

Syksy 2023

KTI Markkinakatsaus

Kiinteistökauppojen ja rakentamisen volyymit historiallisen matalalla tasolla

Kiinteistömarkkinoiden sopeutuminen korkojen nousuun on vielä kesken
Vuokra-asuntojen ylitarjonta sulanee rakentamisen hiljenemisen myötä
Toimisto- ja liiketilavuokramarkkinoiden näkymät negatiivisia



Sisälllys

Vieraskynä: 2024 - korkojen kera	4
Kiinteistökauppamarkkinoiden volyymi alamaissa	5
Asuntokiinteistösijoittamisen ja rakentamisen volyymit laskeneet rajusti	8
Toimistomarkkinoiden epävarmuus kasvussa	10
Liikekiinteistöjen käyttöasteet pysyvät korkeina, mutta vuokrissa laskupaineita	13
Tuotannolliset kiinteistöt edelleen suhteellisen houkuttelevia	15
Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymi laskenut voimakkaasti	17
Hotellikiinteistöjen haasteet jatkuvat	19

Vuosi 2023 jää historiaan yhtenä 2000-luvun hiljaisimmista vuosista Suomen kiinteistömarkkinoilla. Kaupankäynnin ja rakentamisen volyymit ovat romahtaneet ja tilamarkkinoilla tarjonta ylittää monilla osamarkkinoilla kysynnän.

Kiinteistömarkkinoiden tunnelmia ja näkymiä painaa ennen kaikkea nopeasti noussut korkotasoa, joka iskee nyt kiinteistömarkkinoille montaa kautta. Kohonnut korkotasoa latistaa talouskasvua, vähentää kiinteistöjen suhteellista houkuttelevuutta sijoitusmarkkinoilla, nostaa kiinteistöjen tuottovaatimuksia ja nakertaa vuotuista kassavirtaa. Velkarahoituksen saatavuus kiinteistösijoituksiin on kiristynyt merkittävästi, mikä osaltaan vähentää investointien edellytyksiä.

Eri muuttajien sopeutuminen uuteen toimintaympäristöön on vielä monin osin kesken, minkä takia parametrit eivät sijoittajien investointilaskelmissa nykytilanteessa toimi. Odotus korkotason tasaantumisesta voi osaltaan vaikuttaa myös kiinteistömarkkinoiden tilanteen ja näkymien vakiintumiseen, ja ensi vuodelle odotellaan piristymistä kaupankäyntiin.

Eri kiinteistösektorit kohtaavat uuden toimintaympäristön osin erilaisessa tilanteessa. Asuntomarkkinoilla tarjonta ylittää kysynnän etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta ylitarjonta sulanee uudistuotannon hyytymisen myötä. Toimistokysynnän epävarmuus kasvaa sekä taloustilanteen heikkene-
misen että hybridityöskentelyn lisääntymisen myötä, mikä kärjistää sektorin polarisaatiota edelleen ja tekee sijoittajista entistä valikoivampia. Liikekiinteistöjenkin kysyntänäkymä pysyttelee laskusuuntaisena. Tuotannollisten kiinteistöjen asema säilyy muita toimitilasektoreita positiivisempänä. Yhteiskuntakiinteistöjenkin markkina on kuluvana vuonna hiljentynyt viime vuoden kaupankäyntipiikin jälkeen.



VIERASKYNÄ: LIPPO SUOMINEN, PÄÄSTRATEGI, S PANKKI 2024 – korkojen kera

Maailma ei mennyt käsikirjoituksen mukaan vuonna 2023, eikä tule menemään myöskään vuonna 2024. Liikkuvia tekijöitä on aina liiankin kanssa. Kaikkien toivoma ”pehmeä lasku”, jossa talouskasvu hidastuu hetkellisesti ja palaa sitten jälleen reippaalle nousu-uralle, on kaikkea muuta kuin varmaa. Talous on maailmalla pitänyt pintansa Yhdysvaltain vedolla, mutta vieläkö veto kestää ensi vuonna?

Parin vuoden takaiseen ympäristöön iso muutos on se, että meillä on korot. Korkojen painuttua nollaan finanssikriisin jälkimainingeissa alkuun odotettiin, että kohta ne korot tulevat takaisin. Eivät tulleet. Keskuspankkien hyperelvytys piti korot alhaalla yli vuosikymmenen eli pidempään kuin ajateltiin. Lopulta pandemian aikaan taloudessa ja markkinoilla todettiin, että eivät ne korot nouse koskaan ja alettiin elää sen mukaisesti.

Viime vuonna maailma muuttui, kun nollakorkojen ja pandemiaelvytyksen huuma lopulta ylikuumensivat talouden. Tarjontaongelmat pahensivat tilannetta ja yhtäkkiä jo kuolleeksi luultu ilmiö eli inflaatio palasikin haudan takaa. Ja kovaa palasikin. Inflaation perässä korot kipusivat vauhdilla, ja nyt olemmekin jälleen ympäristössä, jossa rahalla on hinta, mikä vaikuttaa niin talouteen kuin markkinoihin kaikkialla.

Vuonna 2024 edessä on sopeutuminen korkojen kanssa elämiseen. On jo selvä, että ilman ongelmia se ei tapahdu, mutta kuinka paljon se vaikuttaa. Suomessa asunto- ja muut kiinteistömarkkinat ovat selvimmin tulilinjalla. Pari vuotta sitten sijoittajalle oli tarjolla ”ilmainen lounas”, kun sijoitusasunnon sai ostettua prosentin korolla ja vuokrattua ulos neljän prosentin tuotolla. Siihen päälle vielä tuli asuntojen arvonnousu. Nyt yhtälö ei toimi, kun korko onkin viisi prosenttia. Jonkun - tai kaikkien - pitää sopeutua, asuntojen hintojen, korkojen ja/tai vuokrien. Jos

asiat menevät hyvin, korjaantuvat ylilyönnit vähitellen. Tappioita tulee, mutta ne jakaantuvat laajasti, eikä suuria vahinkoja synny. Vastavanlainen haastava tilanne on muillakin markkinoilla kuten yrityslainoissa, joissa korkokustannusten nousu on edessä vanhojen velkojen erääntyessä, kun uudet täytyy ottaa kovempaan hintaan.

Tässä tilanteessa riski on, että jotakin isoa menee rikki. Yleensä keskuspankkien koronostot ovat lopulta ajaneet jonkun ”liian isoihin” vaikeuksiin, jolloin vaikutukset heijastuvat koko talouteen. Meiltä on jo melkein unohtunut, että viime vuoden keväällä USA:ssa alueellisia pankkeja meni nurin korkojen nousun seurauksena. Pankit kuitenkin pakkopelastettiin viranomaisen toimesta, ja vahingot talouteen jäivät vähäisiksi. Nuo ongelmat olivat osoitus, että korkojen nousu ei ole tälläkään kertaa kivutonta. Finanssikriisissä 2008 keväällä Bear Stearns -pankki ajautui ongelmiin, mutta pelastettiin. Markkinoilla riemuuttiin sen jälkeen, että nyt ongelmat on ratkaistu. Puoli vuotta myöhemmin tuli Lehman Brothers, ja siitä todelliset vaikeudet vasta alkoivat.

Ensi vuosi on uuteen korkoympäristöön sopeutumisen aikaa niin meillä kuin muualla. Haasteita on edessä, mutta iskujen voimakkuus on vielä iso kysymysmerkki. Hyvä puoli on se, että ne eivät tule täytenä yllätyksenä, vaan korkeampiin korkoihin on jo osittain ehditty varautua. Toinen hyvä puoli on, että talous korjaa itse itseään. Jos hinnat laskevat, tarjonta laskee ja vähitellen kysyntä piristyy. Jos talouskasvu hyytyy, kääntyvät korot alas. Aikaa se kuitenkin vaatii. Korkojen nousun vaikutukset ovat hitaasti, joten myöskään koronlasku ei tuo nopeaa talouskäännettä. Odottavan aika on pitkä kumpainkin suuntaan, mutta se ei tarkoita, etteikö käännettä tulisi.

Kiinteistökauppamarkkinoiden volyymi alamaissa

- » Kiinteistökauppojen ja rakentamisen volyymit finanssikriisin jälkeisten vuosien tasolla
- » Tuottovaatimusten nousu nakertaa kiinteistösijoitusten arvoja
- » Ensi vuodelle odotellaan pirstymistä korkojen vakiintumisen myötä
- » Kiinteistörahoitukseen kaivataan uusia lähteitä ja toimijoita

KTI:n transaktio seurannassa vuoden 2023 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistökauppavolyymi jäi 1,8 miljardiin euroon, eli alle kolmasosaan vuoden 2022 vastaavan ajanjakson kuudesta miljardista eurosta. Vuoden 2023 heinä-syyskuussa kiinteistökauppaa käytiin vain noin 370 miljoonan euron arvosta. Viimeksi näin matalia lukemia on tilastoitu finanssikriisin jälkeisinä kituliaan kiinteistökaupan vuosina 2009-2013, ja silloinkin kvartaalivolyyymi jäi alle 400 miljoonaan euroon vain muutamana vuosineljänneksenä. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on noihin vuosiin verrattuna yli kaksinkertaistunut, joten suhteellisesti kuluvan vuoden kiinteistökaupankäynti on vielä finanssikriisin jälkeisiä vuosia hiljaisempaa. Rullaava 12 kuukauden kiinteistökauppavolyymi putosi aikavälillä Q4/2022-Q3/2023 kolmen miljardin euron tuntumaan, jota matalampia volyymejä on niinkään viimeksi nähty kymmenen vuotta sitten.

Asunnot jälleen vaihdetuin kiinteistösektori

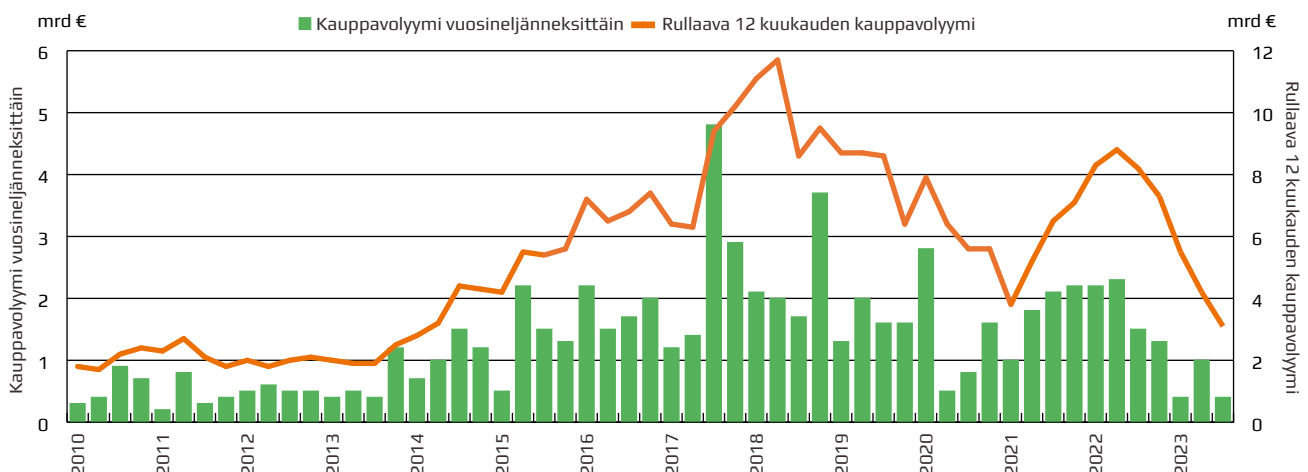
Vuoden 2023 kolmen ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymistä asuntokiinteistöjen osuus oli hieman yli kolmanneksen. Ellei viimeisen neljänneksen kaupankäynti pirsty huomattavasti, jäädään myös asuntojen kauppavolyymissä kuitenkin kauas viimeisen vuosikymmenen aikana totutusta aktiviteettitasosta. Toimistokiinteistöjen noin 400 miljoonan euron kauppavolyymi koostuu pääosin muutamista suurista yksittäisten kohteiden kaupoista. Liike-, yhteiskunta- ja tuotannollisten kiinteistöjen volyymeissä jäätiin tammi-syyskuussa 200-300 miljoonan euron tietämiin eli murto-osaan viimeisen vuosikymmenen tasoista.

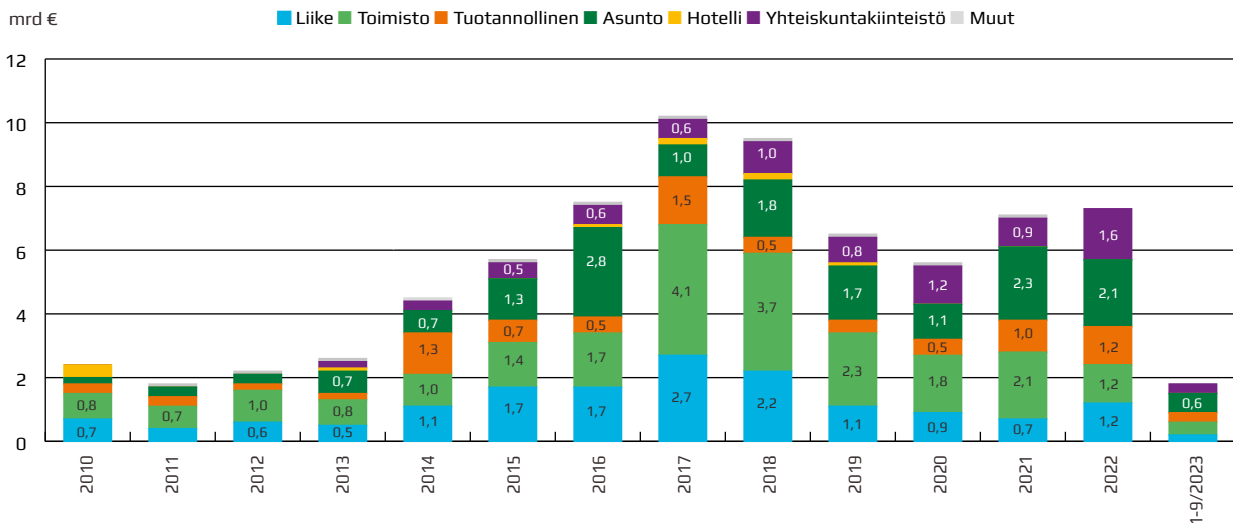
Korkojen nousu lisää epävarmuutta ja painaa kiinteistöjen tuottoja

Keskeisin syy kiinteistökaupan hyytymiselle on korkojen nousu. Nollakorkomaailma pumppasi viimeisen

MERKITTÄVIEN KIINTEISTÖKAUPPOJEN VOLYYMI

LÄHDE: KTI TRANSAKTIOSEURANTA





vuosikymmenen ajan pääomia kiinteistömarkkinoille. Matalien korkojen aika lisäsi kiinteistöihin sijoitettavien pääomien määrää kahta kautta: kiinteistöt olivat vakaita tuottoja tarjoava vaihtoehto korkosijoituksille ja vieraan pääoman runsaus ja edullisuus kasvatti kiinteistöjen houkuttelevuutta entisestään. Nyt tilanne on kääntynyt nopeasti päinvastaiseksi: korkojen nousu ohjaa pääomia muihin sijoitusluokkiin, vieraan pääoman saatavuus on kiristynyt nopeasti ja hinnan nousu nostaa kiinteistösijoitusten tuottovaatimuksia. Lisäksi nousseet korkokulut painavat osaltaan kiinteistöjen nettotuottoja.

Tuottovaatimusten nousu jatkuu

Korkojen nousun vaikutus kiinteistöjen nettotuottovaatimukseen on viimeisen vuoden puhutuimpia teemoja kiinteistömarkkinoilla. Potentiaalisten myyjien ja ostajien väliset näkemyserot kiinteistöjen arvojen ja hintojen sopeutumisessa ovat tehokkaasti estäneet kauppia syntymästä. Lokakuussa toteutetussa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan toimiston nettotuottovaatimus nousi 4,7 prosenttiin, eli reilut 1,3 prosenttiyksikköä kevään 2022 matalinta noteerausta korkeammaksi. Asuntokiinteistön tuottovaatimus oli nyt vajaan 4,4 prosenttia, eli 1,2 prosenttiyksikköä puolentoista vuoden takaista lukemaa korkeampi. Helsingin keskustan liikekiinteistön tuottovaatimus nousi nyt 5,3 prosenttiin. Yleisesti ottaen tuottovaatimusten nousun vaikutus on ollut suurinta niillä osamarkkinoilla, joilla ennen toimintaympäristön muutosta painuttiin kaikkein matalimmille tasoille. Aitoa markkinaevidenssiä näistä tasoista ei kuitenkaan ole juuri saatavilla.

Markkinoiden odotetaan vilkastuvan 2024

Odotukset EKP:n koronnostojen loppumisesta ja tilanteen vakiintumisesta sekä kiinteistöjen arvojen sopeutuminen alaspäin vahvistavat uskoa kiinteistösijoitusmarkkinoiden elpymiseen vuoden 2024 aikana. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa yli 80 prosenttia vastaajista ennakoivat kiinteistösijoitusmarkkinoiden yleisen tilanteen paranevan seuraavan vuoden aikana, ja

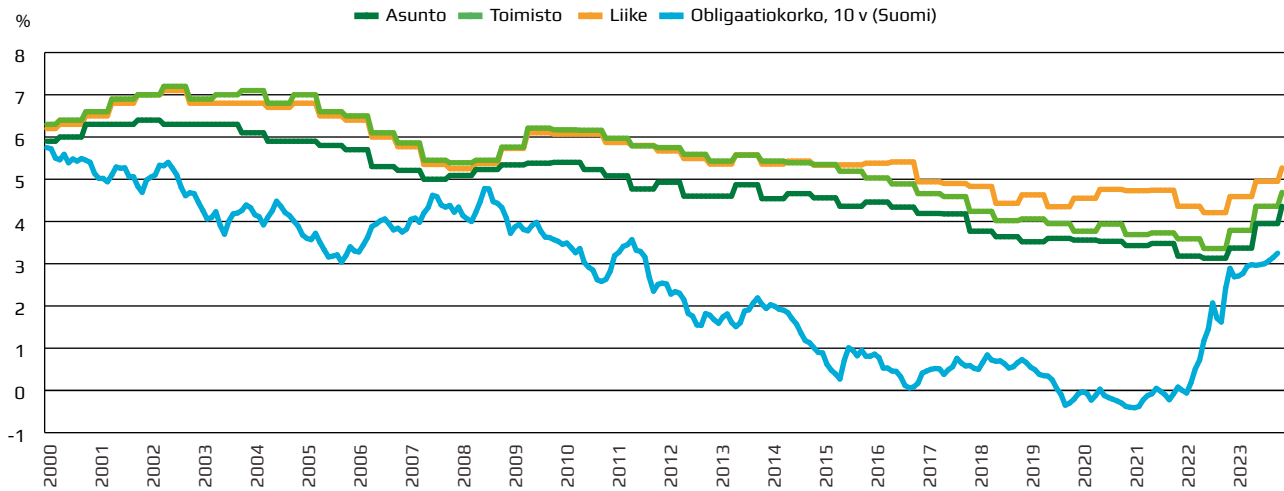
kaikkien toimitilasektoreiden kauppavolyymeihin odotetaan kasvua. Lähes 70 prosenttia vastaajista ennakoivat ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan. Sen sijaan kotimaisen sijoittajakysynnän kasvuun uskoo hieman harvempi, vajaa puolet vastaajista.

Erikoissijoitusrahastojen tilanne muuttunut nopeasti

Erikoissijoitusrahastot ovat viime vuosina olleet monena vuonna suurin kotimainen toimijaryhmä kiinteistökauppamarkkinoilla. Nollakorkoympäristö siivitti niiden nopeaa kasvua, mutta toimintaympäristön muutos on kääntänyt rahastojen pääomavirrat negatiiviseksi kuluun vuoden aikana, kun sijoittajien lunastukset ovat ylittäneet uusien merkintöjen määrän. Monet rahastot ovat reagoineet tilanteeseen sääntömuutoksilla pidentämällä osuuksiensa lunastuksiin varattua aikaa ja/tai harventamalla niiden frekvenssiä. Syksyn kuluessa muutama rahasto on myös ilmoittanut lykkäävänsä lunastusten ulosmaksua likviditeettitilanteensa hallitsemiseksi. Kuluvana vuonna erikoissijoitusrahastot ovat esiintyneet kiinteistökauppamarkkinoilla vain harvoissa kaupoissa, sekä ostajan että myyjän roolissa. Kun kiinteistömarkkinatilanne vakiintuu ja näkymät selkenevät, erikoissijoitusrahastojen aktiviteettikin kasvaneen jälleen. Viime vuosien kaltaista kasvua ei kuitenkaan liene lähitulevaisuudessa nähtävissä, ja seuraavien vuosien aikana ainakin osa rahastoista esiintyy markkinoilla enemmän nettomyyjän kuin -ostajan roolissa.

Velkarahoituksen saatavuus kiristää markkinoita

Velkarahoituksen saatavuus kiinteistösijoituksiin on kiristynyt huomattavasti rahoitusmarkkinoiden muutoksen myötä. Viime vuosina vierasta pääomaa oli saatavilla runsaasti pankkirahoituksen lisäksi myös pääomamarkkinoilta joukkovelkakirjarahoitusten kautta. Tämä lähde on useimmilta kiinteistösijoittajilta nyt suljettu, ja niillekin, joille väylä on edelleen avoinna, rahoituksen hinta ja ehdot ovat hyvin erilaisia kuin viime vuosina. Pohjoismaiden tasolla useisiin kymmeneen



miljardeihin nousevat lähivuosina erääntyvät joukkovelkakirjalainat tulee suurelta osin rahoittaa muista lähteistä, ja tästä johtuen pohjoismaisten pankkien luotonantokapasiteetti on koetuksella.

Rakli-KTI Toimitilabarometrissa pankkirahoituksen saatavuuden näkymät paranivat hienoisesti viime kevääseen verrattuna, mutta saldoluku pysyi edelleen tiukasti negatiivisena, kun kolmannes vastaajista odottaa saatavuuden kiristyvän edelleen. Joukkovelkakirja- ja pankkirahoituksen rinnalle kaivataan nyt muita rahoituslähteitä, ja enemmistö barometrivastaajista odottaa esimerkiksi velkarahastojen kasvattavan merkitystään kiinteistösijoitusten rahoittajana. Olemassa olevan velkarahoituksen erääntyminen ja lainojen uudelleenjärjestelytarpeet voivat olla yksi kiinteistökauppoja liikkeelle paneva voima lähitulevaisuudessa.

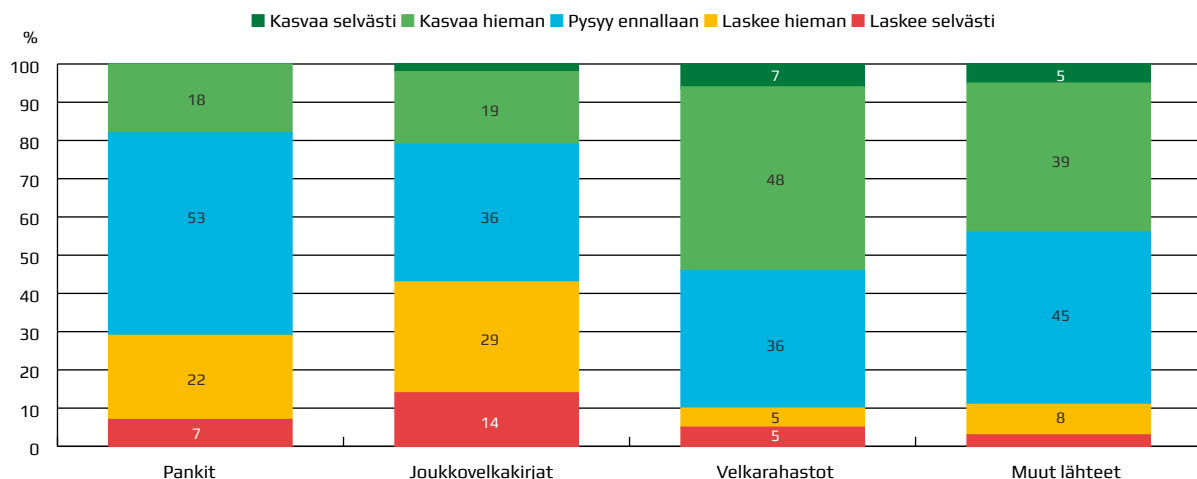
Rakentamisen volyymit romahtavat

Yksi korkojen nousun merkittävimmistä markkinavaiikutuksista on uudisrakennusinvestointien raju väheneminen kuluvan vuoden aikana. Rakennusteollisuus RT ennustaa rakentamisen arvonlisäyksen putoavan tänä vuonna 10 prosenttia ja jatkavan laskuaan myös vuonna 2024. Asuntoaloitusten ennakoidaan jäävän reilusti alle 20 000 asuntoon sekä 2023 että 2024, kun viime vuonna uusia asuntoja aloitettiin 37 000 ja 2021 peräti 47 000 kappaletta. Ammattimaisten kiinteistösijoittajien investoinnit uudiskohteisiin ovat viime vuosina olleet merkittäviä. Sijoituskysynnän väheneminen vaikuttaa siis osaltaan myös rakentamisen kysyntään. Korkojen nousu ja heikko taloustilanne vähentävät jyrkästi myös kotitalouksien asunnonostoedellytyksiä ja lainanottohaluja sekä yritysten investointikykyä.

MITEN ARVIOITTE SEURAAVIEN RAHOITUKSEN LÄHTEIDEN VOLYYMIN JA MERKITYKSEN KEHITTYVÄN SEURAAVIEN KUUDEN KUUKAUDEN AIKANA?

LÄHDE: RAKLI-KTI TOIMITILABAROMETRI

VASTAUSTEN JAKAUMA, %-OSUUDET



Asuntokiinteistösijoittamisen ja rakentamisen volyymit laskeneet rajusti

- » Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa vielä kuluvana vuonna
- » Väestönkasvun ja rakentamisen hiljenemisen odotetaan korjaavan vuokra-asuntojen käyttöasteita
- » Ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet suomalaisia vuokra-asuntosijoituksiaan kuluvana vuonna

Vuokra-asuntokiinteistösijoittamisen vuosia kestänyt voittokulku on kohdannut kolhuja viimeisen vuoden aikana. 2020-luvun alkuvuosina kolmen prosentin tuntumaan painuneet nettotuottovaatimukset ovat suhteellisesti kärsineet eniten korkojen noususta, kun nykyinen korkotaso ylittää viime vuosien nettotuottotason. Asuntokiinteistöjen markkina-arvoissa nähtiin reilua sopeutumista jo vuonna 2022, ja arvojen lasku on jatkunut kuluvana vuonna.

Asuntokiinteistökauppoja tehty 600 miljoonalla eurolla

Vuoden 2023 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen vuokra-asuntokiinteistökauppojen volyymi oli noin 600 miljoonaa euroa. Hiljaisillakin markkinoilla suomalaiset asuntokiinteistöt ovat edelleen kiinnostaneet myös ulkomaisia sijoittajia. Vuoden tähän asti suurimmasta asuntosalkkukaupasta vastasi amerikkalaistulokas KKR, joka osti keväällä yhdessä Avant Capital Partnersin kanssa 1200 eri puolella Suomea sijaitsevaa asuntoa Kruunuasunnoilta. Myös Nrep osti keväällä noin

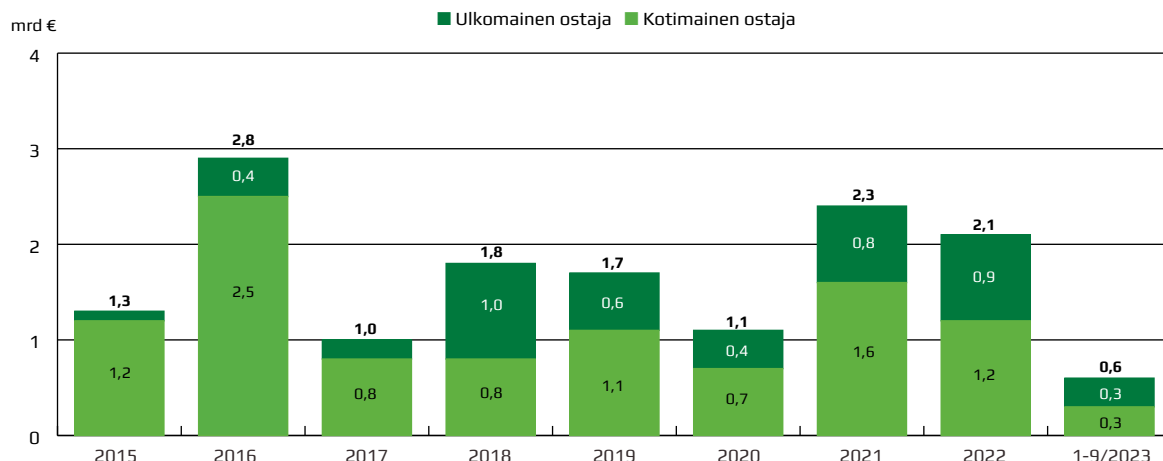
200 asuntoa sekä S-Pankin että OP:n erikoissijoitusrahastoilta. Ulkomaisista sijoittajista asuntokiinteistösijoituksiaan on kasvattanut myös AXA, ja kaikkiaan ulkomaisien sijoittajien osuus kaikista asuntokaupoista nousi tammi-syyskuussa noin 50 prosenttiin. Muilta osin kuluvan vuoden vuokra-asuntokiinteistökaupat koostuvat lähinnä rakennusliikkeiden sijoittajille myymistä kohteista, joissa ostajina on ollut niin kotimaisia rahastoja kuin instituutiosijoittajia.

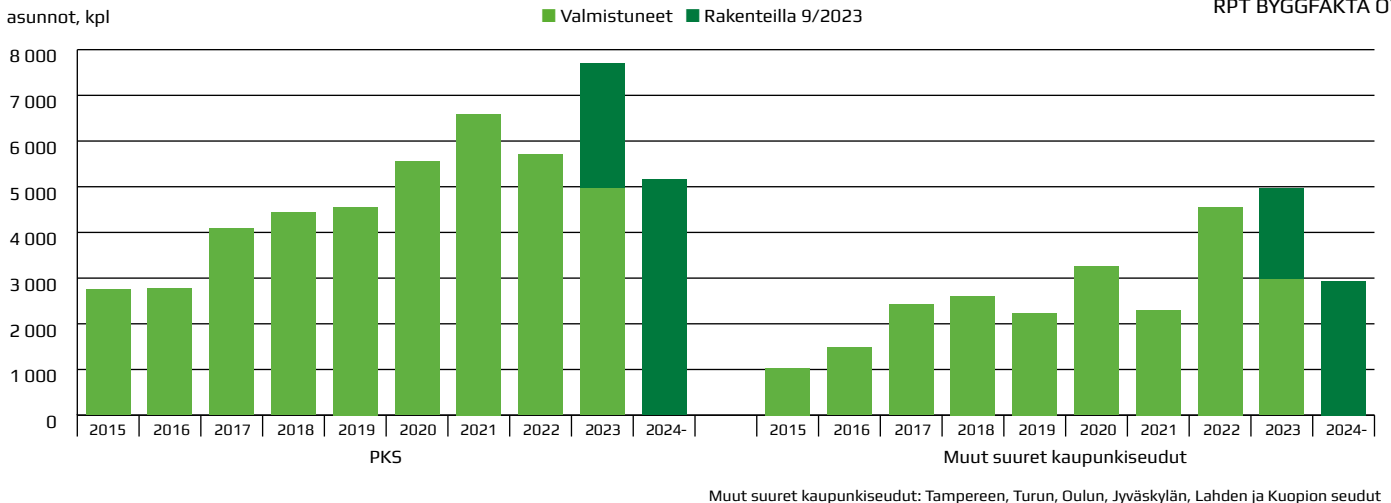
Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen ylitarjonta jatkuu

Yksi viime vuosien keskeisimmistä muutoksista vuokra-asuntomarkkinoilla on ollut pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotarjonnan riipeä kasvu, joka on johtanut vuokra-asuntojen käyttöasteen laskuun. KTI:n reilut 100 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa kattavassa tietokannassa pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen käyttöaste oli syyskuun alun tilanteessa hieman yli 91 prosenttia, kun se vuonna 2020 vastaavana ajankohdantana oli yli 94 prosenttia ja 2019 – ennen pandemiaa

ASUNTOKIINTEISTÖJEN KAUPPAVOLYMI

LÄHDE: KTI TRANSAKTIOSEURANTA





ja ripeimmän kasvun vuosia - lähes 97 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa käyttöasteet pysyttelevät huomattavasti korkeampina, esimerkiksi Tampereella ja Turussa 95-96 prosentin tienoilla.

Vuokrien kehitys edelleen maltillista

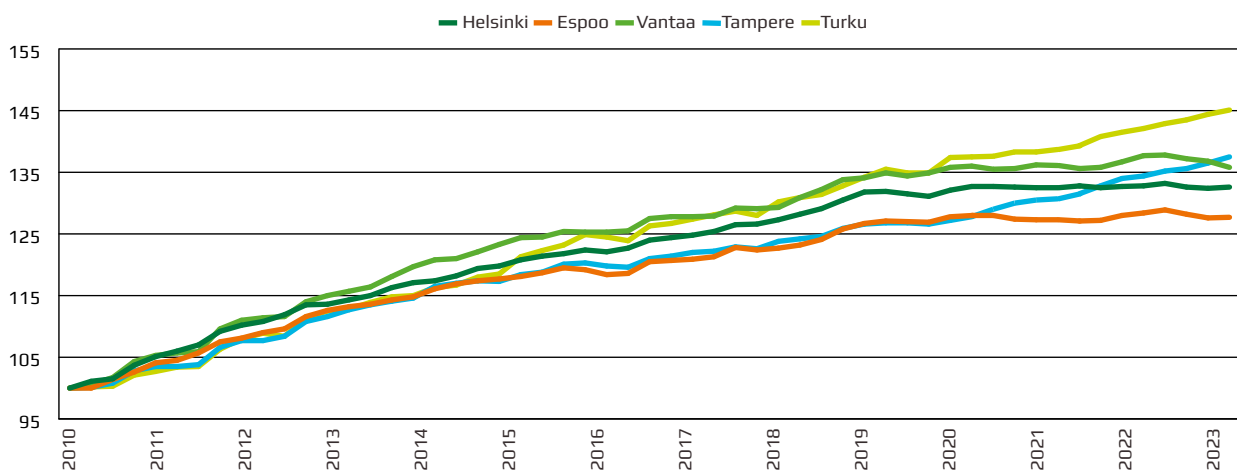
Tarjonnan kasvu ja kasvava vajaakäyttö ovat pitäneet vuokrien kehityksen aisoissa etenkin pääkaupunkiseudulla kiihtyvistä inflaatiosta huolimatta. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi laski syyskuun 2022 ja 2023 välillä pääkaupunkiseudulla keskimäärin 0,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudun kaupungeista vuokrat laskivat eniten Vantaalla, 1,3 prosenttia. Muissa suurissa kaupungeissa asuntovuokrien nousu jatkui pääkaupunkiseutua ripeämpänä, ja uusin vuokrasopimusten vuosimuutos oli keskimäärin 2,2 prosenttia. Tampereella ja Turussa vuokrat nousivat hieman yli 2 prosenttia, Oulussa ja Jyväskylässä nousu oli kolmen prosentin luokkaa, kun taas Kuopiossa ja Lahdessa vuokrien nousu jäi alle puoleen prosenttiin.

Elokuussa toteutetussa Raklin Vuokra-asuntobarometrissa pienten vuokra-asuntojen vuokraodotukset pysyttelivät positiivisimpina Tampereella. Lähes kaikissa muissa suurissa kaupungeissa odotukset heik-

kenivät hienoisesti viime kevääseen verrattuna, mutta pysyivät kuitenkin maltillisen positiivisina. Suurten asuntojen vuokraodotukset ovat Lahtea lukuun ottamatta kaikissa kaupungeissa edelleen nousujohteisempia kuin yksiöiden ja kaksioiden.

Vuokra-asuntorakentamisen volyymit hiljenevät

Vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut viime vuosina suurimmissa kaupungeissa kiivasta. Vuosina 2020-2022 pääkaupunkiseudulle vuosittain valmistuneista asunnoista 41-44 prosenttia on ollut 100-prosenttisesti vuokratyöntöön tulevia kohteita. Turussa viimeisen kolmen vuoden aikana valmistuneista asunnoista 45, ja Tampereella peräti 49 prosenttia sijaitsee kokonaan vuokratyöntössä olevissa kohteissa. Vielä kuluvana vuonna uusia vuokra-asuntoja valmistuu runsaasti: pääkaupunkiseudulle lähes 7700, Tampereen seudulle 2100 ja Turun seudulle 1600 asuntoa. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella valmistuvien vuokra-asuntojen määrät kääntyvät selkeään laskuun vuonna 2024, mutta Turkuun uusia vuokra-asuntoja valmistuu ensi vuonna lähes yhtä paljon kuin kuluvana vuonna. Tarjonnan kasvun hiljenemisen odotetaan vähitellen sulattavan pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen ylitarjonnan.



Toimistomarkkinoiden epävarmuus kasvussa

- » Toimistokiinteistöjen kauppavolyymi pohjalukemissa
- » Toimistotilakysynnän epävarmuus tekee sijoittajista entistäkin valikoivampia
- » Toimistotilojen nettokäyttöön otto negatiivinen

Heikentynyt taloustilanne on kasvattanut toimistomarkkinoiden epävarmuutta kautta maailman. Etenkin USA:ssa ja Iso-Britanniassa keskustelu etätyön yleistymisen aiheuttamasta tilatarpeen pienenemisestä on käynyt kiivaana viimeisen vuoden ajan. Epävarmuus määrittää toimistokiinteistöjen asemaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla osin uudelleen. Sijoittajat ovat entistäkin valikoivampia, mikä kärjistää entisestään polarisaatiota haluttujen ja riskillisempien kohteiden välillä.

Tilakysyntä ja vuokrattavuus määrittävät myös toimistokohteiden likviditeettiä, ja lokakuussa tehdyssä Rakli-KTI Toimitilabarometrissa yli 90 prosenttia vastaajista arvioi, että niin kutsutun secondary-toimistokiinteistön myynti olisi nykyisessä markkinatilanteessa vaikeaa. Prime-kohteidenkin myynnin arvioi hankalaksi yli 40 prosenttia vastaajista. Parhaiden kohteiden likviditeettiin odotetaan kuitenkin selkeää parannusta

lähtöleveysuudessa, kun taas enemmistö vastaajista arvioi riskillisemmän kohteen myynnin olevan hankalaa vielä vuoden kuluttuakin.

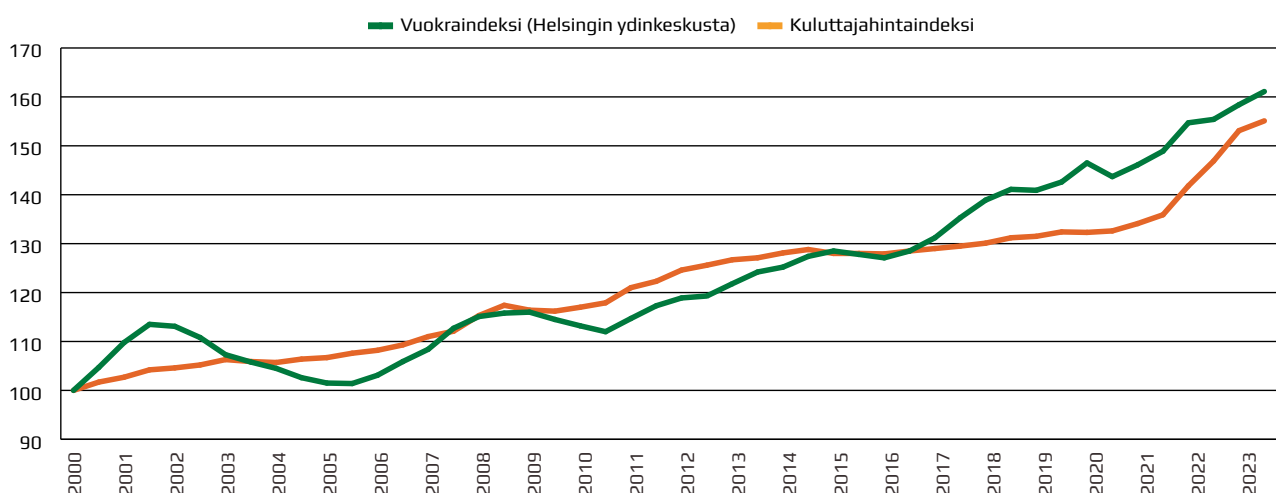
Toimistojen kauppavolyymi muodostuu muutamista suurehkojen kohteiden kaupoista

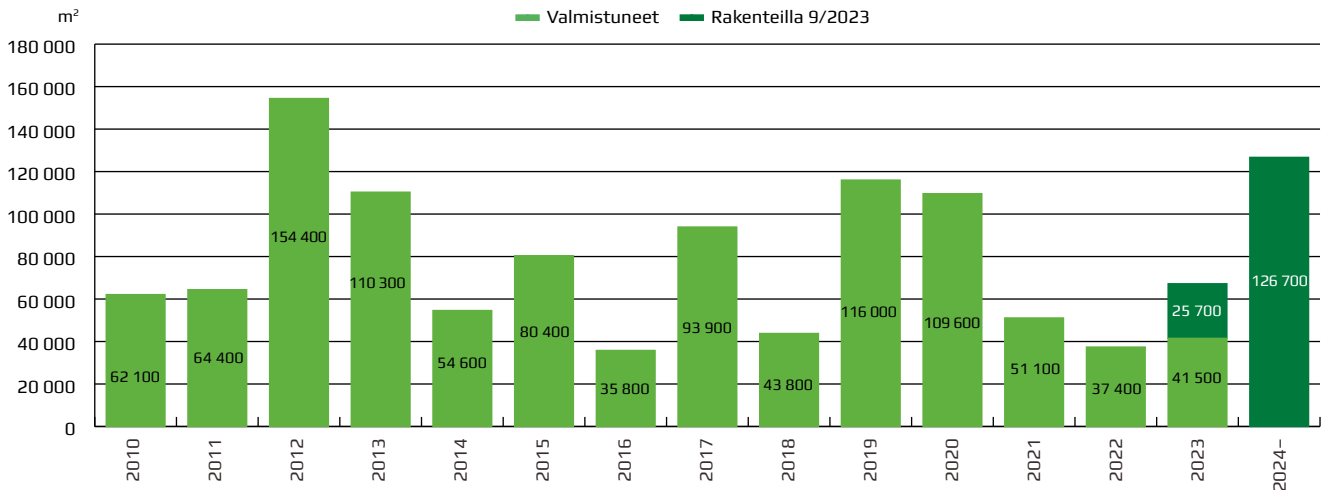
Toimistokiinteistöjen osuus kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymistä jäi vuonna 2022 matalammaksi kuin koskaan aiemmin KTI:n seurannassa, 17 prosenttiin. Kuluvana vuonna toimistokiinteistöillä käytiin tammi-syyskuussa kauppaa noin 400 miljoonan euron arvosta, mikä enteilee yhtä sektorin matalimmista euromääräisistä vuotuisista kauppavolyymeistä koskaan. Lähes kaikki merkittävämät kaupat on tehty muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien voimin. Niam osti alkuvuodesta Kalasataman Horisontti -toimistokohteen SRV:ltä, kesällä Ylvan ja Varman Lyrran Hakaniemestä ja syksyllä Sampotalon Turusta. Nrep si-

TOIMISTOVUOKRAINDEKSI JA KULUTTAJAHINTAINDEKSI

LÄHDE: KTI JA TILASTOKESKUS

INDEKSOITU KEVÄT 2000=100





joitti kesällä Tietoevryn pääkonttoriin Keilaniemessä, ja Genesta osti syksyllä Voimatalon Kampista. Merkittävin kotimaisin voimin tehty toimistokauppa oli Fennian YIT:ltä syksyllä hankkima Maistraatinportti.

Helsingin keskustan toimistovuokrat nousivat 3,7 prosenttia

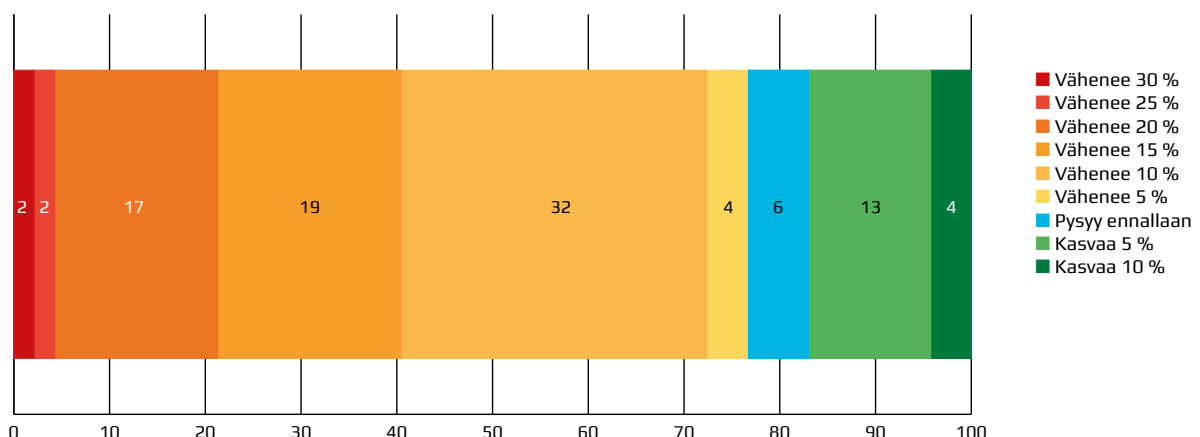
KTI:n Helsingin keskustan uusia vuokrasopimuksia kuvaava toimistovuokraindeksi nousi 3,7 prosenttia syyskuun 2022 ja 2023 välisenä aikana alkaneissa sopimuksissa. Viimeisen puolen vuoden muutos oli 1,7 prosenttia. KTI:n vuokratietokannassa uusien vuokrasopimusten neliövuokrien keskiarvo pysytteli 33 euron tuntumassa, mutta yläkvartiili putosi alle 35 euroon. Maalis-elokuussa 2023 alkaneiden sopimusten lukumäärä oli KTI:n seurannassa matalampi kuin kertaakaan aiemmin 2000-luvulla. Merkittävien kiinteistökonsulttien, Raklin ja KTI:n muodostaman Helsinki Research Forumin mukaan tyhjää toimistotilaa oli ydinkeskustassa syyskuun lopun tilanteessa lähes 87 000 neliötä.

Vajaakäyttö kasvussa

Helsinki Research Forumin seuranta kattaa pääkaupunkiseudun 13 keskeistä toimisto-osamarkkinaa. Näiden osamarkkinoiden vajaakäyttöaste oli syyskuun lopun tilanteessa 14,3 prosenttia, eli tasan prosenttiyksikön korkeampi kuin vielä kesäkuussa. Tyhjän tilan määrä kasvoi kesän aikana ydinkeskustan lisäksi esimerkiksi Aviapoliksen, Leppävaaran ja Kalasataman alueilla. Yli 20 prosentin vajaakäyttöasteita löytyy Pitäjänmäeltä, Aviapoliksesta ja Vallilasta. Viimeisimmän vuosineljänneksen nettokäyttöönotto oli Helsinki Research Forumin seuraamalla toimistoalueilla kokonaisuudessaan negatiivinen. Muutamilla osamarkkinoilla, kuten Pasilassa, Vallilassa ja ydinkeskustan lähialueilla nettokäyttöönotto oli positiivinen, eli käytössä olevan toimistotilan määrä kasvoi. KTI:n ammattimaisten vuokranantajien kiinteistökantaa seuraavassa toimitilavuokratietokannassa pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöaste vajosi syyskuussa alle 78 prosenttiin.

MITEN ARVIOITTE TOIMISTOTILATARPEEN (M²) MUUTTUVAN PÄÄKAUPUNKISEUDULLA SEURAAVIEN KOLMEN VUODEN AIKANA?

VASTAUSTEN JAKAUMA, %-OSUUDET



Vuokranäkymät paineissa

Rakli-KTI Toimitilabarometrissa toimitisvuokraennusteiden saldoluvut paranivat hienoisesti viime keväästä Helsingin ydinkeskustassa ja Tampereella. Kaikilla muilla alueilla saldoluku pysytteli negatiivisena ja painui viime kevättä matalammaksi. Myös vajaakäyttöodotukset heikkenivät viime keväästä, ja pääkaupunkiseudulla 61 prosenttia ja muualla Suomessa 58 prosenttia vastaajista odottaa toimitislojen vajaakäytön kasvavan tulevan puolen vuoden aikana. Toimitisvuokramarkkinoiden näkymät olivat nyt barometrissa negatiivisempia kuin millään muulla toimitilasektorilla.

Barometriin lisättiin nyt ensimmäistä kertaa kysymys vastaajien arviosta toimitislojen kokonaistarpeen kehityksestä tulevan kolmen vuoden aikana. Kolme neljästä vastaajasta arvioi tilatarpeen vähenevän, ja 40 prosenttia arvioi vähennykseksi 15 prosenttia tai enemmän. Vain 17 prosenttia vastaajista uskoi tilatarpeen kasvavan.

Uutta toimitislojaa tulossa yli 150 000 neliötä

KTI:n rakennushankeseurannassa oli syyskuun lopun tilanteessa pääkaupunkiseudulla rakenteilla reilut 150 000 neliötä uutta toimitislojaa. Vuoden 2023 aikana valmistuu kaikkiaan vajaat 70 000 ja vuonna 2024 lähes 100 000 uutta toimitislojaa. Kuluven vuoden merkittävimpiä valmistuneita tai valmistuvia kohteita ovat esimerkiksi Hakaniemen Lyyra, Ilmalan Ilmalanrinne sekä Kaartinkaupungin Supon uusi pääkonttori. Suurimpia kuluven vuoden aikana käynnistyneitä hankkeita ovat Kalasataman Horisontti sekä Keilaniemen Portti. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella uutta toimitislojaa oli syyskuun lopun tilanteessa rakenteilla eniten Oulussa, noin 40 000 neliötä. Tampereella rakenteilla oli reilut 20 000 ja Turussa vajaat 13 000 neliötä uutta toimitislojaa.



Liikekiinteistöjen käyttöasteet pysyvät korkeina, mutta vuokrissa laskupaineita

- » Kauppakeskusten liiketilojen käyttöasteet yli 95 prosenttia
- » Liikekiinteistökauppoja tehty tänä vuonna lähinnä pienistä kohteista
- » Kauppakeskusten myynti kasvanut inflaatiota vähemmän

Kuluttajien ostovoiman heikkeneminen vaikuttaa suoraan liikekiinteistöihin, jotka ovat kokeneet muutenkin monia haasteita viime vuosina. Suurempi romahdus on kuitenkin vältetty. Kauppakeskusten käyttöasteiden laskua on ennakoitu jo jonkin aikaa, mutta ne ovat kuitenkin pysyneet suhteellisen korkeina, ja jopa parantuneet edellisten 12 kuukauden aikana. Kauppakeskusten liiketilojen käyttöaste oli kesäkuun lopussa koko maassa keskimäärin 95,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa kauppakeskusten liiketilojen käyttöaste on noussut yli 96 prosenttiin.

Rakli-KTI Toimitilabarometrissa vajaan 40 prosenttia vastaajista arvioi liiketilavuokramarkkinoiden näkymien heikkenevän tulevan vuoden aikana. Liiketila- vuokrien kehitysodotukset ovat barometrin vastaajien mukaan enimmäkseen tasaisia tai hivenen laskevia. Vuokraodotusten saldoluku oli niukasti plussan puolel-

la ainoastaan Tampereella, jossa saldoluku oli nyt kolmatta kertaa peräkkäin muita kaupunkeja korkeampi. Helsingin keskustassa yli kolmannes vastaajista arvioi liiketilavuokrien laskevan tulevan puolen vuoden aikana.

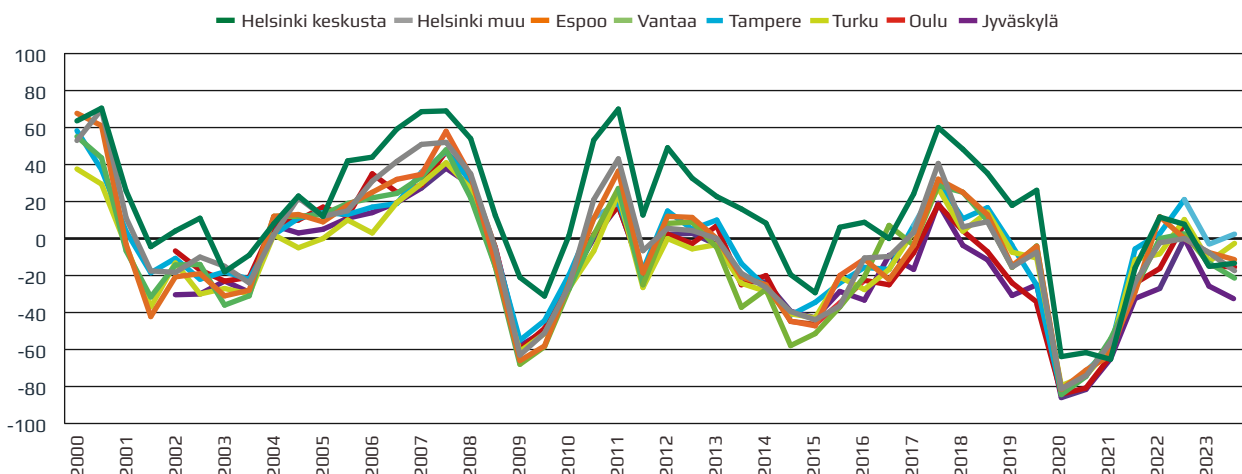
Kaupankäynti- ja rakentamisvolyymit pysyvät matalina

Tämän vuoden tammi-syyskuussa liikekiinteistökauppojen osuus kokonaisvolyymista oli vain kymmenen prosenttia, eli kauppoja tehtiin alle 200 miljoonalla eurolla. Yli miljoonan euron kauppoja on tehty yli kaksikymmentä kappaletta, mutta kauppojen keskimääräinen koko on ollut varsin pieni. Kesko hankki syksyllä kauppakeskus Espoontorin Espoon keskuksesta, ja on ollut ostajana parissa muussakin liikekiinteistökaupassa tänä vuonna. Muita ostolaidalla olleita yrityksiä ovat olleet esimerkiksi ruotsalainen Sagax, joka on ostanut

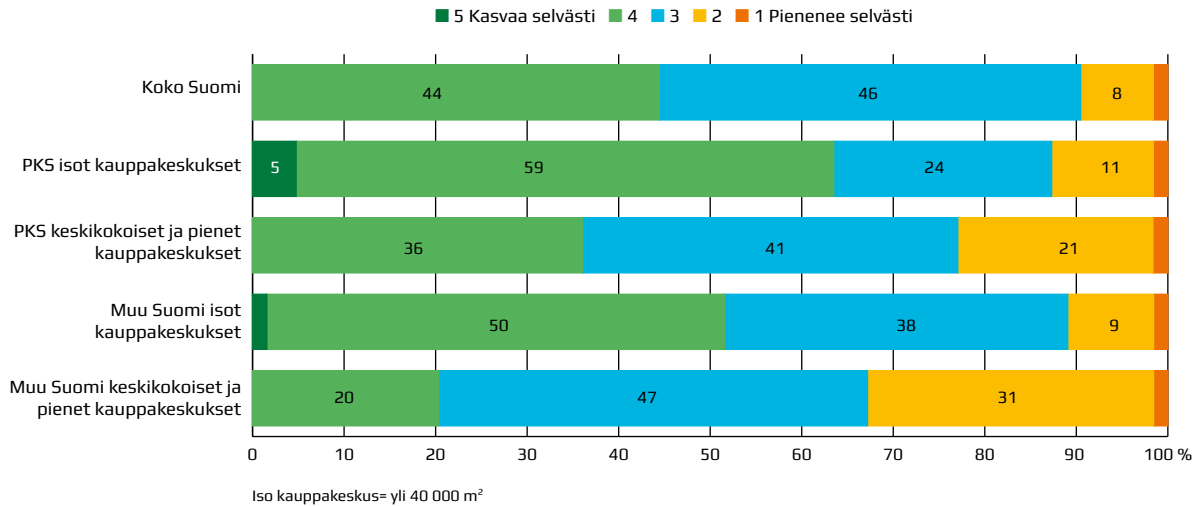
LIIKETILAVUOKRAENNUSTEIDEN SALDOLUVUT

LÄHDE: RAKLI-KTI TOIMITILABAROMETRI

SEURAAVAT 6 KK



Saldoluku = vuokrien nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousevan.



muutaman liikekiinteistön tämän vuoden puolella Oulusta ja Turusta, sekä kotimainen sijoitusyhtiö Innovestor, joka on jatkanut investointejaan moderneihin big box -tyyppisiin liikekiinteistöihin. Espoontorin lisäksi vuoden toinen kauppakeskustransaktio tehtiin keväällä, kun Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto osti kauppakeskus Ristikon Helsingin Konalasta Hartelalta ja Ilmariselta.

Rakennushankevolyymitkin ovat pysytelleet matalina, vaikka pääkaupunkiseudulla volyymit ovat hieman kasvaneet, kun pari uudishanketta käynnistettiin kolmannen vuosineljänneksen aikana. Kauppakeskus Kiviksen valmistuminen lokakuun alussa pudotti käynnissä olevien hankkeiden volyymiä osaltaan, joten lokakuun lopulla pääkaupunkiseudulla oli käynnissä noin 45 000 uuden liiketilaneliön rakentaminen. Muissakin suurissa kaupungeissa liiketilarakentamisen volyymit pysyvät matalina. Tampereen seudulla on käynnissä muutama uusi hanke, muualla Suomessa lähinnä yksittäisiä uusia liikekiinteistöprojekteja.

Kauppakeskusten myynti kasvoi nimellisesti vuoden toisella neljänneksellä

KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen myynti- ja kävijäindeksien mukaan kauppakeskusten kävijämäärä kasvoi kuluvan vuoden huhti-kesäkuussa 6,8 pro-

senttia ja kokonaismyynni 4,6 prosenttia vuoden 2022 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Kokonaismyynnin kasvua siivittivät esimerkiksi kauneuden ja terveyden tuotteiden sekä päivittäistavara- ja tavaratalokaupan vahvat kasvuprosentit. Toisen vuosineljänneksen kokonaismyynnin kasvu jäi kuitenkin yli kaksi prosenttiyksikköä inflaatiota matalammaksi. Sisustamisen ja kodintarvikkeiden sekä viihde- ja vapaa-ajan palvelujen myynti laski huhti-kesäkuussa edelliseen vuoteen verrattuna.

Kauppakeskusten vuokrien ennakoitaan laskevan

Lokakuussa toteutetun Suomen Kauppakeskusyhdistyksen Kauppakeskusbarometrin mukaan odotukset kävijämäärien ja myynnin kehityksestä pysyvät positiivisina etenkin suurissa kauppakeskuksissa. Barometrin vastaajista lähes kaksi kolmasosaa arvioi sekä kävijämäärien että myynnin kasvavan pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa, ja muualla Suomessa isojen kauppakeskusten näkymät ovat selvästi positiivisia. Kauppakeskusten liiketilavuokrien arvioidaan kuitenkin laskevan koko Suomessa. Pääkaupunkiseudun suurissa keskuksissakin hieman useampi vastaaja ennakoii vuokrien laskua kuin nousua.

Tuotannolliset kiinteistöt edelleen suhteellisen houkuttelevia

- » Yli 400 000 neliötä tuotannollisia kiinteistöjä rakenteilla Helsingin seudulla
- » Logistiikkakiinteistöt käyvät kaupaksi

Tuotannollisten kiinteistöjen näkymät pysyvät edelleen muita toimitilakiinteistöjä positiivisempina. Lokakuisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa tuotannollisten tilojen vuokrien kehitysodotusten saldoluovut pysyivät kaikissa suurissa kaupungeissa selvästi plussan puolella. Positiivisimpia vuokraodotukset olivat Vantaalla, Helsingissä ja Espoossa, joissa 50-60 prosenttia barometrin vastaajista arvioi vuokrien nousuvan seuraavan puolen vuoden aikana. Lähes 40 prosenttia vastaajista arvioi tuotannollisten kiinteistöjen vuokramarkkinoiden tilanteen olevan 12 kuukauden kuluttua nykyhetkeä parempi, ja vajaakäytön odotetaan pääkaupunkiseudulla ennemminkin vähenevän kuin nousevan.

Korkojen nousu näkyy toki myös tuotannollisten kiinteistöjen tuottovaatimuksissa. Rakli-KTI Toimiti-

labarometrissa Vantaan Aviapoliksen laadukkaan tuotannollisen kiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus nousi nyt 6,1 prosenttiin, eli 0,4 prosenttiyksikköä kevään kyselyä korkeammaksi. Kevään 2022 matalimpaan noteeraukseen verrattuna nousua on reilut 1,1 prosenttiyksikköä.

Rakentaminen edelleen melko vilkasta

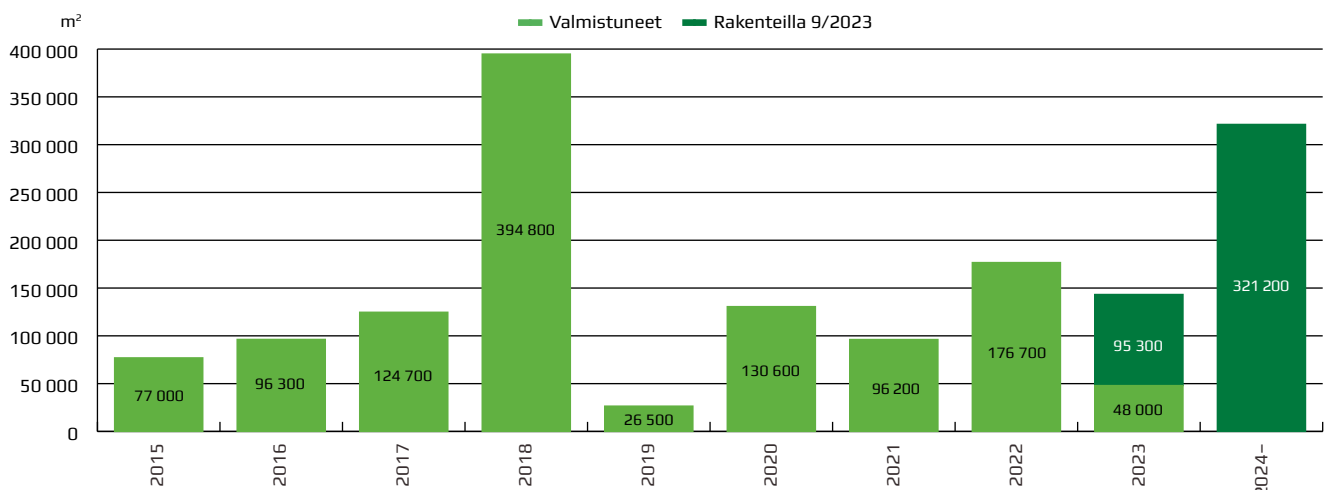
Uusia logistiikka- ja muiden tuotannollisten kiinteistöjen rakennushankkeita on aloitettu tänäkin vuonna melko paljon. Helsingin seudulla, lähinnä Vantaalla ja pääkaupunkiseudun pohjoisissa kehyskunnissa, oli KTI:n seurannan mukaan syyskuun lopussa rakenteilla lähes 420 000 neliötä uusia tuotannollisia kiinteistöjä. Suurin hanke on käynnissä Hyvinkäällä, jossa Kesko rakennuttaa yli 80 000 neliön logistiikkakeskuksen

HELSINGIN SEUDULLE VALMISTUNEET JA RAKENTEILLA OLEVAT TUOTANNOLLISTEN KIINTEISTÖJEN UUDISHANKKEET

LÄHDE: KTI RAKENNUSHANKESURANTA,

VUOKRATTAVA ALA, KOKO HELSINGIN SEUTU (14 KUNTAA)

RPT BYGGFAKTA OY



Onnisen ja K-Auton käyttöön. Onninen muuttaa uuteen kiinteistöön vuoden 2026 alussa. Muita suuria uudishankkeita ovat esimerkiksi Tokmannin logistiikkakeskus Mäntsälässä, jossa sijoittajana on Nrep Logicensers, sekä DHL Supply Chainin logistiikkakeskus Sipoossa, jossa sijoittajana on puolestaan Allianz Real Estate.

Myös esimerkiksi Tampereen seudulla ja Kuopiossa on aloitettu tänä vuonna muutama merkittävä tuotannollisten kiinteistöjen uudishanke. Rakennusteollisuus RT:n suhdannekatsauksen mukaan tuotannollisten kiinteistöjenkin aloitukset vähenevät tänä vuonna, mutta vuodelle 2024 ennustetaan taas kasvua.

Tuotannollisten kiinteistöjen osuus kiinteistökauppavolyymista nousussa

Vaikka kaupankäynti on hidastunut tälläkin sektorilla, on tuotannollisten kiinteistöjen kauppajen suh-

teellinen osuus noussut. Tammi-syyskuussa 2023 tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymi oli KTI:n seurannassa noin 330 miljoonaa euroa, joka vastasi 19 prosenttia kokonaisvolyyymista. Osuus on viimeksi ollut yhtä korkea vuonna 2014. Yli 70 prosenttia Toimitilabarometrin vastaajista ennakoivat tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvavan tulevan vuoden aikana.

Vuoden suurimmat kaupat ovat enimmäkseen olleet yksittäisten suurten logistiikkakiinteistöjen omistajanvaihdoksia, joissa on ostajina ollut ulkomaisia sijoittajia tai kotimaisia kiinteistörahastoja, kuten Blackstone, Nrep Logicensers ja VVT Property Fund II Ky. Vuoden toistaiseksi suurin salkkukauppa tehtiin loppukeväästä, kun ruotsalainen Sagax hankki sale-and-leaseback -kaupassa MEKO AB:lta kuusi varastokiinteistöä pääkaupunkiseudulta 36,5 miljoonalla eurolla.



Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymi laskenut voimakkaasti

- » Yhteiskuntakiinteistöjen tammi-syyskuun kauppavolyymi 250 miljoonaa euroa
- » Ulkomaiset sijoittajat tehneet vuoden suurimmat kaupat

Yhteiskuntakiinteistöt ovat olleet viime vuosina sijoittajien suosiossa, mutta taloustilanne vaikuttaa vahvasti tähänkin sektoriin. Myös Suomen julkisen talouden haasteet kasvattavat sektorin epävarmuutta. Sektori koetaan kuitenkin yhä melko vakaana: Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 60 prosenttia vastaajista arvioi yhteiskuntakiinteistöjen vuokramarkkinoiden tilanteen pysyvän ennallaan tulevan vuoden aikana. Neljännes vastaajista arvioi näkymien paranevan ja 15 prosenttia puolestaan heikkenevän.

Ulkomaiset sijoittajat investoivat edelleen suomalaisiin yhteiskuntakiinteistöihin

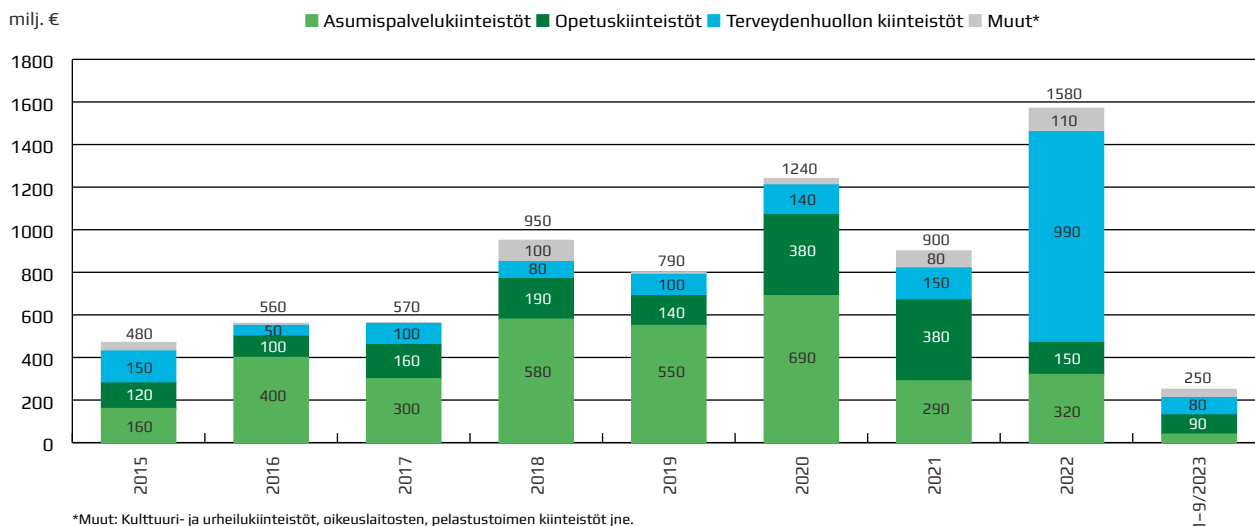
Yhteiskuntakiinteistöjen kaupankäynti on muiden kiinteistösektorien tavoin hiipunut selvästi tämän vuoden aikana. Tammi-syyskuussa 2023 yhteiskuntakiinteistöjen transaktiovolyymi ylsi KTI:n tilastoissa vain noin 250 miljoonaan euroon. Vuodesta 2018 lähtien transaktiovolyymi on vaihdellut miljardin euron molemmin puolin, ja viimeisten viiden vuoden aikana keskimääräinen vuosivolyymi on ollut noin 1,1 miljardia euroa.

Noista luvuista jäädään näillä näkymin tänä vuonna varsin kauas.

Ulkomaiset sijoittajat ovat olleet suurimmassa roolissa vuoden 2023 yhteiskuntakiinteistökaupoissa. Aktiivisimmin salkkuaan on kasvattanut norjalainen Kinland, joka osti kesällä kolmessa erillisessä kaupassa yhteensä 31 yhteiskuntakiinteistöä noin 70 miljoonalla eurolla. Myyjinä kaupoissa olivat Erikoissijoitusrahasto OP-Palvelukiinteistöt, Hoivatilat ja Hoivarakentajat. Belgialaisen Aedifican omistama Hoivatilat on tämän myynnin lisäksi tehnyt myös useita uusia investointeja yhteiskuntakiinteistöihin Suomessa, ja rakennuttanut erityyppisiä hoiva- ja opetuskiinteistöjä ympäri Suomea. Ulkomaisista sijoittajista myös Swiss Life ja Nordisk Renting ovat tehneet tänä vuonna yhteiskuntakiinteistöhankintoja Suomessa. Kotimaisten ostajien joukko tämän vuoden kaupoissa on muodostunut muun muassa hyvinvointialueista, kaupungeista ja yleishyödyllisistä toimijoista, kuten Y-Säätiö. Kotimaiset ammattimaiset kiinteistösijoittajat ovat olleet passiivisia tänä vuonna yhteiskuntakiinteistöjen kauppamarkkinoilla.

YHTEISKUNTAKIINTEISTÖJEN KAUPPAVOLYymi

LÄHDE: KTI TRANSAKTIOSEURANTA



Hotellikiinteistöjen haasteet jatkuvat

- » Helsingin matkailu kasvussa
- » Pari hotellikiinteistökauppaa solmittu tänä vuonna

Hotellikiinteistöjen markkinatilannetta heikentää edelleen Ukrainan sota, jonka myötä Suomen suhteellinen sijainti aasialaismatkustajien näkökulmasta on heikentynyt ja venäläismatkustajien tulo Suomeen pysähtynyt. Etelä-Euroopan viime kesien rajut helteet saattavat puolestaan nostaa Pohjoismaiden houkuttelevuutta eurooppalaisten matkustajien silmissä. Helsingin kaupungin tilastojen mukaan pääkaupunkiseudulle suuntautunut matkailu onkin jatkanut kasvuaan. Matkailijoiden yöpymisten määrä Helsingissä kasvoi kesä-elokuussa 2023 viisi prosenttia kesään 2022 verrattuna ja ulkomaisten vierailijoiden määrä lisääntyi yli 15 prosenttia viime kesästä.

Hotellikiinteistöjen vuokramarkkinanäkymät olivat Rakli-KTI Toimitilabarometrissa hyvin samankaltaisia kuin yhteiskuntakiinteistöissä. Neljännes vastaajista arvioi näkymien paranevan, mutta selvästi yli puolet vastaajista arvioi vuokramarkkinoiden tilanteen pysyvän ennallaan.

Kauppavolyymit yhä matalia, rakentaminen vähenee

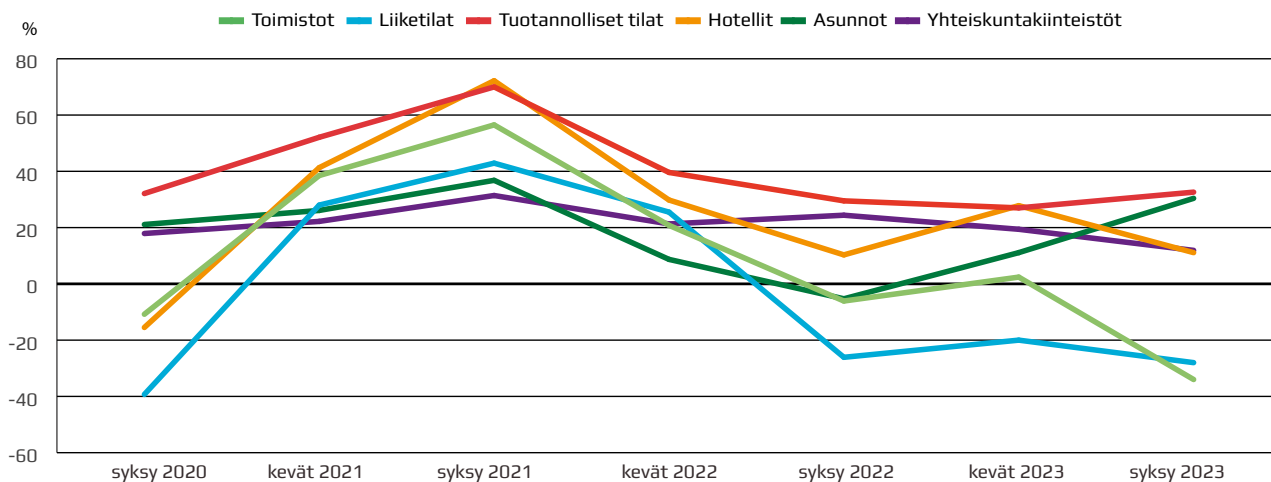
Hotellikiinteistöjen kaupankäyntivolyymit ovat pysyneet jo vuosien ajan hyvin matalina. Muutama hotellikiinteistö on kuitenkin vaihtanut tänä vuonna omistajaa. Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt osti keväällä kaksi Forenomille vuokratua hotellikiinteistöä Helsingistä. Kesällä ruotsalainen Slättö puolestaan teki ensimmäisen hotellisijoituksensa Suomessa hankkimalla Kasarmikadulta hotellikiinteistön, jonka Slättö modernisoi yhteistyössä operaattori Bob W:n kanssa.

Merkittäviä hotellien uudishankkeita ei ole tänä vuonna suurissa kaupungeissa aloitettu, joten korkealla tasolla olleet rakentamisvolyymit ovat laskussa. Pääkaupunkiseudulla on kuitenkin yhä rakenteilla puolisen tusinaa uutta hotellia ja noin 2000 uutta hotellihuonetta. Muutama merkittävä peruskorjaushanke on lisäksi käynnissä.

MILLAISEN ARVIOITTE VUOKRAMARKKINOIDEN TILANTEEN OLEVAN 12 KUUKAUDEN KULUTTUA NYKYHETKEEN VERRATTUNA?

LÄHDE: RAKLI-KTI TOIMITILABAROMETRI

SALDOLUVUT



Saldoluku = vuokramarkkinoiden tilanteen parnemista ennakoivien vastaajien osuuden ja tilanteen huononemista ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi vuokramarkkinoiden tilanteen paranevan.

30
VUOTTA KIINTEISTÖTIETOA
KTI

KTI Kiinteistötieto

KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninasiin tarpeisiin. KTI:n markkinatietokannat kattavat informaatiota mm. kiinteistösijoitusten tuotoista, toimitila- ja asuinkiinteistöjen vuokris-

ta 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