



KTI Markkinakatsaus

Kevät 2016

Suuret salkkukaupat nostavat kaupankäynnin volyymiä
Prime-kiinteistöjen nettotuottovaatimukset ennätysmatalia
Toimistovuokrissa laskupaineita
Tyhjen toimistotilojen määrän pohja jo nähty?
Asuntovuokrien nousu jatkuu kasvukeskuksissa



KTI Markkinakatsaus

Kevät 2016

Pääomien virta kiinteistösijoitusmarkkinoille jatkuu kautta maailman. Runsaasta sijoituskysynnästä aiheutuva tuottovaatimusten liuku herättelee jo keskusteluja kiinteistösijoitusten arvojen kestävydestä, mutta ennätysmatalien korkojen ympäristössä ei sijoittajilla ole paljoa muitakaan hyviä vaihtoehtoja. Turvallista kassavirtaa etsivät sijoittajat keskittyvät edelleen vähäriskisiin prime-kohteisiin, joskin runsas sijoituskysyntä mahdollistaa nyt operaatiot myös riskillisemmillä kohteilla.

Uusien sijoittajien markkinoille tulo sekä perinteisten sijoittajien ja käyttäjäyritysten omistusten järjestelyt lisäävät Suomen markkinoiden aktiviteettia ja toimijapohjaa. Kiinteistökauppa-markkinoilla hätyytellään ennätyslukemia, kun kiinteistörahastot, sijoitusyhtiöt ja ulkomaiset toimijat kasvattavat omistuksiaan. Instituutiosijoittajat muokkaavat salkkujaan strategioidensa mukaisesti siirtämällä uusien sijoitusten painopistettä kotimaasta ja suorista sijoituksista ulkomaisiin kiinteistöihin.

Suomen synkeänä jatkuva taloustilanne painaa toimitilavuokramarkkinoita. Tyhjän toimitilamäärä pysyttelee korkeana pääkaupunkiseudulla, ja tyhjää tilaa löytyy entistä enemmän nyt myös ydinkeskustasta. Heikko tilakysyntä näkyy toimistojen vuokratasoissa, jotka ovat laskusuuntaisia lähes kaikilla alueilla. Tilakysynnän haasteet painavat toimistojen arvoja. Jyvät erottuvat entistä selkeämmin akanoista toimistomarkkinoilla, joilla Helsingin keskustan tuottotasot erottuvat tuottovaatimusten laskun siivittämänä entistä selkeämmin muista pääkaupunkiseudun alueista.

Vuokra-asuntomarkkinoiden kehitys jatkuu positiivisten etumerkkien merkeissä lähes kaikilla rintamilla: markkina-arvot jatkavat nousuaan, kaupankäyntivolyymit nousevat ennätyslukemiin ja vuokrien nousu on jatkunut kaikissa suurissa kaupungeissa. Markkinoille tulleet uudet sijoittajat ja asuntokanta kasvattavat asuntotarjontaa nopeasti. Lisääntynyt kilpailu vuokralaisista sekä asukkaiden maksukyvyyn rajoja kolkutteleva hintataso asettaa nyt kuitenkin rajoitteita vuokrien nousulle. Etenkin suurten asuntojen vuokrissa nähdään jopa laskupaineita.

Kun vienti ei vedä, on Suomen talouden kehitys lähes yksinomaan yksityisen kulutuksen varassa, mikä näkyy myös liikelamarkkinoilla. Liiketoimien käyttöasteet pysyttelevät hyvällä tasolla, ja kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärät osoittavat pientä nousua etenkin pääkaupunkiseudulla. Väestön keskittyminen kaupunkeihin ja suuret raidehankkeet ovat siivittäneet pääkaupunkiseudulla liikkeelle suuria kauppakeskushankkeita, joiden seurauksena tilakanta on kasvamassa merkittävästi.

Nihkeinä jatkuvista talousnäkymistä huolimatta rakentamisessa näkyy selkeitä piristymisen merkkejä. Lähinnä vuokra-asuntosijoittajien voimin viime vuosina ylläpidetty asuntorakentaminen saa enenevästi rinnalleen myös rakennusliikkeiden perustajaurakointia. Hallituksen väylähankkeet kasvattavat infrarakentamista ja mahdollistavat myös uutta asuntotuotantoa. Toimitilarakentamisen volyymejä nostavat muutamat teollisuuden suuret investoinnit sekä pääkaupunkiseudun suuret liikekiinteistö-hankkeet.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden rakenne murroksessa

Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan koko oli KTI:n arvioiden mukaan 54,5 miljardia euroa vuoden 2015 lopussa. Edelliseen vuoteen verrattuna markkinat kasvoivat lähes 9 prosenttia. Koska kiinteistösijoitusten markkina-arvon muutos oli lähellä nollaa, aiheutui kasvu lähes yksinomaan sijoitusmarkkinoille tulleista uusista kiinteistöistä. Uutta kiinteistökantaa tuli markkinoille sekä käyttäjäyritysten kiinteistömyyntien että uusien kiinteistöjen rakennuttamisen kautta. KTI:n transaktioseurannassa käyttäjäyritysten myynnit sijoittajille nousivat yli miljardiin euroon vuonna 2015. Suuria kauppvoja tekivät esimerkiksi Kesko, Posti Kiinteistöt sekä HOK-Elanto. Uudisrakentamisen kautta sijoitusmarkkinoille tuli etenkin uutta vuokra-asuntokantaa.

Instituutiot muokkaavat salkkujaan

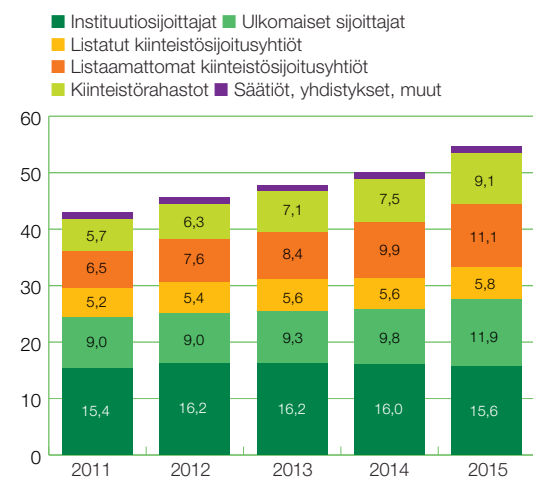
Instituutiosijoittajien kiinteistösijoitusten absoluuttinen määrä laski jo toista vuotta peräkkäin, ja niiden osuus kokonaismarkkinoista putosi edellisen vuoden 32 prosentista 29 prosenttiin vuoden 2015 aikana. Instituutiot toteuttivat useita suuria järjestelyjä, joissa aiemmin suorassa omistuksessa olleita kiinteistöjä järjesteltiin uusiksi sijoitusrakenteiksi. Tällä rintamalla aktiivisia olivat esimerkiksi Ilmarinen, joka myi 400 miljoonan euron arvosta toimistokiinteistöjä ruotsalaisen AMF:n kanssa perustamalleen Antiloopille; sekä Varma, joka myi 200 miljoonan euron liikekiinteistösalkun niin ikään ruotsalaisten kumppaneiden kanssa perustamalleen Serena Propertiesille. Instituutiot tekivät myös merkittäviä suoria myyntejä muille sijoittajille vuoden 2015 aikana. Ilmarinen myi suuren asuntosalkun OP-Vuokratuotolle ja Veritas Sola Business Valleyn Espoosta RREEFin rahastolle. Myös Elo on myynyt suoria kiinteistösijoituksiaan vuosien 2015 ja 2016 aikana.

Uusia toimijoita tulee markkinoille

Kiivaana käyvä kiinteistökauppa, matalat korot ja instituutioiden järjestelyt tekevät markkinoilla tilaa uusille toimijoille, joita vuoden 2015 aikana ilmaantui markkinoille parisenkymmentä. Uusia ulkomaisia toimijoita saatiin Suomeen toistakymmentä. Kansainvälisten sijoittajien omistusten kokonaisarvo nousi lähes 12 miljardiin euroon, eli 22 prosenttiin kokonaissijoitusmarkkinasta. Myös uusia kotimaisia toimijoita syntyi runsaasti sekä eläkeyhtiöiden järjestelyjen että uusien kiinteistörahastojen perustamisen kautta. Kotimaisten kiinteistörahastojen omistusten arvo kasvoi 1,6 miljardilla ja listaa-

- Uutta kiinteistökantaa tulee kiinteistösijoitusmarkkinoille
- Instituutioiden järjestelyt avaavat ovia uusille sijoittajille
- Vuokra-asuntokiinteistöjen osuus sijoitusmarkkinasta kasvaa

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden koko ja toimijarakenne



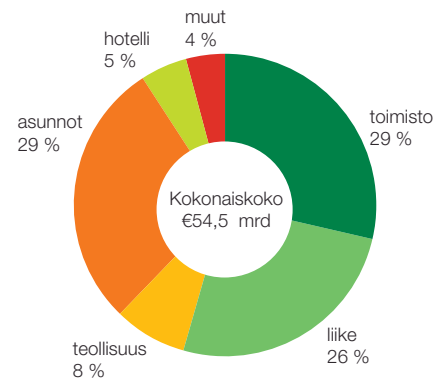
Lähde: KTI

mattomien kiinteistösijoitusyhtiöiden 1,2 miljardilla eurolla vuoden 2015 aikana. Listattujen yhtiöiden osuus kokonaismarkkinasta säilyi melko vakaana, noin 11 prosentissa.

Asumnoista tulossa kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin sektori

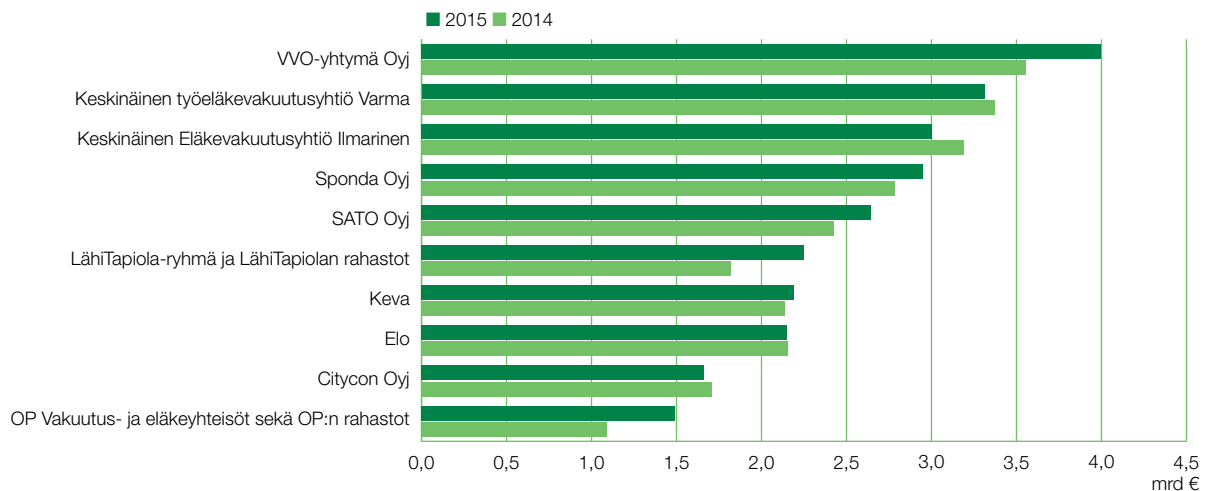
Toimijapohjan ohella myös kiinteistösijoitusmarkkinoiden sektorijakauma muuttuu kovaa vauhtia. Vielä 10 vuotta sitten toimistokiinteistöjen osuus KTI Kiinteistöindeksin tietokannasta oli reilusti yli puolet, ja niillä oli vankka asema etenkin instituutioiden sijoitussalkuissa. Toimistotilakysynnän pitkään jatkunut alavire sekä epävarmat tulevaisuudennäkymät ovat himmentäneet niiden suosiota sijoittajien keskuudessa, ja toimistojen osuus Kiinteistöindeksissä putosi 28 prosenttiin vuonna 2015. Asuntokiinteistöt nousivat nyt Kiinteistöindeksin suurimmaksi sektoriksi. KTI:n arvioiden mukaan sekä asuntokiinteistöjen että toimistojen osuus koko kiinteistösijoitusmarkkinasta oli 29 prosenttia vuoden 2015 lopussa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden sektorijakauma



Lähde: KTI

TOP 10 kiinteistösijoittajien salkkujen muutos 2014-2015



Lähde: KTI (sijoittajakysely)

Kiinteistökauppamarkkinoilla vilske jatkuu

Vuosi 2015 jäi historiaan kaikkien aikojen toiseksi vilkkaimpana kaupankäyntivuotena Suomen kiinteistömarkkinoilla. KTI:n seurannassa kaupankäynnin kokonaisvolyyymi nousi 5,5 miljardiin euroon, mikä jää noin 0,8 miljardia vuoden 2007 huippulukemista. Kaupankäynti jatkuu edelleen kiivaana, ja vuoden 2016 ensimmäisen neljänneksen 1,8 miljardin euron kokonaisvolyyymi on KTI:n seurannassa neljänneksi vilkkain kvartaalilukema kautta aikain. Alkuvuoden volyyymiä nostavat jälleen muutamat suuret salkkukaupat; esimerkiksi Spondan Forum-ostos, eQ:n hoivakiinteistösalkkukauppa, Siriuksen liikekiinteistösalkkukaupat sekä NIAMin toimistosalkkuhankinta. Toisellekin kvartaalille on jo huhtikuussa ehditty kirjata suuria kauppia, kuten Sagaxin Suomen Lähikaupan kiinteistöjen hankinta sekä SATOn kaksi tuhatta asunnon salkkukauppaa.

Kaikille kiinteistösektoreille riittää kysyntää

Vähittäiskaupan kiinteistöt nousivat muutamien suurten salkkukauppojen vetämänä vuoden 2015 vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi noin kolmanneksen osuudellaan. Asuntokiinteistöjen kauppa nousi kaikkien aikojen huippulukemiin, yli 1,2 miljardiin euroon. Myös toimistokiinteistöt kiinnostivat sijoittajia, ja niillä käytiin kauppaa saman verran kuin asunnoilla. Kuluva vuoden ensimmäisellä kvartaalilla muutamat suuret kaupat ovat nostaneet vähittäiskaupan kiinteistöjen osuuden lähes puoleen kokonaisvolyyymistä.

Matala korkotaso vetää pääomia kiinteistömarkkinoille

Keskuspankkien harjoittama rahapolitiikka pitää edelleen korkotason historiallisen matalana, eikä nopeaa käännettä liene odotettavissa. Matalat, jopa negatiiviset korot aiheuttavat tuottoja etsiville sijoittajille päänvaivaa, ja moni sijoitusmarkkinoiden totuttu lainalaisuus on jouduttu kyseenalaistamaan. Sijoitus- ja rahoitusmarkkinoiden nykyisessä toimintaympäristössä kiinteistöjen tarjoama vakaa nettotuotto houkuttelee pääomia ja painaa tuottovaateita kautta maailman. Tuottoero kiinteistöjen ja pitkien korkojen välillä on tuottovaatimusten laskusta ja korkojen hienoisesta noususta huolimatta edelleen historiallisen korkea.

Helsingin keskustan toimistotuottovaade kaikkein aikojen matalimmalla tasollaan

Prime-kohteiden nettotuottovaatimusten lasku jatkuu. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan

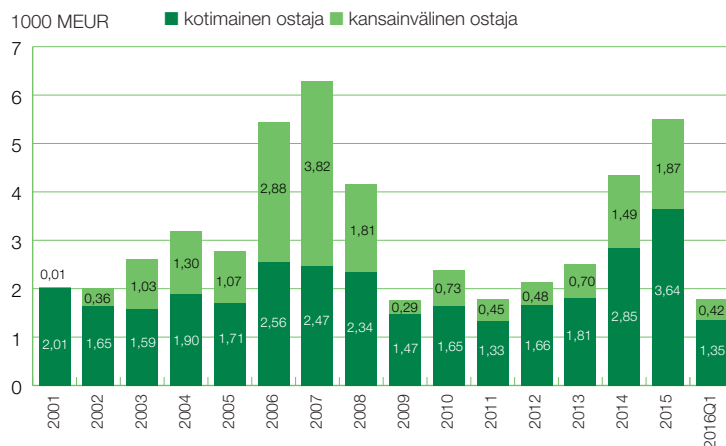
- Matala korkotaso painaa kiinteistöjen tuottovaatimuksia
- Kaupankäyntivolyymit ennätyslukemissa
- Nihkeä taloustilanne näkyy secondary-kohteiden tuotoissa ja sijoituskysynnässä
- Pääkaupunkiseudun väestönkasvu ja raidehankkeet siivittävät liiketila- ja asuntorakentamista

toimistojen nettotuottovaatimus jatkoi laskuaan, ja vastausten keskiarvo oli nyt 4,9 prosenttia. Asiantuntijanaikemysten alakvartiili laski jopa 4,5 prosenttiin. Molemmat lukemat ovat puolisen prosenttiyksikköä matalampia kuin vuoden 2007 rahoitusmarkkinakriisiä edeltäneet tasot. Nettotuottovaatimusten laskun siivittämänä myös ydinkeskustan toimistojen markkina-arvot ovat nousseet selvästi. KTI Kiinteistöindeksissä ydinkeskustan kokonaistuotto oli peräti 11,6 prosenttia vuonna 2015, kun arvot nousivat lähes seitsemän prosenttia. Muualla Helsingissä toimistojen markkina-arvot puolestaan laskivat lähes neljä prosenttia.

Vilkas kysyntä painanut nyt myös muiden alueiden tuottovaatimuksia

Runsas pääomatarjonta ulottaa vaikutuksensa nyt myös muille alueille, ja parhaiden alueiden ulkopuolisten sijaintien korkeammat nettotuottotasot kiinnostavat sijoittajia. Muiden suurten kaupunkien keskustatoimistojen nettotuottovaatimukset ovat RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa laskeneet puolessa vuodessa 0,2-0,4 prosenttiyksikköä. Mitä kauemmaksi Helsingistä mennään, sitä valikoivammiksi sijoittajat kuitenkin käyvät, ja potentiaalisten ostajien joukko pienenee. Vuoden 2015 kokonaiskaupankäyntivolyyymistä 55 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudulla. Kuluva vuoden ensimmäisen kvartaalin volyyymistä pääkaupunkiseudun osuus oli 60 prosenttia.

Transaktiovolyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Suomen kiinteistömarkkinoiden kokonaistuotto 6,3 prosenttia vuonna 2015

Nihkeänä pysyttelevät talousnäkymät asettavat kuitenkin rajoitteensa kiinteistösijoitusmarkkinoille. BKT-kehitystä tiukasti seuraavassa KTI Kiinteistöindeksissä kokonaistuotto vuodelta 2015 asettui 6,3 prosenttiin, kun arvonmuutos nousi neljän peräkkäisen laskuvuoden jälkeen niukasti positiiviseksi, 0,3 prosenttiin. Viimeisten 15 vuoden aikana kiinteistöjen markkina-

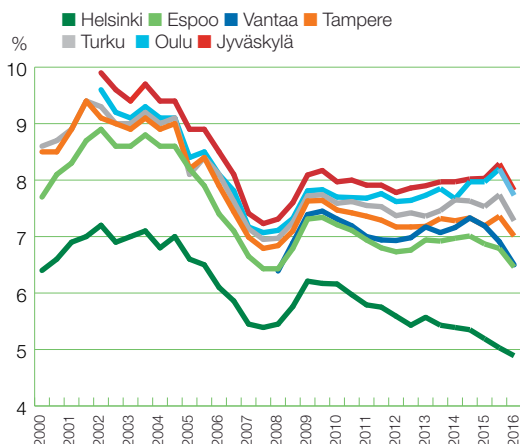
arvon muutokseen on kirjattu negatiivinen etumerkki peräti yhdeksänä vuotena. Negatiivisimmin ovat kehittyneet toimisto- ja tuotannollisten kiinteistöjen arvot. Suomalaisten kiinteistöjen nettotuotot säilyivät kansainvälisesti vertaillen korkeina, tasan 6 prosentissa. Nettotuottotaso kuitenkin putosi 0,3 prosenttiyksiköllä edelliseen vuoteen verrattuna. Keskimääräisen nettotuottotason laskulle on erisuuntaisia selittäjiä: asuntojen painon kasvu indeksissä sekä asuntojen ja prime-

Suurimmat kiinteistökaupat 2015–2016

KIINTEISTÖ / PORTFOLIO	AJAN-KOHTA	HINTA (M€)	OSTAJA	MYYJÄ
30 liikekiinteistöä ja 3 kauppakeskusta (+6 Ruotsissa)	2015Q2	605 (yhteensä 652)	Ankkurikadun Kiinteistöt Oy	Kesko Oyj, Kesko Eläkekassa, Kruunuvuoren Satama Oy
Forum-kortteli; kuusi liike- ja toimistokiinteistöä Helsingin ydinkeskustassa	2016Q1	576	Sponda Oyj	Forum Fastighets Kb, Föreningen Konstsamfundet r.f.
15 toimistokiinteistöä PKS:lla	2015Q2	400	Antilooppi Ky	Ilmarinen
22 liikekiinteistöä	2015Q4	191,5	Serena Properties AB	Varma
97 liike-, toimisto- ja hotellikiinteistöä Ruotsissa ja Suomessa	2016Q1	180 (yhteensä 450)	Partners Group	Sveafastigheter Fund III
Kuusi toimistokiinteistöä PKS:lla	2016Q1	160	NIAM	Elo
27 hoivakiinteistöä	2016Q1	155	eQ Hoivakiinteistöt	Healthcare I (Northern Horizon Capital)
5 kiinteistöä: postikeskuksia, varasto- ja logistiikkakiinteistöjä	2015Q2	120	Ness, Risan & Partners (NRP)	Posti Kiinteistöt Oy
20 liikekiinteistöä	2016Q1	115	Sirius Capital Partners	Yksityisiä sijoittajia
Kolme logistiikkakiinteistöä	2015Q4	100	Logicor (Blackstone)	Sponda Oyj
Kauppakeskus Kaari	2015Q3	n/a	NIAM	HOK-Elanto
1200 asuinhuoneistoa (28 kiinteistöä)	2015Q2	n/a	OP-Vuokratuotto	Ilmarinen
1255 asuinhuoneistoa	2016Q2	n/a	SATO Oyj	SVK Yhtymä Oy
1015 asuinhuoneistoa	2016Q2	n/a	SATO Oyj	Suomen Laatuasunnot Oy

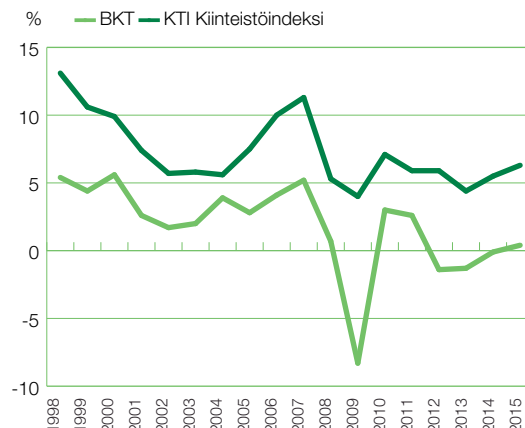
Lähde: KTI Transaktioseuranta

Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto ja BKT-kehitys



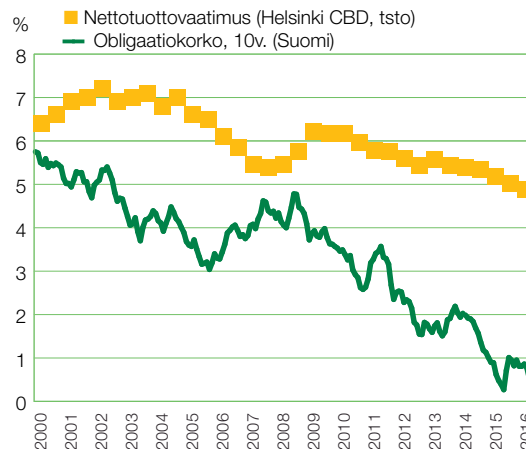
Lähde: KTI Kiinteistöindeksi, Tilastokeskus

toimistojen markkina-arvojen nousu painavat omalta osaltaan nettotuottoja alaspäin. Ikävämpiä ajureita nettotuottojen laskulle ovat kasvava vajaakäyttö sekä nousevat ylläpitokustannukset.

Rakentaminen vilkastuu

Kaupungistuminen ja vilkas asuntosiirtokysyntä kasvattavat rakentamista, jonka ennakoita tänä vuonna kasvavan selkeästi kansantalouden kasvua ripeämmin. Rakennusteollisuus RT:n mukaan rakentamisen volyymi kääntyi viime vuonna lievästi plussalle, noin 0,2 prosentin kasvuun. Tänä vuonna kasvun arvioidaan vauhdittuvan peräti 3-4 prosenttiin. Investoinnit kasvavat niin asunto-, liike- kuin infrarakentamisessakin. Toimitilarakentamisen volyymiä nostavat muutamat suuret teollisuuden rakennusinvestoinnit sekä pääkaupunkiseudun liike-rakennushankkeet. Asuntotuotannossa piristymistä näkyy laaja-alaisemminkin. Infrainvestoinneissa valtion kasvukeskuksiin suuntaamat, asuntorakentamista mahdollistavat joukkoliikennehankkeet sekä teollisuudelle tärkeät tie- ja ratahankkeet saavat toimialalta kiitosta.

Helsingin keskustan tuottovaateet ja 10 vuoden korko



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri ja Suomen Pankki

Tyhjän toimistotilan määrän kasvu pysähtynyt, vuokrat laskusuuntaisia

Toimistojen käyttöaste pysyttelee matalana etenkin pääkaupunkiseudulla. Talven aikana kehitys kääntyi kuitenkin lievästi positiivisemmaksi, sillä KTI:n vuokratietokannassa käyttöaste kohosi syyskuun 80,2 prosentista maaliskuun 81,7 prosenttiin. Varsinkin Helsingissä on tiloja täyttynyt, sillä tyhjän tilan määrä laski kuluneella puolivuotisjaksolla yli 50 000 neliöllä, ja käyttöaste kohosi kahdella prosenttiyksiköllä yli 84 prosenttiin. Tiloja on täyttynyt esimerkiksi Vallilassa, Lauttasaarella ja Pitäjänmäellä. Toisaalta esimerkiksi Pasilassa oli nyt aiempaa enemmän tyhjää tilaa. Myös aivan ydinkeskustassa tyhjän toimistotilan määrä kasvoi reilulla 3 000 neliöllä ja käyttöaste laski 85 prosentin tuntumaan. Toisaalta ydinkeskustan ulkopuolisella Helsingin niemellä käyttöasteet ovat kehittyneet positiivisesti.

Espoossa käyttöaste edelleen matala

Espoossa toimistojen käyttöaste parantui aavistuksen talven aikana, mutta on edelleen alle 75 prosenttia. Tyhjää tilaa löytyy yhä runsaasti mm. Leppävaaran, Kilon ja Mankkaan alueilta. Vantaalla käyttöaste puolestaan heikkeni 78,5 prosenttiin. Tampereella, Turussa ja Oulussa toimistojen käyttöasteet ovat selvästi pääkaupunkiseutua korkeampia, 90 prosentin tuntumassa.

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien odotukset vajaakäytön kehityksestä ovat nyt muutamaa edellistä vuotta positiivisempia. Puolet vastaajista odottaa pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäytön pysyvän ennallaan ja 22 prosenttia odottaa vajaakäytön vähenevän. Koska 27 prosenttia vastaajista ennakoivat vajaakäytön kuitenkin yhä kasvavan, jäi saldoluku edelleen lievästi miinukselle. Tulos on silti positiivisin viiteen vuoteen. Vuokramarkkinoiden hienoista piristymistä osoittaa myös se, että KTI:n vuokratietokannassa on viimeisen puolen vuoden aikana alkanut uusia vuokrasopimuksia lukumääräisesti enemmän kuin kertaakaan viimeiseen vuosikymmeneen. Heikko taloustilanne ja tilankäytön tiivistyminen luovat kuitenkin edelleen painetta toimistovuokramarkkinoille.

Toimistovuokrien tunnusluvut laskussa

Toimistovuokrien negatiivinen kehitys pääkaupunkiseudulla on jatkunut. Niin Helsingissä, Espoossa kuin Vantaallakin on uusien toimistovuokrasopimusten mediaaninelivuokra laskenut talvella edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Laskupaineet ulottuvat nyt

- Toimistotilaa poistumassa yhtä paljon kuin rakenteilla
- Toimistovuokrat laskusuuntaisia
- Pohja saavutettu käyttöasteissa?

myös Helsingin ydinkeskustaan: viime vuonna loivaan laskuun kääntynyt ydinkeskustan toimistovuokraindeksi laski edelleen viimeisimmän puolen vuoden aikana. Vuositasolla indeksi on laskenut 1,1 prosenttia. Ydinkeskustan mediaaninelivuokrataso laski yli eurolla 26,4 euroon. Toisaalta parhaimpien tilojen vuokratasot ovat edelleen korkeita, ja uusien vuokrasopimusten yläkvartiili nousi hieman viime syksystä tasan 30 euroon. Toimitilabarometrin vastaajat odottavat kuitenkin pientä nousua Helsingin keskustan toimistovuokratasoihin seuraavan puolen vuoden aikana. Muissa kaupungeissa ja muualla Helsingissä vuokrien odotetaan pysyvän ennallaan tai hieman laskevan. Vuokraennusteiden saldoluku on eniten miinuksella Turussa, jossa yli 40 prosenttia vastaajista uskoo toimistovuokrien laskuun.

Rakennuksen ja tilan laatu vaikuttaa vuokratasoon

Nykyvuokramarkkinoilla toimistovuokriin vaikuttaa enenevästi paitsi kohteen sijainti, myös rakennuksen ja tilan laadulliset ominaisuudet. KTI:n toimistoreittaustulosten mukaan Helsingin keskustassa rakennuksen ja tilojen kunnolla on keskimäärin 1-2 euron vaikutus neliövuokraan. Reittaustulokituksen B-alueilla – esimerkiksi Pasilassa, Leppävaarassa tai Otaniemessä – parempi- ja heikompileaatuisten toimistojen välinen ero neliövuokrassa repeää jopa 4-5 euroon. Reittaustulokituksessa pisteytykseen vaikuttavat esimerkiksi kohteen saavutettavuus ja palvelut, rakennuksen kunto, tilojen muunneltavuus sekä sisäolosuhteet.

Uusia tilakonsepteja lanseerataan

Nykytoimistomarkkinoille tyypillistä on, että omistajat etsivät käyttäjien muuttuvia tarpeita palvelevia ratkaisuja toimistotarjontaan. Uudenlaisia tilakonsepteja on julkistettu talven ja kevään aikana useampia. Uudet coworking-konseptit tarjoavat joustavuutta tilankäyttöön, virikkeitä työskentely-ympäristöön sekä palveluja käyttäjille. Spondan MOW (Mothership of Work) -konsepti sai maaliskuussa avautuessaan runsaasti julkisuutta. Technopolis avasi huhtikuun lopussa UMA-verkostonsa uuden lippulaivatilan UMA Esplanadin Akateemisen kirjakaupan tiloihin. Coworking-tiloja tarjoavat myös esimerkiksi Turun Teknologiaakiinteistöt Kupittaalla sekä Varma Tampereen Finlaysonilla.

Muutamia toimistorakennushankkeita käynnistynyt alkuvuodesta

Suuri tyhjän tilan määrä on johtanut toimistorakentamisen volyymien laskuun pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2015 käynnistettiin vain pari uutta toimistoprojektia, joten viime vuoden lopussa käynnissä oli vain noin 40 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt. Tämän vuoden ensimmäisinä kuukausina on kuitenkin käynnistetty uusia projekteja mm. Kalasatamassa, Ilmalassa ja Leppävaarassa, joten maaliskuun lopussa oli pääkaupunkiseudulla rakenteilla noin 90 000 uutta toimistoneliötä. Suurin alkuvuodesta pääkaupunkiseudulla käynnistynyt toimistohanke löytyy ydinkeskustasta Kasarmitorin laidalta, jossa puretaan vanha kiinteistö ja tilalle rakennetaan 16 000 neliön toimistokiinteistö. Ahlström Capitalin, HGR Property Partnersin ja YIT:n kehittämän uudiskohteen pääkäyttäjäksi tulee asianajotoimisto Roschier.

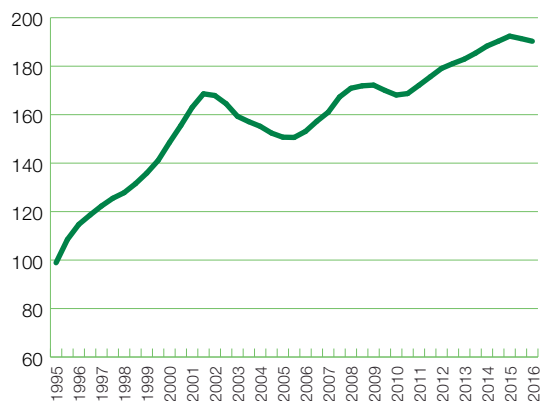
Muissa kasvukeskuksissa on käynnissä vain muutama merkittävä toimistohanke. Suurin toimistorakentamisen volyymi on tällä hetkellä Tampereella, jossa oli maaliskuun lopussa rakenteilla noin 25 000 toimistoneliötä. Suurin toimistoprojekti Tampereella – ja ylipäänsä pääkaupunkiseudun ulkopuolella – on Technopoliksen Yliopistonrinteen III- ja IV-vaiheet, joiden pinta-ala on yhteensä lähes 12 000 neliötä.

Käyttötarkoituksen muutokset pienentävät toimistotilakantaa

Vanhemman ja epäkuranttimman toimistokannan omistajat pohtivat yhä kiivaasti muuntamista toisiin käyttötarkoituksiin tai kohteiden purkamisia. Hitaat kaavoitus- ja lupaprosessit sekä rakennusten sijainti ja tekniset ominaisuudet tekevät muutoksista kuitenkin haastavia tai jopa mahdottomia. Käyttötarkoitusten muutoksia ja purkamisia on kuitenkin käynnistetty viimeisen vuoden aikana kohtuullisen paljon. Maaliskuun lopussa oli pääkaupunkiseudulla käynnissä vajaan 40 000 toimistoneliön muutosprojektit joko asunnoiksi tai hotelleiksi. Lisäksi noin 30 000 toimistoneliötä on poistunut hiljattain toimistomarkkinoilta, kun olemassa oleva toimistorakennus on purettu, ja tilalle rakennetaan uusia asuintaloja. Nyt rakenteilla olevien käyttötarkoitusten muutosten ja purkamisten myötä on siis yhteensä noin 65 000 toimistoneliötä

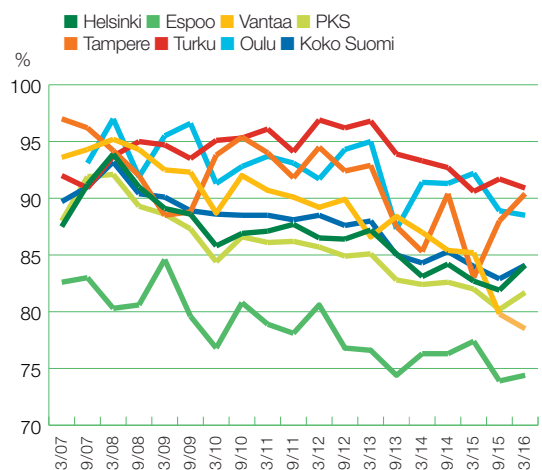
Toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskustan toimistot, indeksi 1993=100



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Toimistotilojen käyttöasteet kasvukeskuksissa



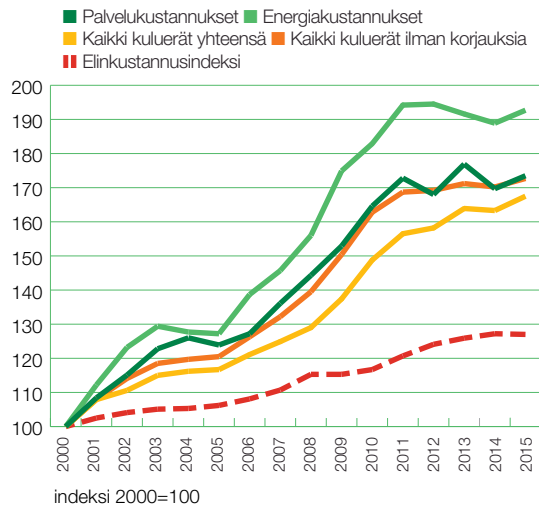
Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

poistunut toimistokäytöstä, joten kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudun toimistokanta ei ole tällä hetkellä juurikaan kasvussa. Lisäksi suunnitteilla on useampi hanke, joissa kohteen asemakaavan käyttötarkoitus on jo muutettu, mutta rakentamista ei ole vielä aloitettu.

Toimistojen ylläpitokustannusten nousu aiheuttaa haasteita nettotuotoille

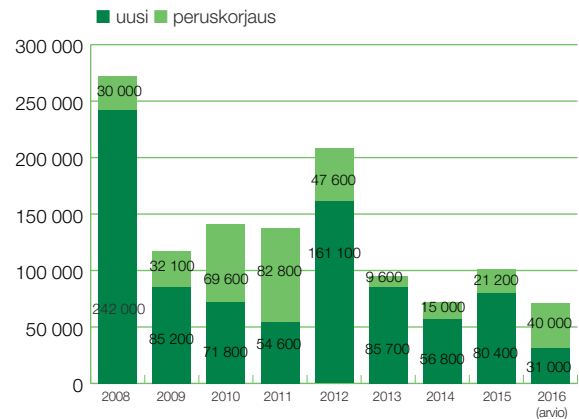
KTI:n toimistokustannusindeksi nousi 2,6 prosenttia vuonna 2015 koko Suomessa. Kustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla 1,3 % ja muualla Suomessa 3,6 %. Eniten kasvua oli korjauskustannuksissa, jotka nousivat yli seitsemällä prosentilla edellisvuodesta. Sekä palvelu-

Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi



Lähde: KTI Ylläpitokustannusvertailu

Valmistuneet ja valmistumassa olevat toimistohankkeet PKS:lla



Lähde: KTI Rakennushankesuranta, RPT Docu Oy

että energiakustannukset nousivat koko maassa noin kaksi prosenttia viime vuonna. Pääkaupunkiseudulla palvelukustannukset tosin laskivat. Vuodesta 2000 laskien toimistojen ylläpitokustannukset ovat nousseet kumulatiivisesti yhteensä noin 60 prosenttia, kun vastaavana ajanjaksona elinkustannusindeksi on

noussut alle 30 prosenttia. Haastava taloustilanne, korkea vajaakäyttö ja nousevat kustannukset ovat painaneet toimistojen nettotuottoja. Vuonna 2015 KTI Kiinteistöindeksin mukainen toimistojen nettotuottoaste laski 5,9 prosenttiin, joka on matalin taso vuonna 1998 alkaneen Kiinteistöindeksin historiassa.

Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2016 -katsaus julkaistaan syyskuussa!

Tämän vuoden katsauksessa tarkastellaan yritysvastuun näkökulmia muun muassa kiinteistön-omistajan, tilankäyttäjän ja palveluntuottajan näkökulmasta: miten eri toimijat yhdessä voivat edistää ja tukea vastuullisuustavoitteiden saavuttamista? Nostamme esiin katsauksen mahdollistavien organisaatioiden parhaita käytäntöjä ja case-esimerkkejä vastuullisuuden edistämisestä eri toimijoiden välisellä yhteistyöllä.

KTI ja RAKLI kehittävät suomalaisille kiinteistösijoittajille sopivaa yritysvastuuraportointimallia

KTI on käynnistämässä yhdessä RAKLIN kanssa kehitysprojektia, jossa luodaan suomalaiseen toimintaympäristöön sopiva yritysvastuuraportointimalli kiinteistösijoittajien tarpeisiin. Malli ottaa huomioon kansainväliset raportointistandardit ja -työkalut. Raportointisuositus rakentuu kiinteistöliiketoiminnan keskeisimmille prosesseille (Investoinnit, vuokraus ja ylläpito) sekä yritysvastuun eri näkökulmille.

Liity mukaan vastuullisuuden etujoukkoihin! Lisätietoja: Heidi Lohilahti, puh. 040 727 2265 ja Jessica Örn, puh. 0400 910 296.

Liiketilakanta kasvaa pääkaupunkiseudulla

Liiketilarakentaminen jatkuu kiivaana etenkin pääkaupunkiseudulla. KTI:n seurannan mukaan maaliskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli käynnissä noin 180 000 neliometriä merkittäviä liiketilojen uudisrakennushankkeita, eli kaksinkertainen neliömäärä toimitushankkeisiin verrattuna. Kaikki suurimmat hankkeet ovat rakenteilla raideyhteyksien varsille. Länsimetron uusille asema-alueille valmistuu loppuvuodesta merkittävästi liiketilaa Ison Omenan laajennuksen sekä Niittykummun ja Lauttasaaren uusien liikekeskusten myötä. Idempänä metroradan varteen on nousemassa 60 000 neliön REDI ja Keskon Itäkeskus-projektin 20 000 neliön ensimmäinen vaihe. Liikerakentamisen volyymit kasvavat entisestään lähi-tulevaisuudessa, kun YIT ensi vuonna aloittaa 85 000 neliömetrin Mall of Triplan rakennustyöt Keski-Pasilassa. Kehäradan varteen Länsi-Vantaalle on suunnitteilla uusi Kivistön kaupunkikeskus, ja Espoonlahdessa Lippulaivaan runsaasti uutta tilaa.

Myös muualle Suomeen nousee uutta liiketilaa

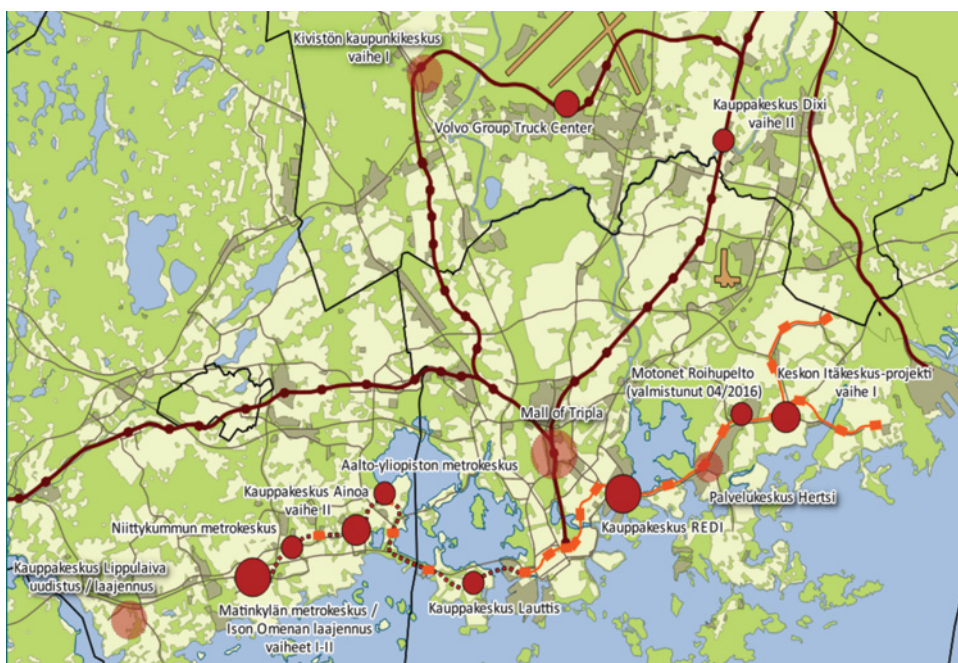
Muuallakin Suomessa on käynnissä suuria liikelahankkeita. Tampereella Sponda rakennuttaa Ratinan kauppakeskusta, ja Kalevan Prisman laajennus- ja

- Kauppa keskittyy raiteiden varsille
- Uudisrakentaminen kasvattaa suurten kauppakeskusten tarjontaa
- Kauppakeskusten kävijämäärät kasvussa

peruskorjaushanke on toiseksi suurin käynnissä oleva hanke. Jyväskylässä Skanska ryhtyi talvella rakentamaan Kauppakeskus Seppää, joka sijoittuu loppuvuodesta valmistuvan Prisma-keskuksen naapuriin. LähiTapiola-ryhmän vakuutusyhtiöt lähtivät Sepän sijoittajiksi, ja investoivat hankkeeseen 70 miljoonaa euroa. Oulussa Kauppakeskus Valkean ja muutaman pienemmän liikelahankkeen rakennustyöt ovat loppusuoralla.

Pienemmissä kaupungeissa on käynnissä useita, kuitenkin pääsääntöisesti alle 10 000 kerrosneliön liikelahankkeita. Huhtikuun lopussa uutisoitiin, että outlet- ja viihtymiskeskus Kotka Old Portin rakentaminen käynnistyy ja projektin ensimmäinen vaihe valmistuneeseen

Merkittävät kauppakeskushankkeet



Map created using QGIS 2.14.1
- QGIS Development Team, 2016, QGIS Geographic Information System, Open Source Geospatial Foundation Project. <http://qgis.osgeo.org> @ Helsinki City Survey Division, the municipalities of Helsinki Region and HSY, 2014. Licence; Helsinki City Survey Division's open data licence 1.0. Additions to the map by KTI. 4 / 2016.

vuonna 2018. GVA Sawyerin kehittämä hanke on toteutuessaan hyvin mittava investointi Kotkan mitta-kaavassa.

Liiketilojen käyttöasteet yhä melko korkeita

Liiketilojen käyttöasteet ovat taloustilanteesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen hyvällä tasolla, selvästi toimistojen käyttöasteita korkeampina. KTI:n vuokratietokannassa pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste oli maaliskuun alun tilanteessa 95,1 prosenttia eli jopa aavistuksen korkeampi kuin syksyllä. Koko Suomen vastaava luku oli nyt 94,2 %, joka oli myös hivenen korkeampi kuin puoli vuotta aiemmin. Nähtäväksi kuitenkin jää, kuinka tarjonnan selkeä kasvu tulee vaikuttamaan käyttöasteeseen. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat ovat varovaisen optimistisia ainakin lähitulevaisuuden osalta, sillä useampi vastaaja uskoo pääkaupunkiseudun tyhjen liiketilojen määrän vähenevän kuin kasvavan. Näin ollen vajaakäyttöennusteen saldoluku kääntyi ensimmäistä kertaa neljään vuoteen positiiviseksi. Muualla Suomessa saldoluku on yhä negatiivinen, mutta näkymät eivät muuallakaan ole yhtä synkkiä kuin muutamassa aiemmassa kyselyssä.

Liiketilavuokrissa laskupaineita?

Vuokratasojen kehitysnäkymät ovat osin ristiriitaisia. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Helsingin ydinkeskustan neliövuokrien laskeneen. Vastaajien keskimääräinen näkemys ydinkeskustan vuokratasoista oli nyt 95 euroa, mikä on peräti 15 euroa matalampi taso kuin edellisissä kyselyissä. Myös Vantaan Tikkurilan vuokranoteeraus laski barometrissa noin kymmenellä prosentilla syksyn kyselyyn verrattuna. Toisaalta vastaajien odotukset liiketilavuokrien lähitulevaisuuden kehityksestä ovat muutamaa aiempaa kyselyä positiivisempia. Helsingin keskustassa liiketilavuokrien odotetaan hieman nousevan tulevan vuoden aikana.

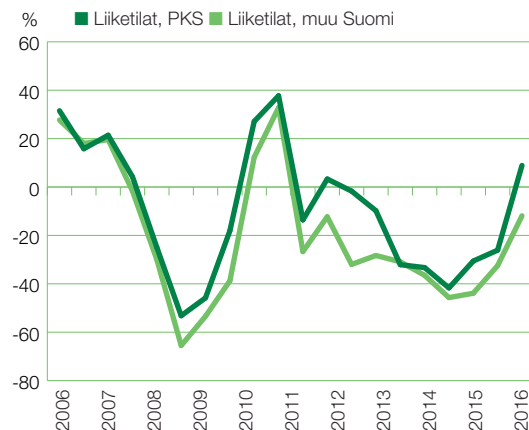
Ydinkeskustan vuokramarkkinat ovat olleet melko aktiiviset. KTI:n vuokratietokannassa uusia liiketilavuokrasopimuksia oli tehty yli 11 000 neliön tiloista, mikä on keskimääräistä korkeampi, jopa ennätyksellinen määrä. Uusien vuokrien tunnusluvut KTI:n vuokratietokannassa osoittavat Helsingin ydinkeskustassa Toimitilabarometrin tavoin selkeää laskua. Syys-helmikuussa tehtyjen uusien liiketilasuopimusten mediaanineliövuokra oli 55 euroa, mikä on 2010-luvun matalin taso. Liiketilavuokrat

Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit

Kävijämäärät ja kokonaismyyntit kvartaaleittain		
	Q1 2016 vs. Q1 2015	12 kk liukuva keskiarvo
Kävijät	+4,0 %	+1,7 %
Myynti	+0,2 %	-0,2 %

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistyksen, KTI

Liiketilojen vajaakäyttöennusteen saldoluvut kehitys seuraavat 6 kk



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

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

kuitenkin vaihtelevat runsaasti sen mukaan, minkälaisista tiloista milläkin ajanjaksolla on sopimuksia tehty.

Kauppakeskusten myynnit ja kävijät kasvussa

KTI Kiinteistöindeksin mukaan liikekiinteistöjen kokonaistuotto oli vaatimattomat 3,9 prosenttia vuonna 2015. Sekä kauppakeskus- että muiden liikekiinteistöjen markkina-arvot laskivat, samoin nettotuottoaste. Kauppakeskusten kokonaistuotto oli vajaan prosenttiyksikön muita liiketiloja korkeampi.

KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle tuottamien myynti- ja kävijäindeksien mukaan vuosi 2016 on kuitenkin lähtenyt liikkeelle positiivisissa tunnelmissa. Kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 4,0 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Pääkaupunkiseudulla kasvu oli peräti 5,4 prosenttia, kun muualla Suomessa kasvua oli prosentin verran.

Kauppakeskusten kokonaismyynti kasvoi tammi-maaliskuussa 0,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Paras kuukausi kauppakeskuksille oli myyntilukujen valossa helmikuu. Kauppakeskukset menestyivät alkuvuodesta muuta vähittäiskauppaa paremmin, sillä Tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti supistui vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 0,2 prosenttia.

Pidemmän aikavälin, eli viimeisten 12 kuukauden tarkastelussa kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat 1,7 prosenttia ja kokonaismyynti supistui 0,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle tuottamissa luvuissa oli viimeisimmässä päivityksessä mukana 38 kauppakeskusta, mikä vastaa merkittävää osuutta Suomen kauppakeskusmarkkinasta.

Asuntosijoitusmarkkinoilla vipinää

Asunnot parhaiten tuottava kiinteistösektori jo kahdeksana vuonna peräkkäin

Asuntojen voittokulku kiinteistösijoitusmarkkinoilla jatkuu. KTI Kiinteistöindeksissä asuinkiinteistöjen kokonaistuotto asettui 8,9 prosenttiin vuonna 2015, kun nettotuotto pysyi ennallaan 5,4 prosentissa ja arvonmuutos oli jälleen turvalliset 3,4 prosenttia. Asunnot ovat positiivisen arvonekehityksensä turvaamana tuottaneet Kiinteistöindeksissä korkeinta kokonaistuottoa joka vuosi vuodesta 2008 lähtien.

Lisää pääomia virtaa asuntosijoitusmarkkinoille

Kiinteistöindeksitietokannan asuinkiinteistöjen määrä on kymmenessä vuodessa yli 2,5-kertaistunut 2,5 miljardista eurosta lähes 6,8 miljardiin. Markkina-arvot ovat 10 vuoden tarkastelujaksolla nousseet keskimäärin 3,4 prosentin vuosivauhtia.

Ammattimaisten kiinteistösijoittajien asunto-omistusten kokonaisarvo nousi lähes 16 miljardiin euroon vuonna 2015. Valtaosa markkinoiden kasvusta on vuokra-asuntojen uudisrakentamisen tulosta. Viime vuosina etenkin kiinteistörähistöt ovat edesauttaneet asuntojen uudisrakentamista: pelkästään vuosina 2013-2015 rakennusliikkeet myivät lähes 1,5 miljardin arvosta uusia asuntoja kiinteistörähistöille ja -yhtiöille. Vuokra-asuntokantaa kasvattavat myös asuntosijoittajien omaan taseeseensa tekemät rakennusinvestoinnit, jotka eivät kauppatilastoissa näy. Asuntorakentamista on viime vuosina siivittänyt myös eläkeyhtiöiden mahdollisuus käyttää velkavipua uudisasuntohankkeissaan. Asuntosalkkukauppojen määrä nousi kiinteistösijoitusmarkkinoilla ennätyslukemiin, 1,2 miljardiin euroon vuonna 2015.

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus kasvussa

Vuokra-asuntomarkkinat ovat tähän saakka pysyneet valtaosin kotimaisten sijoittajien pelikenttänä. Asuntosijoittamisen suosio kasvaa kuitenkin koko Euroopassa, ja kiinnostus myös Suomen markkinoita kohtaan on ollut kasvussa. Ulkomaisten sijoittajien markkinoille tuloa on tähän saakka rajoittanut sekä parhaista kohteista käytävä kova kilpailu että asuntosalkkujen managementissa nähdyt haasteet. Viime vuoden lopulla ruotsalainen Balder teki merkittävän kiinnityksen Suomen asuntomarkkinoihin hankkimalla SATOn enemmistöomistuksen. Mielenkiintoinen avaus nähtiin myös huhtikuussa, kun saksalainen eläkerahasto jätti Bayerische Versorgungskammer (BVK) osti 80 miljoonan euron asuntosalkun LähiTapiolan asuntorahastolta. CapMan toimi kaupassa ostajan neuvonantajana ja tulee hallinnoimaan ostettua salkkua, mikä on uusi avaus myös CapManin liiketoiminnassa.

- Asuntosijoitusten vahva menestys houkuttelee lisäpääomia
- Vuokrien nousu jatkunut kasvukeskuksissa
- Tarjonnan kasvu asettaa rajoja vuokrakehitykselle
- Suomalaiset asuntosijoitukset kiinnostavat myös ulkomaisia toimijoita

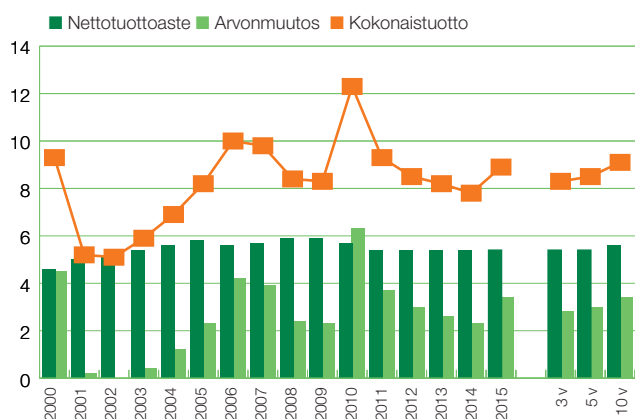
Vuokrat nousseet edelleen kaikissa kasvukeskuksissa

KTI:n asuntovuokraindeksit osoittavat pääkaupunkiseudulla 4,1 ja muissa suurissa kaupungeissa 3,5 prosentin vuosinousua uusissa vuokrasopimuksissa. Kaupunkien ja alueiden välillä on kuitenkin merkittäviä eroja, ja lähes kaikilla alueilla vuokrien nousu on hidastunut merkittävästi viimeisen puolen vuoden kuluessa. Espoossa ja Vantaalla, joissa vuokrat ovat viime vuosina nousseet 4-6 prosentin vuosivauhtia, uusien vuokrasopimusten vuokrat kääntyivät jopa hienoiseen laskuun viimeisimmällä puolivuotisjaksolla.

Vuokra-asuntotarjonta kasvaa uudisrakentamisen myötä

Rakennusteollisuus RT arvioi tänä vuonna aloitettavan noin 31 500 asunnon rakennustyöt, mikä on noin 1000 asuntoa enemmän kuin vuonna 2015. Valtaosa – lähes 18 000 – näistä asunnoista on vapaarahoitteisia kerros- ja rivitaloasuntoja. Aloitettavien ARA-asuntojen määrän arvioidaan putoavan tuhannella noin 7500 asuntoon. Yhä suurempi osuus rakentamisesta keskittyy suurille kaupunkiseuduille. Vuonna 2015

Asuntojen kokonaistuotot



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

pääkaupunkiseudun osuus kaikista asuntoaloituksista oli lähes puolet. Kuluttajakysynnän piristyminen ja patoutuneen asutuskysynnän purkautuminen piristävät asuntorakentamista. Rakennusteollisuuden asuntotuotantokyselyssä rakennusliikkeet arvioivat myös neuvottelurakoiden, eli lähinnä ammattimaisten sijoittajien rakennuttaman tuotannon jatkavan kasvuaan edelleen.

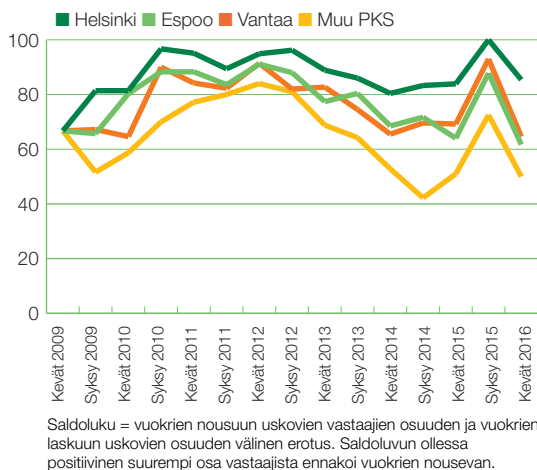
Tarjonnan kasvun vaikutukset alkavat näkyä vuokramarkkinoilla

Nihkeänä jatkuva taloustilanne sekä tarjonnan kasvu alkavat vähitellen asettaa rajoitteita vuokrien kehitykselle. Lähes 100 prosentissa pysytelleet vuokra-asutokannan käyttöasteet osoittavat pientä heikkenemistä. KTI Kiinteistöindeksin tietokannassa asutokiinteistöjen keskimääräinen käyttöaste putosi hienoisesti, mutta oli edelleen hyvällä tasolla 96 prosentissa. Tarjonnan kasvaessa vuokralaisista käydään entistä suurempaa kilpailua. RAKL:n maaliskuisessa Vuokra-asuntobarometrissa asuntomarkkinoiden ammattilaisten odotukset vuokrien kehityksestä olivat etenkin pienissä asunnoissa edelleen nousujohteisia pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joskin näkymä oli näissäkin kaupungeissa kääntynyt aiempia kyselyjä maltillisemmaksi. Muissa suurissa kaupungeissa valtaosa vastaajista ennakoii vuokratasojen säilyvän ennallaan. Suurten asuntojen vuokraamisen näkymät nähtiin selkeästi pieniä asuntoja negatiivisemmiksi, ja Helsinkiä lukuun ottamatta kaikissa suurissa kaupungeissa oli enemmän suurten asuntojen vuokrien laskuun kuin niiden nousuun uskovia vastaajia.

Korjauskustannukset nostavat asuinkiinteistöjen ylläpitokustannuksia

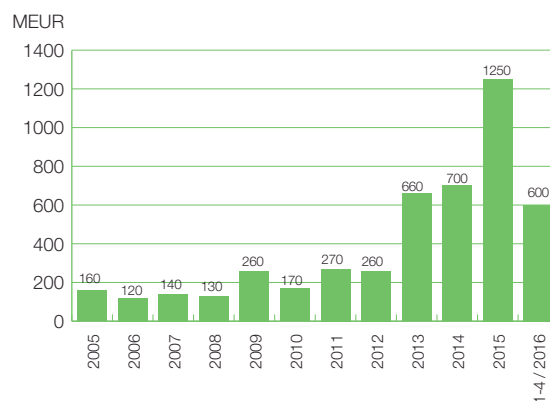
KTI:n asuinkerrostalojen ylläpitokustannusindeksi osoitti vajaan prosentin nousua koko Suomen tasolla vuodelle 2015. Etenkin pääkaupunkiseudun asuinrakennusten korjauskustannukset nousivat merkittävästi, ja olivat noin 1,4 euroa huoneistoneliötä kohden. Koko maassa korjauskustannukset nousivat noin 3,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Korjausrakentamisen kasvua kuvastavat myös Tilastokeskuksen tilastot,

RAKL:n Vuokra-asuntobarometri: PKS:n pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys, saldoluvut



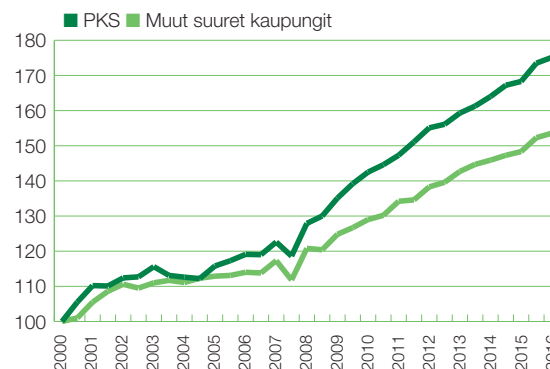
Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri

Merkittävien asuntoportfoliokauppojen volyyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

KTI Asuntovuokraindexi: PKS ja muut suuret kaupungit, uudet vuokrasopimukset

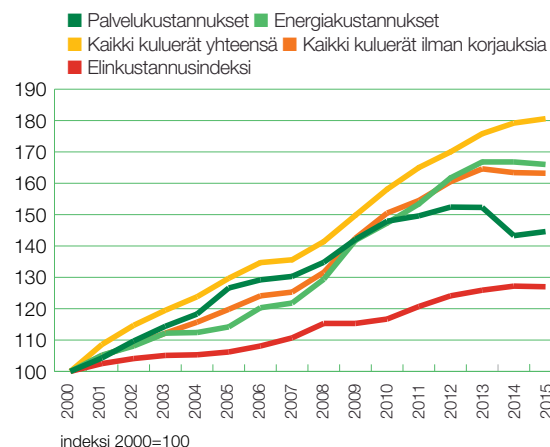


Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

joiden mukaan korjausrakentamisen osuus kaikesta asuntorakentamisesta oli yli 58 prosenttia vuonna 2015.

Ilman korjauskustannuksia asuinkerrostalojen ylläpitokustannukset pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla. Muista kulueristä eniten nousi kiinteistövero, joka nousi keskimäärin 4,2 prosenttia.

Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi



Lähde: KTI Ylläpitokustannusvertailu

UUDISTETTU KTI ONLINE TUO KIINTEISTÖMARKKINATIEDOT ENTISTÄ HELPOMMIN HYÖDYNNETTÄVÄKSENNE

Maaliskuussa julkaistu uudistettu KTI Online -tiedonjakeluportaalit tuo KTI-informaation entistä sujuvammin ja monipuolisemmin asiakkaidemme hyödynnettäväksi. Olemme kiinnittäneet erityistä huomiota käytettävyyteen ja informaation joustavaan selailuun yli tietopalvelurajojen. Tietoja voi hakea ja visualisoida entistä monipuolisemmin karttapohjaisesti. Nyt myös KTI Rakennushankeseurannan tiedot ovat haettavissa ja analysoitavissa KTI Online -palvelussa. Lisäksi olemme uudistaneet ja laajentaneet KTI Vertailu -palvelun salkku- ja kohdenäkymiä.

Jatkamme KTI:n benchmarking- ja markkinatietopalvelujen raportoinnin ja jakelun siirtämistä KTI Onlineen. Lisää julkistuksia on luvassa vielä tämän vuoden aikana.

KTI Onlineen **Markkinatietojen haku** -palvelu on joustava tapa vuokra-, kiinteistökauppa-, ylläpitokustannus-, tuotto- ja nyt siis myös rakennushanketietojen joustavaan hakemiseen ja analysointiin. Uudessa versiossa karttapohjainen käyttöliittymä on tuotu palvelun keskiöön, mikä mahdollistaa intuitiivisen tietojen haun ja havainnollistamisen sujuvasti yli

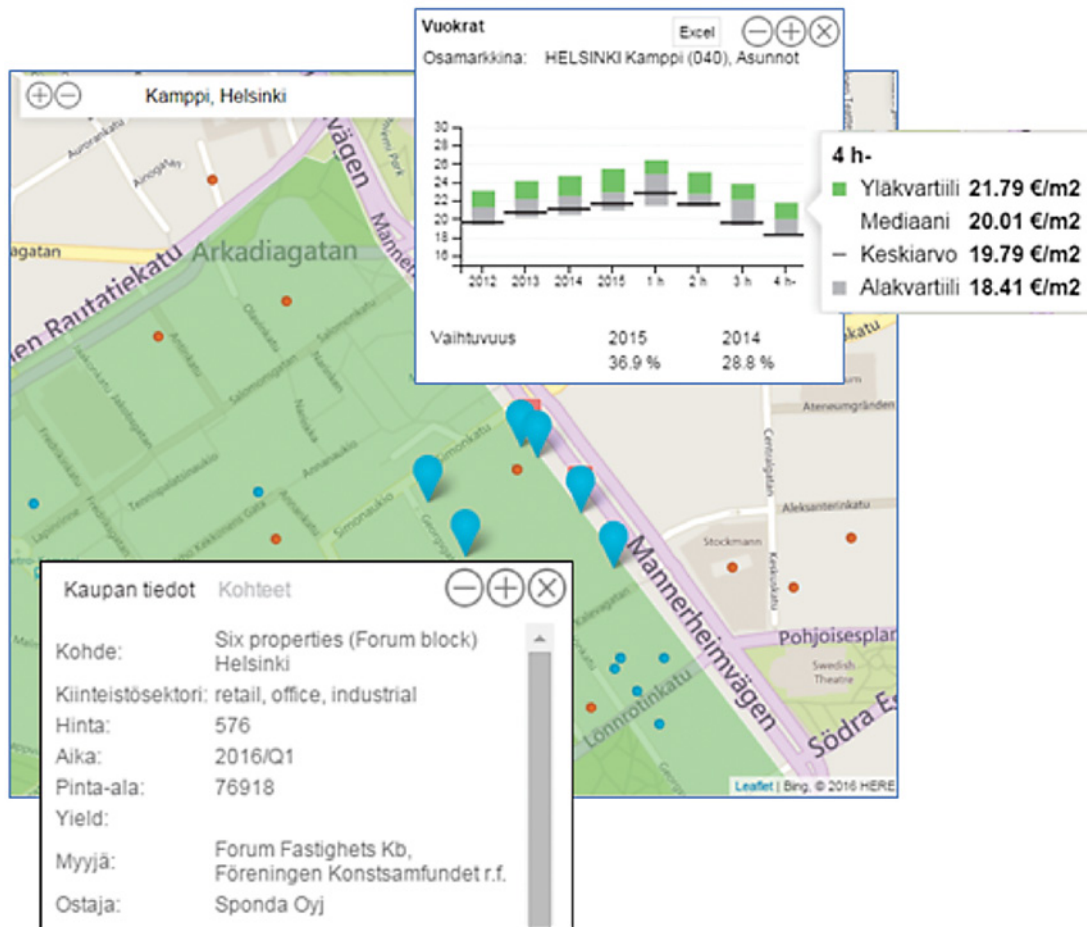
tietopalvelurajojen. Tietopalvelusopimuksesi mukainen KTI-markkinainformaatio ja omat kohteesi ovat tarkasteltavissa yhden keskitetyn näkymän kautta.

KTI Vertailu -palvelu on osa KTI Online -tiedonjakeluportaalit. Palvelun etusivulla näytetään tarkasteltavan salkun tai kohteen avaintunnusluvut ja vertailutiedot KTI:n neljästä vertailupalvelusta: asiakastytyväisyys, tuotot, vuokrat ja ylläpitokustannukset. Uudessa palveluversiossa porautuminen salkku-, kiinteistösektori-, ja kohdetasoihin tietoihin onnistuu entistä helpommin. Raporteilla käyttäjä saa parametrivalintojen avulla esiin juuri haluamansa tiedot, jotka ovat kätevästi siirrettävissä myös Exceliin.

KTI Rajapinta -palvelun kautta KTI Onlineen tietosisältöä välitetään asiakkaan tarpeiden mukaisesti hyödynnettäväksi asiakkaan omiin tai kolmannen osapuolen tietojärjestelmiin.

Lisätietoja: Matti Heiskanen, KTI Kiinteistötieto Oy, puh. 040 832 6698, matti.heiskanen(a)kti.fi.

Markkinatietojen haku -palvelussa valittu Kampin vuokra- ja kiinteistökauppatietoja (lisää KTI Online -näytönkaappauksia: kti.fi/KOL)





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