



 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

Vuokra-asuntomarkkinainformaation kehittäminen

KTI Kiinteistötieto Oy
Kehityshanke-esitys, huhtikuu 2010

KTI Kiinteistötieto Oy





Vuokra-asuntomarkkinainformaation kehittäminen

Hankkeen taustaa:

- ▶ Vuokra-asuntomarkkinoilta on näennäisesti runsaasti markkinatietoa saatavilla
- ▶ Markkinatietoon liittyviä haasteita
 - ▶ tietolähteet hajallaan
 - ▶ sisällöt / määritelmät erilaisia
 - ▶ tuotanto- ja tiedonkeruutavat erilaisia
 - ▶ kerääminen, hyväksikäyttö ja analysointi työlästä
- ▶ Tiedon tarve kasvaa
- ▶ Toimijoiden edellytykset tiedon hyväksikäyttöön parantunut
- ▶ Tietoa tarvitaan:
 - ▶ asuntosijoitusliiketoiminnan ohjaukseen ja mittaamiseen
 - ▶ vuokra-asunto-osamarkkinoiden kysyntä-tarjonta tilanteen ja tasapainon analysointiin
 - ▶ erilaisten asumismuotojen keskinäiseen vertailuun
 - ▶ viranomaistoimien ohjaukseen: tukimuodot, yhteisöjen ohjaus, asuntopolitiikka, kaavoitus jne





Hankkeen tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on kehittää vuokra-asuntomarkkinoista tuotettavan markkinatiedon laatua, saatavuutta ja hyväksikäytettävyyttä, osatavoitteina:

- ▶ kehittää vuokratasojen läpinäkyvyyttä ja tilastointia sekä tiedon hyväksikäytettävyyttä (tunnusluvut ja indeksit)
 - uudet vuokrasopimukset
 - vallitseva vuokrasopimuskanta
- ▶ Määrittää, kehittää ja testata vuokra-asuntomarkkinoiden keskeisiä tunnuslukuja (mm vaihtuvuus ja käyttöasteet)
- ▶ laatia inventaario vuokra-asuntomarkkinainformaation saatavuudesta, kehitystarpeista ja -mahdollisuuksista





Vuokra-asuntomarkkinoiden osa-alueet

**HANKKEEN
FOKUS**

VALTION TUKEMA ASUNTOKANTA

Kuntien / muiden
julkisyhteisöjen omistamat
vuokra-asunnot
n. 220 000 asuntoa

Muu Arava-vuokra-
asuntokanta
n. 130 000 asuntoa

MARKKINAEHTOINEN ASUNTOKANTA

Yksityishenkilöiden /
muiden piensijoittajien
omistuksessa olevat
vuokra-asunnot
n. 280 000 asuntoa

Ammattimaisten (suurten)
sijoittajien omistuksessa
oleva asuntokanta
n. 150 000 asuntoa

Markkinaehtoisuus, yhteydet omistusasuntomarkkinoihin ja rahoitusmarkkinoihin



Markkinatiedon saatavuus ja ominaispiirteet eri osa-alueilla

1) ARA-kanta

- ▶ informaatiota suhteellisen runsaasti: esim. tuotanto, vuokrat, kustannukset, rahoitus jne
- ▶ lähteitä: ARA, Tilastokeskus, Valtiokonttori jne
- ▶ tiedon pääasiallinen käyttötarkoitus: yhteisöjen ohjaus ja valvonta
- ▶ myös keskinäistä tiedonjakoa

2) Ammattimaisten suurten sijoittajien (markkinaehtoinen) asuntokanta

- ▶ tietoa saatavissa jonkun verran
- ▶ informaation pääasiallinen käyttötarkoitus: liiketoiminnan ohjaaminen, sijoittajaviestintä
- ▶ informaatio perustuu pääosin vapaaehtoiseen julkistamiseen; esim sijoittajaviestintä

3) Yksityishenkilöiden / muiden piensijoittajien omistama asuntokanta

- ▶ tietoa saatavissa heikoimmin
- ▶ hajanainen asuntokanta, hajaantunut omistus, erilaiset tavoitteet, suuret erot ammattimaisuudessa
- ▶ joiltakin osin tieto ei erotettavissa kohdan 2 kannasta (esim Tilastokeskuksen vuokratiedot)





Hankkeen toteutus ja prosessi

1) Kehitetään asuntojen vuokrainformaation sisältöä, saatavuutta ja kattavuutta:

- ▶ pohjana KTI:n asuntovuokratietokanta, jossa on tietoa noin 44000 asunnon vuokrasopimuksista (vapaan vuokranmäärityksen piirissä olevaa asuntokantaa)
- ▶ kehitetään laatuvarioituja alueellisia vuokraindeksejä (tilastolliset analyysit)
- ▶ parannetaan tietokannan kattavuutta esimerkiksi osapuolien verkostoja hyödyntämällä

2) Kehitetään ja yhdenmukaistetaan muita vuokra-asuntomarkkinoiden keskeisiä tunnuslukuja, esim: *osamarkkinakohtaisia vuokralaisvaihtuvuus-, käyttöaste- jne lukuja.*

- ▶ sovitaan yhtenäiset määritelmät, kartoitetaan nykyisin käytössä olevat tunnusluvut ja niiden laskentakaavat
- ▶ kehitetään alueellisia / huoneistotyyppikohtaisia tunnuslukuja
- ▶ määritelmät ja laskentakaavat tarkennetaan osapuolien kanssa yhteistyössä; pohjana jo käytössä olevat käytännöt, joita tarkennetaan haastatteluin / workshoppeissa
- ▶ testataan tunnuslukujen toimivuutta keräämällä tietoja osallistujien asuntosalkuista

3) Vuokra-asuntomarkkinainformaation *saatavuuden, laadun, hyväksikäytettävyyden ja keskeisimpien kehittämistarpeiden kartoitus*

- ▶ laaditaan inventaario nykyisistä tiedontuottajista, keskeisten muuttujien tietosisällöistä sekä havaituista katvealueista
- ▶ haastattelut, osallistujaworkshop





Verkosto ja osapuolet

Toteutus:

- ▶ KTI Kiinteistötieto Oy

Rahoitus:

- ▶ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
- ▶ Alan merkittävät toimijat: asuntosijoittajat, omistajayhteisöt, managerit, kehittäjät jne
- ▶ Toimialan järjestöt

Muut kumppanit:

- ▶ Tilastokeskus
- ▶ Ympäristöministeriö
- ▶ Mahdolliset alihankkijat

Budjetti:

- ▶ Kokonaisbudjetti 60-90.000 euroa (riippuu sisällön tarkemmasta määrittelystä)
- ▶ Rahoitusosuus / yritysosallistuja: noin 5000-8000 euroa (vahvistuu, kun osallistujien määrä selvillä)
- ▶ Muut rahoittajat: sovitaan tapauskohtaisesti

Aikataulu:

- ▶ 1.4.-31.12.2010





Prosessi ja aikataulu

	HUHTI	TOUKO	KESÄ	HEINA	ELO	SYYS	LOKA	MARRAS	JOULU
Hankkeen aloituskokous: tavoitteiden ja prosessin täsmennys		X							
Vuokratietojen analysointi ja mallinnus									
Käytettyjen tunnuslukujen kartoitus, ehdotus määritelmiksi									
Markkinainformaatiolähteiden kartoitus									
Tulosten väliraportointi						X			
Vuokraindeksien kehittäminen ja testaaminen									
Vuokratietojen ja tunnuslukujen päivitys, uusien tietolähteiden kartoitus									
Workshop tunnuslukumääritelmien tarkentamiseksi								X	
Loppuraportointi ja -seminaari									X





 *KTI - parasta kiinteistötietoa*

Mikä on KTI?

KTI Kiinteistötieto Oy





KTI – parasta kiinteistötietoa

Missio:

KTI:n informaatio- ja asiantuntijapalvelut parantavat asiakkaiden kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta ja kilpailukykyä

- ▶ Perustettu 1993, perustajina RAKLI, Suomen Kiinteistöliitto, Turun kauppakorkeakoulu, avainhenkilöt
- ▶ 22 henkilöä
- ▶ Jatkuva yhteistyösuhde n. 60 yritykseen ja merkittävimpiin julkisen sektorin toimitilaorganisaatioihin
- ▶ Puolueettoman ja riippumattoman asiantuntijan rooli
- ▶ Yhteistyötä kaikkien relevanttien yliopistojen kanssa
- ▶ Laaja kansainvälinen yhteistyöverkosto:
 - IPD
 - INREV, EPRA, ERES, Nordic FM, ULI, PREA
 - University of Reading, Cass Business School, KTH





KTI:n asiantuntemus kattaa koko kiinteistöliiketoiminnan kentän

**Kiinteistö-
sijoittaminen ja
-rahoitus**

**Markkina-
informaatio ja
-analyysit**

**Vuokramarkkinat
ja vuokraus-
toiminta**

**Asiakkuudet ja
palvelumarkkinat**

**Kiinteistö- ja
toimitila-
johtaminen**

Benchmarking-palvelut

Markkinainformaatio ja analyysit

Asiantuntija- ja tutkimuspalvelut





KTI Kiinteistötieto Oy

Hanna Kaleva

puh: 040 5555 269

hanna.kaleva@kti.fi

Tomi Laine

puh: 040 5075731

tomi.laine@kti.fi

Lisätietoja





Kiitos!

KTI Kiinteistöieto Oy

Eerikinkatu 28, 7. kerros

00180 HELSINKI

Puh: 020 7430 130

etunimi.sukunimi@kti.fi

www.kti.fi