



KTI Markkinakatsaus

Syksy 2017

Kiinteistökaupparamarkkinoilla taas ennätysvuosi

Pirstynyt taloustilanne näkyy toimitilavuokramarkkinoilla

Uusia toimijoita tulee sijoitusmarkkinoille

Vuokra-asuntojen kysyntä vahvaa kasvukeskuksissa



KTI Markkinakatsaus

Syksy 2017

Talouden piristyminen näkyy kiinteistömarkkinoilla laaja-alaisesti. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla matalana pysyttelevä korkotaso ja liikkeellä olevan rahan suuri määrä ylläpitävät korkeaa aktiiviteettia. Suomen kansainvälistä houkuttelevuutta tukee muita maita korkeampi tuottotaso ja nyt myös talouskasvun myötä vahvistuva tulevaisuudenusko. Kiinteistöjen nettotuottovaatimukset painuvat vahvan sijoituskysynnän ja muiden sijoitusmuotojen korkeiden arvostustasojen johdosta.

Kiinteistökaupoissa on tulossa jälleen ennätysvuosi. Kaupankäyntivolyymiä nostavat etenkin Spondan ja Logicorin jättikaupat, mutta muutenkin vuoden kuluessa on tehty runsaasti suurehkoja yksittäisten kohteiden tai keskikokoisten kiinteistösalkkujen kauppoja. Kaupankäynti nojautuu tällä hetkellä vahvasti kansainväliseen kysyntään. Kotimaiset sijoittajat kasvattavat sijoituksiaan nyt lähinnä uusien kiinteistöjen kehittämisen kautta. Instituutiosijoittajat käyttävät markkinatilannetta hyväkseen ja jatkavat salkkujensa uudelleenjärjestelyjä.

Rakentaminen jatkaa kasvuaan. Asuntoja aloitetaan enemmän kuin kertaakaan yli 20 vuoteen. Myös toimitiloja rakennetaan kiivaasti etenkin pääkaupunkiseudulla. Kiinteistömarkkinoiden positiivinen kehitys keskittyy suurimpiin kaupunkeihin niin sijoittamisen, rakentamisen kuin vuokramarkkinakehityksenkin näkökulmasta.

Toimitilavuokramarkkinoiden kehitys on kaksijakoista. Hyvien sijaintien ja kohteiden vuokratasojen nousu on vahvistunut viimeisen vuoden aikana. Yritysten muuttuvat tarpeet ja talouskasvu nostavat vuokramarkkinoiden aktiiviteettia. Helsingin keskustan parhaista toimistosijainneista ja -tiloista maksetaan korkeampia vuokria kuin koskaan ennen. Toisaalta tyhjän toimistotilan määrä pysyttelee ennätyslukemissa. Myös liikelamarkkinoilla kaksijakoisuus voimistuu: pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskittymien vetovoimaan uskotaan vahvasti, kun taas epävarmuus pienemmissä kaupungeissa ja kauppakeskuksissa lisääntyy.

Asuntovuokrat nousevat edelleen kaikissa kasvukeskuksissa tarjonnan kasvusta huolimatta. Vuokrien kasvuvauhti on kuitenkin hidastunut muutaman vuoden takaisista lukemista. Syksyn kysyntäpiikki ja nopeasti vahvistuva kaupungistuminen ovat kuitenkin jälleen vahvistaneet asiantuntijoiden tulevaisuudenodotuksia viime kevääseen verrattuna.

Suomen talous kasvaa nyt laaja-alaisesti

Talousennusteiden laatijat ovat vuoden kuluessa kilvan nostaneet kuluvaan vuoden BKT-kasvuennusteitaan, jotka liikkuvat nyt kolmen prosentin molemmin puolin. Maailmantalouden vahva kasvu on siivittänyt Suomenkin viennin viimein selkeään kasvuun, ja viennin volyymin odotetaan kasvavan 8-10 prosenttia tänä vuonna. BKT-kasvun ennustetaan jatkuvan hyvällä urallaan myös ensi vuonna, joskin aavistuksen tätä vuotta hitaampana. Koska Suomi pääsi maailmantalouden kasvukelkkaan selkeästi jälkijunassa, ei kasvujaksosta odoteta kovin pitkää. Talouden positiivinen vire näkyy myös kiinteistömarkkinoilla laaja-alaisesti.

Rakennusinvestointien kasvu jatkuu

Investoinnit kasvavat reippaasti, kun pitkän alakulon jälkeen puretaan patoutuneita tarpeita. Viime vuonna koko talouden kasvuun vetäneen rakentamisen ohella nyt myös kone- ja laiteinvestoinnit ovat kääntyneet selkeään kasvuun. Piristynyt talouskuva on vahvistanut myös rakentamisen kasvunäkymiä, joihin aiemmin ennakoitiin hiipumista tälle vuodelle. Rakennusteollisuus RT arvioi rakentamisen volyymin kasvavan tänä vuonnakin noin neljällä prosentilla huolimatta viime vuoden korkeista pohjaluvuista. Kasvukeskusten asuntorakentaminen on huippulukemissa, ja myös toimitilarakentaminen kasvaa etenkin pääkaupunkiseudulla.

Kuluttajien vahva tulevaisuudenusko siivittää vähittäiskauppaa

Myös yksityisen kulutuksen kasvu on piristynyt talouden vahvistumisen luoman luottamuksen ja työllisyyden paranemisen tukemana. Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan ansiotason nousua reippaammin, reilulla kahdella prosentilla, mistä johtuen kotitalouksien velkaantumisen kasvu jatkuu. Tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvoi tammi-elokuussa kaksi prosenttia vuoden 2016 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Vähittäiskaupassa suurten kauppakeskusten merkitys vah-

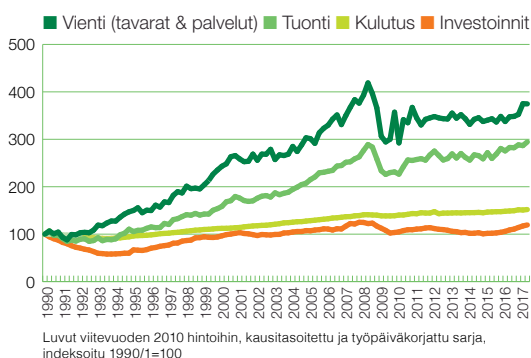
- Talouden laaja-alainen kasvu piristää kiinteistömarkkinoita
- Rakentaminen jatkaa kasvuun
- Ennätysmatalat korot vahvistavat kiinteistösijoittamisen suosiota
- Sijoittajien fokus laajenee uusille sektoreille, markkinoille ja instrumentteihin

vistuu edelleen: KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhtymyksen myynti-indeksien mukaan yhä suurempi osuus vähittäiskaupasta kulkee suurten kauppakeskusten kautta etenkin pääkaupunkiseudulla.

Matala korkotaso pönkittää kiinteistösijoittamisen suosiota

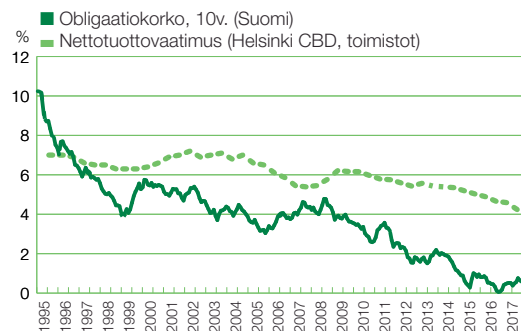
Rahoitusmarkkinoilla odotetaan mielenkiinnolla keskuspankkien mahdollisia rahapolitiikan kiristyksiä ja niiden vaikutuksia markkinoihin. Korot pysyttelevät kuitenkin toistaiseksi ennätysmatalina, eikä nopeita käännteitä ole näköpiirissä. Sijoitusmarkkinoilla ennätyslukemia hipovat pörssikurssit ja korkosijoitusten olemattomat tuotot aiheuttavat päänvaivaa sijoittajille. Sijoitusrahaa on liikkeellä runsaasti etsimässä tuottoja haasteellisilta markkinoilta. Sijoitukset reaaliomaisuuteen houkuttelevat sijoittajia kautta maailman. Kiinteistösijoittajien fokus laajenee sekä uusille sektoreille, kuten infraan, metsään, palvelukiinteistöihin ja opiskelija-asumiseen, että uusiin instrumentteihin, kuten kiinteistövelkasijoittamiseen. Vaikka globaaliin kiinteistötransaktiovolyymiin odotellaan hienoista laskua viime vuoteen verrattuna, on Suomen markkina tässäkin hieman jälkijunassa, ja uusia ennätyslukemia noteerataan kiinteistömarkkinoiden monilla osa-alueilla.

Viennin, tuonnin, kulutuksen ja investointien kehitys



Lähde: Tilastokeskus

Helsingin keskustan toimistojen nettotuottovaatimus ja 10 vuoden korko



Transaktiovolyymi jälleen ennätyslukemissa

Kuluvan vuoden transaktiovolyymi kohosi jo kolmannen neljänneksen loppuun mennessä lähelle viime vuoden ennätyslukemia, 7,2 miljardiin euroon. Lokakuun aikana ylitettiin jo viime vuoden 7,4 miljardin euron kokonaisvolyymi. Volyymiin tuli kertaheitolla suuri hyppäys, kun Polar Bidcon Sponda-kauppa vahvistui loppukesästä. Spondan Suomen-salkku oli kesäkuun välitilin päätöksen mukaan noin 3,7 miljardia euroa, eli operaatio on Suomen kiinteistömarkkinoiden historian kaikkien aikojen suurin yksittäinen kauppa. Toistakin suurta yrityskauppaa, eli kiinalaisen CIC:n (China Investment Corporation) Logicor-hankintaa odotellaan vahvistuvaksi vielä tämän vuoden aikana. Logicor omistaa Euroopassa noin 13 miljoonaa neliötä logistiikka- ja varastotilaa, joista yli miljoona neliötä sijaitsee Suomessa. Amerikkalainen sijoitusjätti Blackstone on kummankin jättikaupan takana: Sponda-kaupassa ostajan, ja Logicor-kaupassa myyjän roolissa. Sponda-kaupan ja sitä seuraavan pörssilistalta vetäytymisen myötä Suomen listatun kiinteistösijoitusmarkkinan markkina-arvosta katoaa yli kolmannes.

Kansainväliset sijoittajat hallitsevat markkinaa

Ulkomaisten sijoittajien osuus vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kokonaisvolyymistä on ennätyskallista korkeaa, 73 prosenttia. Sponda-kaupalla on tässä suuri rooli, mutta muutenkin ulkomaiset sijoittajat ovat olleet ahkerasti liikkeellä ja pärjänneet useimmissa tarjouskisoissa kotimaisia sijoittajia paremmin. Uusia ulkomaisia sijoittajia on ilmaantunut Suomeen tämänkin vuoden aikana kymmenkunta. Suomen kiinnostavuutta ylläpitää edelleen useimpia muita maita korkeampi odotettu nettotuottotaso. Myös piristynyt taloustilanne vahvistaa uskoa Suomen markkinoihin. Ulkomaisten sijoittajien strategioiden kirjo on kuluvana vuonna kasvanut edelleen: liikkeellä on sekä arvokkaisiin prime-kohteisiin sijoittavia että korkeatuottoisia mahdollisuuksia etsiviä opportunistisia toimijoita. Muualla Euroopassa jo jonkin aikaa liikkunutta aasialaista pääomaa on tullut tai tulossa tänä vuonna Suomeen CIC-kaupan lisäksi myös Etelä-Koreasta: norjalainen Ness, Risan & Partners ilmoitti lokakuussa myyneensä Postille vuokratut viisi logistiikkakohdetta saksalaiselle GLL Real Estate Partnersille, joka toimii korealaisten sijoittajien lukuun.

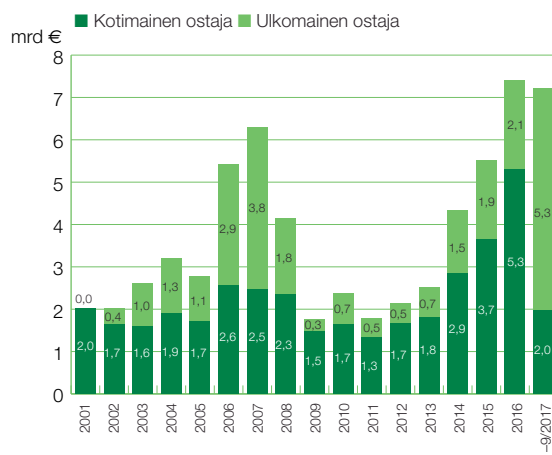
Kotimaiset instituutiot jatkavat järjestelyjään

Suomalaiset instituutiosijoittajat käyttävät markkina-tilannetta hyväkseen ja jatkavat kiinteistösalkkujensa aktiivista muokkausta. Elo perusti kesällä uuden Agore Kiinteistöt -yhteisyrityksen Trevianin ja ruotsalaisen AP1-rahaston kanssa, ja myi sille noin 160 miljoonan eu-

- Uusia ulkomaisia ja kotimaisia toimijoita tulee markkinoille
- Suuret yrityskaupat nostavat kiinteistökaupan kokonaisvolyymien ennätyslukemiin
- Ulkomaiset sijoittajat voittavat usein suomalaiset tarjouskilpailuissa
- Toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöt suosittuja sijoitusmarkkinoilla

ron arvosta liikekiinteistöjä. Yhtiön on tarkoitus kasvaa Suomen suurimmissa kaupungeissa, pääosin Helsingin ulkopuolella. Varma on myynyt usealla kaupalla toimisto-, asunto- ja tuotannollisia kiinteistöjään ulkomaisille sijoittajille. Myös OP Ryhmä myi kolme toimistokiinteistöä, ja Veritas kolme asuinkiinteistöä syksyllä. Suurissa kiinteistökaupoissa tuottotaso on osoittautunut kotimaisille toimijoille pääosin liian matalaksi. Siksi kiinteistöallokaatioita ylläpidetään tai kasvatetaan nyt lähinnä omien kiinteistökehitysinvestointien ja epäsuorien sijoitusten kautta.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi Suomessa



KTI laskee tilastoonsa mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonntikaupat eivät sisälly lukuihin.

Lähde: KTI Transaktioeuranta

Suurimmat kiinteistökaupat tammi-lokakuussa 2017

KIINTEISTÖ / PORTFOLIO	AJAN-KOHTA	HINTA (M€)	OSTAJA	MYYJÄ
Sponda Oyj	2017Q3	3700	Polar Bidco S.à r.l. (Blackstone)	Sponda Oyj:n osakkeenomistajat
Kauppakeskus Kamppi (50 %)	2017Q1	250	European Cities Fund (TH Real Estate)	Nordic Retail Fund (Barings Real Estate Advisers)
Viisi kauppakeskusta (Espoontori, Tikkuri, Myllypuron Ostari, Martinlaakson Ostari, Jyväskylän Forum)	2017Q3	167	Cerberus Capital Management, L.P.	Citycon Oyj
Kymmenen liikekiinteistöä	2017Q2	160	Agore Kiinteistöt Ky	Elo
Yhdeksän toimistokiinteistöä	2017Q4	150	Schroder Nordic Real Estate Fund	Niam
Triplan hotellikiinteistö	2017Q2	88	Exilion Pasilan Asemahotelli Ky	YIT Oyj
Seitsemän ammattikorkeakoulukiinteistöä	2017Q4	81	Lumo Kodit Oy	Helsingin kaupunki, Merasco Oy
Hoivakiinteistöportfolio	2017Q2	80	Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö	n/a

Muita merkittäviä kauppvoja, joiden kauppahintaa ei ole julkaistu

Kauppakeskus Skanssi	2017Q2	n/a	CBRE European Shopping Centre Fund II	CapMan RE II Ky
Toimistokiinteistö, Salmisaarenaukio 1	2017Q2	n/a	Skandia Fastigheter	TRIJVA
Toimistokiinteistö, Kasarmikatu 21	2017Q3	n/a	Nimeämätön ulkomainen sijoittaja	YIT, Ahlström Capital, HGR Property Partners
Toimistokiinteistö, Hatanpään valtatie 30, Tampere	2017Q3	n/a	Kielo	Aberdeen Standard Investment
Viisi Postin logistiikkakiinteistöä	2017Q3	n/a	Korealaiset sijoittajat (GLL Real Estate Partners)	Ness, Risan & Partners

Lähde: KTI Transaktio seuranta

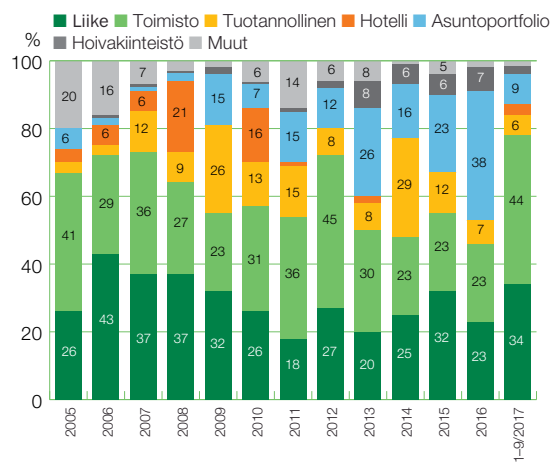
Uusia rahastoja tulee markkinoille

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden houkuttelevuus näkyy myös uusien rahastojen perustamisena. Kuluvana vuonna perustettuja erikoissijoitusrahastoja ovat esimerkiksi Fennian toimitilatontteihin sijoittava Fennica Tontit, Trevianin High Yield Property sekä CapManin Nordic Property Income. Trevianille ja CapManille uudet erikoissijoitusrahastot ovat lajissaan ensimmäisiä. Ammatimaisille sijoittajille tähdättyjä uusia rakenteita ovat Agoren lisäksi esimerkiksi Brunswickin uusi Kielo-yhtiö sekä CapManin toinen pohjoismainen kommandiittiyhtiömuotoinen rahasto.

Suuret kaupungit houkuttelevat sijoittajia

Vahvasti etenevä kaupungistumistrendi muokkaa kiinteistösijoitusmarkkinoita. Etenkin ulkomaiset sijoittajat keskittävät kiinnostuksensa lähinnä pääkaupunkiseudulle. Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kaupoista pääkaupunkiseudun osuus oli yli 70 prosenttia. Kun lisätään Tampereen ja Turun kaupat, nousee jo yli 80 prosenttiin. Suuri pääomien määrä lisää kauppvoja myös suurten kaupunkien ulkopuolella korkeamman tuottotason houkuttelemassa. Etenkin kansainväliset sijoittajat suhtautuvat kuitenkin varauksella pienempien kaupunkien huonoon likviditeettiin, joka voi vaikeuttaa kohteiden realisointia suhdanteiden muuttuessa.

Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistötyypeittäin



Lähde: KTI Transaktio seuranta

Toimistot ja liikekiinteistöt vaihdetuimpia kiinteistösektoreita

Toimistokiinteistöjen osuus kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kaupoista on 44, ja liikekiinteistöjen 34 prosenttia. Sponda-kaupalla on näihinkin lukemiin suuri vaikutus. Sekä toimisto- että liikekiinteistömarkkinoilla on nähty kuitenkin runsaasti muitakin merkittäviä kaupunkeja sekä yksittäisistä kohteista että kaikenkokoisista salkuista. Suuria kauppakeskuskauppojakin on nähty tänä vuonna useampia: Spondan suurten keskusten lisäksi omistajaa on vaihtanut esimerkiksi puolet Kampin kauppakeskuksesta, Skanssi Turussa, Entresse ja Liila Espoossa sekä Cityconin myymät viisi kohdetta pääkaupunkiseudulla ja Jyväskylässä. Vuoden 2016 huippuosuusmuodostuneiden asuntosalukujen osuus kaupoista on tänä vuonna pudonnut yhdeksään prosenttiin.

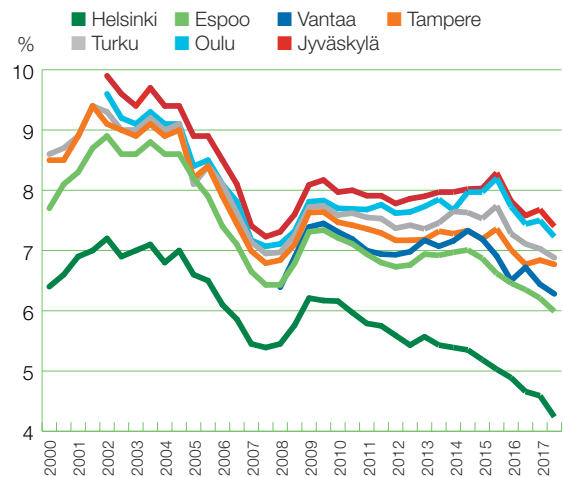
Tuottovaatimukset matalampia kuin koskaan aiemmin

Lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa noteerattiin jälleen uudet pohjalukemat nettotuottovaatimuksille. Helsingin keskustan prime-toimistojen tuottovaade oli nyt 4,2 prosenttia, missä on laskua viime keväästä jopa 0,35 prosenttiyksikköä. Aivan parhaissa kohteissa nettotuottotaso on vielä tätä selkeästi matalampi. Pääkaupunkiseudun uusien asuntokohteiden nettotuottotasot pysyttelevät niin ikään selkeästi alle neljässä prosentissa. Toimitilabarometrissa hyvä sijaintisen asuntokohteen nettotuottovaatimus laski nyt 3,8 prosenttiin, eli 0,4 prosenttiyksikköä viime kevättä matalammaksi. Vaikka tuottotasot ovat matalampia kuin koskaan ennen, pysyttelee kiinteistötuottojen ja korkojen välinen marginaali edelleen ennätysleveänä. Vilkas sijoituskykyä painaa nettotuottovaatimuksia myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa. Marginaalit pääkaupunkiseudun ja muiden kaupunkien välillä pysyttelevät kuitenkin edelleen kymmenen vuoden takaista suhdannehuippua leveämpinä.

Kiinteistörahoituslähteet laajenevat

Markkinakehitys on johtanut myös kiinteistövelkainstrumenttien kehitykseen. Sijoittajien halu vähentää riippuvuuttaan pankkivelasta ajaa toimijoita uusien rahoituslähteiden ja -instrumenttien etsintään. Listayhtiöt ja suuret asuntoyhtiöt ovat jo jonkin aikaa kasvattaneet joukkovelkakirjalainoituksen osuutta rahoituksessaan. Joukkovelkakirjat houkuttelevat myös tuottoja etsiviä sijoittajia. Lokakuussa joukkovelkakirjalainarahoitusta hyödyntävien sijoittajien joukko laajeni, kun Keskon liikekiinteistöjä omistava Mercada Oy laski liikkeeseen 175 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan aikaisemman pankkirahoituksensa osittaiseksi uudelleenrahoittamiseksi.

Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Pankkilainaa saa, mutta uusia lähteitä peräänkuulutetaan

Pankkilaina on kuitenkin edelleen yleisimmin hyödynnetty kiinteistörahoitusmuoto, ja pankit rahoittavat mielellään tuntemiaan asiakkaita ja vakaan tuoton kiinteistökohteita. Pankkivelkaa ei kuitenkaan aina ole saatavilla etenkin uusille toimijoille tai riskillisempiin kohteisiin. Siksi markkinoilta löytyy tilaa myös aggressiivisempaa ja kalliimpaa rahoitusta tarjoaville toimijoille kuten pienemmille pankeille, pääomasijoittajille ja instituutioille. Muualla Euroopassa toimivia kiinteistövelkarakastajia ei kuitenkaan ainakaan toistaiseksi ole Suomen markkinoilla nähty. Tälle suurin syy on Suomen markkinoiden ja rahoitettavien kohteiden pieni koko.

Toimistovuokramarkkinat piristyneet selkeästi

Voimakkaan sijoituskysynnän lisäksi toimistomarkkinoiden näkymät vahvistuvat nyt myös vuokramarkkinoilla. Helsingin ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaavan KTI:n toimistovuokraindeksin nousu jatkaa entistä jyrkempänä. Vuositasolla uudet toimistovuokrat nousivat 3,5 prosenttia, ja viimeisimmällä puolivuotisjaksoilla indeksi osoitti jopa 3,1 prosentin nousua. Ydinkeskustan toimistovuokratasoissa on rikottu jälleen uusia ennätyksiä, sillä maalis-elokuussa alkaneiden uusien sopimusten mediaaninelivuokrataso oli 29,6 euroa, joka on yli euron edellistä puolivuosisijaksoa korkeampi taso. Toimistovuokrien yläkvartiili nousi melkein kolme euroa peräti 33,5 euroon.

Erot pääkaupunkiseudun toimistoalueiden välillä ovat kuitenkin entistä suurempia, sillä halvimmilla alueilla toimistojen mediaaninelivuokra on lähellä kymmentä euroa. Esimerkiksi Pitäjänmäellä uusia vuokrasopimuksia solmittiin nyt edellisvuosia matalammalla vuokratasolla mediaaninelivuokran jäädessä alle 12 euroon. Suurilla toimistoalueilla Ruoholahdessa ja Leppävaarassa nelivuokrat ovat puolestaan pysyneet melko ennallaan.

Toimistovuokrien uskotaan nousevan lähitulevaisuudessa

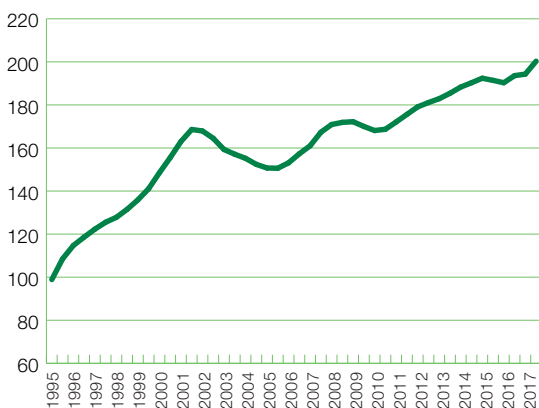
Myös lokakuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabariometriin vastanneet asiantuntijat arvioivat Helsingin keskustan prime-toimistovuokran nousseen uudelle huipputasolle. Vastausten keskimääräinen arvio ydin-

- Helsingin keskustan toimistovuokrissa uusia ennätyksiä
- Vajaakäyttö ei laske, vaikka kysyntä piristyy
- Uutta toimistotilaa runsaasti rakenteilla

keskustassa sijaitsevan laadukkaan toimistotilan nelivuokratasosta oli yli 32 euroa kuukaudessa. Muissa suurissa kaupungissa prime-vuokrat ovat barometrin vastaajien näkemyksen mukaan pysyneet jokseenkin ennallaan. Tunnelmat ovat kuitenkin positiivisia ympäri Suomea, sillä vuokrien kehitysodotuksia kuvaavat saldoluvut ylsivät kaikissa suurissa kaupungeissa 2010-luvun korkeimmalle tasolle. Muutamissa kaupungeissa vuokraodotusten saldoluvut olivat positiivisempia kuin kertaakaan vuoden 2000 jälkeen. Toimistovuokrien laskua ei ennakoitu Helsingin keskustassa kukaan, ja muissakin kaupungeissa vuokrien laskuun uskoi vain hyvin harva vastaaja. Saldoluku toki kertoo vain muutoksen suunnasta, ei vuokrien nousun jyrkkyydestä.

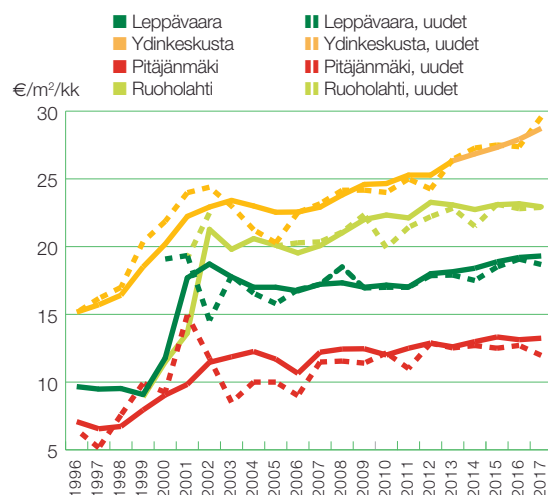
Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskusta, uudet vuokrasopimukset, indeksi 1993=100



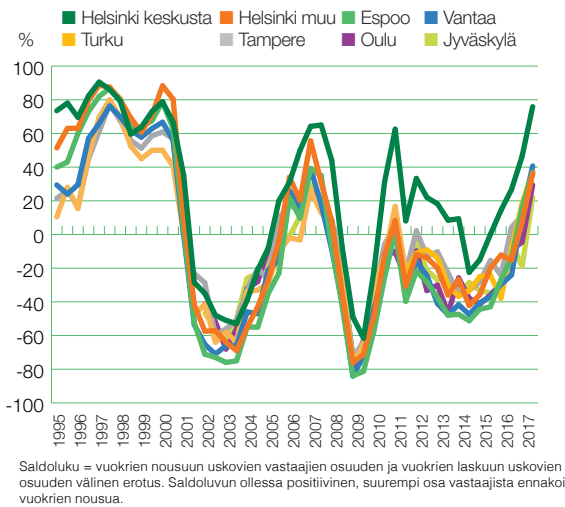
Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Toimistotilojen uudet ja vallitsevat mediaaninelivuokrat



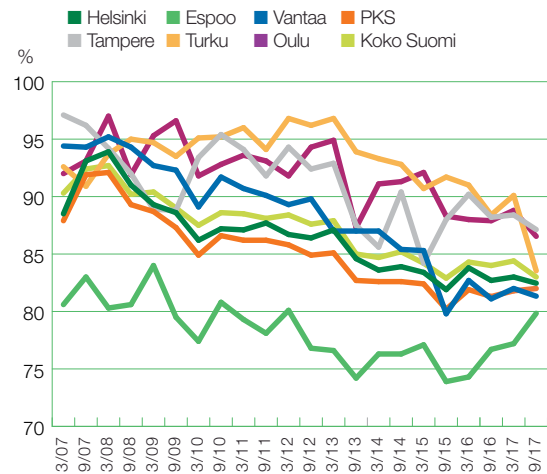
Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Toimistovuokraennusteiden saldoluvut Seuraavat 6 kk



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimistotilojen käyttöasteet



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Käyttöaste pysynyt ennallaan pääkaupunkiseudulla

Vuokramarkkinoiden piristyminen ei tuo helpotusta toimistojen vajaakäyttöongelmaan. Toimistotilojen käyttöaste pääkaupunkiseudulla on KTI:n tietokannassa pysytellyt viimeiset kaksi vuotta 81-82 prosentin tuntumassa. Tämän vuoden syyskuussa käyttöaste oli 81,8 prosenttia, eli täsmälleen samalla tasolla kuin viime keväänä, ja hiivenen korkeampi kuin viime syksynä. Pääkaupunkiseudun kaupunkien väliset käyttöaste-erot ovat pienentyneet, kun heikoimmassa tilanteessa olleen Espoon käyttöaste on noussut nyt kahden vuoden ajan. Tyhjän tilan määrä on kuluneen vuoden aikana vähentynyt lähes kaikilla Espoon suurimmilla toimistoalueilla.

Helsingissä toimistojen käyttöaste on pysynyt ennallaan 82,5 prosentissa. Toimistotiloja on täyttynyt esimerkiksi Helsingin ydinkeskustassa, jossa KTI:n vuokratietokannan käyttöaste oli syyskuun alun tilanteessa 86,5 prosenttia. Myös esimerkiksi Pasilassa käyttöaste on parantunut, mutta Vallilassa heikentynyt. Vantaalla suurten sijoittajien salkkujen käyttöasteet ovat pysyneet pari viime vuotta melko ennallaan 80-82 prosentissa. Käyttöaste on viimeisten 12 kuukauden aikana heikentynyt Tikkurila-Viertola -alueella, mutta parantunut esimerkiksi Myyrmäen ja Veromiehen toimisto-osamarkkinoilla.

Muissa suurissa kaupungeissa KTI:n vuokratietokannan toimistojen käyttöaste heikkeni kevään ja kesän aikana. Sekä Tampereella, Turussa että Oulussa suurten sijoittajien omistaman toimistokannan käyttöasteet jäivät nyt selvästi 90 prosentin alapuolelle. Näissä kaupungeissa yksittäistenkin suurten kohteiden tyhjeneminen tai täytyminen voi heiluttaa käyttöastetta merkittävästi.

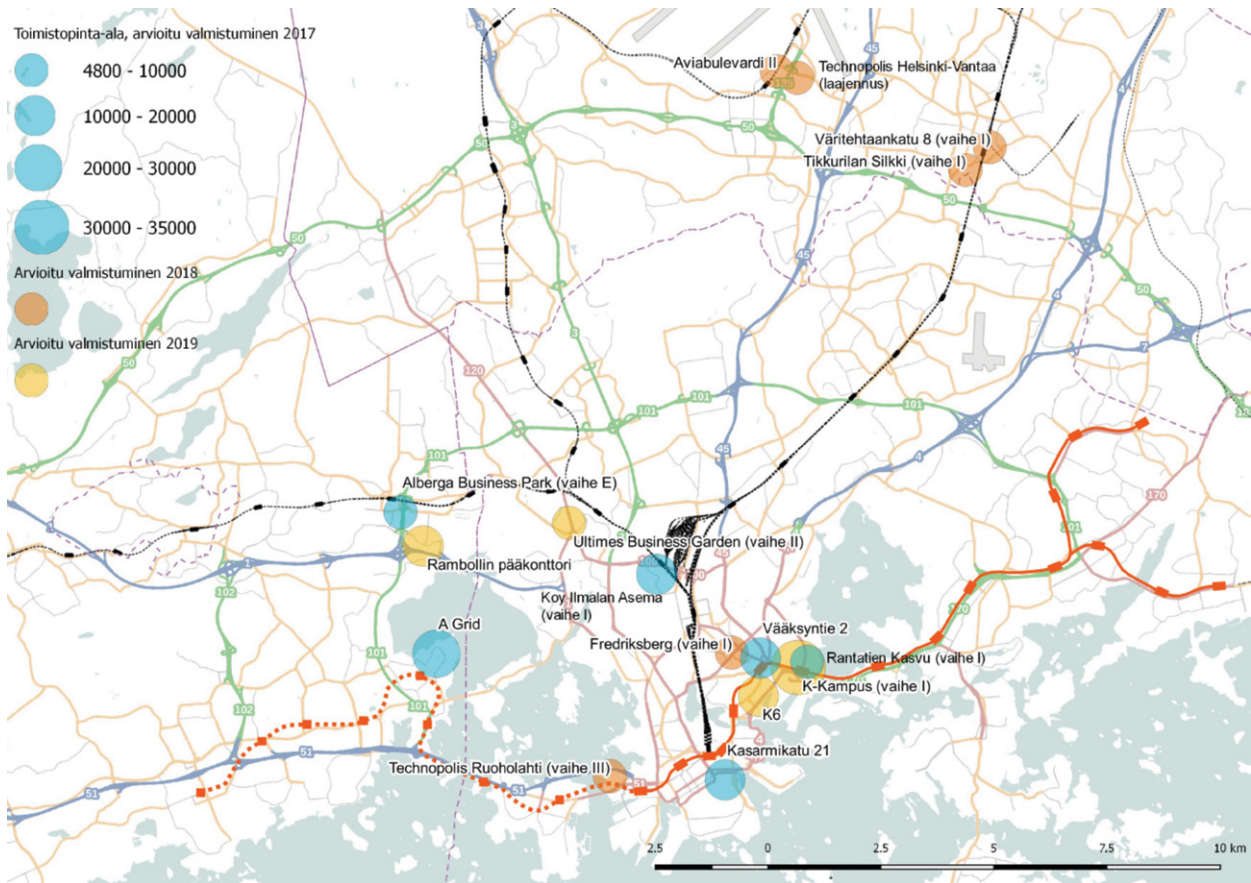
Pääkaupunkiseudun toimistorakentamisen volyyymi yli kaksinkertaistunut vuodessa

Parin hiljaisemman vuoden jälkeen on pääkaupunkiseudun toimistorakentaminen kiihtynyt tänä vuonna voimakkaasti. Syyskuun lopussa oli rakenteilla KTI:n seurannan mukaan noin 196 000 uutta toimistoneliötä, kun 12 kuukautta aiemmin käynnissä oli vain 85 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt. Uusia hankkeita on viime kuukausina käynnistetty esimerkiksi Pitäjänmäen ja Aviapoliksen alueilla.

Parina viime vuonna pääkaupunkiseudun toimistotilakanta pysyi ennallaan tai jopa hieman laski, koska vanhoja toimistorakennuksia purettiin tai konvertoitiin muihin käyttötarkoituksiin vähintään uudisrakentamisen verran, mutta tänä vuonna toimistokannan poistuma jäänee huomattavasti alle uudisrakentamisen volyymin. Poistuma on vaihdellut viime vuosina 50 000–90 000 neliön välillä, ja tänä vuonna tilakannasta on toistaiseksi poistunut noin 45 000 toimistoneliötä. Joskus konversioita tapahtuu myös toiseen suuntaan, muista tilatyypeistä toimistoiksi, mistä esimerkkinä on Otaniemessä rakenteilla oleva kasvuyrityskeskus A Grid. Entisiin Sähkötekniikan korkeakoulun tiloihin avautuva yhteisötila kokoa saman katon alle eri alojen yrityksiä.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimistorakentamisen volyymit ovat koko 2010-luvun ajan olleet melko matalia. Kasvukeskuksiin on rakennettu lähinnä yksittäisiä toimistohankkeita. Yksi ajankohtainen esimerkki alueellisesti suuresta toimistohankkeesta on Vaasaan rakenteilla oleva Powergate II, johon Oy Vaasa Parks Ab kehittää yli 10 000 neliötä toimistotilaa Wärtsilän käyttöön. Joensuussa valmistui puolestaan äskettäin Senaatti-kiinteistöjen kehittämä poliisi- ja oikeustalo, jossa siinäkin on yli 10 000 neliötä toimistotilaa.

Rakenteilla olevat toimistojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla



Additions to the map by KTI.
Helsinki City Survey Division open data, licenced under CC BY 4.0.
OpenStreetMap Finland web services, licenced under CC BY 4.0.
Map: Ministry of Education and Culture, Data: OpenStreetMap contributors.

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta

Vajaakäytön odotetaan vihdoinkin kääntyvän laskuun

Pääkaupunkiseudun kiivaasta uudisrakentamisesta huolimatta alan ammattilaiset ovat optimistisia tyhjen tilojen määrän kehityksen suhteen. Lokakuussa toteutetun RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista jopa 57 prosenttia ennakoii pääkaupunkiseudun tyhjen toimistotilojen määrän vähenevän tulevan puolen vuoden aikana. Näkemykset ovat tässä mielessä positiivisimmalla tasollaan kymmeneen vuoteen. Muualla Suomessa suunnitellaan yhtä moni vastaaja ennakoii tyhjen tilojen määrän laskevan kuin nousevan.

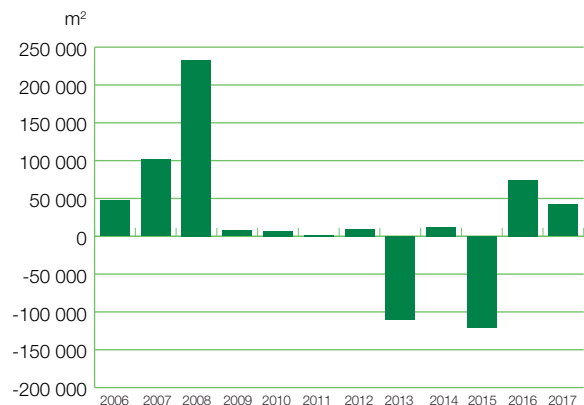
Nettokäyttönotto positiivinen toista vuotta peräkkäin

Uusien toimistovuokrasopimusten määrä on ollut keskimääräistä tasoa kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Uusien vuokrauksien kokonaismäärää kuvaava toimistojen bruttokäyttönotto jäi syyskuun 2016 ja elokuun 2017 välisenä aikana noin kolme prosenttia edellisvuotta matalammaksi.

Käytössä olevien toimistotilojen määrän nettomuutosta kuvaava nettokäyttönotto päättyi puolestaan syyskuun 2016 ja elokuun 2017 välisenä aikana noin 40 000 neliötä positiiviseksi. Nettokäyttönotto päättyi nyt toisena peräkkäisenä vuonna positiiviseksi, mikä heijastaa toimis-

toitakäytön peristymistä. Nähtäväksi jää, kuinka nettokäyttönotto ja käyttöaste kehittyvät, kun useat tänä ja viime vuonna aloitetut toimistohankkeet valmistuvat seuraavien puolentoista vuoden aikana.

Toimistojen nettokäyttönotto Pääkaupunkiseutu



Vuosittaiset luvut on laskettu edeltävän vuoden syyskuun ja kyseisen vuoden elokuun väliseltä 12 kuukauden ajanjaksolta.

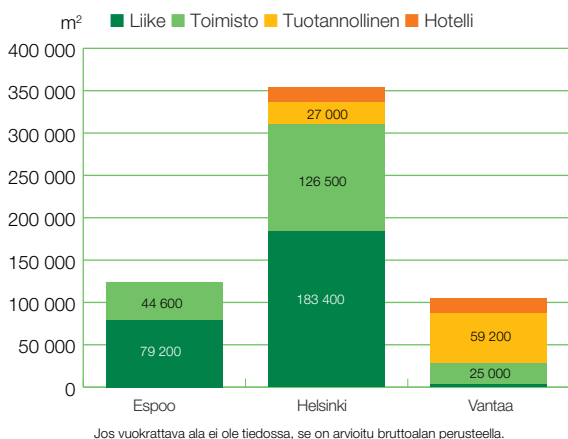
Lähde: KTI

Liiketilarakentamisen kasvu jatkuu pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudun liiketilarakentaminen on selkeästi tämän vuosikymmenen korkeimmalla tasolla. KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulla oli syyskuun lopussa käynnissä peräti 265 000 uuden liiketilaneliön rakennustyöt. Yli puolet näistä nelioista rakentuu Mall of Triplaan tai REDlin, mutta näiden jättihankkeiden lisäksi on käynnissä 120 000 neliötä muita hankkeita. Uusimpana merkittävänä hankkeena on käynnistynyt Cityconin uudistuvan Lippulaivan kehittäminen Espoonlahdessa vanhan kauppakeskuksen purkamisella. Kesällä valmistunut väliaikainen kauppakeskus Pikkulaiva palvelee alueen asukkaita Lippulaivan uudistamisen ajan.

Myös Tampereen seudulla liiketilakanta kasvaa vauhdilla. Syyskuun lopussa Tampereen seudulla oli käynnissä yli 90 000 uuden liiketilaneliön rakennustyöt. Ratinan kauppakeskuksen lisäksi useita pienempiä liikekiinteistöjä on rakenteilla Tampereella, Lempäälässä, Pirkkalassa ja Ylöjärvellä. Muissa suurissa kaupungeissa liiketilarakentamisen volyymit ovat melko pieniä. Jyväskylässä LähiTapiolan omistama kauppakeskus Seppä avautui lokakuun lopulla.

Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla, syyskuu 2017 vuokrattava ala



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

- Liiketilojen vajaakäyttö kasvussa pääkaupunkiseudun ulkopuolella
- Kauppakeskusten myynnit ja kävijämäärät kasvussa
- Pääkaupunkiseudun liiketilatarjonta kasvaa voimakkaasti
- Tulevaisuudennäkymät valoisimpia pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa

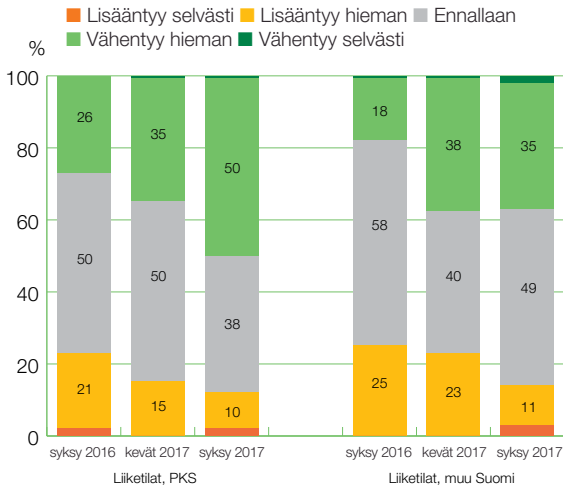
Käyttöasteet laskusuunnassa pääkaupunkiseudun ulkopuolella

Liiketilojen käyttöasteet ovat pysyneet pääkaupunkiseudulla melko hyvällä tasolla, mutta muissa suurissa kaupungeissa liiketilojen käyttöastekäyrät ovat laskusuunnassa.

Pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste oli KTI:n vuokratietokannassa syyskuussa 94,8 prosenttia, joka oli 0,5 prosenttiyksikköä viime syksyä korkeampi lukema. Espoossa käyttöaste on noussut yli kahdella prosenttiyksiköllä viime syksystä 96,8 prosenttiin, ja Espoon käyttöaste onkin nyt kaikista suurista kaupungeista korkein. Helsingin liiketilojen käyttöaste on pysytellyt jo useamman vuoden ajan 95 prosentin tuntumassa, kun taas Vantaalla trendi on laskeva, ja käyttöaste putosi nyt alle 92 prosenttiin.

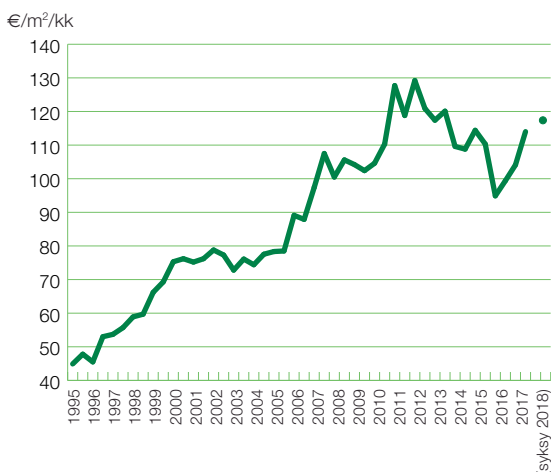
Kasvukeskuksissa tyhjän liiketilan määrä on kasvanut suurten sijoittajien salkuissa. Helsinki ja Espoo ovatkin Suomen kymmenestä suurimmasta kaupungista ainoat, joiden liiketilojen käyttöaste KTI:n vuokratietokannassa nousi viime syksystä. Pääkaupunkiseudun positiivisesta kehityksestä huolimatta koko Suomen liiketilojen käyttöaste laski viime syksyn 93,1 prosentista nyt 90,6 prosenttiin.

Miten arvellette tyhjen liiketilojen määrän kehittyvän seuraavien kuuden kuukauden aikana omissa/hallinnoimassanne toimitilakannassa? Vastausten jakauma



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Barometri: Helsingin keskustan prime-liiketilojen bruttovuokrat



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Pääkaupunkiseudun tilakannan kasvu arveluttaa asiantuntijoita

Tarjonnan lisäyksestä huolimatta RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat ovat optimistisia liiketilojen vajaakäytön tulevaisuuden suhteen. Vastaajista jopa puolet uskoo pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäytön vähenevän tulevan puolen vuoden aikana. Muualla Suomessa vastaava lukema on lähes 40 prosenttia. Toisaalta pääkaupunkiseudun vilkas kauppakeskusrakentaminen alkaa jo arveluttaa asiantuntijoita. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen teettämän Kauppakeskusbarometrin vastaajista kolmannes arvelee pääkaupunkiseudun kauppakeskustarjonnan kasvun olevan ylimitoitettua suhteessa alueen kulutuskeskynän kasvunäkymiin.

Liiketilojen prime-vuokrat nousussa

Helsingin ydinkeskustassa on tehty uusia liiketilavuokrasopimuksia vilkkaammin kuin parilla edellisellä puolivuotisjaksoilla. Maalis-elokuussa tehtyjen uusien liiketilasopimusten mediaanineliövuokra oli noin 80 euroa, eli kolme euroa matalampi kuin edellisellä puolivuotisjaksoilla. Vuokrien hajonta on kuitenkin kasvanut, ja yläkvartili kipusikin nyt peräti 126 euroon, joka on korkein lukema kolmeen vuoteen. Myös RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Helsingin keskustan prime-liiketilan neliövuokran nousseen keväästä. Vastausten keskiarvo oli 114 euroa, eli noin kymmenen prosenttia kevään kyselyä korkeampi. Yhtä vahvasti on noussut barometrivaastajien arvio Tikkurilassa sijaitsevan liiketilan neliövuokrasta. Liiketilojen prime-vuokrien odotetaan nousevan kaikissa suurissa kaupungeissa tulevan talven aikana.

Kauppakeskusten myynnit ja kävijät kasvussa

Kauppakeskusliiketoiminnan ammattilaisten usko tulevaisuuteen on edelleen vahva. Enemmistö Kauppakeskusbarometrin vastaajista odottaa pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten vuokrien ja käyttöasteiden nousevan lähivuosina. Myös muualla Suomessa suurten kauppakeskusten vuokra- ja käyttöasteodotukset ovat kääntyneet nyt lievästi positiivisiksi. Pienissä ja keskikokoisissa kauppakeskuksissa vuokrien ja käyttöasteiden ennakoidaan kuitenkin laskevan koko maassa. Lähes kaikki barometrivaastajat arvioivat, että kauppakeskuksen sijainnin merkitys kaupunkirakenteen keskeisellä paikalla ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien saavutettavissa kasvaa edelleen.

Miten liiketilavuokrat ja liiketilojen käyttöasteet kehittyvät kauppakeskuksissa seuraavan kolmen vuoden aikana? Saldoluvut



Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistyksen / Kauppakeskusbarometri 2017

Kauppakeskusten vetovoiman kasvu on nähtävissä myös Suomen Kauppakeskusyhdistyksen tuoreimmissa myynti- ja kävijäindekseissä. Kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat kolmannella vuosineljänneksellä 3,0 prosenttia ja kokonaisymyynti 5,6 prosenttia viime vuoden heinä-syyskuuhun verrattuna. Viimeisten 12 kuukauden tarkastelussa kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat 4,5 prosenttia ja kokonaisymyynti 4,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Kauppakeskusten kokonaisymyynnin kasvua selittää ennen kaikkea pääkaupunkiseudun uusi kauppakeskustarjonta, jonka ansiosta pääkaupunkiseudun kauppakeskusten kokonaisymyynti kasvoi peräti yli yhdeksän prosenttia vuoden kolmannella neljänneksellä. Vertailukelpoiseen kauppakeskuskantaan verrattuna kokonaisymyynti kasvoi pääkaupunkiseudulla kolme prosenttia ja muilla suurilla kaupunkiseuduilla 1,6 prosenttia. Muualla Suomessa myynti puolestaan hieman supistui. KTI tuottaa indeksit Suomen Kauppakeskusyhdistykselle neljännesvuosittain.

Kaupallisten palvelujen merkitys kasvaa kauppakeskuksissa

Kauppakeskukset tarjoavat entistä enemmän palveluja tavaroiden sijaan. Viime vuoden barometriin verrattuna usko erilaisten kaupallisten, esimerkiksi viihdepalvelujen merkityksen kasvuun on vahvistunut huomattavasti. Kaksi kolmesta barometrivastaajasta ennakoii myymälätilojen osuuden kauppakeskusten kokonaisneliöistä vähenevän, kun taas kahviloiden ja ravintoloiden myynnin ja tilankäytön kasvuun uskotaan lähes yksimielisesti. Noin 80 prosenttia vastaajista uskoo myös julkisten palvelujen tarjonnan kasvavan kauppakeskuksissa. Tämä trendi on ollut selvästi nähtävissä rakenteilla olevissa ja äskettäin valmistuneissa uusissa kauppakeskuksissa.

Millainen on kiinteistösiirtomarkkinoiden rakenne? Miten kiinteistökauppavolyymi lasketaan ja mitä se kuvastaa? Mitkä ovat keskeisimmät toimitilavuokrasopimusmallit? Mikä on Occupancy Cost Ratio? Mikä on nettosuositeluindeksi? Muun muassa näitä olemme jo käsitelleet 18 julkaistussa KTI Kiinteistötietoiskussa, jotka tarjoavat kuukausittain katsauksen jonkin KTI:n säännöllisesti tuottaman tunnusluvun tai tarkastelun taustalle. Tutustu julkaistuihin kiinteistötietoiskuihin: www.kti.fi/ajankohtaista/kti-kiinteistotietoiskut. Voit myös toimittaa toiveesi kiinteistötietoiskun aiheeksi osoitteeseen: kti@kti.fi.

Asuntorakentaminen huippulukemissa

Rakennusteollisuus RT:n arvion mukaan tänä vuonna aloitetaan 43 000 asunnon rakennustyöt. Tämä on korkein asuntoaloitusten määrä yli 20 vuoteen. Valtaosa uudisrakentamisesta, noin 32 000 asuntoa, on kerrostaloissa. Rakentaminen painottuu suurimpiin kaupunkeihin: viime vuonna noin kolmasosa kaikista asuntoaloituksista sijoittui pääkaupunkiseudulle, ja lisäksi yli 25 prosenttia kuuteen seuraavaksi suurimpaan kaupunkiin.

Tonttien saatavuus ja rakentamiskustannukset rakentamisen pullonkauloina

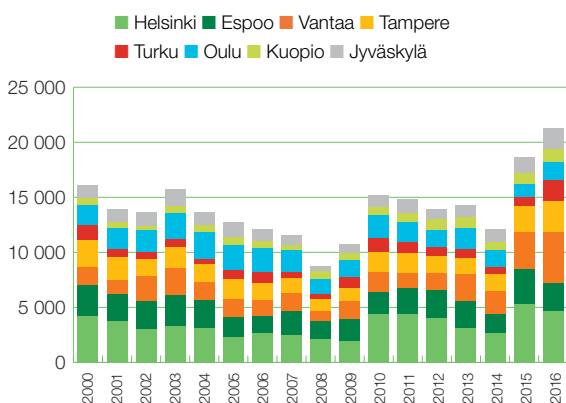
Rakentamisen kiivas tahti näkyy asuntotuotannon toimintaympäristössä. Elokuussa tehdyssä RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa kustannukset olivat nousseet tonttien saatavuuden ohella uusien asuntojen rakentamisen edellytyksiä heikentäväksi tekijäksi. Rakentamisen volyymin kasvu nostaa niin tarvikkeiden, tonttien kuin työvoimankin kustannuksia. Enemmistö barometrin vastaajista uskoo kuitenkin vapaarahoitteisen vuokra-asuntotarjonnan kasvun jatkuvan myös lähitulevaisuudessa.

Kaupankäynti viime vuotta vähäisempää

Vuoden 2016 huikeiden lukemien jälkeen on asuntosijoitusmarkkinoilla kuluvana vuonna palattu maltillisempiin kaupankäyntilukemiin. Vuokra-asuntosalkkukauppojen kolmen vuosineljänneksen kokonaisvolyymi oli 620 miljoonaa euroa. Vuoden suurimmissa asuntosalkkukaupoissa on vaihdettu joitakin satoja asuntoja, kun vuodelle 2016 osui useampia yli tuhannen asunnon transaktioita. Instituutiot ovat enimmäkseen kasvattaneet salkkujaan rakennuttamisen kautta. Asuntosijoitusmarkkinoille on

Aloitettujen asuntorakennushankkeiden suurissa kaupungeissa

Asunnot, kpl

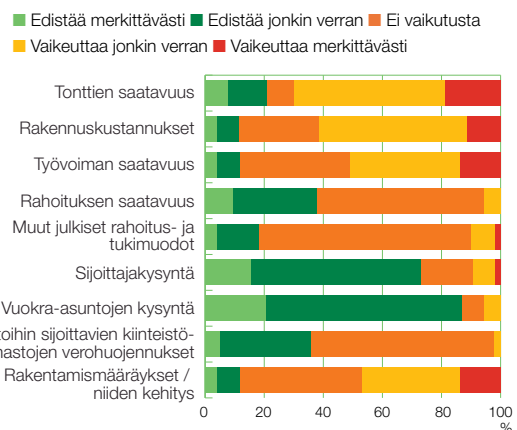


Lähde: Tilastokeskus

- Asuntovuokrat jatkavat nousuaan tarjonnan kasvusta huolimatta
- Kasvukeskusten vuokra-asuntokysyntä vahvaa
- Rakentamisen kustannukset nousussa
- Korkeaksi noussut hintataso hidastaa asuntosalkkujen kaupankäyntiä

Vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä

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



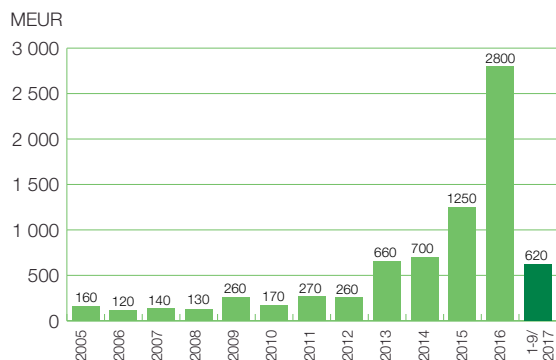
Lähde: RAKL:n vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2017

tänä vuonna saatu kaksi uutta ulkomaista sijoittajaa. Baringin konsulttoima saksalainen sijoittaja osti Varmalta seitsemän asuntokiinteistöä, ja AXA Investment Management LähiTapiolalta neljä kohdetta. Nettotuottotasot ovat parhaissa ja etenkin uusissa vuokra-asuntokohteissa painuneet niin mataliksi, että monien sijoittajien usko niiden kestävytyteen on koetuksella.

Asuntovuokrien maltillinen nousu jatkuu kaikissa kasvukeskuksissa

Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on vähentänyt vuokrien nousupaineita. Toisaalta kysyntä ylittää edelleen tarjonnan useimmissa kasvukeskuksissa. Myös syksyn kysyntähuippu ja asumistukimuutokset ovat vahvistaneet etenkin pienten vuokra-asuntojen tarvetta. KTI:n uusia asuntovuokria kuvaavat indeksit nousivat kaikissa

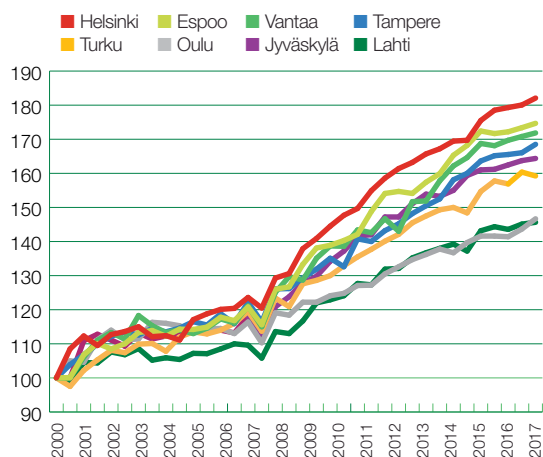
Merkittävien asuntoportfoliokauppojen volyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

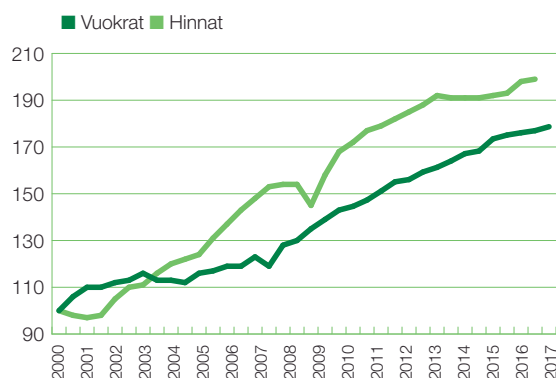
kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudun vuosinousu oli keskimäärin 1,5, ja muiden suurten kaupunkien 2,0 prosenttia. Vuokrien nousu on viimeisen vuoden aikana ollut Helsingissä aavistuksen voimakkaampaa kuin Espoossa ja Vantaalla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella Oulun vuokrakehitys on nyt ollut vahvempaa kuin muissa kasvukeskuksissa. RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa vuokrien nousuun uskoi nyt selkeästi suurempi osuus vastaajista kuin viime keväänä. Pienten asuntojen vuokrien nousuun uskottiin vahvasti kaikissa kasvukeskuksissa. Suurtenkin asuntojen vuokrien nousua odotettiin pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

KTI Asuntovuokraindeksit uudet vuokrasopimukset, indeksi kevät 2000 = 100



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

Asuntojen hinnat ja vuokrat pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI Asuntovuokraindeksit / Tilastokeskus: vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi

Ajankohtaista KTI:stä

YRITYSVASTUUN TUNNUSLUVUT – UUSI VERTAILU KÄYNNISTYY

KTI ja RAKLI kehittivät syksyllä 2016 yhdessä kymmenen suuren kiinteistösijoittajan ja -omistajan kanssa rungon kiinteistöalan yhteiselle yritysraportoinnille.

Raportointityökalun sisältötavoitteeksi asetettiin:

- tuottaa vertailukelpoista ja olennaista tietoa alan yritysten yritysraportoinnista
- määrittää suomalaisen toimintaympäristöön soveltuvat yritysraportoinnin asiakokonaisuudet ja tunnusluvut
- edistää kiinteistöalan yleistä läpinäkyvyyttä ja tuoda esille kiinteistöalan yhteiskunnallista merkitystä.

Suositus ja raportointityökalu toimivat pohjana yritysten väliselle vertailulle, josta saatiin ensimmäiset kokemukset tänä vuonna tehdyssä pilotoinnissa. Syyskuussa julkaistu Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -katsaus kuvaa yritysraportoinnin ajankohtaisia kysymyksiä suo-

malaisissa kiinteistöalan yrityksissä sekä raportointisuositusten pilotoinnista saatuja kokemuksia. Katsaus on luettavissa osoitteessa www.kti.fi.

Vuoden 2018 Yritysvastuun tunnusluvut -vertailu käynnistyy vuodenvaihteessa.

Vertailua voi käyttää:

- Tukemaan omaa raportointia: keskeiset taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövastuun indikaattorit ja tunnusluvut vertailukelpoisesti raportoituna.
- Työkaluna tavoitteiden asettamiseen ja yritysraportoinnin johtamiseen sekä strategisella että operatiivisella tasolla.
- Sidosryhmäviestintään ja toiminnan ohjaamiseen: asiakkaat, toimittajat, yhteistyökumppanit, omistajat.
- Kiinteistötoimialan läpinäkyvyyden lisäämiseen ja yhteiskunnallisen merkityksen viestimiseen.

Lisätietoja: Olli-Pekka Virkola, puh. 050 330 5287, olli-pekka.virkola@kti.fi

KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN TIETO LIIKKEELLE

KTI jatkaa kiinteistöalan digitalisaation vauhdittamista yhteistyössä KIRA-digi -ohjelman kanssa ja on käynnistänyt Kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen tieto liikkuu -kokeiluhankkeen.

Hankkeen tavoitteena on virtaviivaistaa ja tehostaa kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen liiketoimintaprosesseja määrittelemällä ja toteuttamalla vuokraustoiminnan keskeisille tiedoille tiedonsiirtoratkaisu, jonka avulla tiedot liikkuvat automaattisesti ja tietoturvallisesti eri järjestelmien ja osapuolten välillä.

Automatisoitu tiedonsiirto parantaa tiedon laatua, kun manuaalisen työn määrä ja virheet vähenevät. Tie-

donsiirtoratkaisu mahdollistaa tietojen sujuvan liikku-
misen valtuutusten puitteissa esimerkiksi kiinteistö-
omistajan, managerin, arvioitsijan, ostajien ja myyjien,
rahoittajien ja muiden osapuolten välillä. Toteutettavalla
tiedonsiirtoratkaisulla kehitetään myös KTI Online- ja ra-
japintapalveluja ja tehostetaan KTI-tietojen sujuvaa liik-
kumista ja hyväksikäyttöä.

KIRA-digi on hallituksen kärkihanke ja se saa rahoitusta ympäristöministeriöltä. www.kiradigi.fi

Lisätietoja: Klaus Vesama, puh. 040 551 3346, klaus.vesama@kti.fi ; www.kti.fi/kiradigi

KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN MARKKINAT, TOIMIJAT, INSTRUMENTIT JA ANALYYSITYÖKALUT NYT YKSISSÄ KANSISSA

Kiinteistösijoittamisen toimintaympäristö, markkinoiden rakenne ja toimintatavat kehittyvät nopeasti. Kiinteistösijoittaminen ammattimaistuu, monimuotoistuu ja kansainvälistyy. Samalla muuttuvat ja kasvavat myös toimijoiden osaamiselle asetetut vaatimukset. KTI:n uusi kirja pyrkii osaltaan kattamaan kiinteistösijoittamisen suomenkielisen materiaalin kasvavaa tarvetta.

Kirja käsittelee kiinteistösijoitusten erityispiirteitä sijoitusmuotona ja kiinteistösijoittamisen toimintaympäristöä. Kirjan alkuosa kuvaa kiinteistösijoitusten tuottoihin ja riskeihin vaikuttavia erityispiirteitä, markkinarakennetta sekä markkinoiden dynamiikkaa ja sopeutumista. Toinen osa keskittyy sijoittamisen strategioihin ja erilaisten

kiinteistösijoitus- ja rahoitusinstrumenttien ominaisuuksiin. Kolmannessa osassa käsitellään kiinteistösijoitusmarkkinoiden, -kohteiden ja -salkkujen analysoinnin menetelmiä ja tunnuslukuja.

Kirjan julkaisija on KTI Kiinteistötieto Oy. Kirjan ovat rahoituksellaan mahdollistaneet Kiinteistöalan Koulutussäätiö sekä Kiinteistösäätiö. Hinta: 70 € + alv. Tilaa omasi: kti@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