



# Kiinteistön ylläpidon ja investointien kannattavuuden mittarit

9.2.2023

Kasper Joukama

KTI Kiinteistötieto Oy



**Käyttöaste**

**Vuokrakassavirta**

**Nettotuotto**

**Kokonaistuotto**

**Asiakastyytyväisyys**

**Energian kulutus**

**Ylläpitokustannukset**

**Käyttöaste**



**Markkina-arvo**

**Päästöt**

**Riskit**

**Lainat**







# KTI:n palvelut perustuvat laajoihin tietokantoihin ja systemaattisiin prosesseihin



- Tietokantamme perustuvat ainutlaatuiseen, kiinteistöjen omistajilta, managereilta ja käyttäjiltä kerättyyn kiinteistökohtaiseen tietoon
- Tuotamme tarkimman mahdollisen tason tunnusluvut ja analyysit tietojen luottamuksellisuuden sallimissa rajoissa
- Noudatamme vakiintuneita ja systemaattisia prosesseja tiedon validoinnissa ja analysoinnissa
- Kehitämme jatkuvasti uusia palveluita ja parempia prosesseja yhteistyössä asiakkaidemme kanssa



# KTI tarjoaa monipuoliset tietopalvelut kiinteistöliiketoimintasi tueksi



## Vertailupalvelut

Lisäarvoa kiinteistöjohtamiseen ja -sijoittamiseen benchmarkingilla ja analyysillä.

Portfolioanalyysi

Vuokravertailu

Ylläpitokustannukset

Asiakastyytyväisyys

Yritysvastuuanalyysi

Kauppakeskusvertailu

Yhteiskuntakiinteistöjen tunnusluvut

Kuntien kiinteistöjen tunnusluvut



## Markkinainformaatio

Ajantasaiset kiinteistömarkkinatiedot helposti hyödynnettävässä muodossa.

Kiinteistöindeksitiedot

Vuokratiedot

Kauppakeskustiedot

Ylläpitokustannustiedot

Transaktio seuranta

Rakennushankeseuranta

Markkinatietopalvelu

Erikoissijoitusrahastot



## Asiantuntijapalvelut

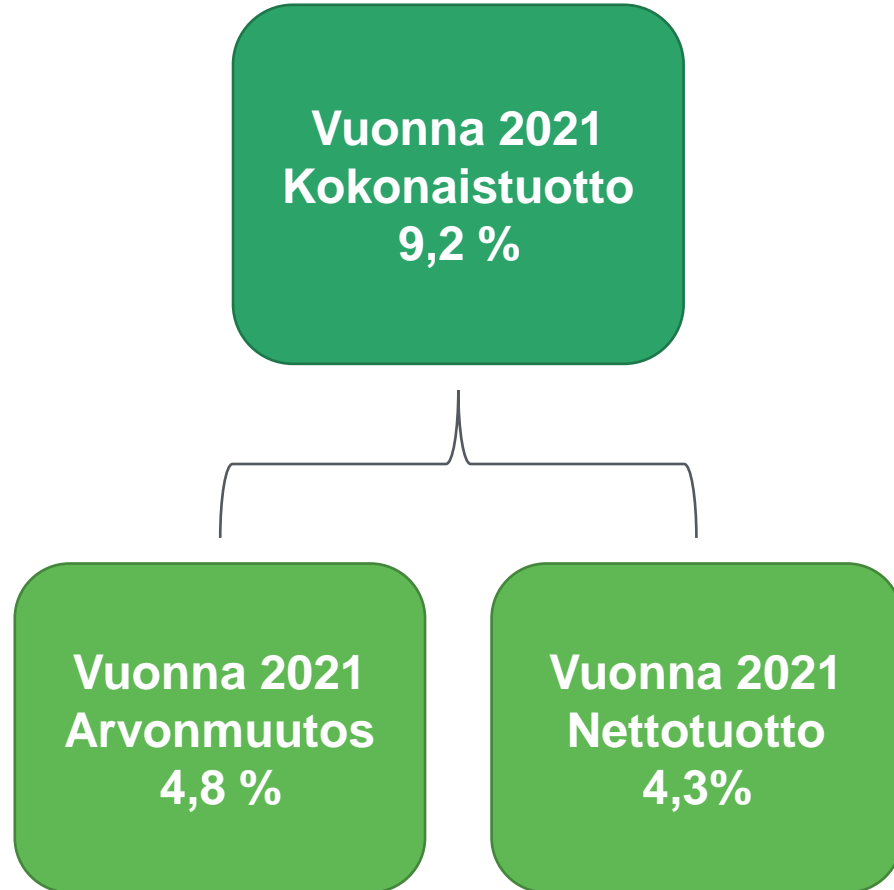
Tilaustutkimuksia, markkina-analyyseja ja selvityksiä kiinteistöjohtamisen ja -sijoittamisen päätöksenteon tueksi.

Markkina-analyysit

Kyselytutkimukset

Selvitykset & katsaukset

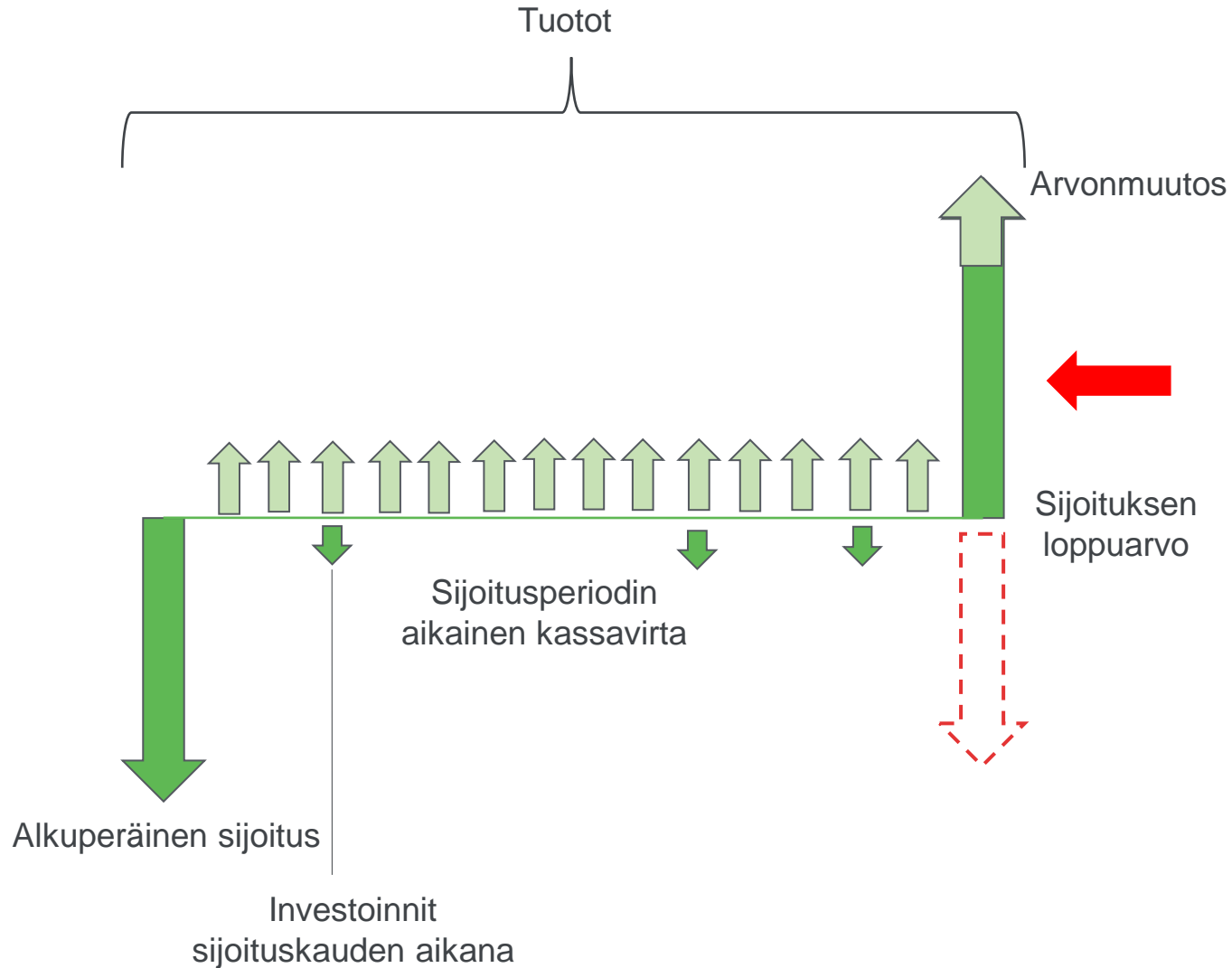
# Kiinteistön tuotto perustuu netto- ja arvonmuutostuottoon



## Nettotuotto

- Vuokratuotto kuukaudessa 1000 eur
- Hoitokulut 500 eur
- Nettotuotto 500 eur (vuodessa 500 eur x 12 = 7200 eur)
  
- Jos tuotto prosentiksi arvioidaan kuusi (5 %), saadaan vuotuisen nettotuoton avulla kohteen tuottoarvoksi 120 000 euroa ( $7200 / 0,05$ )

# Sijoituksen tuotto perustuu kiinteistön tuottamaan nettokassavirtaan ja arvonnousuun



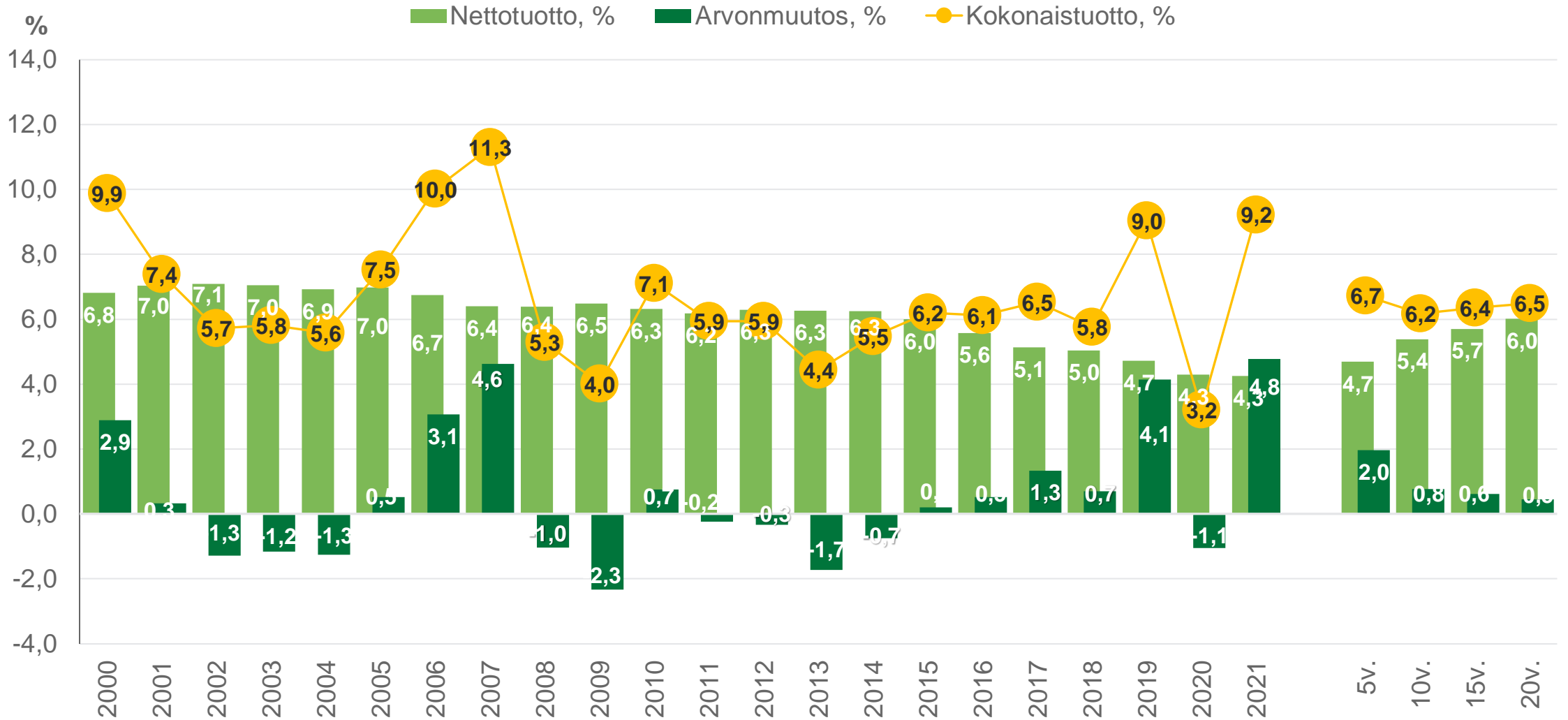
Sijoituksen todellinen tuotto tiedetään vasta, kun sijoitus realisoidaan.

Sijoitusperiodi voi olla pari vuotta kymmeniä vuosia tai "ikuinen"

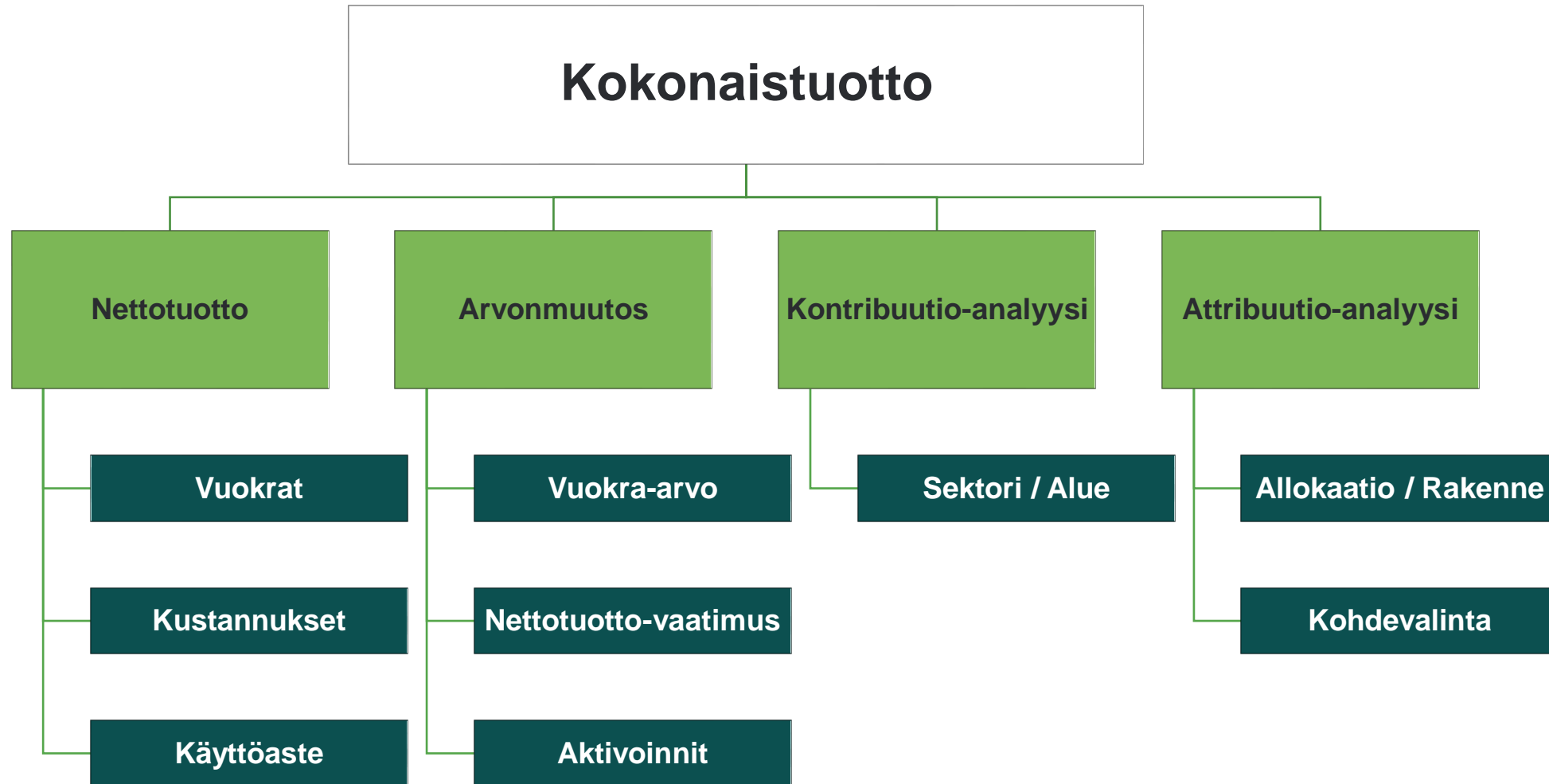
Sijoittajan on kuitenkin tärkeätä mitata tuottoja ja riskejä myös sijoitusperiodin aikana.

**IRR = internal rate of return**

# Kiinteistöjen tuotto pitkällä aikavälillä perustuu pitkälti vahvaan vuokratassavirtaan









# Käyttöasteen merkitys

## Toimistotalo X

Vuokrattavat neliöt (m<sup>2</sup>) 4000

Bruttovuokra (e/m<sup>2</sup>/kk) 20

**Käyttöaste 100 %**



Kohteen bruttovuokra 80 000 e/kk

## Toimistotalo Y

Vuokrattavat neliöt (m<sup>2</sup>) 4000

Bruttovuokra (e/m<sup>2</sup>/kk) 25

**Käyttöaste 75 %**



Kohteen bruttovuokra 75 000 e/kk



- Markkina-aineistossa ei ole mukana ylläpitokustannukset tai kulutukset, jotka eivät täytä asetettuja kriteerejä
  - kuluerän sisältö ei vastaa määritelmää
  - toteutuneet kustannukset ja kulutukset eivät ole koko vuodelta tai kiinteistön käyttö on ollut vuoden aikana poikkeuksellista (esimerkiksi laaja peruskorjaus)
- Kuluerien jako perustuu Kiinteistöyhteisön tilipuitteeseen: Tikkanen Tapio, 4. uudistettu painos, Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2007

