

*Kauppakeskusten omistajat kaipaavat erillistä sijoittajänäkökulmasta kerättyä markkinatietoa. Kauppakeskus Megahertsi Helsingin Herttoniemessä on valmistunut syksyllä 2003. Seuraavaksi kauppakeskuksen yhteyteen rakennetaan toimistotorni. - Kuva: Sanna Liimatainen.*



tenäistämään perustamalla Global Reporting Initiative -organisaatio eli GRI, jonka tarkoituksena on kehittää kansainväliset ohjeet kestävän kehityksen raportointiin. Kirjanpitoa ja tilinpäätöksiä koskevat ohjeistot edellyttävät entistä tarkempaa informaatiota erityisesti ympäristöasioihin liittyvien riskien, vastuiden ja valvontamenettelyjen raportointiin.

– Tähän mennessä lähes viisisataa yritystä yli neljässäkymmenessä maassa on julkaissut GRI-raportointiohjeistoon pohjautuvan raportin, suomalaisyrityksistä ainakin Kesko ja Kapiteeli, Olkkonen huomauttaa.

#### ■ Epäsuoran kiinteistösijoittamisen mittarit kehitteillä

Olkkonen valittelee, että epäsuoria rahastoja seuraavia indeksejä ei toistaiseksi ole. Tilanne saattaa kuitenkin korjaantua piankin, sillä INREV kehittää niille seurantajärjestelmää.

– INREV eli European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles parantaa eurooppalaisten listaamattomien kiinteistörahastomarkkinoiden likviditeettiä sekä markkinainformaatiota. INREVin rahastotietokannassa on yli 300 rahastoa. Järjestössä on mukana lähes 150 jäsentä paristakymmenestä maasta, ja mukana on myös suomalaisia. Helmikuussa julkaistiin indeksistä ensimmäinen konsultatiivinen versio, joka löytyy järjestön kotisivuilta, Olkkonen kertoo. ■

## Suomeen kehitetään kauppakeskusindeksiä

Kaupan alalla indeksit ja tilastot ovat tärkeä osa toiminnan suunnittelua. Esimerkiksi Tilastokeskuksen tiedot kuluttajien luottamuksesta omaan talouteensa ennakoivat usein ostotottumusten kehittymistä. Vähittäiskauppa tukeutuu toiminnassaan paljolti muun muassa omien keskusjärjestöjensä ja AC Nielsenin tuottamaan markkinatietoon. Kauppakeskusten omistajat kaipaavat kuitenkin vielä erillistä sijoittajänäkökulmasta kerättyä markkinatietoa. Tätä varten on nyt meneillään Suomen Kauppakeskusyhdistyksen ja KTI:n yhteinen kehityshanke, jonka lopputuloksena on tarkoitus saada aikaan Suomeen kansainvälisestikin mallikelpoinen kauppakeskusindeksi.

KTI:n toimitusjohtajan Olli Olkkosen mukaan tavoitteena on indeksi, joka palvelee paremmin kauppakeskusten kansainvälisiä vuokralaisia, antaa tietoa tiheimmin ja tuo työkaluja päivittäiseen johtamiseen. Työtä tehdäänkin yhdessä IPD:n kanssa.

– Kaupan myyntilukuja neliöittäin seuraava AC Nielsenin indeksi tukee varmasti kauppiaita, mutta ei välttämättä sovi kauppakeskusten tarpeisiin, sillä siitä puuttuu tila- ja kiinteistötiedon oluttavuus, jota tarvitaan muun muassa managerukseen, Olkkonen sanoo.



• *Wereldhave Finland Oy:n toimitusjohtajalle Arto Asikaiselle tärkeimmät indeksit ovat kuukausittaiset myyntiluvut ja elinkustannusindeksi. Myyntiluvuista nähdään, miten yksittäinen vuokralainen menestyy kilpailussa. Vuokrat taas ovat sidottuja elinkustannusindeksiin, hän toteaa. - Kuva: Wereldhave Finland Oy.*

Wereldhave Finland Oy:n toimitusjohtaja Arto Asikainen on mukana kehityshankkeessa. Hänen mielestään olisi hyvä, että Suomeenkin saataisiin nopeasti kansainvälisen mallin mukainen kauppakeskusindeksi.

– Olemme seuranneet tämännäköisen tiedon keruuta ja tuotantoa eri maissa ja löytäneet

työn pohjaksi hyviä esimerkkejä muun muassa Etelä-Afrikasta, Asikainen kertoo.

– Seuraamme Itäkeskuksen kauppakeskuksen asiakasmääriä päivittäin ja myymäläkohtaista myynnin kehitystä sekä vuokrien ja kiinteistökulujen kehitystä kuukausittain. Raportoimme kauppakeskuksen vuokralaisille myynnin kehityksen kuukausimyynteinä toimialoittain. Kiinteistön ylläpitokulujen ja vuokrien seurannassa olemme mukana KTI:n kokoamassa vuositasen vertailussa, Arto Asikainen luettelee.

Asikaisen mukaan kauppakeskusindeksiin tulisi kerätä tiedot samoin perustein ja samalla jaottelulla riippumatta kauppakeskuksen omistajista. Indeksia kehitellään projektissa, jossa ovat mukana Wereldhave, Citycon ja Aberdeen Property Investors sekä KTI. Pilotiversioon on suunniteltu koottavaksi tietoja myymälöiden ja ravintoloiden myynnistä toimialoittain ja vuokrasta toimialoittain sekä asiakasmääristä kauppakeskuskohtaisesti.

– Haasteena on päättää muun muassa siitä, miten pinta-alat lasketaan, mikä jaottelu otetaan toimialajaotteluksi, mihin toimialaluokkaan myymälät kuuluvat ja miten muut tilat, kuten pankit ja kirjastot, käsitellään. - TS