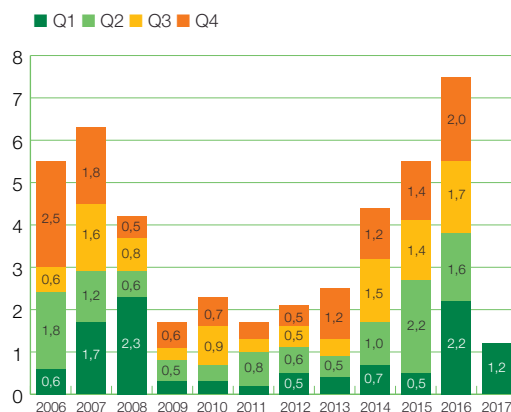
Aktiivisimmin ostolaidalla ovat olleet kotimaiset kiinteistörahastot, joiden osuus alkuvuoden kaupoista nousi 41 prosenttiin. Rahastoja ovat kiinnostaneet niin asunto-, toimitila- kuin hoivakiinteistötkin. Ulkomaisten sijoittajien osuus ensimmäisen vuosineljänneksen kaupoista oli noin 40 prosenttia. TH Real Estaten rahaston lisäksi uusia ulkomaisia sijoittajia Suomessa ovat Praderan uusi retail park -rahasto sekä ruotsalainen AREIM. Vanhoista tutuista kansainvälisistä sijoittajista esimerkiksi Niam, Aberdeen ja Sagax ovat jatkaneet investointejaan Suomessa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa yli puolet vastaajista ennakoivat ulkomaisen sijoituskysynnän vahvistuvan edelleen seuraavan vuoden aikana.

Tuottovaateet painuvat alaspäin

Vahva sijoituskysyntä painaa edelleen kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimuksia. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan toimistokiinteistöjen nettotuottovaatimukselle noteerattiin jälleen uusi pohjalukema, 4,6 prosenttia. Tuottovaateiden hienoinen lasku on jatkunut myös muilla pääkaupunkiseudun alueilla sekä Tampereella ja Turussa. Oulussa ja Jyväskylässä toimistojen tuottovaatimukset olivat nyt kuitenkin 0,1 prosenttiyksikköä korkeampia kuin puoli vuotta sitten. Helsingin keskeisten sijaintien asunto- ja liikekiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat pysyneet ennallaan, 4,2 ja 4,9 prosentissa.

- Kaupankäynti jatkuu vilkkaana
- Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus edelleen kasvussa
- Nettotuottovaatimukset jatkavat laskuaan
- Eri kiinteistösektoreiden nettotuottoasteet laskevat eri syistä

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI Transaktioeuranta

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaksijakoisuus jatkuu

KTI Kiinteistöindeksin mukaan kiinteistösijoitukset tuottivat 6,2 prosentin kokonaistuottoa vuonna 2016. 5,6 prosentin nettotuotosta ja 0,6 prosentin arvonmuutoksesta koostuva keskimääräinen kokonaistuotto kätkee monia erilaisia kehityssuuntia. Asunnot jatkoivat vahvaa menestystään, kun taas kaikilla päätoimitilasektoreilla laskevat markkina-arvot painoivat kokonaistuottoja.

Toimistokiinteistöjen keskimääräistä 0,5 prosentin arvonlaskua liudensi Helsingin ydinkeskustan vahvana jatkuva arvonkehitys. Liikekiinteistöistä kauppakeskusten markkina-arvot laskivat reilulla prosentilla ja muiden liikekiinteistöjen lähes neljällä prosentilla. Liikekiinteistöjen arvonmuutoksissa oli myös suuri maantieteellinen hajonta: pääkaupunkiseudulla markkina-arvot nousivat kahdella prosentilla, mutta muualla Suomessa arvoja kirjattiin voimakkaasti alaspäin sekä kauppakeskuksissa että muissa liikekiinteistöissä. Parhaita kokonaistuottoja kirjattiin pienemmiltä sijoitussektoreilta: hotelli-kiinteistöjen menestystä siivitti vahva arvonmuutos, ja hoivakiinteistöjen puolestaan korkea nettotuottoaste.

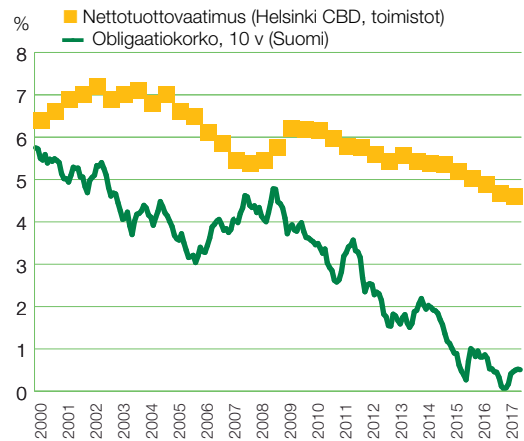
Nettotuotot laskussa kautta linjan – mutta eri syistä

KTI Kiinteistöindeksin nettotuottoaste putosi silmiinpistävästi 0,4 prosenttiyksikköä edellisen vuoden tasostaan. Nettotuottoaste laski kaikilla pääkiinteistösektoreilla, mutta laskulle on erilaisia selittäjiä eri sektoreilla ja alueilla. Toimistokiinteistöjen keskimääräiset nettotuotot laskivat sekä nousseiden kulujen että edelleen heikkenevän käyttöasteen painamina. Liikekiinteistöissä nettotuottoasteen laskun pääselittäjä oli heikkenevä käyttöaste, joka painoi etenkin kauppakeskuskiinteistöjen nettotuottoja. Asuntokiinteistöissä sen sijaan nettotuottoasteen laskun suurin selittäjä on markkina-arvojen nousu.

Rakentaminen jatkuu vilkkaana

Rakentamisen volyymi kasvoi viime vuonna lähes seitsemällä prosentilla, ja rakentaminen oli viriävän talouskasvun keskeinen moottori. Etenkin asuntorakentaminen oli vilkasta, ja koko maassa aloitettiin lähes 38 000 asunnon rakennustyöt. Näistä pääkaupunkiseudulla oli noin

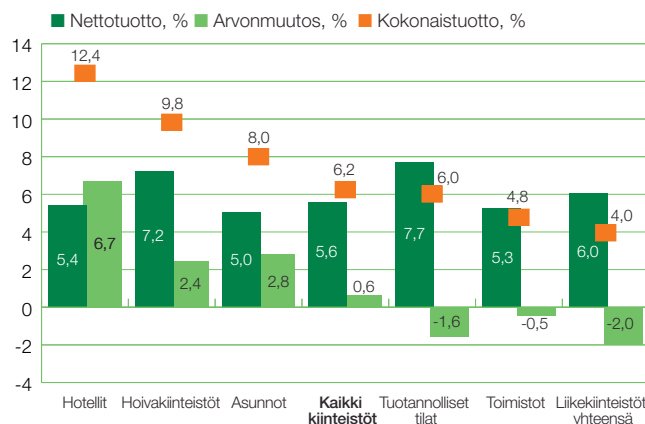
Helsingin keskustan toimistojen nettotuottovaatimus ja 10 vuoden korko



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri ja Suomen Pankki

12 000, ja muissa suurissa kaupungeissa 10 500 asuntoa. Muussa talonrakentamisessa volyymi kasvoi matalan vertailutason ansiosta vielä asuntorakentamistakin enemmän, noin yhdeksällä prosentilla. Myös korjausrakentaminen jatkoi kasvuaan. Rakennusteollisuus RT ennakoi vuodelle 2017 selkeästi viime vuotta maltillisempaa kasvua, joka jäänee noin 2–3 prosenttiin.

Tuotot kiinteistötyypeittäin 2016



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

Toimistovuokramarkkinoilla selkeää piristymistä

Toimistokiinteistöjen jo vuosia jatkunut keskimäärin heikko tuottokehitys on vähentänyt toimistokiinteistöjen suosiota sijoitusmarkkinoilla, ja sijaintien ja kohteiden eriytyminen jatkuu. Uudet, modernit, hyvä sijaintiset toimistokiinteistöt kiinnostavat sijoittajia laajalti, ja sellaisen tullessa markkinoille potentiaalisia ostajia on runsaasti ja hintataso kova. Toisaalta myös vajaakäyttöisille ja haasteellisemmille kohteille löytyy nykymarkkinoilla kiinnostusta, kunhan hinta on oikea.

Toimistokiinteistöillä käytiin viime vuonna kauppaa noin 1,7 miljardilla eurolla, ja kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä reilulla 200 miljoonalla eurolla. Kuluvan vuoden suurimmista tähänastisista toimistokiinteistökaupoista on vastannut OP-Vuokratuotto, joka osti NCC:ltä kaksi Aitio Business Parkin kohdetta Ruskeasuolta. Muita merkittäviä investointeja ovat tehneet muun muassa Niam, joka osti viime vuonna valmistuneen Aviabulevardin Skanskalta, sekä AREIM, joka osti Genestalta suuren toimistokohteen Pitäjänmäeltä.

Toimistokiinteistöjen markkina-arvot ovat KTI Kiinteistöindeksissä laskeneet vuodesta 2008 lähtien joka vuosi, paitsi vuonna 2015, jolloin arvoihin kirjattiin hienoinen, 0,2 prosentin nousu. Korkea vajaakäyttö ja siitä johtuva kassavirran epävarmuus on arvojen laskun suurin selittäjä. Toimistokiinteistöjen keskimääräinen vuotuinen nimellinen arvonmuutos on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut -1,4 prosenttia. Yksittäisten osamarkkinoiden tai kohteiden menestys on kuitenkin saattanut poiketa tästä huomattavastikin. Etenkin Helsingin keskusta erottuu arvonkehityksellään kaikista muista alueista selkeästi.

Toimistotilojen vuokramarkkinat vilkastuneet

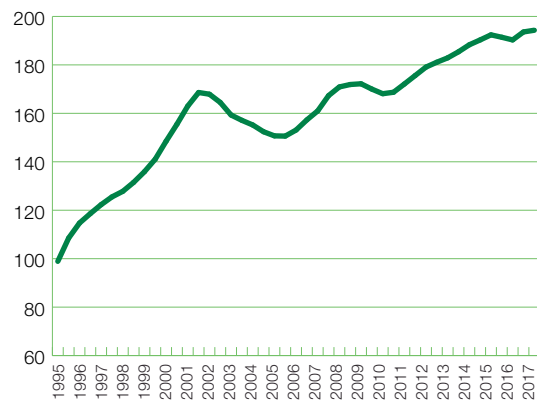
Piristynyt taloustilanne näkyy toimistovuokramarkkinoilla niin markkinavolyymeissa, vuokratasoissa kuin toimijoiden odotuksissakin. KTI:n vuokratietokannassa uusia toimistovuokrasopimuksia alkoi lukumääräisesti enemmän kuin kertaakaan viimeisen vuosikymmenen aikana. Vuokrattujen tilojen keskimääräinen koko oli kuitenkin verraten pieni, reilut 370 neliötä, mistä johtuen kokonaisneliömäärä ei noussut aivan huippulukemiin.

Piristynyttä tilakysyntää indikoivat myös RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaukset hyvälaatuisten toimistojen vuokratasoista, jotka olivat nyt kaikissa kasvukesköksissä selkeästi korkeampia kuin puoli vuotta sitten. Barometrissa kolme neljästä vastaajasta ennakoivat toimitilavuokramarkkinoiden tilanteen paranevan tulevan

- Toimistovuokramarkkinat piristyneet
- Helsingin keskustan toimistovuokrien nousu kiihtynyt
- Käytössä olevan toimistotilan määrä pitkästä ajasta kasvussa
- Uutta toimistotilaa rakenteilla runsaasti

Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskustan toimistot, indeksi 1993=100



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

vuoden aikana. Helsingin keskusta jatkaa kehityksen veturina, mutta tulevan puolen vuoden vuokrakehitystä ennakoivat saldoluvut olivat nyt positiivisia myös Espoossa, Vantaalla, Tampereella ja Turussa – ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2011.

Helsingin keskustan asema edelleen vahva

Helsingin keskustan toimistokiinteistöjen tuottokehitys on ollut omaa luokkaansa viime vuosina. Myös vuonna 2016 keskustan toimistojen arvot nousivat useammalla prosentilla, kun muualla Helsingissä arvot ovat laskeneet

jo yhdeksän vuotta peräkkäin. Keskustan arvonkehitystä tukee sekä tuottovaatimusten lasku että vuokrien nousu. Vaikka keskustastakin nyt löytyy tyhjää tilaa melko runsaasti, säilyy keskustatoimistojen houkuttelevuus vahvana vuokramarkkinoilla.

KTI:n Helsingin ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaavan indeksin pisteluku nousi reilulla kahdella prosentilla kevään 2016 ja 2017 välisenä aikana. Uusien vuokrasopimusten neliövuokrien yläkvartiili on viimeisimmillä tarkastelujaksolla pysytellyt yli 30, ja alakvartiili noin 25 euron tasolla. Viimeisimmällä puolen vuoden tarkastelujaksolla uusien vuokrasopimusten neliövuokrien mediaanitaso nousi ensimmäistä kertaa yli 28 euroon. Uusia vuokrasopimuksia alkoi ydinkeskustassa lukumääräisesti selkeästi enemmän kuin moneen vuoteen. Sopimuksia alkoi runsaasti etenkin keskustan kalleimmilla alueilla Kluuvissa.

Muiden alueiden vuokratasoissa suurta hajontaa

Myös Espoossa ja Vantaalla uusia toimistovuokrasopimuksia on alkanut enemmän kuin edellisellä puoli-vuotisjaksolla. Vuokratason hajonta on melko suurta. Lukumääräisesti noin kolmannes Espoon uusista vuokrasopimuksista on solmittu Leppävaarassa, jossa uusien sopimusten mediaani on edellisen tarkastelujakson tapaan pysytellyt 19 euron tasolla. Vantaan sopimuksista puolet keskittyy lentokentän alueelle, jossa vuokrien vaihtelu on melko suurta riippuen siitä, minkälaisissa kohteissa uusia sopimuksia alkaa.

Toimistojen vuokrausasteessa selkeä käänne näköpiirissä

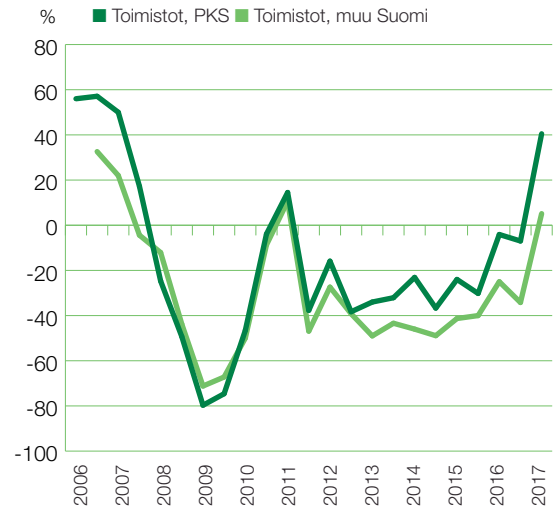
KTI:n vuokratietokannassa suurten kiinteistöomistajien omistamien toimistotilojen vuokrausaste parani hieman viimeisen puolen vuoden tarkastelujaksolla, mutta on edelleen vain hieman yli 82 prosenttia. Tyhjää tilaa on edelleen runsaasti useilla toimistoalueilla. Aivan Helsingin keskustassakin tyhjää toimistotilaa on nyt jopa enemmän kuin vuosi sitten. Myös Pitäjänmäellä tyhjän tilan määrä on jälleen kasvanut. Espoossa tyhjää tilaa löytyy edelleen eniten Kilo-Mankkaan alueelta, ja Vantaalla lentokentän läheisyydestä.

Myös vajaakäyttöön ennakoidaan vihdoin käännettä parempaan: kun vielä viime syksynä RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa useampi asiantuntija ennakoivat pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäytön ennemmin kasvavan kuin vähenevän, uskoi nyt 54 prosenttia vastaajista vajaakäytön alenemiseen seuraavan puolen vuoden aikana. Vajaakäyttöodotukset ovat nyt positiivisempia kuin kertaakaan viimeisten kymmenen vuoden aikana.

Käytössä olevan toimistotilan määrä kasvussa

KTI:n nettokäyttöönoton tunnusluku päättyi pääkaupunkiseudulla reilut 50 000 neliötä positiiviseksi syksyn 2016 ja kevään 2017 välisellä tarkastelujaksolla. Nettokäyttöönotto kuvaa käytössä olevien toimistotilojen kokonaismäärän nettomuutosta. KTI:n seurannassa vuotuinen nettokäyttöönotto oli vuodesta 2009 lähtien joko negatiivinen tai lähellä nollaa, kunnes se vuonna 2016

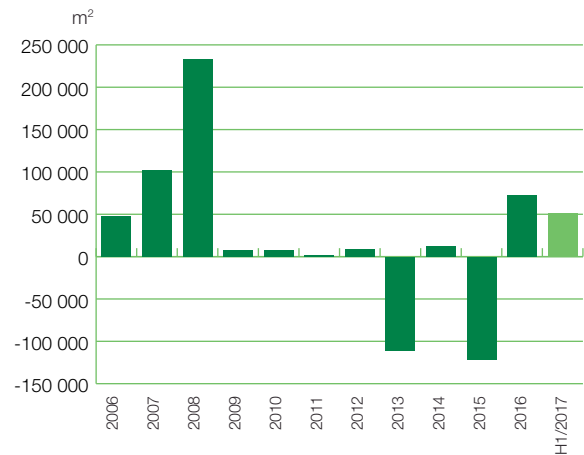
Toimistojen vajaakäyttöennusteiden saldoluvut



Saldoluku = tyhjien tilojen määrän vähenemiseen uskovien vastaajien osuuden ja tyhjien tilojen määrän lisääntymiseen uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat tyhjien tilojen määrän vähentyvän.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistojen nettokäyttöönotto Pääkaupunkiseutu



Vuosittaiset luvut on laskettu edeltävän vuoden syyskuun ja kyseisen vuoden elokuun väliseltä 12 kuukauden ajanjaksolta. H1/2017 on laskettu syyskuun 2016 – helmikuun 2017 väliseltä kuuden kuukauden ajanjaksolta.

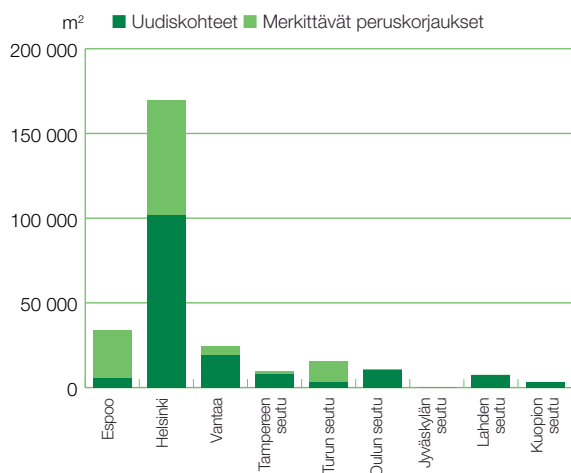
Lähde: KTI

kääntyi positiiviseksi. Myös tämä tunnusluku kuvastaa siis toimistotilakysynnän piristymistä viimeisen vuoden aikana.

Ylläpitokustannusten nousu nakertaa toimistojen nettotuottoja

KTI:n toimistorakennusten ylläpitokustannuksia kuvaava indeksi nousi 3,4 prosentilla vuonna 2016. Keskimääräiset toteutuneet ylläpitokustannukset lähentelevät nel-

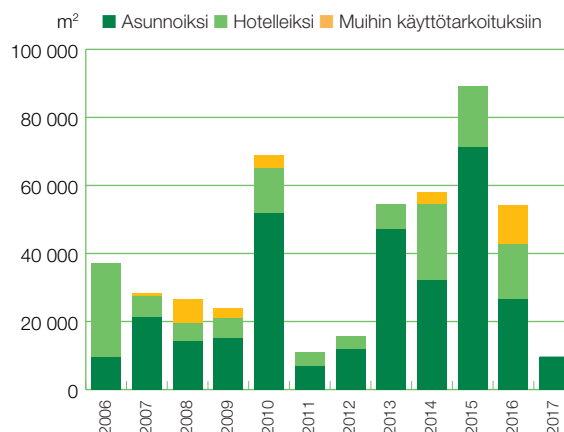
Rakenteilla olevat toimistohankkeet, maaliskuu 2017 vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI Rakennushankesuranta, RPT Docu Oy

Toimistokannan poistuma pääkaupunkiseudulla vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI Rakennushankesuranta, RPT Docu Oy

jää euroa kuukaudessa vuokrattavaa neliötä kohden. Energiakustannukset nousivat kohonneen kulutuksen seurauksena yli neljällä prosentilla vuonna 2016. Kiinteistökannan ikääntyminen, korkea vajaakäyttö sekä vuokralaisten kovenevat vaatimukset nostavat myös korjauskustannuksia, jotka nousivat yli 10 prosentilla edelliseen vuoteen verrattuna. Nousevat kustannukset yhdistettynä korkeaan vajaakäyttöön nakertavat sijoittajien nettu-tuottoa.

Uutta toimistotilaa rakenteilla runsaasti

Vaikka vajaakäyttölukemat hätyyttelevät kaikkien aikojen huippulukemia, on myös uutta toimistotilaa rakenteilla runsaasti. KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulla oli uutta toimistotilaa rakenteilla yli 125 000 neliötä ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa. Valtaosa uudishankkeista – yli 100 000 neliötä – on käynnissä Helsingissä, jossa suurin projekti on juuri käynnistynyt Varman pääosin Keskon käyttöön rakennuttama kohde Kalasatamassa. Espoossa on rakenteilla kaksi, ja Vantaalla kolme uutta toimistokohdetta. Sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella ohjaa toimistorakentamista voimakkaasti. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella uutta toimistotilaa oli rakenteilla eniten Oulussa, noin 10 000 neliötä. Tampereella ja Lahdessa on kummassakin te-

keillä yksi kohde, ja tilakanta tämän vuoksi kasvussa 7 500–8 000 neliöllä.

Toimistotilaa poistuu markkinoilta käyttötarkoituksen muutosten kautta

Toimistotilojen ylitarjontatilannetta pyritään osin purkamaan muuttamalla toimistotiloja muihin käyttötarkoituksiin. KTI:n seurannan mukaan vuosina 2007–2016 toimistotilaa poistui pääkaupunkiseudulla käyttötarkoituksen muutosten kautta kannasta yhteensä noin 430 000 neliötä. Iso osa kohteista – etenkin keskustan vanhoissa rakennuksissa – on löytänyt uuden elämän olemassa olevaa kohdetta kehittämällä, mutta usein vanha toimistorakennus on järkevämpää purkaa ja rakentaa tilalle tehokkaampaa ja toimivampaa tilaa. Valtaosa, yli 300 000 neliötä, markkinoilta poistuneista toimistoista on muunnettu asuinkäyttöön. Toimistoja on muutettu runsaasti myös hotelleiksi. Samana kymmenen vuoden tarkastelujaksona pääkaupunkiseudulle on valmistunut yli kaksinkertainen määrä, eli 930 000 neliötä uutta toimistotilaa. Kokonaisuuden tasolla poistuma ei siis tuota kuin pientä helpotusta toimistojen ylitarjontatilanteeseen. Toisaalta parina viime vuotena tilaa on poistunut markkinoilta enemmän kuin uutta on valmistunut.

Oletko jo tutustunut KTI Kiinteistötietoiskuihin? KTI Kiinteistötietoiskut tarjoavat kuukausittain katsauksen jonkin KTI:n säännöllisesti tuottaman tunnusluvun tai tarkastelun taustalle. Tutustu julkaistuihin kiinteistötietoiskuihin: www.kti.fi/ajankohtaista/kti-kiinteistotietoiskut. Toiveita kiinteistötietoiskun aiheiksi voit toimittaa työryhmälle osoitteeseen: kti@kti.fi.

Liikekiinteistömarkkinoilla paljon aktiviteettia

Uusia liiketiloja rakennetaan runsaasti suurimpiin kaupunkeihin ja myös kaupankäynti on ollut vilkasta. Barings Real Estate Advisersin hallinnoimat rahastot ovat olleet näkyvästi esillä toimien myyjänä Kampin kauppakeskuksen puolikkaan kaupassa ja ostajana kauppakeskus Entressen kaupassa. Muita merkittäviä liikekiinteistöihankintoja ovat tehneet esimerkiksi eQ:n, Fennian ja Siriuksen hallinnoimat rahastot. Myös Praderan uuden rahaston hankkimaan kansainväliseen IKEA-portfolioon mahtui kohteita Suomesta.

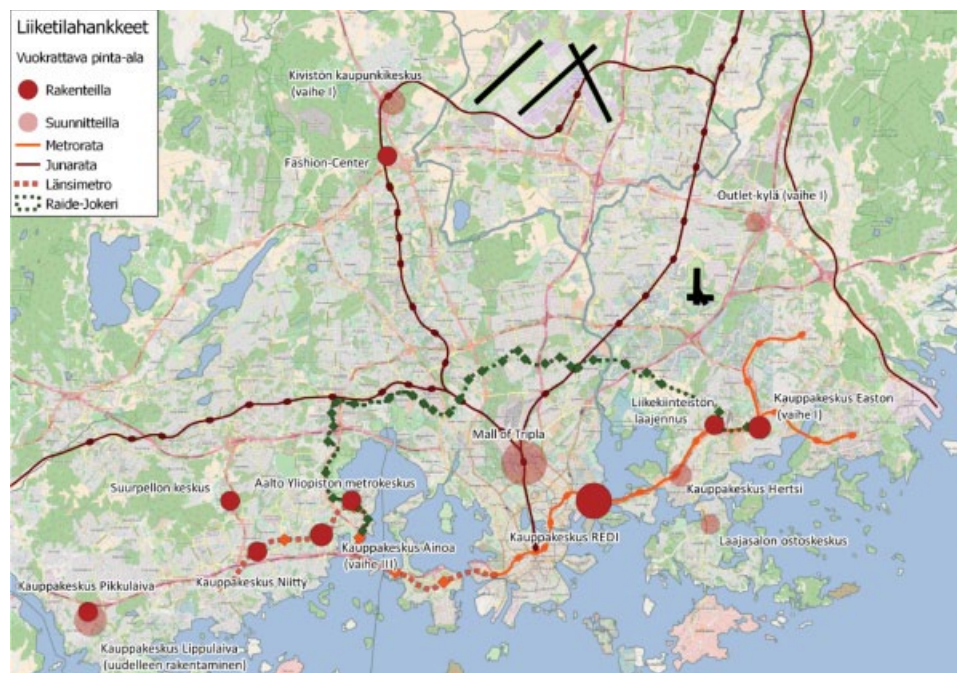
Uutta liiketilaa valmistuu runsaasti pääkaupunkiseudulle

Uusia kauppakeskuksia valmistuu etenkin tulevan Länsimetron varrelle nyt tiheästi. Joulukuussa avattiin Lauttisaaren lauttasaarena, maaliskuussa Ainoan II-vaihe Tapiolassa ja huhtikuussa Ison Omenan laajennuksen jälkimmäinen osa Matinkylässä. Kesäkuussa Niittykummun metroaseman yhteyteen aukeaa vielä kauppakeskus Niitty. Muualle pääkaupunkiseudulle valmistuu tämän vuoden aikana esimerkiksi kauppakeskus Eastonin ensimmäinen vaihe

- Länsimetron varrelle valmistuu runsaasti uusia liiketiloja
- Liiketilavuokrien kehitys kääntynyt nousuun
- Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät kasvussa

Itäkeskukseen, muotialan yrityksistä koostuva Fashion Center Vantaan Vehkalaan sekä jo huhtikuun lopussa avautunut Dixin II-vaihe Tikkurilaan. KTI:n Rakennushankesurannan mukaan maaliskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli käynnissä noin 140 000 neliötä merkittäviä liiketilojen uudisrakennushankkeita, eikä näissä luvuissa ole vielä

Merkittävät ajankohtaiset liikekiinteistöihankkeet pääkaupunkiseudulla



Map created using QGIS 2.18.4; QGIS Development Team, 2017; QGIS Geographic Information, Open Source Geospatial Foundation Project, <http://qgis.osgeo.org>.
© OpenStreetMap contributors @ Helsinki Region Map The administrator of this data is Helsingin kaupungin kiinteistövirasto and the original creator is Helsingin kaupungin kaupunkimittausosasto together with HSY and other organisations. © Jokeri Light Rail Line lines and stations. The administrator of this data is Helsingin kaupungin kiinteistövirasto. The data has been downloaded from the Helsinki Region Infoshare service 16.11.2016 using the license Creative Commons Nimeä 4.0 Kansainvälinen (CC BY 4.0). Additions to the map by KTI 4/2017.

Lähde: KTI Rakennushankesuranta

mukana käynnisteillä olevaa, 85 000 neliön Mall of Triplaa. Pääkaupunkiseudun liikelakanta uudistuu siis merkittävästi lähivuosina. Tätä kehitystä vahvistaa myös vanhemman liikekiinteistökannan purkaminen, sillä osa uudishankkeista rakennetaan purettujen liikekiinteistöjen paikalle.

Liiketilarakentaminen jatkuu vilkkaana myös Tampereen seudulla, jossa oli maaliskuun lopussa rakenteilla 84 000 neliötä uusia liikekiinteistöjä. Tästä Ratinan kauppakeskuksen osuus on yli puolet, mutta pienempiäkin liikekiinteistöjä kohoo eri puolille Tampereetta ja sen naapurikuntia. Liiketilarakentaminen on aktiivista myös Jyväskylässä, jossa varsinkin Seppälän alueen liiketilatarjonta jatkaa vauhdikasta kasvuaan.

Liiketilojen käyttöasteet yhä melko korkeita

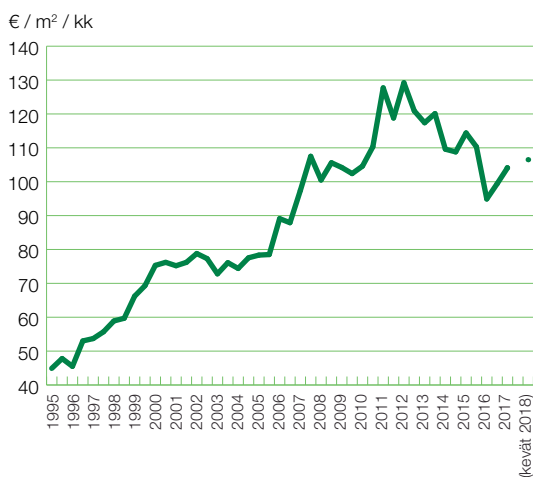
Liiketilojen käyttöasteet ovat toistaiseksi pysytelleet varsin korkeina, joskin kasvava tarjonta ja nihkeästi kehittynyt vähittäiskauppa ovat heikentäneet käyttöasteita viimeisen vuoden aikana. Pääkaupunkiseudun kehitys on muuta maata positiivisempaa: KTI:n kauppakeskusvertailussa kauppakeskusten kaikkien tilojen käyttöaste pysytteli pääkaupunkiseudulla yli 97 prosentissa, mutta putosi muualla Suomessa 90 prosentin tuntumaan vuoden 2016 lopussa.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat ovat varovaisen optimistisia vajaakäytön kehityksen suhteen, sillä sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa useampi vastaaja uskoi nyt tyhjien liiketilojen määrän vähenevän kuin kasvavan. Tätä ennen muun Suomen vajaakäyttöennusteen saldoluku oli positiivinen viimeksi keväällä 2011.

Liiketilavuokrienkin kehitysodotukset nousussa

Talouskehityksen positiivinen vire näkyy myös liiketilavuokriin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien keskimääräinen näkemys Helsingin ydinkeskustan vuokratasoista oli nyt 104 euroa, mikä on viisi prosenttia korkeampi taso

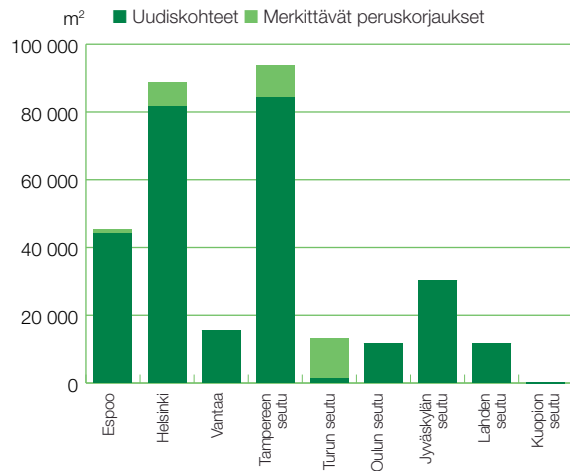
Helsingin keskustan prime-liiketilojen bruttovuokrat



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Rakenteilla olevat liikekiinteistöhankeet, maaliskuu 2017

vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

kuin viime syksyn kyselyssä. Monessa kaupungissa liiketilavuokrien arvioidaan tosin laskeneen edellisten kuuden kuukauden aikana, esimerkiksi Espoossa 30 prosenttia vastaajista arvioi vuokrien laskeneen. Vastaajien odotukset liiketilavuokrien lähitulevaisuuden kehityksestä ovat kuitenkin useimmissa kaupungeissa edellisvuosia positiivisempia. Helsingin keskustassa lähes 40 prosenttia vastaajista odottaa liiketilavuokrien nousevan tulevan puolen vuoden aikana. Myös Tampereella, Turussa sekä muun Helsingin alueella liiketilavuokraodotusten saldoluvut kääntyivät pitkästä ajasta positiivisiksi, eli useampi vastaaja ennakoii vuokrien nousua kuin laskua. Suurista kaupungeista vain Jyväskylän saldoluku heikkeni viime syksyn kyselyyn verrattuna.

Myös KTI:n vuokratietokannan mukaan Helsingin ydinkeskustan uusien liiketilavuokrien tunnusluvut ovat nousussa. Syys-helmikuussa tehtyjen uusien liiketilasuopimusten mediaanineliövuokra oli 83 euroa ja yläkvartiili 112 euroa, jotka ovat korkeimmat lukemat kahteen ja puoleen vuoteen. Ydinkeskustan vuokramarkkinat olivat tosin melko hiljaiset talven aikana, eli uusia liiketilavuokrasopimuksia tehtiin keskimääräistä vähemmän.

Kauppakeskusten myynnin ja kävijöiden kasvu jatkuu

Myös kauppakeskusten myyntilukujen ja kävijämäärän kehitys on jatkunut noususuuntaisena. KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle tuottamien indeksien mukaan kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 4,1 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Samaan aikaan kauppakeskusten kokonaismyynti kasvoi 1,7 prosenttia. Tammi- ja helmikuun myynti oli lähellä vuoden 2016 tasoa, kun taas

maaliskuussa kasvua oli lähes viisi prosenttia viime vuoteen verrattuna.

Pääkaupunkiseudun ja muun Suomen kehitys eriytyi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla kokonaisymyynti kasvoi 2,9 prosenttia ja kävijämäärä yli seitsemän prosenttia. Muualla Suomessa sekä kävijämäärät että myynnit laskivat hienoisesti viime vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna.

Pidemmän aikavälin, eli viimeisten 12 kuukauden tarkastelussa kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat 5,1 prosenttia ja kokonaisymyynti oli 3,2 prosenttia positiivinen edelliseen vuoteen verrattuna. KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle tuottamissa luvuissa oli viimeisimmässä päivityksessä mukana 39 kauppakeskusta, jotka kattavat yli 80 prosenttia koko toimialan kokonaisymyynneistä sekä liiketilaneliöistä.

Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit

Kävijämäärät ja kokonaisymyynnit kvartaaleittain		
	Q1 2017 vs. Q1 2016	Edelliset 12 kuukautta
Kävijät	+4,1 %	+5,1 %
Myynti	+1,7 %	+3,2 %

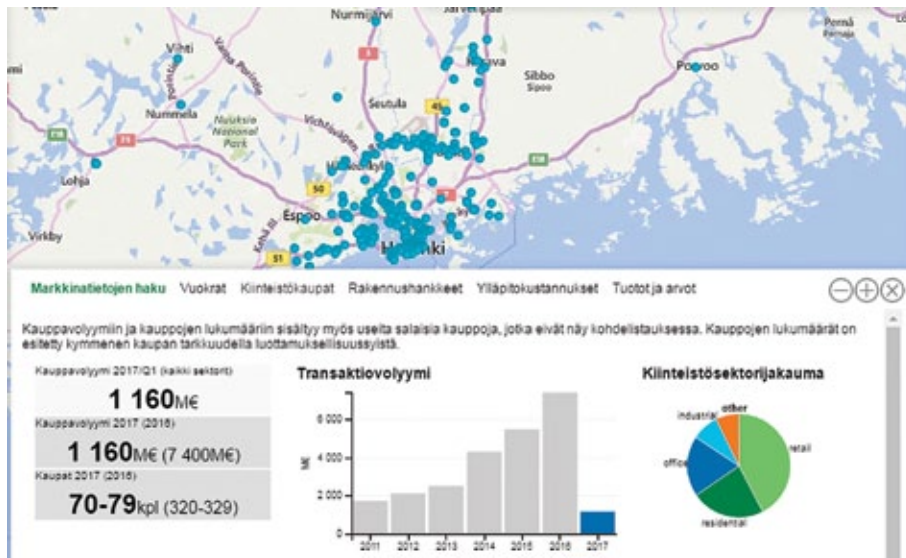
Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys, KTI

SEURAA MARKKINOITA AJANTASAISESTI KTI:N TRANSAKTIO- JA RAKENNUSHANKESEURANNAN AVULLA

KTI seuraa ja tilastoi jatkuvasti merkittäviä kiinteistökauppoja ja rakennushankkeita ja tuottaa niistä runsaasti dataa ja monenlaisia analyyseja. KTI:n Transaktioseurannan ja Rakennushankeseurannan asiakkaat pääsevät analysoimaan kauppoja ja hankkeita ajantasaisesti KTI Onlinen Markkinatietojen haku -palvelussa, jonne päivitetään tietoja kahden viikon välein. Palvelussa asiakkaat voivat hakea kauppoja ja hankkeita itse määrittelemillään rajauksilla, ja hakujen tulokset

esitetään taulukon lisäksi kartalla. Lisäksi molempiin tietopalveluihin sisältyy neljännesvuosittain toimitettava laaja analyysipaketti markkinavolyymien kehityksestä monesta eri näkökulmasta tarkasteltuna.

Lisätietoja: Mikko Soutamo / puh. 050 5480 480, mikko.soutamo@kti.fi



Asuntokiinteistöjen suuri suosio sijoitusmarkkinoilla jatkuu

Asuntokiinteistöjen voittokulku sijoitusmarkkinoilla jatkuu. Asunnoista tuli viime vuonna kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin sektori, ja KTI Kiinteistöindeksissä asunnot olivat parhaiten tuottava pääkiinteistösektori jo yhdeksättä vuotta peräkkäin. Tuottoja siivittää etenkin positiivinen arvonkehitys, joka ei ole kertaakaan Kiinteistöindeksin vuodesta 1998 alkavassa historiassa ollut negatiivinen. Vuodelle 2016 asuinkiinteistöille kirjattiin 2,8 prosentin arvonnousu.

Vuokra-asuntosalkkukaupankäynti jatkuu vilkkaana

Asuntokiinteistöjen osuus kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kaupoista oli 23 prosenttia. Alkuvuoden kaupoista selkeästi yli puolet on rakennusliikkeiden kiinteistörahastoille myymää uutta asuntokantaa, eli asuntokiinteistösijoituskannan kasvu jatkuu edelleen. Vuoden 2016 ennätysellinen 2,8 miljardin euron asuntosalkkukauppavolyymi sisälsi useita suuria, tuhansien asuntojen mittaluokan kauppvoja, joita ei tänä vuonna ole toistaiseksi vielä nähty lainkaan.

Vuokra-asuntokanta uudistuu ja nettotuottoasteet laskevat

Uudisrakennusinvestoinnit tuovat markkinoille entistä enemmän uusia ja laadukkaita vuokra-asuntoja. Kannan uudistuminen näkyy selkeästi KTI Kiinteistöindeksin keskimääräisissä markkina-arvoissa per neliö, jotka ovat viidessä vuodessa nousseet noin 1 750 euron tasolta yli 2 400 euroon. Uusissa, kalliissa, hyväsjajantisissa asuntokiinteistöissä nettotuottoasteet ovat selkeästi matalampia kuin vanhemmassa kannassa. Asuntojen keskimääräinen nettotuottoaste putosi KTI Kiinteistöindeksissä 0,3 prosenttiyksiköllä tasan viiteen prosenttiin vuonna 2016. Helsingissä nettotuottoaste oli keskimäärin 4,7 prosenttia. Uusissa investoinneissa nettotuottotaso jää tätä vielä selkeästi matalammaksi.

Vuokrien nousu lähes pysähtynyt

Tarjonnan kasvu näkyy nyt vuokramarkkinoilla, joilla vuokrien nousu vaikuttaa lähes pysähtyneen kaikissa kasvukeskuksissa. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi osoittaa pääkaupunkiseudulla 0,3, ja muissa suurissa kaupungeissa keskimäärin 0,6 prosentin vuosinousua. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet eniten Vantaalla, 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kehitys on viimeisen vuoden aikana ollut vahvinta Jyväskylässä, jossa uusien vuokrasopimusten vuokratasot ovat nousseet 1,4 prosenttia viimeisen vuoden aikana. Turussa indeksi osoittaa 0,7 prosentin nousua, ja Tampereella vuokrien muutos on pysytellyt lähes paikoillaan.

Koko vallitsevan vuokrasopimuskannan vuokrakehitys on nyt uusia vuokrasopimuksia nousujohteisempaa, eli

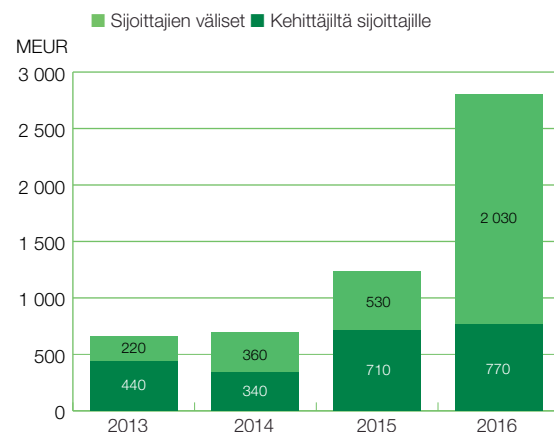
- Asuntokiinteistösijoitusten tuottotaso säilynyt vahvana
- Kiinteistörahastot kasvattavat sijoituksiaan asuntomarkkinoille
- Tarjonnan kasvu pysäyttänyt asuntovuokrien nousun
- Vallitsevan vuokrasopimuskannan vuokrat nousevat uusia sopimuksia nopeammin

olemassa olevien vuokrasopimusten vuosikorotukset ovat suurempia kuin uusien sopimusten kehitys. KTI:n koko vallitsevaa vuokrasopimuskantaa kuvaavan vuokraindeksin vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla 1,4, ja muissa suurissa kaupungeissa keskimäärin 1,3 prosenttia.

Vuokrannousuodotukset positiivisia

Maaliskuussa toteutetussa RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa asiantuntijoiden odotukset vuokrien kehityksestä säilyivät kuitenkin positiivisina. Valtaosa vastaajista odottaa pienten asuntojen vuokrien jatkavan maltillista nousuaan kaikissa suurissa kaupungeissa. Suurten asuntojen vuokraodotukset ovat muuttuneet jopa hieman aiempaa positiivisemmiksi: viime syksynä kaikkien kasvukeskusten suurten asuntojen vuokraodotusten saldoluovut olivat selkeästi negatiivisia, mutta nyt Helsingin, Vantaan ja Turun saldoluovut olivat positiivisia, ja Espoon ja Tampereen hyvin lähellä nolaa.

Merkittävien asuntoportfoliokauppojen volyyymi myyjäosapuolten mukaan



Lähde: KTI Transaktioseuranta

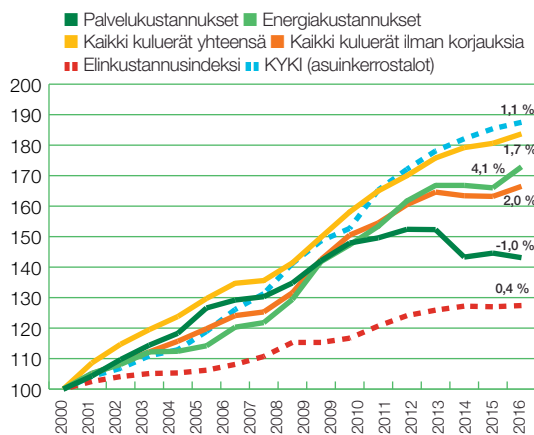
Kustannuspaineita ylläpidossa ja rakentamisessa

Edellistä vuotta korkeampi lämmitystarve nosti myös asuntokiinteistöjen ylläpitokustannuksia vuonna 2016. KTI:n ylläpitokustannusindeksin mukaan asuntokiinteistöjen ylläpitokustannukset nousivat keskimäärin 1,7 prosenttia. Energiakustannukset nousivat yli neljällä prosentilla, kun taas palvelukustannukset jopa laskivat hienoisesti.

RAKL:n Vuokra-asuntobarometrin vastaajat ennakoivat asuntorakentamisen kustannusten nousevan kaikilla osa-alueilla seuraavan vuoden kuluessa. Kasvanut rakentamisen volyymi kasvattaa niin tarvikkeiden kuin työvoimankin kustannuksia. Suurin osa vastaajista ennakoivat nyt myös rahoituskustannusten nousua lähitulevaisuudessa. Rakentamiseen vaikuttavista tekijöistä työvoiman saatavuus on noussut tonttien saatavuuden ja kustannusten rinnalle yhdeksi keskeiseksi asuntorakentamisen houkuttelevuutta vähentäväksi tekijäksi. Sen sijaan sijoitus- ja vuokrakysynnän arvioidaan edelleen luovan otolliset olosuhteet vuokra-asuntojen tarjonnan kasvattamiselle.

Ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi

indeksi 2000=100 (viimeisimmät vuosimuutokset käyrien vieressä)

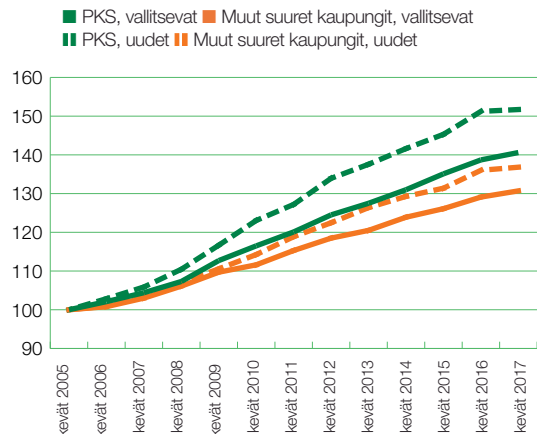


Lähde: KTI ja Tilastokeskus

KTI Asuntovuokraaindeksit

Vallitsevat ja uudet vuokrasopimukset

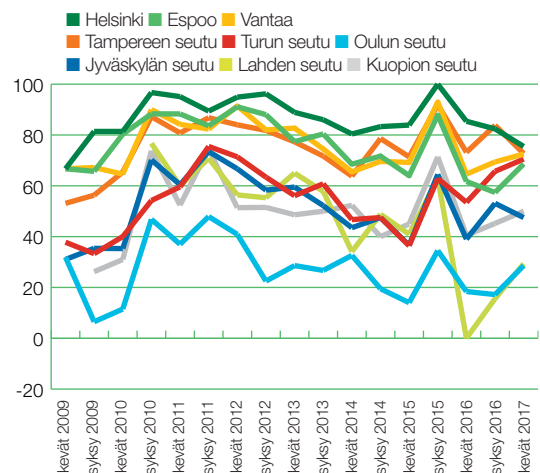
indeksi 2005 = 100



Muut suuret kaupungit = Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti

Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

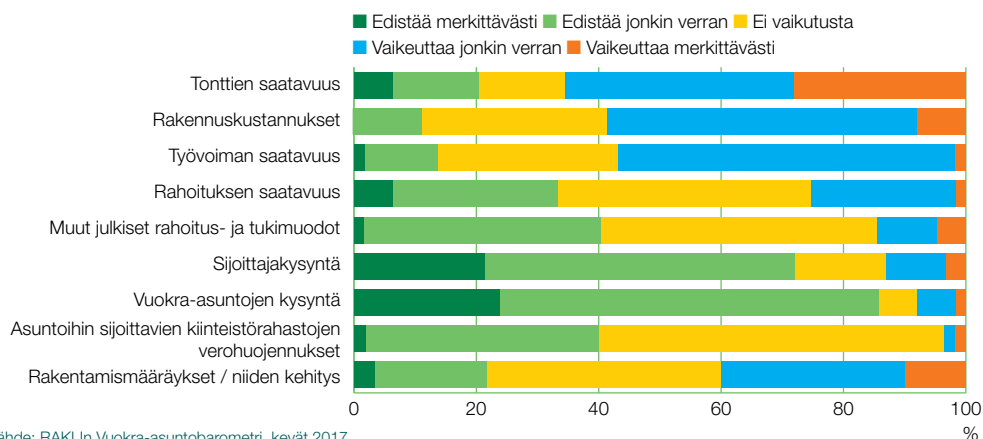
Pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys, saldoluvut



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, kevät 2017

Rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä

Kuinka seuraavat tekijät tulevat vaikuttamaan vuokra-asuntojen rakentamiseen seuraavan vuoden aikana?



Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, kevät 2017

KIINTEISTÖJOHTAMISEN TIEDONHALLINTAAN SUJUVUUTTA TIEDONSIIRTO-RATKAISUN AVULLA

Tiedonhallinnan ja tiedolla johtamisen merkitys kasvaa nopeasti. Nykyisellään kiinteistösijoittamisen tiedonhallinnassa on haasteita niin päivittäisessä kiinteistöjohtamisessa (esim. raportointi, analyysit, vuokraustoiminnan ja ylläpidon johtaminen) kuin erilaisissa muutostilanteissa (kiinteistökauppa-, managerin vaihto- ja muut uudelleenjärjestelytilanteet). Tietojen käsittely on osin manuaalista, tietosisällöissä on eroja, samoja tietoja syötetään eri järjestelmiin useita kertoja ja työ on virhealtista. Näiden haasteiden takia tiedolla johtamiseen käytettävissä olevan tiedon määrä, laatu sekä ajantasaisuus kärsivät. Toimialatasoisia ratkaisuja haetaan KTI:n vetämässä ”Kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen yhteinen tietomalli” -projektissa.

KTI:n ja noin 10 suuren kiinteistömistajan käynnistämässä projektissa luodaan toimialatasoinen tietomalli, tiedonsiirto-rajapintamääritykset ja jatkoprojektissa tiedonsiirtoratkaisu eri järjestelmien välille. Sijoittajille malli ja rajapintaratkaisu tuottavat hyötyjä, kun liiketoimintaprosessit tehostuvat, työmäärä ja virheet vähenevät, päällekkäinen työ poistuu

ja läpimenoaika lyhenee. Kehitystyössä huomioidaan kansainväliset standardit, jotta malli tukisi liiketoimintaa myös kansainvälisten tahojen kanssa. Ratkaisu mahdollistaa myös entistä parempien ja ajantasaisempien tietopalvelujen (esim. 1krt/kk päivittyvä KTI-asuntovuokrainformaatio) kehittämisen tiedolla johtamisen tueksi. Projektissa suunnitellaan myös hallintamalli, jonka avulla huolehditaan tietojen käyttöoikeuksista, ratkaisun ylläpidosta ja jatkuvasta kehittämisestä toimialan tarpeiden mukaisesti.

KTI:n projekti on osa KIRA-digi -ohjelmaa (kiradigi.fi), josta olemme saaneet hankkeen rahoituksen, ja jota kautta huolehdimme rajapinnoista muiden kehitysprojektien kanssa. Rinnakkaisprojekteja hyödyntämällä tavoitteena on rakentaa alan toimijoiden käyttöön yhtenäinen palvelukokonaisuus.

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 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
Eerikinkatu 28, 7. krs
00180 Helsinki
Puh. 020 7430 130
www.kti.fi