



KTI Markkinakatsaus

Syksy 2016

Kiinteistökaupat ennätyslukemissa

Sijoittajien kiinnostus ulottuu entistä laajemmalle

Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa, asuntosalikkukaupoissa huippuvolyymi

Toimitilavuokramarkkinoilla varovaista piristymistä

Kasvava kauppakeskustarjonta nostaa myynti- ja kävijämääriä



KTI Markkinakatsaus

Syksy 2016

Kuluvan vuoden ennakoidaan jäävän historiaan kaikkien aikojen vilkkaimpana kiinteistökauppa- vuotena. Kiinnostusta suomalaisiin kiinteistöihin löytyy sekä ulkomaisilta sijoittajilta että kotimai- silta sijoitusyhtiöiltä ja -rahastoilta. Kiinteistöjen kiinnostavuutta tukee ennen kaikkea ennätysma- talana pysyttelevä korkotasoa. Vaikka vilkas sijoituskysyntä painaa tuottovaatimuksia alaspäin, on korkojen ja tuottovaatimusten ero venähtänyt niin ikään huippulukemiin. Sijoituskysynnän kasvu ja tuottovaatimusten lasku näkyy entistä selkeämmin nyt myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Asuntokiinteistöjen suosion kasvu sijoitusmarkkinoilla jatkuu. Asuntokiinteistökauppojen volyymi on noussut jälleen uudelle miljardiluvulle. Edellisvuosien tapaan kiinteistörahastot ovat ostaneet aktiivisesti rakennusliikkeiden kehityskohteita. Kuluvana vuonna on tehty myös ennätysellinen määrä suuria olemassa olevien asuntosalkkujen kauppvoja. Asuntomarkkinoille on kuluvana vuonna saatu lisää myös pitkään odoteltuja ulkomaisia sijoittajia.

Vuokra-asuntotarjontaa kasvattavat myös instituutiosijoittajien ja asuntosijoitusyhtiöiden omat ra- kennusinvestoinnit. Kuluva vuosi voitaneen kirjata myös asuntorakentamisen yhdeksi huippuvuo- deksi, pitkälti vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon ansiosta. Kasvava tarjonta ja heikkona jatkuva taloustilanne näkyvät enenevästi vuokratasoissa, joiden nousu on hidastunut kaikissa kasvukeskuksissa.

Toimitilavuokramarkkinoillakin näkyy varovaisia pirstymisen merkkejä. Tyhjiin toimistotilojen määrän kasvu on pysähtynyt, ja vuokratasot ovat nousseet etenkin parhailla alueilla. Tilankäyt- täjien tehostuva tilankäyttö ja kovenevat vaatimukset pitävät yllä uudistuotantoa, mistä johtuen vajaakäytön merkittäväälle laskulle ei näy ainakaan lähitulevaisuudessa perusteita.

Liiketilamarkkinoita leimaa pääkaupunkiseudun kiivas kauppakeskusrakentaminen. Kaupungis- tuminen ja uudet liikennematkaiset luovat edellytyksiä hankkeille, mutta tilakannan kasvu lisää kilpailua eri sijaintien ja kohteiden välillä. Lähitulevaisuus näyttää lupaavimmalta pääkaupunkiseu- dun isoille kaupan keskittymille, jotka houkuttelevat kuluttajia monipuolisella kauppa- ja palvelu- tarjonnallaan. Sen sijaan muun Suomen kauppakeskusten ja pääkaupunkiseudun pienempien keskusten myyntien ja vuokratasojen ennakoidaan säilyvän ennallaan tai laskevan lähitulevaisuu- dessa.

Varovaista piristymistä talouden useilla rintamilla

Teollisuuden tilausuutiset, rakentamisen volyyymi, kulutuskysyntä sekä pk-yritysten investointiaikeet viestivät kaikki talouden positiivisempia näkymiä. Myös työllisyys on talouden viriämisen vetämänä parantunut. Talouden imu pysyy kuitenkin maltillisena: ennustelaitosten syys-lokakuussa julkistettuja tämän vuoden BKT-ennusteita on nostettu kautta linjan yhden prosentin tuntumaan. Ensi vuoden näkymissä on suurempaa hajontaa eri laitojen välillä, ja kasvuennusteet vaihtelevat 0,8 ja 1,4 prosentin välillä. Talouden merkittävimpänä murheenkryyninä säilyy vienti, jonka tammi-elokuun luvut osoittavat selkeää laskua viime vuoteen verrattuna. Ensi vuodelle vientiin povataan – jälleen kerran – pientä piristymistä.

Rakentaminen vahvassa vedossa

Rakentaminen on noussut keskeisimmäksi talouden veturiksi. Rakennusteollisuus RT nosti lokakuussa rakentamisen tämän vuoden kasvuennusteensa peräti 6–7 prosenttiin. Talonrakentamisessa nähdään kasvua niin toimitila-, asunto- kuin palvelurakennuksissakin. Asuntojen uudisrakentamiseen RT ennustaa jopa 20 prosentin kasvua tälle vuodelle. Rakentamista vetävät ennen kaikkea talouden lievä piristyminen sekä kaupungistuminen. Infrarakentaminen kasvaa sekä uusien alueiden rakentamisen että väyläverkoston parantamisen myötä. Rakentamisen kasvua hillitsee tietyillä alueilla ilmenevät resurssikapeikot: työvoimaa ei löydy riittävästi kaikkiin tehtäviin eikä tuoteteollisuus pysty tuottamaan tarvikkeita tarpeeksi nopeasti.

Yksityinen kulutus vetää vähittäiskauppaa

Yksityinen kulutus on rakentamisen ohella hennon talouskasvun toinen tukipilari. Työllisyyden paraneminen, kuluttajien luottamuksen vahvistuminen sekä verojen keveneminen tukevat ostovoimaa tänä ja ensi vuonna, mutta toisaalta matalat palkankorotukset ja hintojen viriävä nousu syövät sitä. Vähittäiskauppa kasvoi alkuvuonna mukavasti muun muassa vapautuneiden aukioloaikojen sekä kuluttajien ostovoiman hienoisen kasvun vetäminä. Sekä päivittäistavara- että tavaratalokauppa ovat tänä vuonna kasvaneet ruuan hintakilpailusta huolimatta. Kaupan liiton ennusteen mukaan kasvu jää kuitenkin vaatimattomaksi, noin yhteen prosenttiin.

- Rakentaminen ja kulutuskysyntä talouden vetureina
- Matala korkotaso vetää pääomia kiinteistömarkkinoille

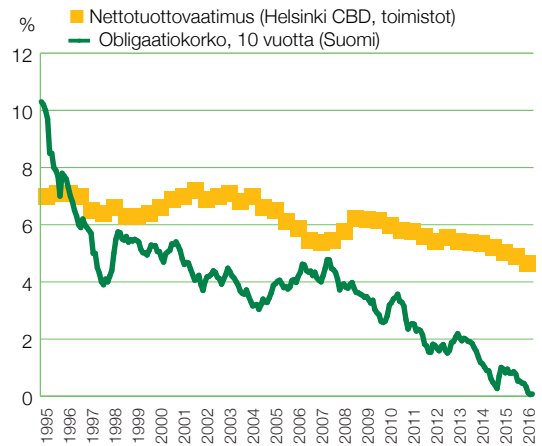
Talouskasvu hennoilla kantimilla

Vaikka tämä vuosi näyttää aavistuksen aiemmin ennustettua positiivisemmalta, ei taloudessa ole suurta syytä riemuun. Ennustelaitosten maltilliset odotukset ensi vuodesta perustuvat ennen kaikkea siihen, että viennissä ja investoinneissa ei – kuluvaan syksyn hyvistä uutisista huolimatta – näy perusteita merkittäväille kasvulle. Ostovoiman kasvu hiipuu ja kaupan kasvun odotetaan jäävän lähes olemattomaksi, juuri ja juuri positiiviseksi. Tämänäkin kasvu riippuu pitkälti työllisyyteen odotetun positiivisen kehityksen toteutumisesta. Rakentamisen odotetaan jatkavan kasvuaan, mutta huomattavasti tätä vuotta maltillisemmin lukemin: Rakennusteollisuus RT ennustaa 1,5 prosentin kasvua vuodelle 2017. Asuntorakentamisen volyymin odotetaan hieman jopa laskevan tämän vuoden huipputasostaan.

Korot pysyvät alhaalla vielä pitkään

Ennätysmatalat korot ovat vauhdittaneet kiinteistösijoittamista jo vuosia. Valtionlainojen korot ovat painuneet jopa negatiivisiksi, ja EKP:n elvytystoimet ovat painaneet myös yrityslainojen tuotot ennätysmataliksi. Vakaita tuottoja arvostaville sijoittajille tämä on nostanut kiinteistösijoitukset lähes ykkösvaihtoehdoksi. Matalat korot myös mahdollistavat velkavivun hyödyntämisen kiinteistösijoituksissa. Korokojen ennustetaan säilyvän matalana tästä vuosia eteenpäin, mikä vahvistaa entisestään kiinteistösijoittajien luottamusta. Kolikon toisella puolella viriää keskustelu korkotason mahdollisista epäterveistä vaikutuksista varallisuushintoihin etenkin asuntomarkkinoilla.

Helsingin keskustan toimistojen nettotuottovaatimus ja 10 vuoden korko



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri ja Suomen Pankki

Kansantalouden keskeisiä tunnuslukuja

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016** | 2017** | 2018** |
|-----------------------|------|------|------|------|-------|-------|--------|--------|--------|
| BKT (volyymin muutos) | 3,0 | 2,6 | -1,4 | -0,8 | -0,7* | 0,2* | 1,1 | 0,9 | 1,1 |
| Vienti | 6,2 | 2,0 | 1,2 | 1,1 | -1,7* | -0,2* | 1,0 | 3,0 | 3,8 |
| Inflaatio | 1,2 | 3,4 | 2,8 | 1,5 | 1,0 | -0,2 | 0,4 | 1,1 | 1,3 |
| Työttömyysaste | 8,4 | 7,8 | 7,7 | 8,2 | 8,7 | 9,4 | 9,0 | 8,8 | 8,5 |

* ennakkotieto

** ennuste

Lähde: Tilastokeskus, VM (ennusteet)

Kiinteistökaupoissa ennätysvuosi?

Kiinteistökauppojen volyymi oli syyskuun loppuun mennessä noussut jo 5,3 miljardiin euroon. Tämä on suurin kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen lukema Suomessa kautta aikain. Useimmat konsultit ennustavat kuluvan vuoden nousevan kiinteistökauppavolyymiltään ykköspaikalle ohi vuoden 2007 6,3 miljardin tason. Tähän mennessä kuluvan vuoden jokaisen vuosineljänneksen volyymi on noussut yli 1,5 miljardiin euroon, joten ennätyslukema on hyvinkin mahdollista saavuttaa, kunhan loppuvuoden aikana saadaan nyt vireillä olevia suuria kauppvoja maaliin.

Kotimaiset sijoittajat hallitsevat markkinaa

Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin kaupoista ulkomaisten sijoittajien osuus oli 25 prosenttia. Tässä suhteessa ollaan hyvin erilaisessa tilanteessa kuin edellisen volyymipiikin aikaan, jolloin ulkomaisten sijoittajien osuus liikkui 50–60 prosentin tietämissä. Ulkomaisilta sijoittajilta löytyy toki kiinnostusta Suomea kohtaan, ja kauppvoja on tehty sekä yksittäisistä kohteista että portfolioista. Kotimaisten sijoittajien osuutta nostavat kuitenkin suuret, satojen miljoonien kokoluokkaan nousevat kaupat, joita on tänä vuonna tehty useampia. Uusiakin ulkomaisia toimijoita virtaa jatkuvasti Suomeen, viimeisimpänä OPn REFF I -rahaston loppusalkun ostanut brittiläinen rahastomanageri M7. Toinen vuosikymmenen takaisesta tilanteesta erottava tekijä on sijoittajien riskiprofiili ja velan käyttö: nyt velkaa käytetään pääosin maltillisesti, eikä edellisen buumin kaltaisia opportunistisijoittajia juuri markkinoilla näy.

Lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa usko kansainvälisten sijoittajien kiinnostukseen säilyy vahvana: kaksi kolmesta vastaajasta uskoo ulkomaisen sijoittajakäynnän kasvuun seuraavan vuoden aikana. Kotimaisenkin sijoittajakäynnän kasvuun uskoo 40 prosenttia vastaajista.

Asuntokaupat taas uusissa huippulukemissa

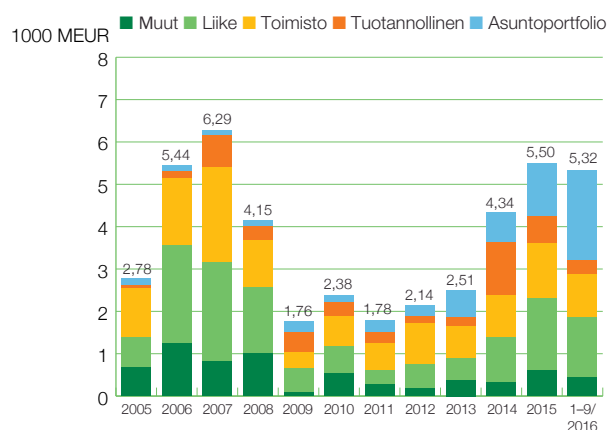
Yksi kotimaisten sijoittajien osuutta nostava ilmiö on suuret asuntosalikkukaupat, joita on kuluvan vuoden aikana nähty lukuisia – pääosin kotimaisten sijoittajien välillä. Asuntokauppojen volyymi on suurten kauppojen myötä noussut jälleen uusiin huippulukemiin, ja asunnot ovat olleet kiinteistökauppojen selkeästi suurin sektori. Kolmannen kvartaalin loppuun mennessä asuntojen osuus kaikista kaupoista oli peräti 40 prosenttia, eli volyymi nousi 2,1 miljardiin euroon. Toimistokiinteistöillä kauppaa oli käyty 1,0 miljardilla, ja liikekiinteistöillä 1,4 miljardilla eurolla.

- Kiinteistökauppavolyymi nousemassa huippulukemiin
- Tuottovaatimukset kaikkien aikojen matalimmalla tasollaan
- Ulkomaiset sijoittajat kiinnostuneita Suomesta
- Kotimaisten toimijoiden suuret kaupat nostavat volyymiä

Erikoissijoitusrahastot houkuttelevat sijoittajia

Yksi kiinteistökauppamarkkinoiden volyymien kasvua ruokkiva elementti on erikoissijoitusrahastojen kasvu. Etenkin rahastoista suurimmat – eQ:n hoiva- ja liikekiinteistörahastot sekä OP-Vuokratuotto – ovat houkutelleet runsaasti uusia pääomia, joita ne ovat sijoittaneet vuoden kuluessa. eQ:n rahastot ovat ostaneet esimerkiksi

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kiinteistötyyppittäin



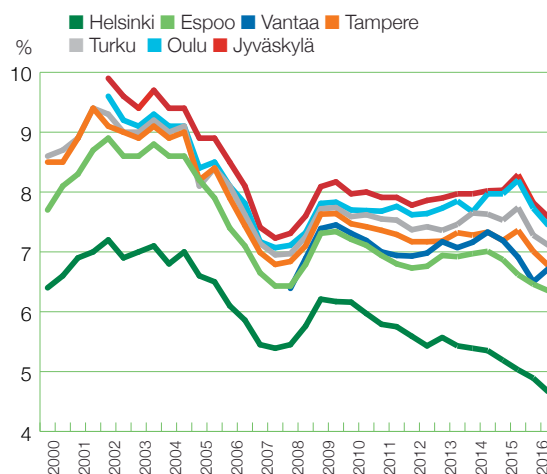
Lähde: KTI Transaktio seuranta

liikekiinteistöjä Cityconilta ja hoivakiinteistöjä Northern Horizon Capitalilta, ja OP-Vuokratuotto on laajentanut asuntosalkkuaan useilla kaupoilla suurimmissa kaupungeissa sekä tehnyt joitakin yksittäisiä toimitilakiinteistö-sijoituksia. eQ:n erikoissijoitusrahastojen kiinteistösalkkujen yhteenlaskettu arvo oli kolmannen kvartaalin lopussa 760 miljoonaa euroa, ja OP-Vuokratuoton salkku on vielä tätäkin suurempi.

Tuottovaatimukset pohjalukemissa

Vilkas sijoituskysyntä ja ennätysmatalat korot painavat tuottovaatimuksia alaspäin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan toimistojen tuottovaatimus noteerattiin nyt 4,7 prosenttiin, missä on laskua 0,2 prosenttiyksikköä viime kevääseen verrattuna. Vähittäiskaupan kiinteistöjen tuottovaatimus putosi vielä tätäkin enemmän, lähes puolella prosenttiyksiköllä ja päättyi kaikkien aikojen matalimmalle tasolle, 4,9 prosenttiin. Hyväsijaintisten vuokra-asuntojen tuottovaade on vajonnut jo 4,2 prosenttiin. Toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset ovat viimeisen puolen vuoden aikana pudonneet Vantaata lukuun ottamatta kaikissa suurissa kaupungeissa.

Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Suurimmat kiinteistökaupat viimeisten 12 kuukauden aikana, Q4/2015–Q3/2016

| KIINTEISTÖ / PORTFOLIO | AJAN-KOHTA | HINTA (M€) | OSTAJA | MYYJÄ |
|---|------------|---|--|---|
| Forum-kortteli; kuusi liike- ja toimistokiinteistöä Helsingin ydinkeskustassa | 2016Q1 | 576 | Sponda Oyj | Forum Fastighets Kb, Föreningen Konstsamfundet r.f. |
| 8 517 tuettua vuokra-asuntoa | 2016Q1–Q2 | 524 (ARA:n 16.6. päätöksen mukainen hinta) | Y-Säätiö | VVO-yhtymä Oyj |
| 22 liikekiinteistöä | 2015Q4 | 191,5 | Serena Properties AB | Varma |
| 97 liike-, toimisto- ja hotellikiinteistöä Ruotsissa ja Suomessa | 2016Q1 | Suomessa 180 (yhteensä 450) | Partners Group | Sveafastigheter Fund III |
| Kuusi toimistokiinteistöä PKS:lla | 2016Q1 | 160 | NIAM | Elo |
| 27 hoivakiinteistöä | 2016Q1 | 155 | Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt | Healthcare I (Northern Horizon Capital) |
| 20 liikekiinteistöä | 2016Q1 | 115 | Sirius Capital Partners | Yksityisiä sijoittajia |
| Kolme teollisuuskiinteistöä | 2015Q4 | 100 | Logicor (Blackstone) | Sponda Oyj |
| 186 liikekiinteistöä | 2016Q2 | 90 | AB Sagax | n/a |
| 2 274 asuinhuoneistoa | 2016Q3 | n/a | VVO Kodit Oy | ICECAPITAL Housing Fund II:n osakkeenomistajat |
| 1 255 asuinhuoneistoa | 2016Q2 | n/a | SATO Oyj | SVK Yhtymä Oy:n osakkeenomistajat |
| 1 015 asuinhuoneistoa | 2016Q2 | n/a | SATO Oyj | Suomen Laatuasunnot Oy |

Lähde: KTI Transaktioseuranta

Toimistojen vuokratkysyntä piristymässä, mutta tyhjän tilan määrä pysyy korkeana

Tyhjän toimistotilan määrä pysyy suurena

Toimistotilojen käyttöaste pääkaupunkiseudulla laski kevään ja kesän aikana maaliskuun 82,3 prosentista syyskuun 81,2 prosenttiin, mutta vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna käyttöaste on kuitenkin parantunut yhdellä prosenttiyksiköllä. Pääkaupunkiseudun kaupungeista Espoon käyttöaste (76,7 %) on edelleen matalin, mutta se kuitenkin kohosi viimeisten kuuden kuukauden aikana. Vantaan ja Helsingin toimistojen käyttöasteet ovat puolestaan hieman laskeneet, mutta ovat yhä selvästi Espoota korkeampia. Tyhjän tilan määrä on kasvanut esimerkiksi Pitäjänmäellä ja Kilossa, kun taas toimistotiloja on täyttynyt muun muassa Helsingin keskustassa, Keilaniemessä ja Tapiolassa.

Myös muissa suurissa kaupungeissa suurten sijoittajien omistamien toimistojen käyttöaste heikkeni kevään ja kesän aikana. Sekä Tampereella, Turussa että Oulussa toimistojen käyttöasteet ovat nyt 88 prosentin tuntumassa. Tyhjän toimistotilan määrä on lisääntynyt esimerkiksi Turun Kupittaalla ja Tampereen Kaupissa.

Valtakunnallisen RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista 28 prosenttia ennakoii pääkaupunkiseudun tyhjien toimistotilojen määrän kääntyvän laskuun tulevan puolen vuoden aikana. Toisaalta yli kolmannes vastaajista odottaa vajaakäytön yhä kasvavan, joten saldoluku päättyi viime kevään tavoin hieman miinukselle. Muun Suomen toimistoissa entistä useampi vastaaja uskoo sen sijaan tyhjien tilojen määrän nousevan, ja vajaakäyttöodotusten saldoluku on yli 30 prosenttia miinuksella.

Kasvukeskusten paikalliset toimijat näkevät markkinatilanteen valoisampana

Paikallisille – Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän alueiden – kiinteistöalan ammattilaisille suunnatun KTI:n Alueellisen toimitilabarometrin tulosten perusteella kasvukeskuksiin odotetaan hieman valoisampaa lähitulevaisuutta. Toimistojen tilakysynnän uskotaan kasvavan kaikissa näissä kaupungeissa. Oulussa, Jyväskylässä ja etenkin Turussa useampi paikallinen vastaaja ennakoii tyhjän toimistotilan vähenevän kuin kasvavan. Ainoastaan Tampereella tyhjien tilojen kehityksen saldoluku on negatiivinen.

Toimistovuokrien tunnusluvut kääntyneet nousuun Helsingin keskustassa

Toimistovuokrien kehitys näyttää nyt aiempaa positiivisemmalta. Helsingin ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava KTI:n toimistovuokraindeksi kääntyi viimeisimmällä puolivuotisjaksolla 1,7 prosentin

- Toimistojen käyttöasteet laskeneet suurissa kaupungeissa Espoota lukuun ottamatta
- Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat kääntyneet nousuun
- Nettokäyttöönotto lähes 70 000 neliötä positiivinen tänä vuonna

nousuun. Vuositason muutos päättyi täten 1,1 prosentin verran positiiviseksi. Ydinkeskustan uusien sopimusten mediaanineliovuokrataso nousi keväästä yhdellä eurolla 27,5 euroon, ja yläkvartiili ylsi tasan 31 euroon, joka on kaikkien aikojen korkein noteeraus. Myös lokakuussa toteutetun RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien keskimääräinen arvio ydinkeskustassa sijaitsevan laadukkaan toimistotilan neliovuokratasosta oli kaikkien aikojen korkein: 30,6 euroa kuukaudessa.

Nousu ulottuu nyt myös muille alueille

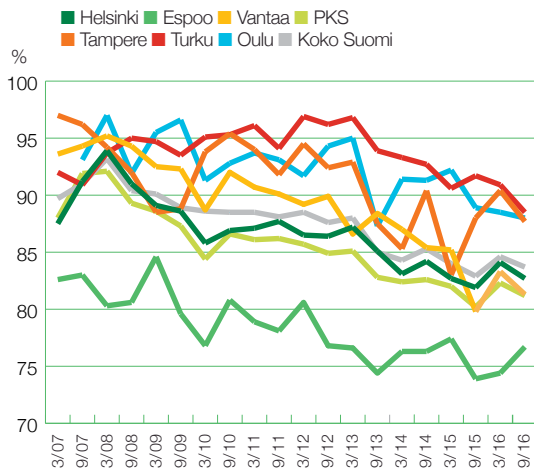
Uusien vuokrasopimusten keskimääräiset neliovuokrat ovat olleet nousussa monilla muillakin pääkaupunkiseudun osamarkkinoilla, kuten esimerkiksi Ruoholahdessa. Sekä Helsingin, Espoon että Vantaan keskimääräinen uusien sopimusten neliovuokra onkin noussut viime kevääseen verrattuna. Joillakin osamarkkinoilla, esimerkiksi Vantaalla Aviapoliksen alueella, uusien sopimusten vuokratasojen lasku on kuitenkin jatkunut.

Nykyisessä markkinatilanteessa erilaiset vuokralaisten houkuttelemiseksi tehdyt kannustimet ovat varsin yleisiä etenkin pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla. Omistajat tarjoavat vuokralaisille esimerkiksi vuokravapaita kuukausia tai kustantavat tilojen muutostöitä. Näin ollen neliovuokrien tunnuslukuja tulkittaessa on muistettava, että niistä ei aina voi suoraan päätellä todellista omistajalle jäävää kokonaisvuokraa.

Lähitulevaisuuden näkymät lievästi positiivisempia

Toimistovuokramarkkinoilla RAKLI-KTI Toimitilabarometrin odotukset tulevalle puolivuotisjaksolle ovat lievästi mennyttä kehitystä positiivisempia kaikissa suurissa

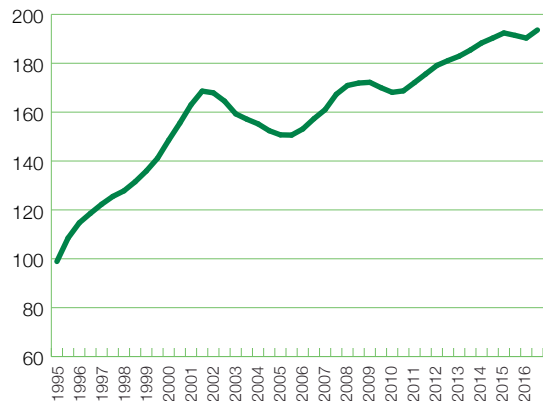
Toimistotilojen käyttöasteet



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Toimistovuokraindexsi

Helsingin ydinkeskustan toimistot, indeksi 1993=100



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

kaupungeissa. Helsingin keskustassa 30 prosenttia vastaajista uskoo vuokrien nousevan ja myös Tampereella vuokraennusteiden saldoluku on kääntynyt lievästi plussan puolelle. Muissa suurissa kaupungeissa toimistovuokraodotusten saldoluut ovat kuitenkin edelleen negatiivisia, joskin kaikkialla selkeä enemmistö uskoo toimistovuokrien pysyvän ennallaan. Tässä suhteessa KTI:n Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat ovat muutoin samoilla linjoilla, mutta turkulaiset vastaajat odottavat toimistovuokrien nousevan sekä Turun keskustassa että ennen kaikkea Kupittaalla.

Muutamia toimistorakentamisprojekteja käynnistynyt PKS:illa tänä vuonna

Matalana pysyvistä käyttöasteista huolimatta pääkaupunkiseudun toimistorakentaminen on tänä vuonna taas piristynyt ja syyskuun lopussa käynnissä oli noin 85 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt. Kesän ja alkusyksyn aikana on tosin käynnistetty vain pari isompaa hanketta. Esimerkiksi Sponda on ryhtynyt kehittämään uutta toimitilakiinteistöä Värehtaanakadulle Tikkurilan aseman läheisyyteen. Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa kiinteistöön valmistuu yhteensä 9 500 neliometriä vuokrat-

tavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa. Muutamia suuria toimistoprojektisuunnitelmia on myös julkistettu. Näistä merkittävimpiä on Keskon uusi 27 000 neliön pääkonttorikiinteistö, jonka Varma tulee rakennuttamaan Kalasatamaan. Samassa yhteydessä Varma osti Keskon nykyisen pääkonttorikiinteistön Katajanokalta, ja suunnittelee muuntavansa sen mahdollisesti asunnoiksi.

Muissa suurissa kaupungeissa toimistorakentamisen volyymit pysyvät edelleen matalina. Vilkkainta on Oulussa, jossa on käynnistetty useampi toimistohanke tämän vuoden puolella. Esimerkiksi NCC rakentaa Bitium Technologies Oy:lle uusia toimitiloja Linnanmaan alueella.

Nettokäyttöönotto kääntynyt positiiviseksi pääkaupunkiseudun toimistoissa, bruttokäyttöönotto laskenut

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden nettokäyttöönotto on ollut vuodesta 2009 lähtien joko negatiivinen tai vain aavistuksen plussan puolella. Etenkin vuosina 2013 ja 2015 nettokäyttöönotto jäi voimakkaasti miinukselle. Edellisten 12 kuukauden aikana, eli syyskuun 2015 ja elokuun 2016 välisenä aikana, nettokäyttöönotto kui-

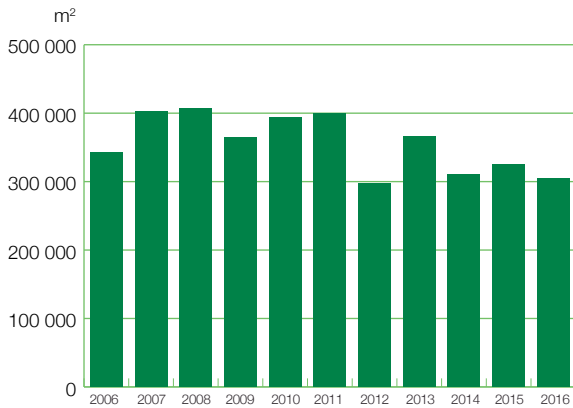
Nettokäyttöönotto kuvaa käytössä olevien tilojen määrän muutosta markkinalla tietyn ajanjakson aikana. Mikäli tunnusluku on positiivinen, on käytössä olevien tilojen määrä kasvanut. Tämä ei välttämättä tarkoita sitä, että tyhjän tilan määrä tai vajaakäyttöaste olisi laskenut, sillä tilakannan kasvaessa sekä tyhjänä että käytössä olevan tilan määrä saattaa samanaikaisesti kasvaa. Vajaakäyttöaste voi tällöin joko nousta tai laskea, riippuen tapahtuneiden muutosten suuruudesta. Jos nettokäyttöönotto on negatiivinen, kehitys on ollut päinvastainen, eli käytössä olevan tilan määrä on absoluuttisesti pienentynyt.

Nettokäyttöönotto = käytössä olevien tilojen määrä hetkellä t – käytössä olevien tilojen määrä hetkellä t-1

Bruttokäyttöönotolla tarkoitetaan tietyn ajanjakson aikana käyttöön otetun tilan määrää neliöissä mitattuna. Bruttokäyttöönotto siis kuvaa sitä, kuinka monta neliötä on saanut uuden käyttäjän tietyn ajanjakson aikana, eli tavallaan "muuttojen määrää". Bruttokäyttöönotto ei voi milloinkaan olla negatiivinen.

Bruttokäyttöönotto = käyttöön otetun tilan määrä ajanjakson t aikana

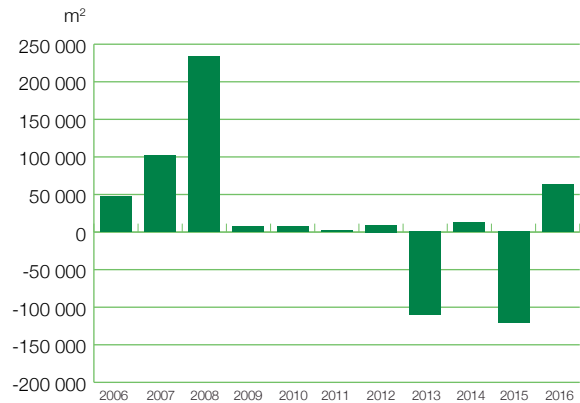
Toimistojen bruttokäyttöönnotto Pääkaupunkiseutu



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

Lähde: KTI

Toimistojen nettokäyttöönnotto Pääkaupunkiseutu



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

Lähde: KTI

tenkin kääntyi 64 000 neliön verran positiiviseksi. Tähän on johtanut sekä käyttöasteen pieni paraneminen edelliseen syyskuun verrattuna että toimistotilakannan pysyminen melko ennallaan vähäisestä uudistuotannosta ja käyttötarkoituksen muutoksista johtuen.

Bruttokäyttöönnotto on pääkaupunkiseudun toimitoissa puolestaan laskussa, eli yritykset ovat aiempaa vähemmän muuttaneet uusiin toimitiloihin. Syyskuun 2015 ja elokuun 2016 välisenä aikana bruttokäyttöönnotto jäi 305 000 neliöön, missä on edelliseen vuoteen verrattuna laskua vajaat seitsemän prosenttia. KTI:n laskelmien mukaan tämä tunnusluku on vaihdellut vuosina

2006–2015 pääasiassa 300 000–400 000 neliön välillä. Korkeimmillaan bruttokäyttöönnotto oli vuonna 2008, noin 407 000 neliötä.

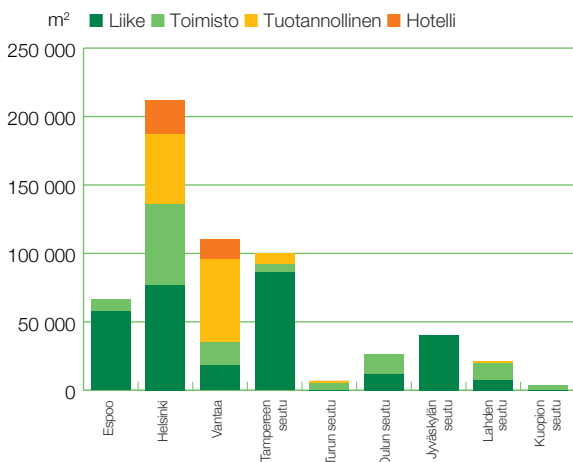
Tilankäytön tehostaminen ja työympäristöön panostaminen jatkuu pääkaupunkiseudun toimitoissa

KTI:n Skanskalle toteuttaman Tulevaisuuden Työympäristö 2016 -barometrin mukaan fyysinen työympäristö nähdään yhä tärkeämpänä yrityksen menestystekijänä. Barometrin vastaajista peräti 97 prosenttia uskoo, että hyvällä työympäristöllä voidaan parantaa organisaation suorituskykyä. Toimistotiloja ja työympäristöjä suunnitellaan ja kehitetään entistä aktiivisemmin, mikä luo samalla mahdollisuuden tehostaa tilankäyttöä.

Barometrin vastaajista 44 prosenttia arvioi toimistoneliöiden ja 37 prosenttia työpisteiden määrän vähenevän, vaikka samaan aikaan viidennes ilmoittaa työntekijämääränsä kasvavan. Tilankäytön tehostamispyrkimyksiä tukee ja selittää osaltaan työskentelytapojen muutos, mikä näkyy muun muassa etä- ja mobiilijohdon lisääntymisenä. Turhista neliöistä ja tyhjästä työpisteistä ei haluta maksaa, ja yhä useampi yritys on siirtynyt nimetyistä työpisteistä jaettuihin työpisteisiin. Yritykset tehostavat omaa tilankäyttöään myös esimerkiksi tarjoamalla osaa toimitiloistaan muiden yritysten tai yhteistyökumppaneiden käyttöön.

Monitilatoyimistöjen suosio jatkuu vahvana, ja yli 60 prosenttia barometrin vastaajista arvioi kasvattavansa niiden määrää lähivuosina. Perinteiset huonetoimistot sen sijaan käyvät vuosi vuodelta harvinaisemmiksi, ja nytkin reilusti yli puolet vastaajista arvioi huonetoimistöjen määrän vähenevän.

Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet, syyskuu 2016, vuokrattava ala



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

Lähde: KTI Rakennushankesuranta, RPT Docu Oy

Kasvava liiketilatarjonta lisää kilpailua vuokralaisista ja kuluttajista

Käyttöasteet laskusuunnassa

Liiketilamarkkinoilla käyttöasteet ovat pysyneet yhä melko korkeina, mutta laskeva trendi on kuitenkin jatkunut ja hieman voimistunutkin. Vielä kaksi vuotta sitten KTI:n vuokratietokannassa liiketilojen käyttöasteet vaihtelivat suurimmissa kaupungeissa 95 ja 97 prosentin välillä, mutta nyt korkein luku on 94,5 prosentin käyttöaste Helsingissä ja matalin 91,8 prosenttia Tampereella. Myös koko Suomen liiketilojen käyttöaste (syyskuun alussa 92,9 %) on laskenut selvästi.

Näissä syyskuun alun tilanteen mukaisissa luvuissa ei vielä näy kovin voimakkaasti Anttilan konkurssi, joka kasvattaa ainakin väliaikaisesti tyhjän liiketilamäärää useissa kaupungeissa. Joihinkin Anttila- ja Kodin1-tavaratalojen tyhjäksi jättämiin suuriin liiketiloihin on jo löydetty uusia vuokralaisia, mutta monessa paikassa suuren liiketilamäärän vuokraaminen ei ole helppoa, ja tilat joudutaan vähintäänkin pilkkomaan usealle vuokralaiselle.

Pääkaupunkiseudun liiketilakanta kasvaa voimakkaasti

Haasteita etenkin pääkaupunkiseudun liiketilamarkkinoille tuo myös voimakas uudisrakentaminen. Pääkaupunkiseudulla oli syyskuun lopussa käynnissä noin 150 000 uuden liiketilaneliön rakennustyöt, ja useita merkittäviä hankkeita – suurimpana YIT:n Mall of Tripla – on käynnistymässä lähiaikoina. Alan asiantuntijoilla on kuitenkin varovaisen positiivinen näkemys liikekiinteistöjen tulevaisuudesta, sillä sekä RAKLI-KTI Toimitilabarometrin että KTI:n Alueellisen toimi-

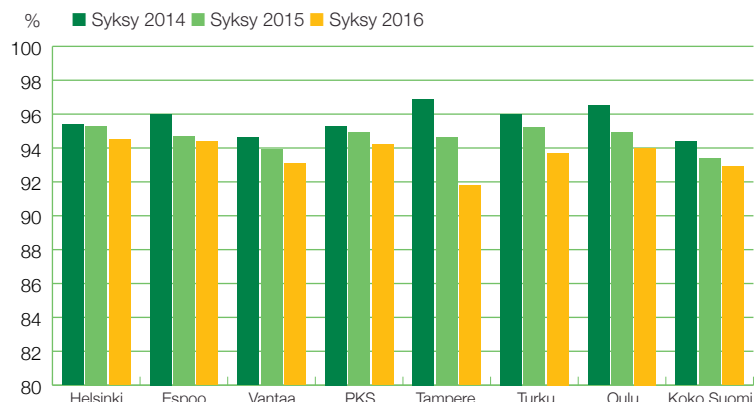
- Liiketilojen käyttöasteet laskussa kaikissa suurissa kaupungeissa
- Anttilan konkurssi ja voimakas liiketilarakentaminen tuovat lisähaasteita liiketilamarkkinoille
- Helsingin ydinkeskustan näkymät vakaita, Oulussa ja Tampereella synkemmät näkymät
- Kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärät kehittyneet positiivisesti

tilabarometrin vastaajat ennakoivat pääsääntöisesti tyhjen liiketilojen määrän pysyvän lähitulevaisuudessa ennallaan.

Liiketilojen vuokrat nousseet Helsingin ydinkeskustassa

RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Helsingin ydinkeskustan keskimääräisen liiketilavuokran nousseen muutamalla prosentilla kevästä. Myös KTI:n vuokratietokannassa maaliskuu- ja elokuussa tehtyjen uusien liiketilasopi-

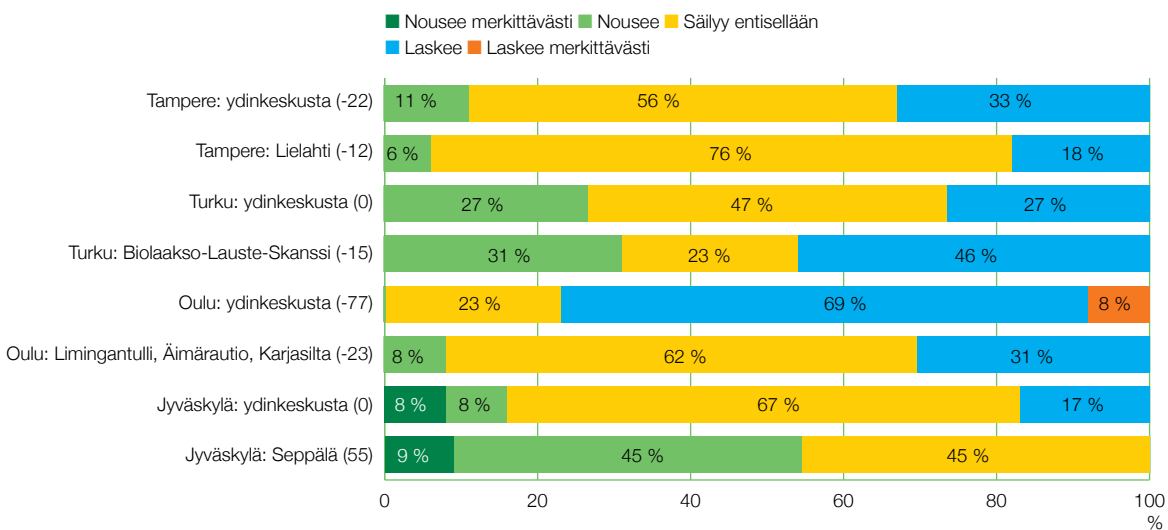
Liiketilojen käyttöasteet kaupungeittain



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana kasvukeskusten keskeisillä osamarkkinoilla

Vastausten jakauma, %-osuudet, saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, syksy 2016

musten mediaaninelövuokra oli noussut noin 69 euroon eli yli 20 prosenttia edellisestä puolivuotijaksosta, jolloin uusien sopimusten tunnusluvut tosin olivat poikkeuksellisen matalia. Tulevaisuuden vuokraodotukset Helsingin ydinkeskustassa ovat vakaita, sillä Toimitilabarometrin vastaajista yhtä moni odottaa vuokrien nousevan kuin laskevan. Vantaalla hieman useampi vastaaja uskoo liiketilavuokrien nousuun kuin laskuun, mutta Espoossa puolestaan jopa 30 prosenttia vastaajista odottaa liiketilavuokrien laskevan.

Liiketilavuokrien odotetaan laskevan Tampereen ja etenkin Oulun keskustassa

Paikalliset asiantuntijat odottavat Jyväskylän ja Turun ydinkeskustoissa vuokrien pysyvän ennallaan, kun taas Tampereen keskustassa saldoluku jäi 22 prosenttia miinukselle. Tampereella pohditaan esimerkiksi sitä, miten yli 50 000 neliön kokoisen Ratinan kauppakeskuksen valmistuminen vuonna 2018 vaikuttaa ydinkeskustan liiketiloihin, joista moni on tyhjillään tälläkin hetkellä.

Voimakkain muutos on näköpiirissä Oulun ydinkeskustassa, jossa liiketilojen nelövuokratasot ovat olleet muihin kasvukeskuksiin verrattuna tähän saakka varsin korkeita. Nyt KTI:n Alueellisen toimitilabarometrin oululaiset vastaajat arvioivat keskustan keskimääräisen liiketilavuokran laskevan jopa noin 15 prosentilla tulevan vuoden aikana. Peräti 77 prosenttia aluebarometrin vastaajista odottaa Oulun ydinkeskustassa liiketilavuokrien laskevan. Oulun liiketilamarkkinoille paineita aiheuttaa sekä kasvava tarjonta että Stockmannin tulossa oleva sulkeminen. Toinen ääripää kasvukeskusten liiketilaosamarkkinoilla on Seppälän kasvava vähittäiskauppa-alue Jyväskylässä, jossa peräti 55 prosenttia vastaajista odottaa vuokrien nousevan.

Kauppakeskusten myynnit ja kävijät kasvussa

Kauppakeskusliiketoiminnan ammattilaisten usko tulevaisuuteen on vahva. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen teettämän Kauppakeskusbarometrin vastaajien näkemykset ovat kautta linjan positiivisempia kuin vuosi sitten. Kaksi kolmesta vastaajasta uskoo kauppakeskusten kävijämäärän ja kokonaisymyynin kasvuun lähivuosina. Vastaajat ovat lähes yksimielisiä siitä, että kauppakeskusten osuus vähittäiskaupasta kasvaa ja myynti kehittyy muuta vähittäiskauppaa positiivisemmin. Selkeä enemmistö barometrin vastaajista luottaa siihen, että pääkaupunkiseudun kasvava väestö ja kulutuskysyntä riittävät turvaamaan kauppakeskusten tulevaisuuden tarjonnan selkeästä lisääntymisestä huolimatta.

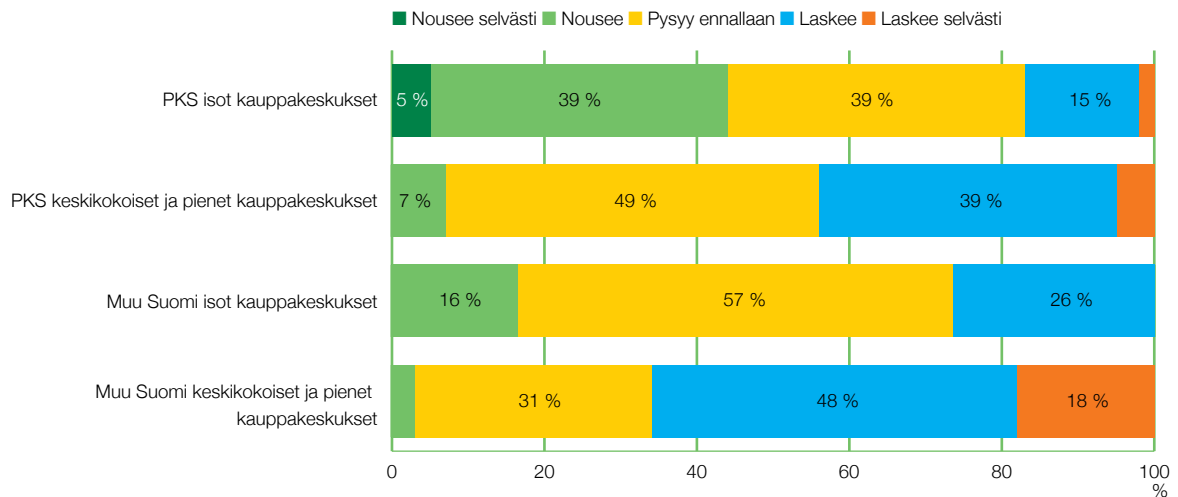
Tämä kehitys on nähtävissä myös tuoreimmissa myynti- ja kävijäindekseissä, joita KTI tuottaa Suomen Kauppakeskusyhdistykseksi 38 kauppakeskuksesta. Kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat kolmannella vuosineljänneksellä 5,9 prosenttia ja kauppakeskusten kokonaisymyynti 6,0 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Myynti kasvoi pääkaupunkiseudun

Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit

| Kävijämäärät ja kokonaisymyynit kvartaaleittain | | |
|---|---------------------|------------------------|
| | Q3 2016 vs. Q3 2015 | Edelliset 12 kuukautta |
| Kävijät | +5,9 % | +4,5 % |
| Myynti | +6,0 % | +3,3 % |

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys, KTI

Miten arvioit liiketilavuokrien kehittyvän kauppakeskuksissa seuraavan kolmen vuoden aikana?



Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistyksen / Kauppakeskusbarometri 2016

dulla 5,4 prosenttia, kun muualla Suomessa kasvua oli peräti 6,9 prosenttia. Viimeisten 12 kuukauden tarkastelussa kauppakeskusten kävijämäärät kasvoivat 4,5 prosenttia ja kokonaisymyynti nousi 3,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

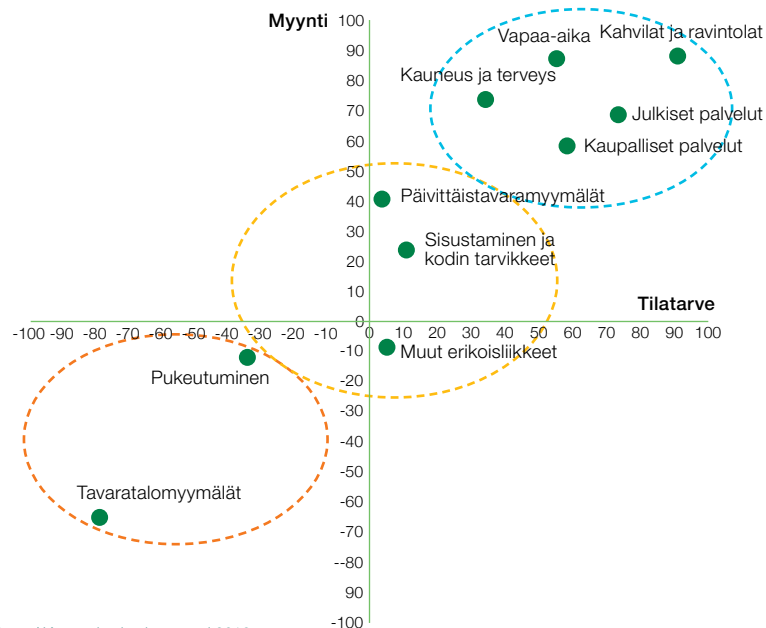
Keskeisen sijainnin isot kauppakeskukset tulevaisuuden menestyjiä

Pääkaupunkiseudun isot kauppakeskukset ovat vahvoilla kiristyvässä kilpailussa. Noin puolet Kauppakeskusbarometrin vastaajista ennakoivat isojen keskusten vuokrien nousevan ja käyttöasteiden paranevan seuraavien kol-

men vuoden aikana. Pääkaupunkiseudun pienemmissä keskuksissa ja muun Suomen kauppakeskuksissa sekä vuokrien että käyttöasteiden ennakoita joko pysyvän ennallaan tai laskevan. Odotukset ovat kuitenkin kaikilla osa-alueilla viime vuotta valoisampia.

Kauppakeskusten tarjonta on myös muuttumassa. Perinteiset suuret toimialat kuten pukeutuminen ja tavaratalokauppa antavat tilaa ravintoloille, kauneuden ja terveyden sekä vapaa-ajan palveluille. Yhä useammin kauppakeskuksista löytyy myös kirjastoja, terveysasemia tai muita julkisia palveluja.

Miten myynti ja tilan tarve kehittyvät eri toimialoilla seuraavan kolmen vuoden aikana?



Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistyksen / Kauppakeskusbarometri 2016

Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa

Vahva asuntokysyntä ja pääomien runsas tarjonta luovat edellytyksiä vuokra-asuntojen tarjonnan kasvulle. Rakennusteollisuus RT ennustaa tänä vuonna aloitettavan jopa 36 000 asunnon rakennustyöt, mikä on korkein määrä kymmeneen vuoteen RT:n seurannassa. Asuntotuotanto painottuu kerrostalorakentamiseen, joka jakautuu RT:n mukaan kolmeen lähes yhtä suureen osaan: vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin, vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin sekä valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Suuret sijoitusyhtiöt rakennuttavat jatkuvasti uusia kohteita salkkuunsa. Myös rakennusliikkeillä on runsaasti hankkeita, jotka päätyvät usein kiinteistörahastojen omistukseen. KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulle valmistui yli 2300 uutta vuokra-asuntoa vuonna 2015. Kuluvan vuoden kolmella ensimmäisellä kvartaalilla tarjonta kasvoi lähes 1700 asunnolla, ja rakenteilla oli yli 5600 asuntoa. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotarjonnan kasvuun uskottiin vahvasti myös elokuussa toteutussa RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa.

Suuret kaupat nostavat volyyymiä

Asuntosalkkukauppojen volyyymi nousi reilusti yli kahteen miljardiin euroon kolmannen kvartaalin loppuun mennessä. Volyyymiä kasvattavat etenkin suuret salkkukaupat: VVO hankki kesällä ICECAPITAL Housing Fund II:n yli 2200 asunnon salkun, ja SATO kasvatti keväällä omistuksiaan kahdella kaupalla lähes saman verran ostamalla yli tuhat asuntoa sekä SVK Yhtymältä että Suomen Laatuasunnoilta. Tälle vuodelle on kirjattu myös VVO:n ARA-asuntosalkun myynti Y-Säätiölle. Vuoden suurimpiin kauppoihin lukeutuvat myös NREPin Nordic Strategies Fund II:n yhteensä noin 700 rakenteilla olevan asunnon hankinnat. Lisäksi YH Kodit ja Elo ovat tehneet aiesopimuksen, jonka mukaan YH Kodit myy 1800 asuntoa pääosin Turun ja Tampereen seuduilta Elolle. Tämä sopimus ei vielä näy kauppavolyymissa, sillä prosessi on vielä kesken.

Ulkomaisia sijoittajia odotellaan lisää

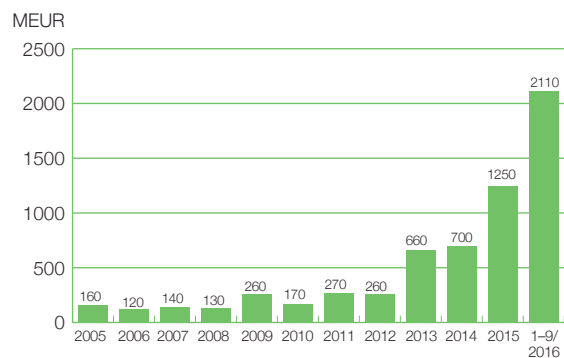
Kuluva vuosi on viimein tuonut pitkään odoteltuja ulkomaisia sijoittajia myös suomalaisille asuntomarkkinoille. Pään avasi saksalainen sijoittajajätti BVK, joka osti keväällä 80 miljoonan euron asuntosalkun LähiTapiolan rahastolta. CapMan toimi BVK:n neuvonantajana ja hallinnoi salkkua. Kansainvälistä pääomaa edustaa myös tanskalaislähtöinen rahastomanageri NREP, joka on kesän ja syksyn aikana julkistanut parikin uusien asunto-kohteiden kauppaa. Alkusyksystä toteutetussa RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa ennakoidaan ulkomaisten sijoittajien määrän kasvavan lähitulevaisuudessa suomalaisilla asuntosijoitusmarkkinoilla.

- Asuntokauppojen volyyymi taas huippulukemissa
- Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa
- Vuokrien nousu tasaantumassa

Vuokrien nousu tasaantumassa

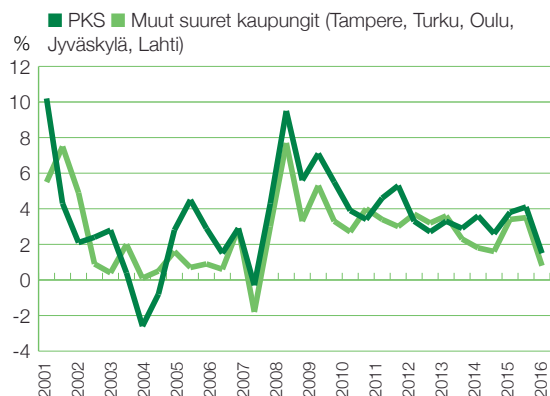
Vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu ja nihkeänä jatkuva taloustilanne heijastuvat nyt myös asuntovuokriin. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaavan indeksin nousu on tasaantunut kaikissa suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla vuokrat nousivat 0,5 prosenttia viimeisimmällä puolivuotisjaksolla, ja vuositasollakin nousu jäi 1,5 prosenttiin. Vuokrien nousu on jatkunut vahvimpana Helsingissä, 2,2 prosentissa vuositasolla. Espoon vuok-

Merkittävien asuntoportfoliokauppojen volyyymi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

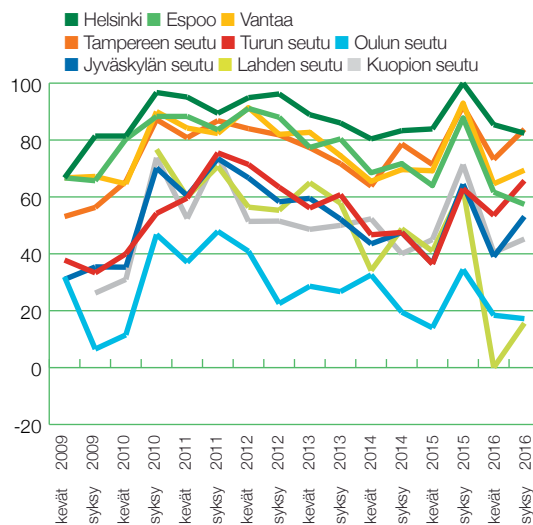
KTI Asuntovuokraindeksi Vuositason muutos, PKS ja muut suuret kaupungit



Lähde: KTI Asuntovuokravertailu

rat ovat pysyneet lähes ennallaan. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa vuositaso nousu jäi 0,7 prosenttiin, ja viimeisimmän puolivuotisjakson muutos oli jopa hienoisesti negatiivinen. Tampereella ja Turussa vuositaso muutos on reilun prosentin plussalla, kun taas Oulussa vuokrat ovat hienoisesti laskeneet.

Pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys, Saldoluvut – pienet asunnot



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousua.

Lähde: RAKL:n Vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2016

Kasvava tarjonta kiristää vuokramarkkinaa

Elokuisessa RAKL:n Vuokra-asuntobarometrissa asiantuntijoiden vuokraodotukset olivat kautta linjan maltillisempia kuin aiemmissa kyselyissä. Pienten asuntojen vuokrien nousuun uskotaan edelleen kaikissa suurissa kaupungeissa. Suurten asuntojen vuokraodotukset olivat sen sijaan nyt negatiivisia kaikissa suurissa kaupungeissa.

Oletko jo tutustunut KTI Kiinteistötietoiiskuihin? KTI Kiinteistötietoiiskut tarjoavat kuukausittain katsauksen jonkin KTI:n säännöllisesti tuottaman tunnusluvun tai tarkastelun taustalle. Tutustu julkaistuihin kiinteistötietoiiskuihin: www.kti.fi/ajankohtaista/kti-kiinteistotietoiiskut. Toiveita kiinteistötietoiiskun aiheiksi voit toimittaa työryhmälle osoitteeseen: kti@kti.fi.

KOTIMAINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN YRITYSVASTUURAPORTOINTISUOSITUS EDISTÄÄ TOIMIALAN LÄPINÄKYVYYTTÄ JA YRITYSVASTUUTOIMINNAN VERTAILUKELPOISUUTTA

Yritysvastuunäkökulmat ovat saavuttaneet merkittävän roolin kiinteistöalan yritysten liiketoiminnassa, ja yritysvastuutoiminnan mittaamisen ja todentamisen merkitys kasvaa tulevaisuudessa. Yritysvastuuraportointi tarjoaa organisaatioille kanavan viestiä yritysvastuutoiminnastaan ja koota yhteen tietoja ja tunnuslukuja, joita voidaan käyttää toiminnan arviointiin ja kehittämiseen. Jotta voidaan tarkastella yritysvastuutoiminnan hyötyjä liiketoiminnalle ja vaikutuksia taloudellisiin tuloksiin, on toiminnan mittaaminen ja todentaminen välttämätöntä.

Yritysvastuutoiminnan yhtenäiset mittarit ja tunnusluvut edesauttavat vertailukelpoisuutta ja mahdollistavat benchmarkingin yritysten välillä. Yhdenmukaiset, laajalti käytetyt ja ymmärretyt tunnusluvut helpottavat ja tukevat myös asiakas- ja sidosryhmäviestintää sekä kiinteistöjen myynti- ja vuokrausprosesseja.

KTI ja RAKLI ovat yhdessä kiinteistöalan toimijoiden kanssa käynnistäneet projektin, jossa kehitetään kiinteistösijoittajille soveltuva kotimainen yritysvastuuraportointisuositus.

Raportointisuositus

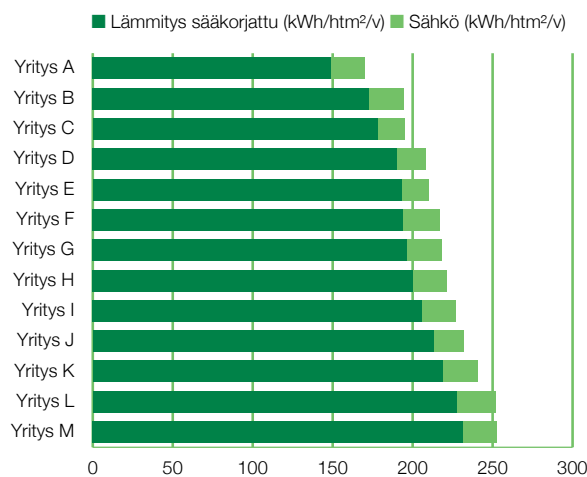
- on linjassa kansainvälisten järjestelmien (mm. GRI, INREV Sustainability Reporting Recommendations, EPRA Sustainability BPR, GRESB) kanssa
- ottaa huomioon suomalaisten kiinteistömarkkinoiden erityispiirteet ja -tarpeet
- sisältää eritasoisia vaihtoehtoja yritysvastuuraportoinnin laajuudelle ja sen kehittämiseksi
- ottaa huomioon erityyppisten sijoittajien sekä eri kiinteistösektoreiden ominaispiirteet
- sisältää sekä yritys-/salkkutason että kiinteistötason tunnuslukuja

Projektissa osallistajat määrittävät yhdessä raportoitavat vastuullisuusnäkökulmat ja tunnusluvut kiinteistösijoittamisen keskeisille toiminnoille sekä sopivat tunnuslukujen laskentaperiaatteista. Suositus tarjoaa tukea ja yhteisen raportointimallin yritysvastuuraportointia vasta kehitteleville organisaatioille. Edistyneimmille toimijoille suosituksen mukainen raportointi tuottaa Suomen ympäristössä vertailukelpoisia tunnuslukuja, joita voidaan hyödyntää myös kansainvälisten standardien mukaisissa yritysvastuuraporteissa ja työkaluissa.

Yhteinen yritysvastuuraportointimalli tarjoaa aiempaa enemmän läpinäkyvyyttä ja vertailukelpoisuutta keskeisiin yritysvastuutunnuslukuihin. Tunnuslukujen avulla voidaan tuottaa entistä enemmän ja parempaa tietoa myös koko toimialan yhteiskunnallisesta merkityksestä. Raportointisuositus julkistetaan vuodenvaihteessa, ja alkuvuodesta 2017 testataan tunnuslukujen toimivuutta käytännössä ja kehitetään työkaluja yritysten väliseen vertailuun ja tunnuslukujen hyödyntämiseen.

Lisätietoja: Jessica Örn, puh. 0400 910 296

Esimerkki yritystason tarkastelusta Asuinkerrostalojen lämmön- ja sähkönkulutus vuonna 2015



Lähde: KTI



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