



KTI Transaktio seurannan laskennasta

KTI seuraa ja tilastoi jatkuvasti Suomessa tehtäviä suuria kiinteistökauppoja. Kiinteistökauppoja analysoidaan muun muassa kaupungeittain, kiinteistösektoreittain ja kauppojen osapuolten mukaan jaoteltuna. Kaupat jaetaan seitsemään eri kiinteistösektoriin: liike-, toimisto-, hotelli-, yhteiskunta- ja tuotannolliset kiinteistöt sekä asuntoportfoliot ja muut kiinteistöt. Kauppojen osapuolet (ostajat ja myyjät) luokitellaan puolestaan kahdeksaan eri kategoriaan, joista ulkomaiset sijoittajat kokonaisuutena muodostavat yhden kategorian ja kotimaiset toimijat jaetaan seuraaviin seitsemään ryhmään: instituutiot, kiinteistösijoitusyhtiöt, kiinteistösijoitusrahastot, käyttäjäryitykset, rakennus-/kiinteistökehitysyhtiöt, julkinen sektori ja muut toimijat (sisältäen esimerkiksi yksityiset sijoittajat, säätiöt ja yleishyödylliset yhtiöt).

Kiinteistökauppa- eli transaktiovolyymi on keskeinen tunnusluku kuvaamaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiivisuutta ja likvidisyyttä, jota tilastoidaan ja analysoidaan laajasti ympäri maailmaa. Suhteuttamalla volyymi sijoitusmarkkinoiden kokonaiskokoon voidaan myös arvioida ja vertailla eri markkinoiden likviditeettiä. KTI ryhtyi tilastoimaan kiinteistökauppoja ja laskemaan Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden transaktiovolyymia vuonna 2001.

KTI kokoaa tietoja Suomessa tehtävistä kiinteistökaupoista useista eri lähteistä, kuten suoraan kauppojen osapuolilta, kotimaisesta ja ulkomaisesta mediasta ja Maanmittauslaitoksen tietokannasta. KTI:n tietoon tulee myös runsaasti luottamuksellisia tietoja esimerkiksi kauppahinnoista, joita ei voida transaktiokohtaisesti julkaista. Näitä tietoja käytetään kiinteistökauppavolyymien laskennassa pitäen kuitenkin huolta siitä, ettei tietojen luottamuksellisuus vaarannu. Joidenkin kauppojen osalta KTI arvioi kauppahinnan, jotta jokainen kauppa saadaan mukaan kaupankäyntivolyymiin. Arvioinneissa käytetään hyödyksi KTI:n tietokantoja.

Kiinteistökauppavolyymien laskennassa on olennaista määritellä huolellisesti, mitä kauppoja otetaan mukaan tilastoihin, mitä jätetään ulkopuolelle, ja mitä muita rajanvetoja tilastointiin liittyy. Nämä rajanvedot eivät ole aina aivan yksinkertaisia, joten kauppojen tilastointia täytyy pohtia joskus tapauskohtaisesti. Eri tiedontuottajien määritelmät volyymien laskemiseksi eroavatkin hieman toisistaan. Olennaista on kuitenkin toimia johdonmukaisesti omien linjauksien mukaisesti vuodesta toiseen.

Keskeisiä linjauksia, joita KTI käyttää kiinteistökauppavolyymien laskennassa

- Tilastoihin otetaan mukaan vain yli miljoonan euron arvoiset kiinteistökaupat.
- Mukaan otetaan vain sellaiset kaupat, joissa ainakin toinen osapuoli on ammattimainen toimija. Kahden yksityishenkilön välisiä kauppoja ei huomioida laskelmissa, vaikka kauppahinta ylittäisikin miljoona euroa.
- Tonttikauppoja ei huomioida.
- Järjestelyjä, joissa kiinteistön omistus siirtyy saman konsernin tai yritysryhmän sisällä yhtiöltä toiselle, ja omistuspohja pysyy samana, ei huomioida.
- Kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeiden kauppoja ei huomioida, paitsi silloin, kun yhtiö myydään kokonaisuudessaan uudelle omistajalle. Tällöin voidaan katsoa kiinteistöjenkin omistajan vaihtuneen, kun yhtiön omistusrakenne muuttuu täysin.



- Uudishankkeista huomioidaan sellaiset transaktiot, joissa hankkeen kehittäjä kantaa projektin taloudelliset riskit ja myy oman hankekehityksensä pohjalta itse omistamalleen tontille kehittämänsä kohteen eli ns. valmiin projektikonaisuuden sijoittajalle. Tällainen uudishankkeen “forward funding” -tyyppinen kauppa voidaan tilastoida kauppavolyymiin, vaikka itse rakentamista ei vielä olisi aloitettukaan.
- Volyymissa ei huomioida sellaisia sopimuksia, joissa kiinteistöt vaihtavat omistajaa osana laajempaa liiketoiminnan järjestelyä, eikä itse kiinteistöjen myynti ole transaktiossa merkittävässä roolissa.
- Kaupat tilastoidaan sen ajanhetken mukaan, jolloin varsinainen kauppasopimus solmitaan/julkistetaan, vaikka varsinainen kohteen omistajanvaihto tapahtuisikin myöhemmin.
- Kaupat tilastoidaan sen käyttötarkoituksen mukaan, jossa kiinteistö on myyntihetkellä tai on viimeksi ollut. Esimerkiksi kiinteistösijoittaja saattaa ostaa tyhjän toimistokiinteistön tarkoituksenaan muuttaa kiinteistö asuinkäyttöön, mutta kauppa tilastoidaan tulevaisuuden suunnitelmista huolimatta toimistokaupaksi.
- Kauppojen osapuolten kansalaisuus luokitellaan yhtiön/rahaston kotipaikan mukaan.