



# Kiinteistösjoitusten tuottojen benchmarking

Kiinteistösjoitaminen, jakso 3

5.3.2024

Hanna Kaleva

KTI Kiinteistötieto Oy



# KTI Kiinteistötieto: parempi tietää kuin olettaa



## Avaa ikkuna kiinteistötietoon

Informaatio- ja asiantuntijapalvelumme parantavat asiakkaidemme kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta ja kilpailukykyä. Tee valistuneempia päätöksiä datan avulla ja perusta liiketoimintasi faktoihin.

KTI on luotettavan, kattavan ja ajantasaisen kiinteistömarkkinatiedon puolueeton lähde. Käytössämme ovat Suomen laajimmat kiinteistöalan tietokannat.

### Osaaminen

Yli 25 vuotta pitkäjänteistä kehittämistä.

KTI:ssä työskentelee noin 20 kiinteistöalan asiantuntijaa

Asiantuntemuksemme kattaa koko kiinteistöliiketoiminnan kentän.

### Verkosto

Asiakkaitamme ovat merkittävät kiinteistösijoittajat, -kehittäjät sekä alan palveluyritykset.

Aktiivinen asiakasyhteistyö takaa palvelujen lisäarvon ja jatkuvan kehittämisen.

### Visio

Visiomme on korkea-luokkaisesta informaatiosta ja asiantuntijuudesta tunnettu kiinteistömarkkina.

Läpinäkyvyys parantaa Suomen kiinteistömarkkinoiden kilpailukykyä ja houkuttelevuutta.

### Taustat

Omistajiamme ovat RAKLI, Kiinteistöliitto sekä yrityksen avainhenkilöt.

Yhdessä omistajiemme kanssa tarjoamme alustan toimialan yhteiselle kehittämiselle ja vuoropuhelulle.



# 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

Syksy 2023  
**KTI Markkinakatsaus**


Kiinteistökauppojen ja rakentamisen volyymit historiallisen matalalla tasolla  
Kiinteistömarkkinoiden sopeutuminen korkojen nousuun on vielä kesken  
Vuokra-asuntojen ylitarjonta sulanee rakentamisen hiljenumisen myötä  
Toimisto- ja liiketilavuokramarkkinoiden näkymät negatiivisia

30  
vuotta  
KTI

the Finnish Property Market | 2023

THE FINNISH  
PROPERTY  
MARKET  
2023

**Mistä KIRA-ala puhuu**  
2023 Muuttuva kiinteistörahoitus



Kiinko KTI

**Kiinteistöihin sijoittavat erikois-sijoitusrahastot**  
KEVÄT 2023



KTI

**VASTUULLINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA 2023**

Toimintojen CO<sub>2</sub>-päästöt pienentyneet 65 % vuodesta 2015

Materiaalidonnausten päästöjen vähentämiseksi nousussa energiankäytön hiilineutraalustavoitteiden rinnalle

Vastuullisuusbarometri: 85 % barometrin vastanneista organisaatioista on asettanut aikataulun ja tavoitteen kiinteistöjen päästövähennykselle



KTI



# Benchmarking: mitä ja miksi?



**Benchmarking** = esikuva-analyysi / vertailuanalyysi / vertaiskehittäminen / vertailujohtaminen

”**Benchmarking** tarkoittaa oman toiminnan **vertaamista toisten toimintaan**, usein parhaaseen vastaavaan käytäntöön. Benchmarkingin **perusidea** on **toisilta oppiminen ja oman toiminnan kyseenalaistaminen**. Se on jatkuva systemaattinen organisaation tuottavuuden, laadun, työprosessien ja työtapojen tehokkuuden vertaaminen valioluokkaa edustavien yritysten ja organisaatioiden vastaaviin.”

Lähde: wikipedia

”**Benchmark** = Sijoitusrahaston ennalta määritelty **vertailuindeksi**. Rahastot vertailevat suoritustaan Benchmark-indeksiinsä”

Lähde: Sijoitustieto.fi

## Kiinteistösijoitusten riippumaton vertailu

- Analyysi sijoitusten tuotoista ja niiden ajureista
- Oman menestyksen arviointi ja tavoitteiden asettaminen
- Kansainvälinen vertailu
- Henkilöstön ja kumppanien ohjaaminen ja palkitseminen

## Sidosryhmäviestintä

- Sijoittajaviestintä
- Rahoitusjärjestelyiden tueksi
- Läpinäkyvää sisältöä verkkosivuille ja vuosikertomukseen
- Kiinteistömarkkinan läpinäkyvyyden parantaminen

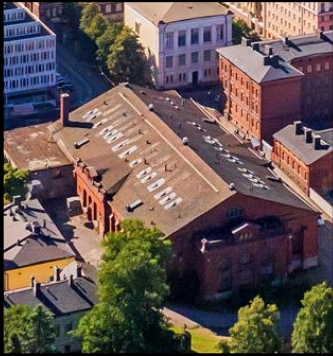
## Strateginen suunnittelu

- Investointi- ja myyntiprosessit
- Markkina-analyysit ja -tutkimukset
- Allokaatio- ja kohdevalinnat
- Arvonmääritys ja -muutokset sekä tuottovaatimukset
- Tuotto- ja riskiprofiilin analysointi

## Riskien hallinta

- Riskien hallinta, seuranta ja raportointi
- Keskittyminen ja hajauttaminen "Exposure"
- Korrelaatiot yli ajan salkun sisällä ja markkinan kanssa
- Kassavirran riskiprofiili







# Benchmarking antaa laajemman näkökulman





# Benchmarkingin perusajatus: onko oma suoritus hyvä vai huono? Miksi?

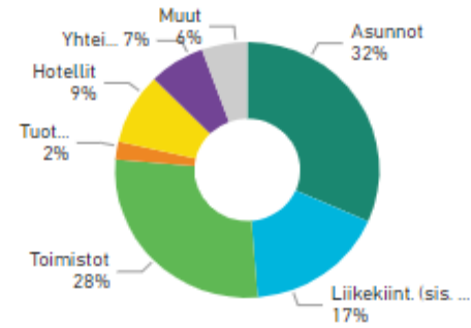
## Oma, Avainluvut, Kiinteistöindeksi | 2022

Markkina-arvo (eur, Oma)	Kokonaistuotto (% Oma)	Arvonmuutos (% Oma)	Nettotuotto (% Oma)
6 906 milj.	5,2 %	0,1 %	5,1 %

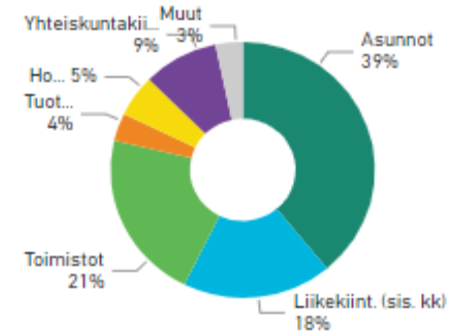
## KTI, Avainluvut, Kiinteistöindeksi | 2022

Markkina-arvo (eur, KTI)	Kokonaistuotto (% KTI)	Arvonmuutos (% KTI)	Nettotuotto (% KTI)
31 720 milj.	0,6 %	-3,4 %	4,2 %

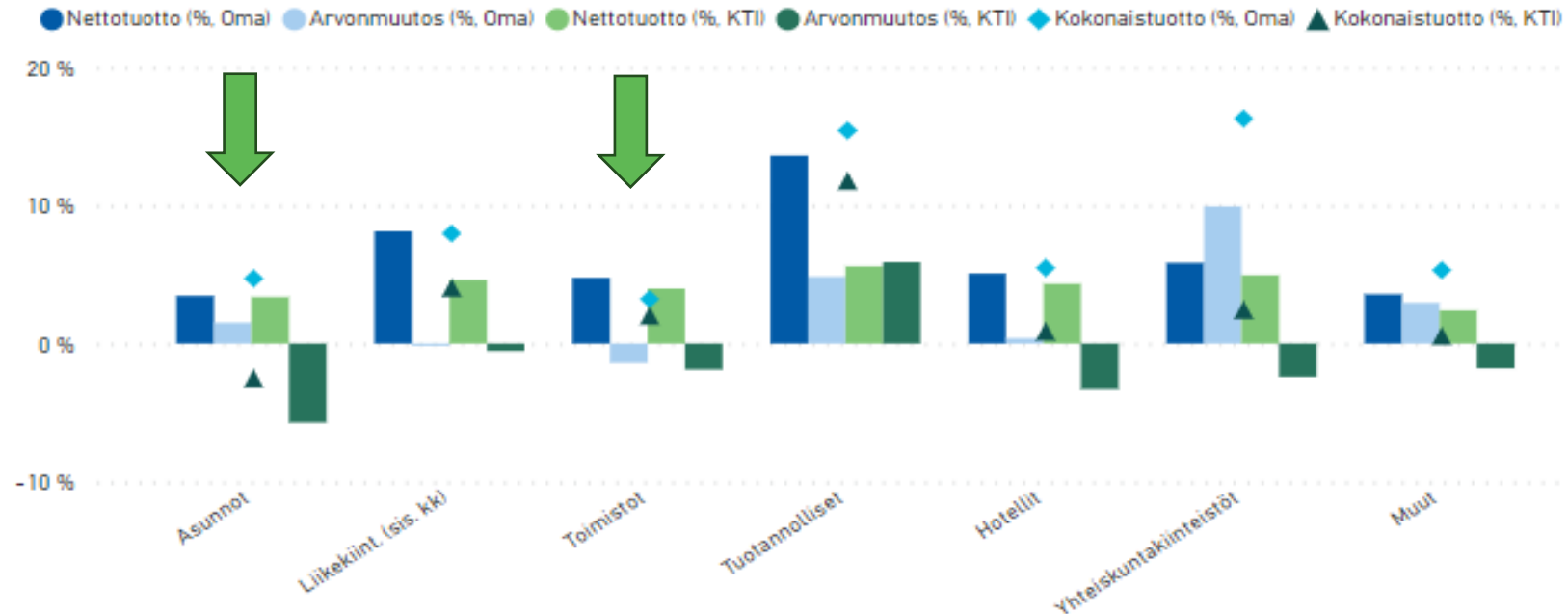
## Oma, Kiinteistösektori: Markkina-arvo (%), Portfolioindeksi | 2022



## KTI, Kiinteistösektori: Markkina-arvo (%), Portfolioindeksi | 2022

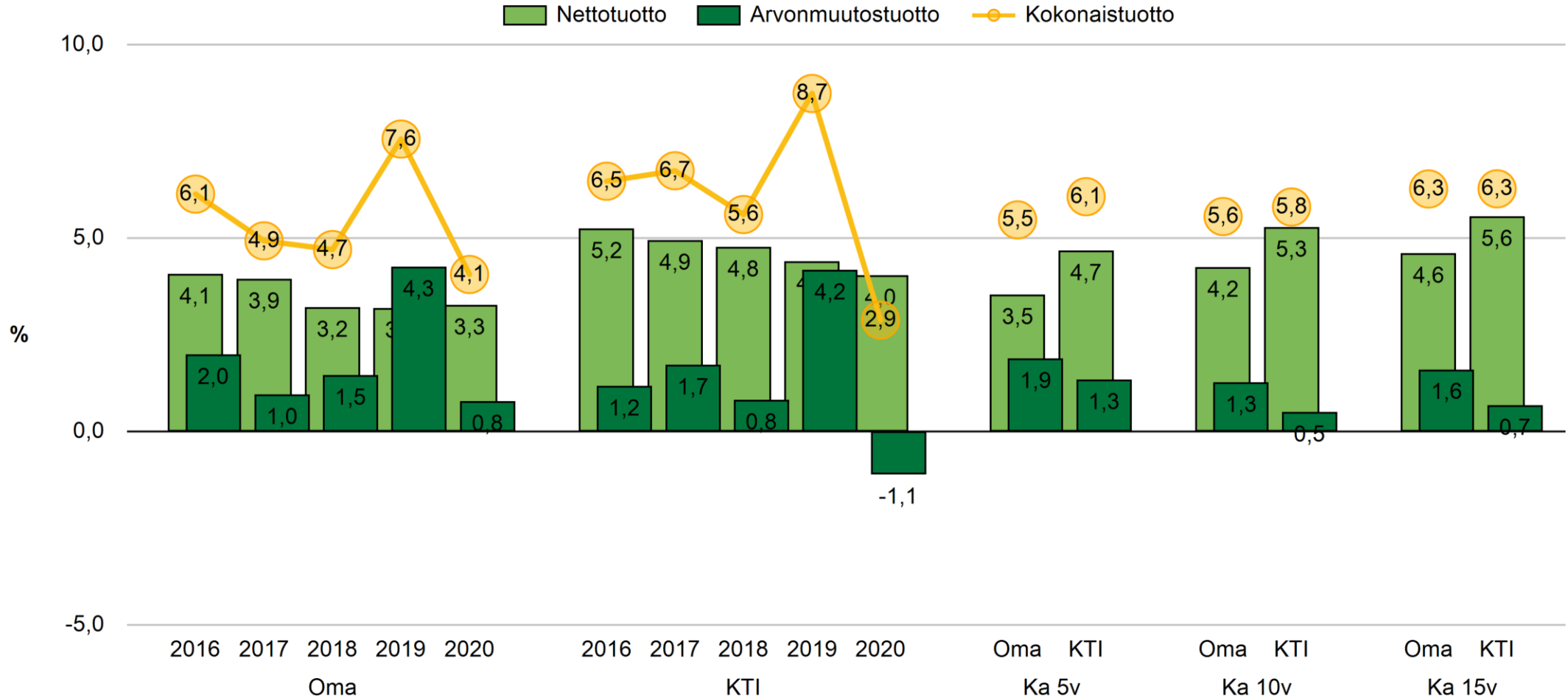


## Kiinteistösektori: Tuottoasteet (%), Portfolioindeksi | 2022





# Benchmarkingin perusajatus: onko oma suoritus hyvä vai huono? Miksi?



## Mittaa

- Mittaa tai seuraa tuloksia

## Määritä

- Määritä tai rajoita sijoitusalueita tai aseta sijoitustyyli tai -profiili

## Selitä

- Ymmärrä sijoitustuottoja ja -riskejä ja niiden ajureita

## Palkitse

- Aseta tavoitteita sijoitustoiminnalle

## Tiedota

- Viesti sijoitusstrategioista ja -tuloksista

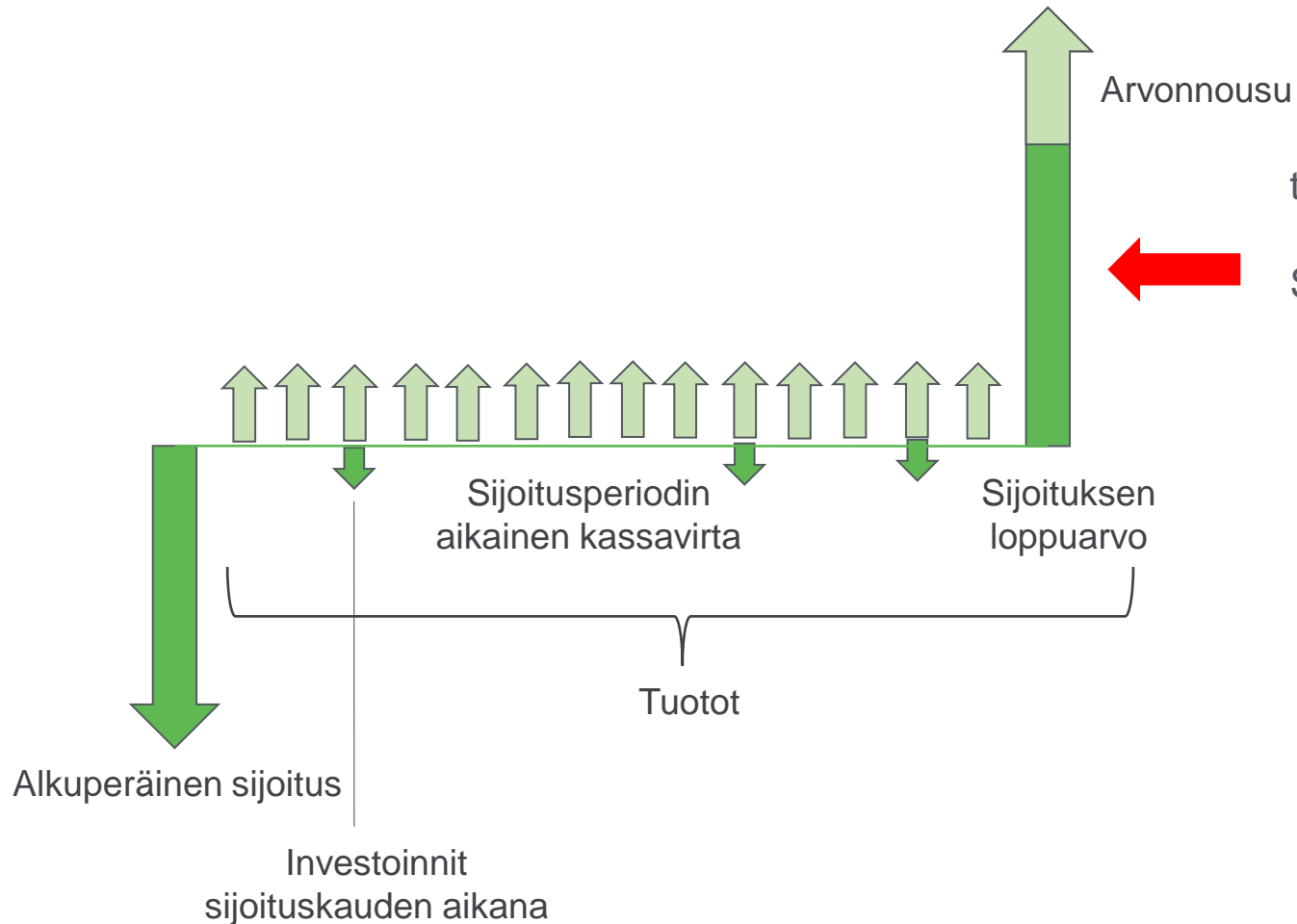
## Hallinnoi

- Määritä vastuualueet

# Kiinteistösijoitusten tuotot ja niiden ajurit

- epälikvidisyys
- pitkät transaktioprosessit, korkeat kustannukset
- suuri yksikkökoko
- liikkumaton, uniikki sijainti
- heterogeeninen
- tarjonnan hidas sopeutuminen, syklisyys
- osamarkkinoihin jakautuminen
- sidokset reaalityönteeseen (vuokramarkkinat) ja pääomamarkkinoihin (sijoitusmarkkinat)
- management-intensiivinen: sijoitus- vs liiketoiminta
- informaation ja tunnuslukujen erityispiirteet:
  - ei julkista kauppapaikkaa/noteerausta, hitaat informaatiohyönteet, tunnuslukujen laskentaperiaatteet, lyhyet aikasarjat, vuokrasopimusten erityispiirteet





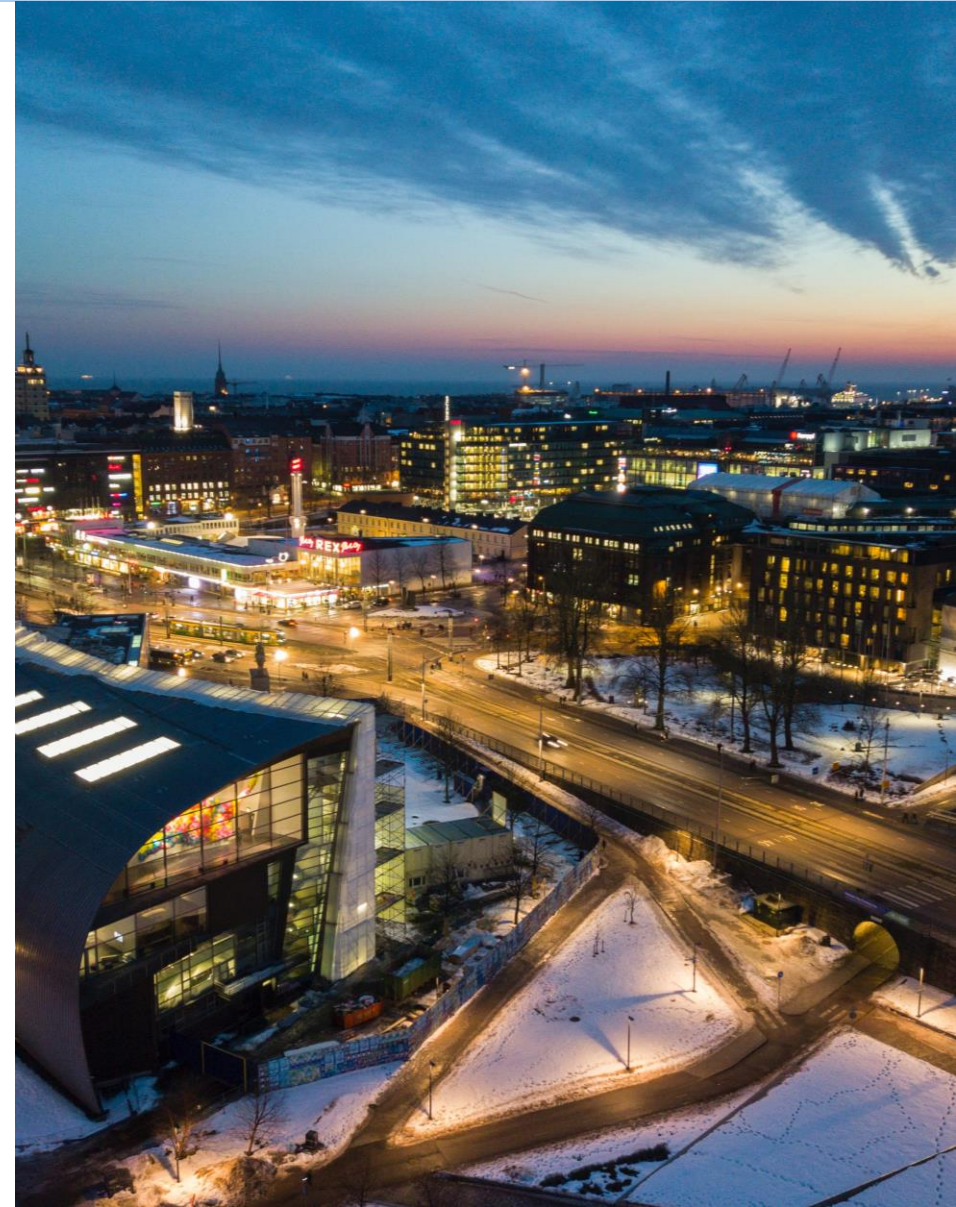
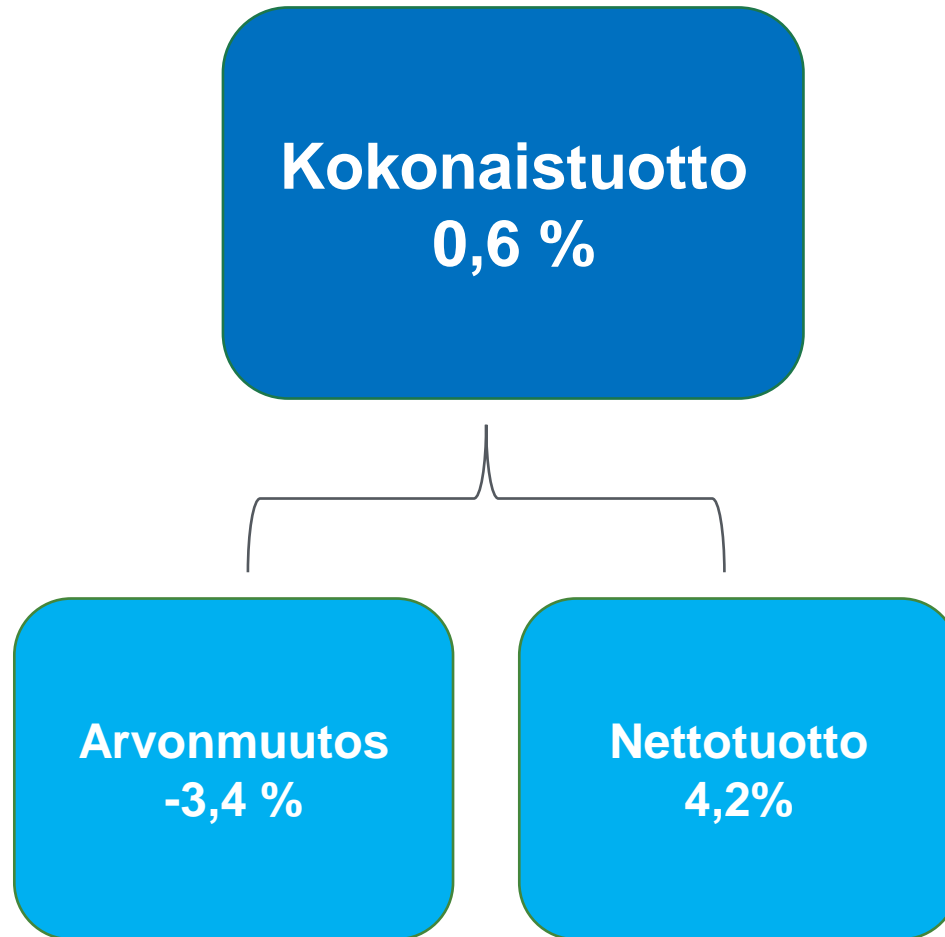
Sijoituksen todellinen tuotto tiedetään vasta, kun sijoitus realisoidaan. Sijoitusperiodi voi olla jopa kymmeniä vuosia.

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

1. Kiinteistösijoitusten tuottojen mittaamiseen käytetään monenlaisia mittareita riippuen sijoittajan tarpeista, tilanteesta sekä kiinteistösijoittamisen muodoista ja instrumenteista.
2. Tuottojen mittaamisella mahdollistetaan:
  - kiinteistöihin sijoitettujen pääomien kannattavuuden arviointi yli ajan
  - kiinteistösijoitusten riskien mittaaminen
  - eri alueiden ja eri maiden kiinteistömarkkinoiden keskinäinen vertailu
  - kiinteistösektoreiden ja -kohteiden keskinäinen vertailu
  - kiinteistökohteiden analysointi ja potentiaalinen tunnistaminen
  - eri kiinteistösijoitusinstrumenttien tuottojen ja riskien arviointi ja vertailu
  - kiinteistösijoitusten tuottojen ja riskien vertailu muihin varallisuuslajeihin

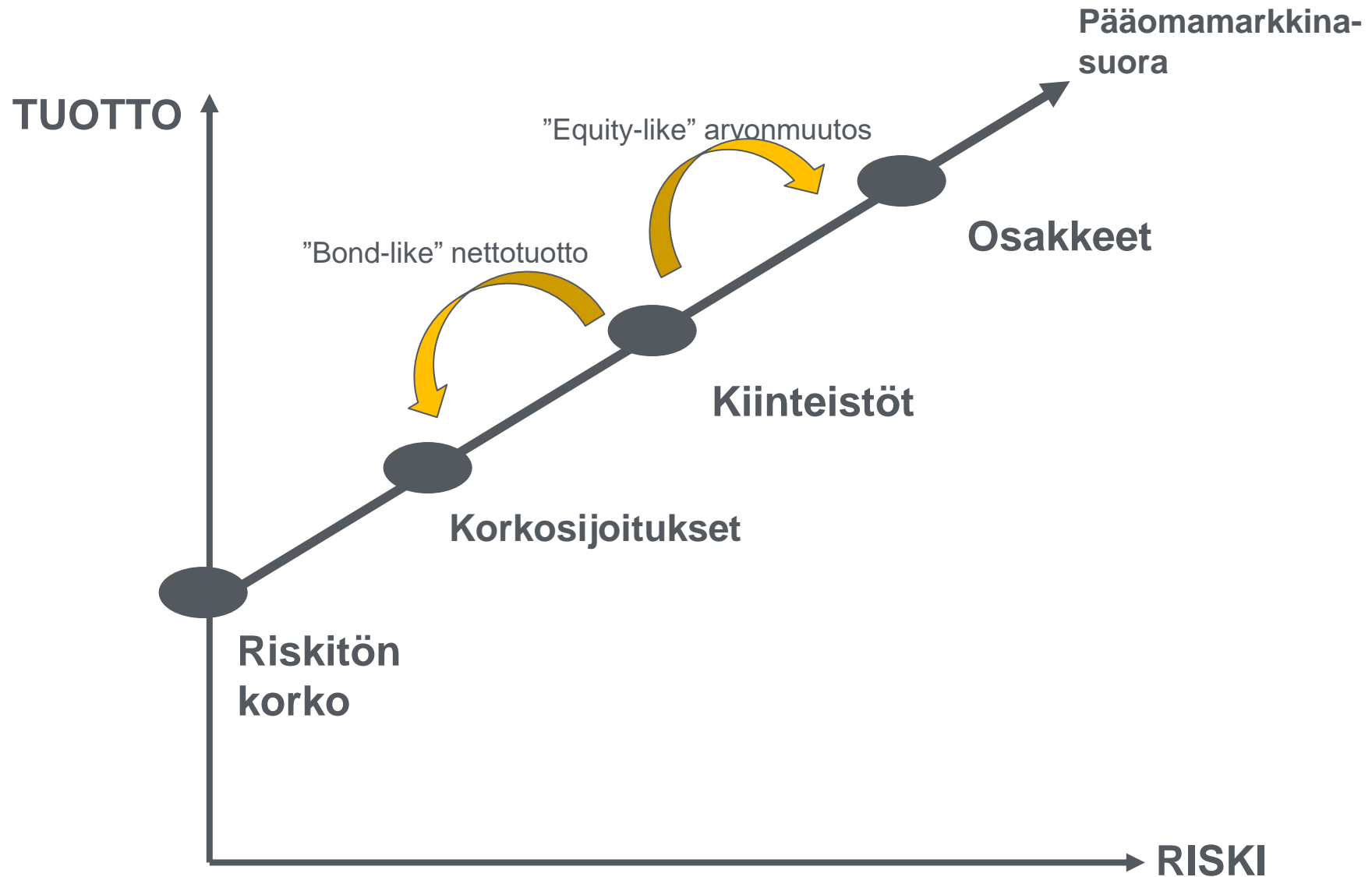


# Kiinteistösijoitusten tuotto muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. KTI Kiinteistöindeksi: tuottoasteet 2022



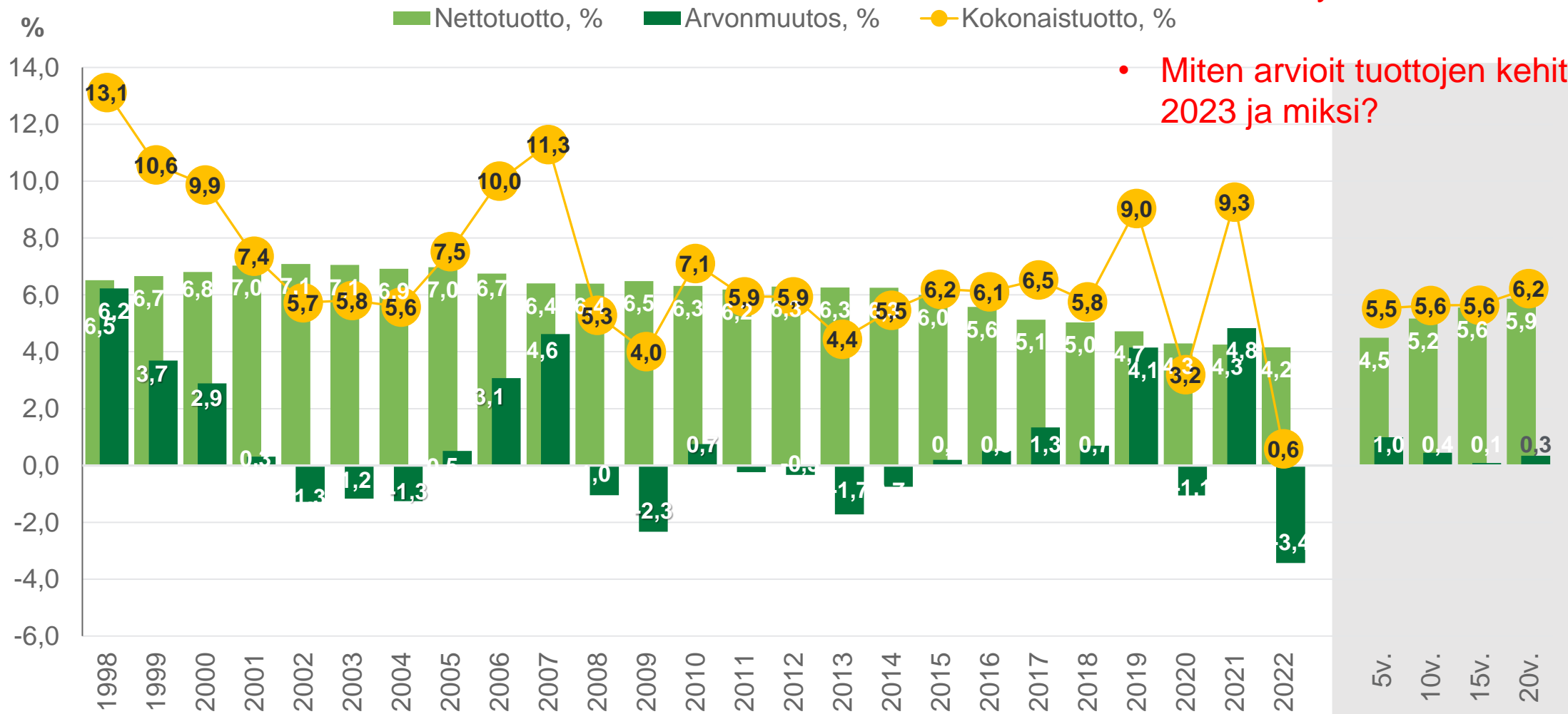


# Nettotuotto luonteeltaan vakaampi, arvomuutos volatiilimpi Kiinteistösijoittamisen tuotto-riski-ominaisuudet





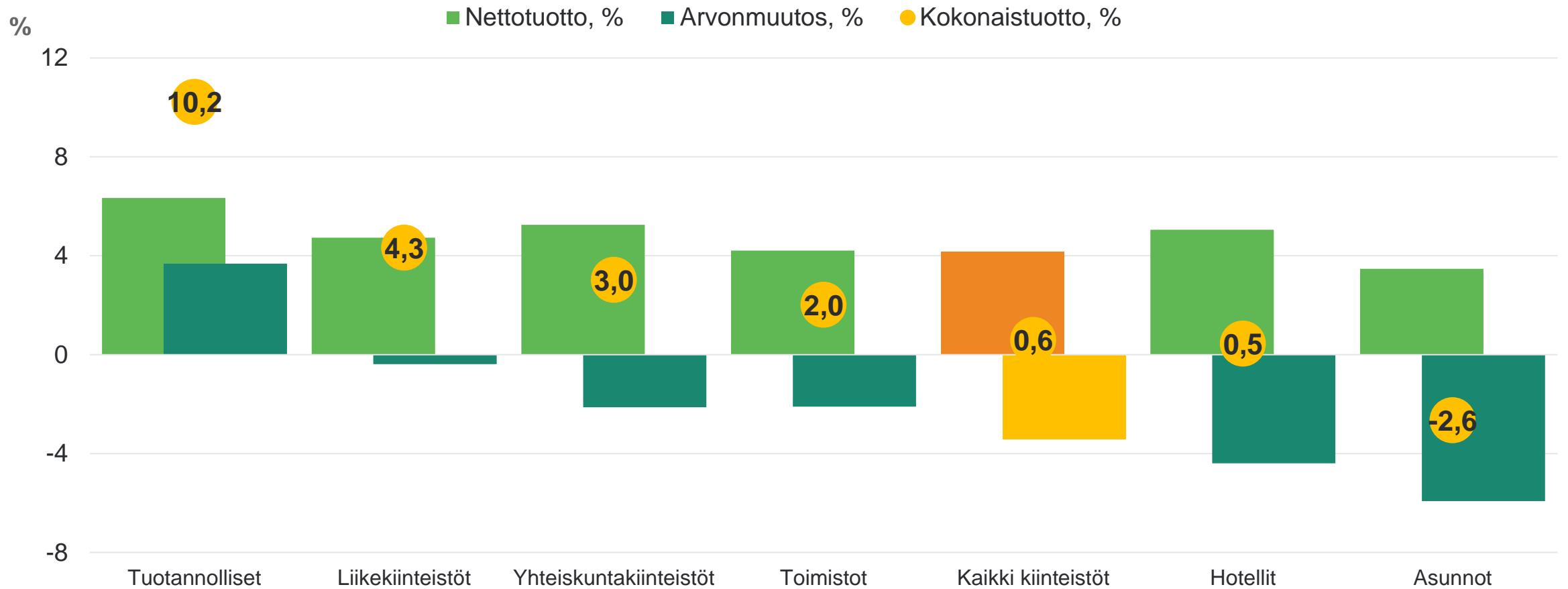
# KTI Kiinteistöindeksi: kiinteistösijoitusten tuotot



- Mitkä asiat kiinnittävät tuottokehityksessä huomiota ja miksi?

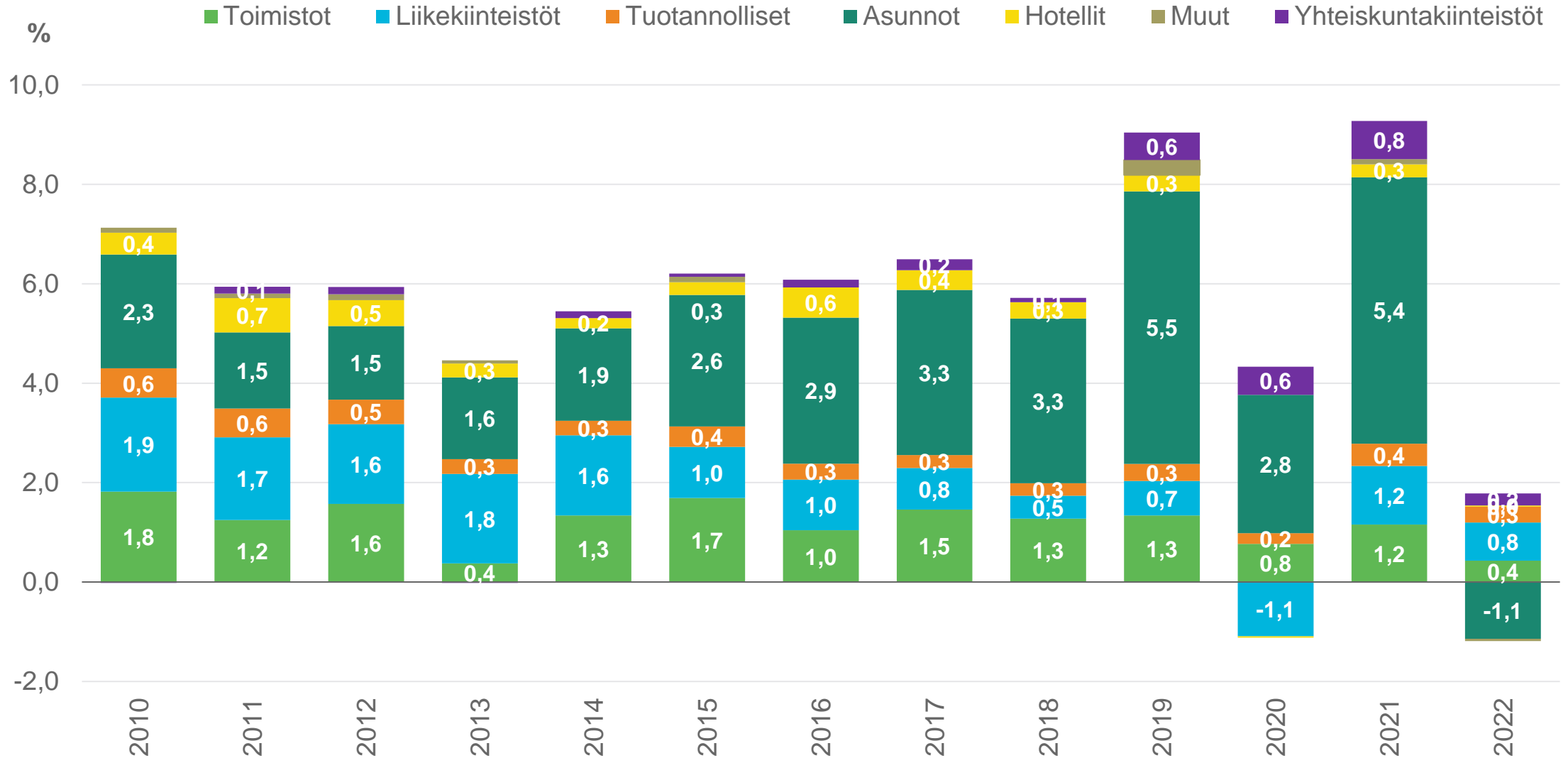
- Miten arviot tuottojen kehittyneen 2023 ja miksi?

# Kokonaistuotot kiinteistösektoreittain 2022



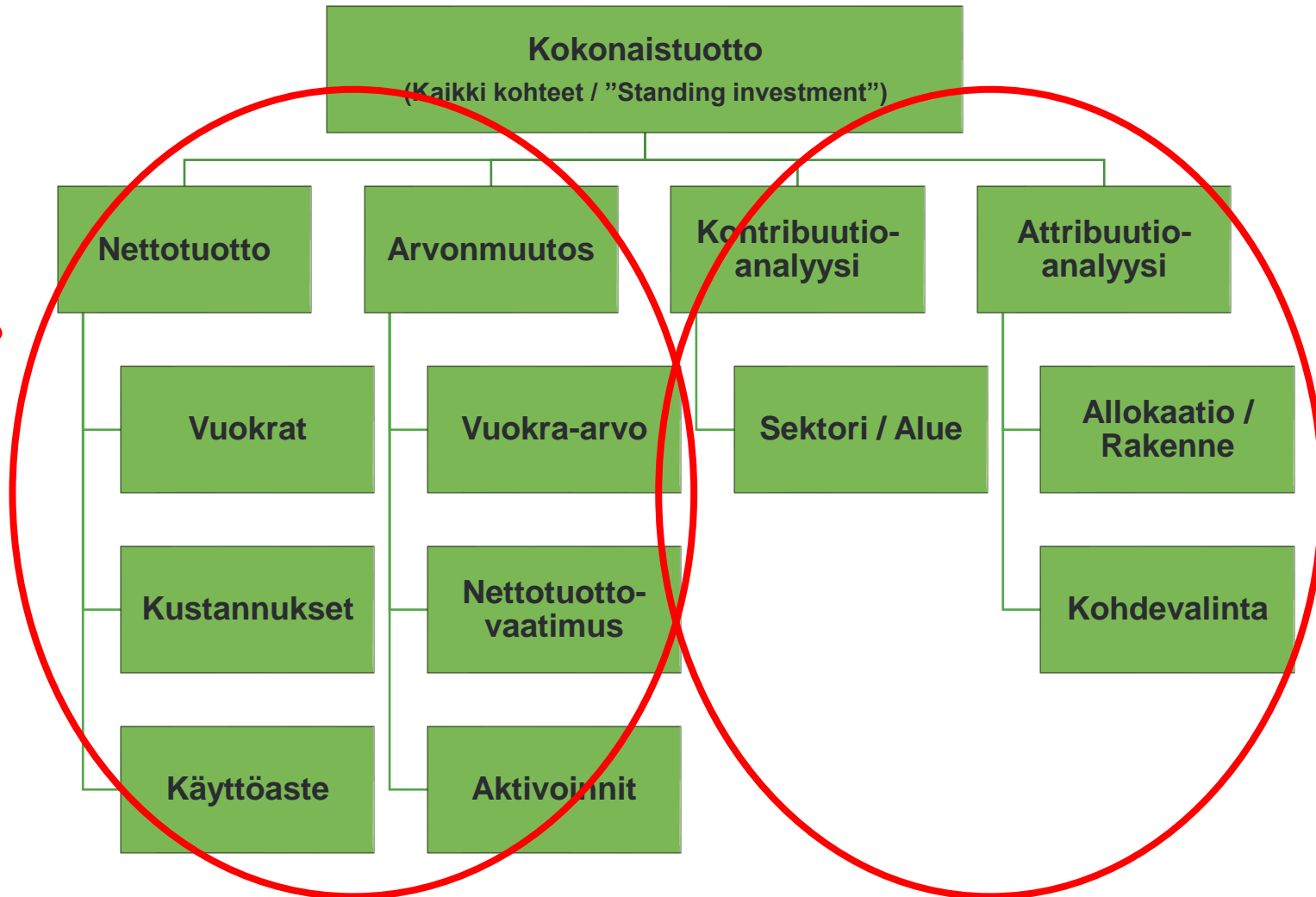
# Mistä markkinan / oman salkun tuotto muodostuu?

## Kiinteistöindeksin tuottokontribuutio



# Tuottojen ajureina kiinteistöliiketoiminnan ydinmuuttujat

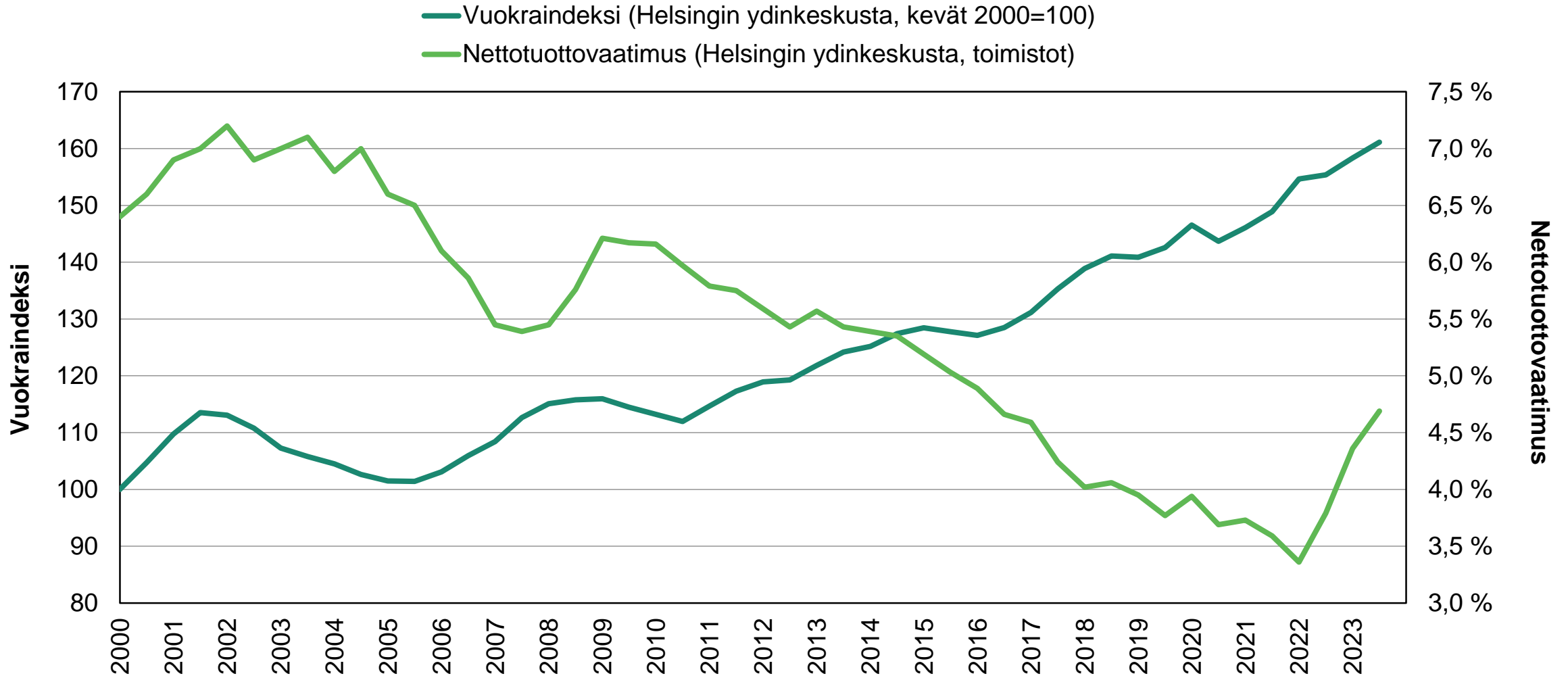
## Kiinteistösijoitusten tuottojen komponentit ja niiden ajurit



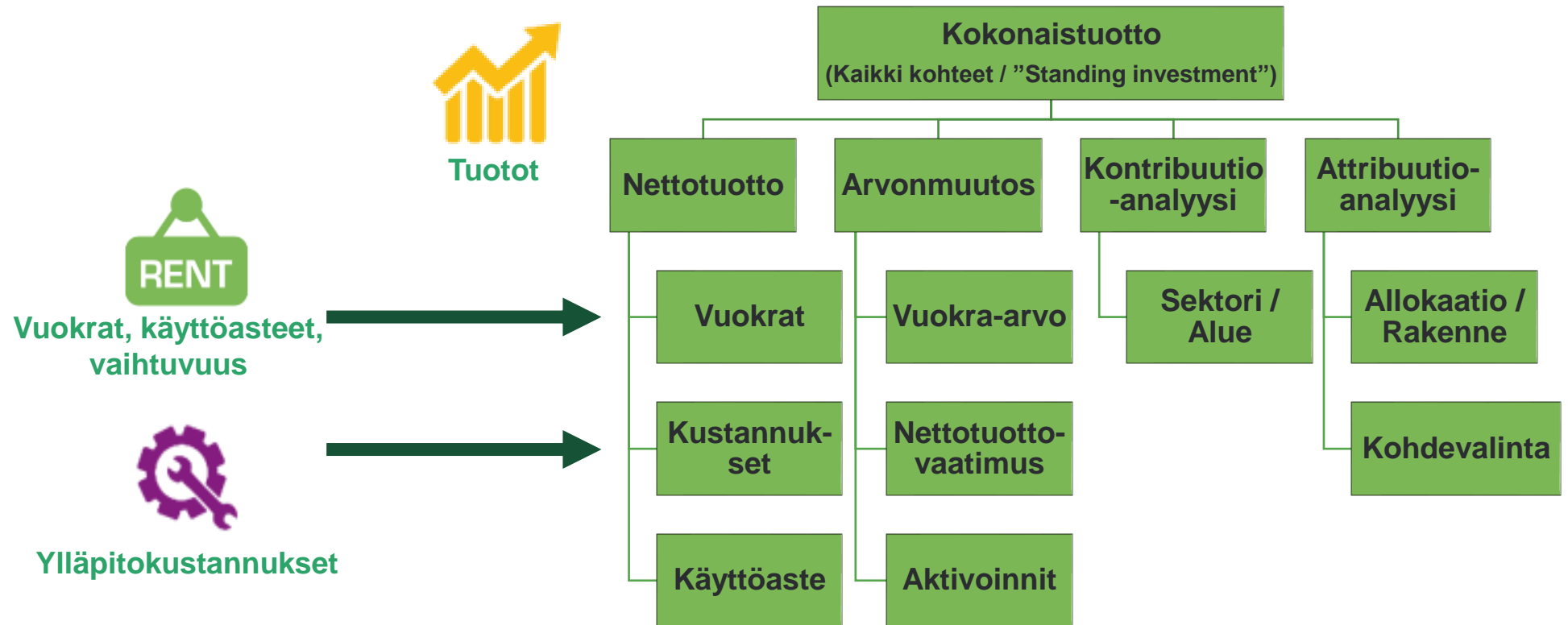
Mitkä ajurit  
selittävät tuottoja?

- Mistä salkun tuotto muodostuu?
- Selittyvätkö tuottoerot rakenne- vai kohdevalinnoilla?

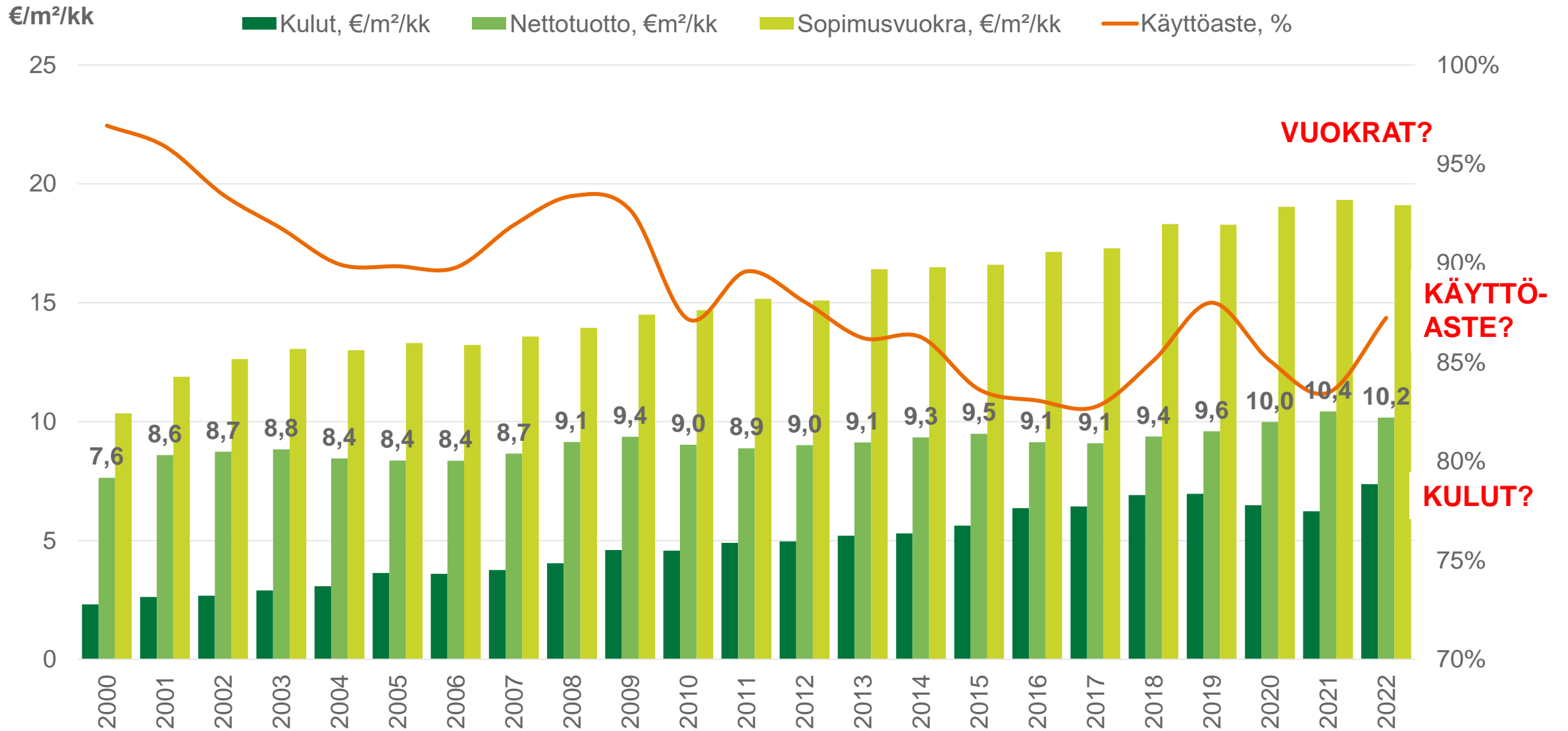








# Nettotuoton ajurit, toimistot



# Asiakastyytyväisyys ja vastuullisuus tuottoihin vaikuttavina ajureina

  
Asiakkaiden preferenssit ja tyytyväisyys



  
Vuokrat, käyttöasteet, vaihtuvuus



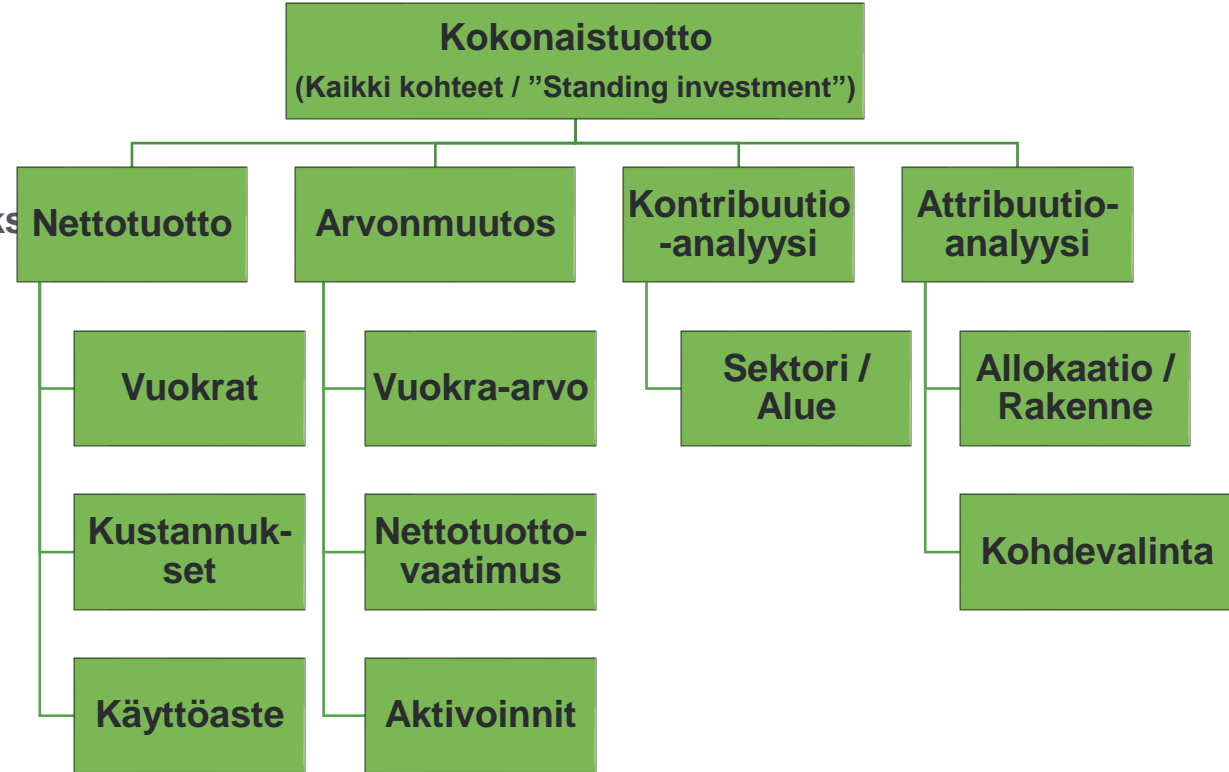
Kiinteistöindeksi



  
Ylläpitokustannukset



Energiankulutus, päästöt, muut vastuullisuusmittarit



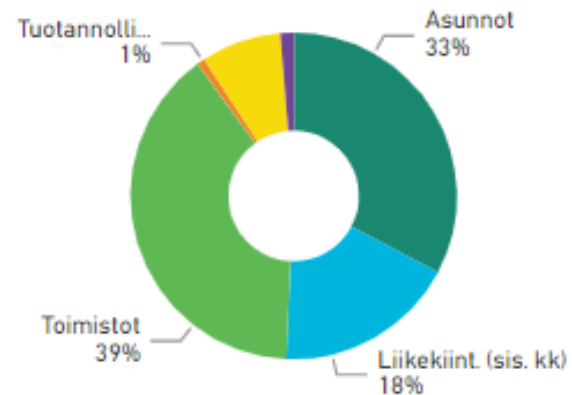
## 1. Johtuuko oman salkun markkinoita parempi tuotto siitä, että:

- on sijoitettu hyvin tuottaville osamarkkinoille (rakennekomponentti)?
- omat kohteet tuottavat markkinoiden keskiarvoa paremmin (kohdekomponentti)?

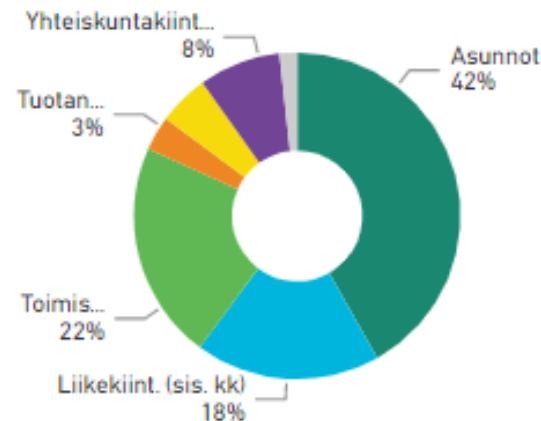
Oma, Kiinteistösektori: Markkina-arvo (%)  
Kiinteistöindeksi | 2022

KTI, Kiinteistösektori: Markkina-arvo (%)  
Kiinteistöindeksi | 2022

Kokonaistuotto  
-1,1%



Kokonaistuotto  
0,6%

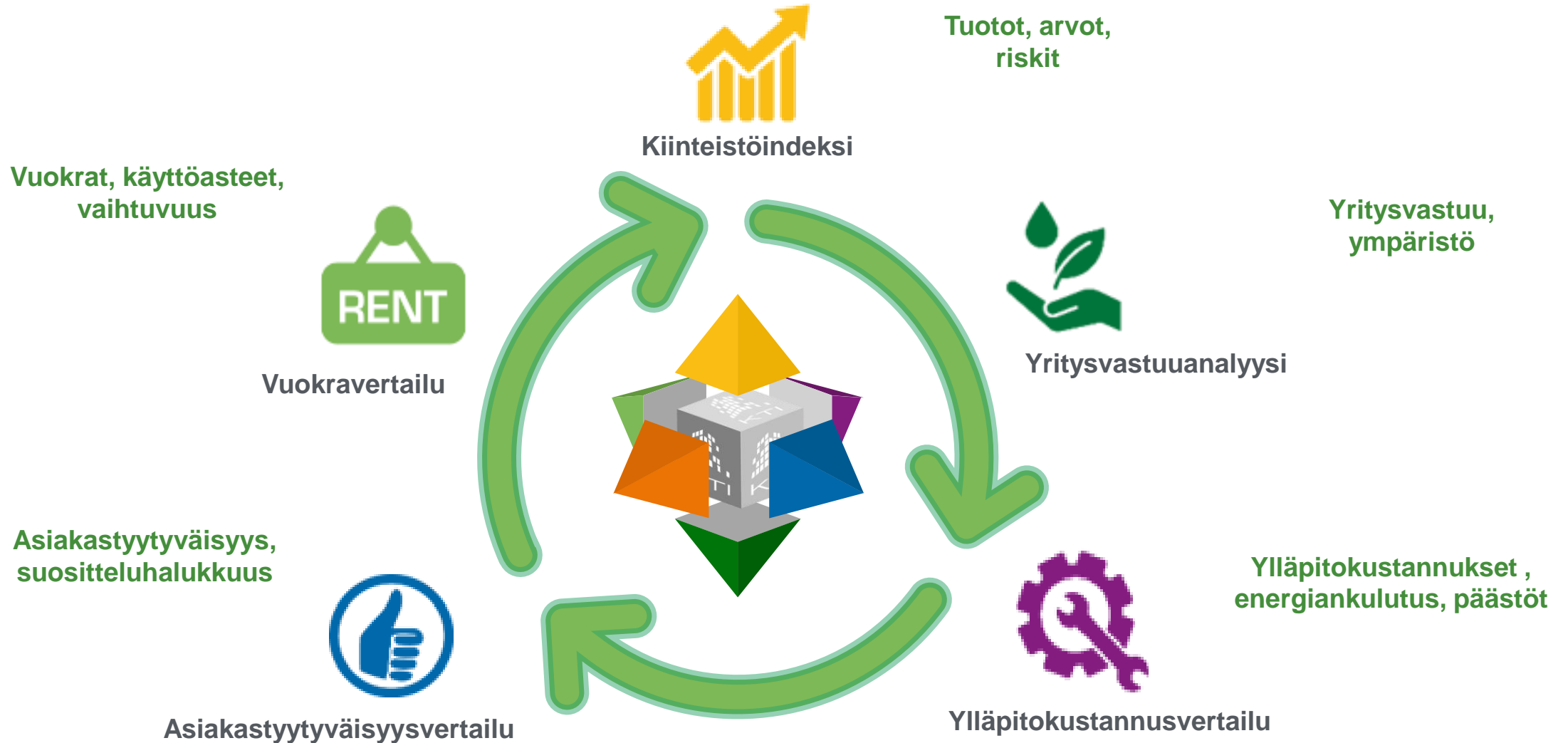




# Attribuuttianalyysi: johtuuko tuottoero allokaatio- vai kohdevalinnoista?

Indeksi	Tuotto (% , Oma)	Paino (% , Oma)	Tuotto (% , KTI)	Paino (% , KTI)	Tuottokontribuutio (% , Oma)	Tuottokontribuutio (% , KTI)	Erotus	Rakennekomponentti	Kohdekomponentti
<b>Kiinteistöindeksi</b>									
--- Asunnot, PKS	6,1 %	30,7 %	-4,2 %	29,5 %	1,7 %	-1,2 %	2,9 %	-0,1 %	3,2 %
--- Asunnot, Muut suuret kaupunkiseudut	6,2 %	11,7 %	1,6 %	9,4 %	0,4 %	0,2 %	0,3 %	0,0 %	0,5 %
--- Asunnot, Muu Suomi	4,8 %	2,8 %	-1,6 %	3,9 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,2 %
Asunnot, Koko Suomi	6,1 %	45,2 %	-2,6 %	42,8 %	2,1 %	-1,1 %	3,3 %	-0,1 %	4,0 %
--- * Liikekiinteistöt, PKS	4,8 %	1,5 %	3,3 %	1,3 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
--- * Liikekiinteistöt, Muut suuret kaupunkiseudut	9,0 %	6,8 %	7,3 %	1,4 %	0,6 %	0,1 %	0,5 %	0,4 %	0,1 %
--- * Liikekiinteistöt, Muu Suomi	10,6 %	2,6 %	6,1 %	0,7 %	0,3 %	0,0 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %
--- * Kauppakeskukset, Koko Suomi	4,1 %	15,5 %	4,1 %	14,3 %	0,2 %	0,6 %	-0,4 %	0,0 %	-0,0 %
Liikekiint. (sis. kk), Koko Suomi	8,2 %	18,1 %	4,4 %	17,7 %	1,0 %	0,8 %	0,2 %	0,0 %	0,7 %
--- Toimistot, PKS	3,8 %	35,1 %	1,9 %	17,8 %	1,1 %	0,3 %	0,8 %	0,2 %	0,7 %
--- Toimistot, Muut suuret kaupunkiseudut	3,1 %	6,9 %	2,4 %	3,4 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %
--- Toimistot, Muu Suomi	5,6 %	1,9 %	1,5 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Toimistot, Koko Suomi	3,7 %	40,4 %	2,0 %	21,7 %	1,3 %	0,4 %	0,9 %	0,3 %	0,7 %
--- Tuotannolliset, PKS	65,8 %	3,7 %	9,3 %	1,6 %	0,2 %	0,1 %	0,0 %	0,2 %	2,1 %
--- Tuotannolliset, Muut suuret kaupunkiseudut	14,4 %	1,4 %	6,0 %	0,6 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %
--- Tuotannolliset, Muu Suomi	42,3 %	0,8 %	14,5 %	0,9 %	0,3 %	0,1 %	0,2 %	-0,0 %	0,2 %
Tuotannolliset, Koko Suomi	15,4 %	5,9 %	10,2 %	3,1 %	0,6 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %
Hotellit, Koko Suomi	5,5 %	9,7 %	0,5 %	5,0 %	0,5 %	0,0 %	0,5 %	-0,0 %	0,5 %
Yhteiskuntakiinteistöt, Koko Suomi	16,3 %	2,5 %	3,1 %	7,9 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	-0,1 %	0,3 %
Muut, Koko Suomi	-2,4 %	5,7 %			-0,1 %		-0,1 %	-0,0 %	
<b>KIINTEISTÖINDEKSI yhteensä</b>	<b>5,2 %</b>		<b>0,6 %</b>		<b>5,2 %</b>	<b>0,6 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>-1,9 %</b>	<b>6,5 %</b>

# KTI Vertailupalvelut: kokonaisvaltainen salkkuanalyysi tiedolla johtamisen tueksi



Salkun nimi

# SALKKU x

Poista valinnat

Salkku

Oletussalkku

Kiinteistösektori

Kaikki kiinteistösekt...

Alue

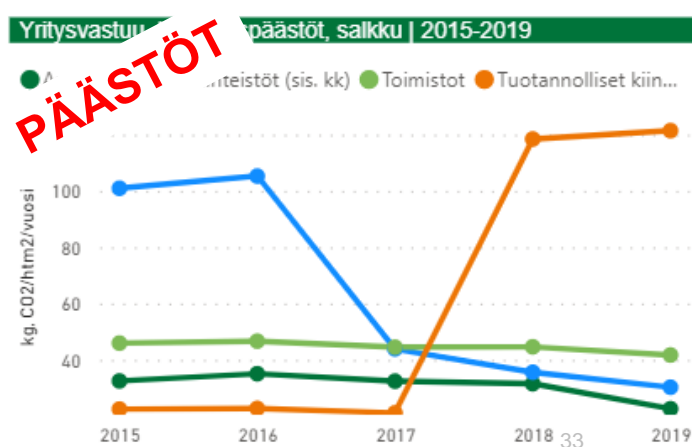
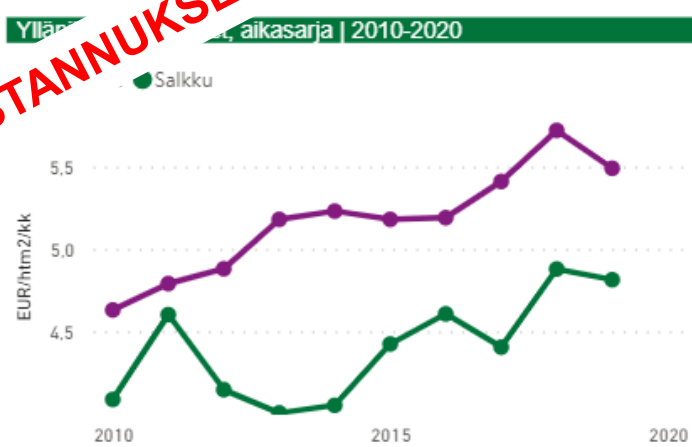
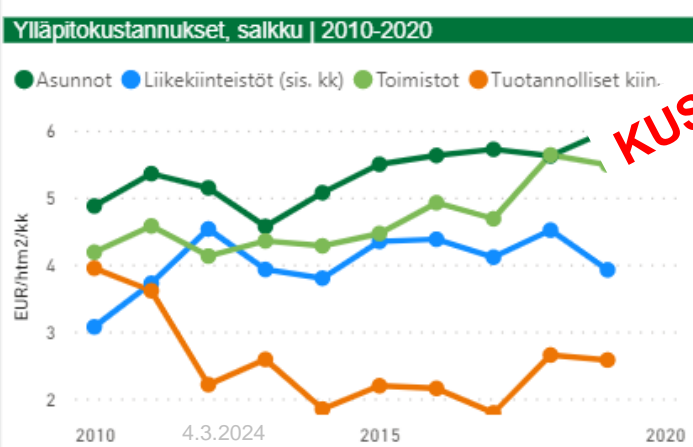
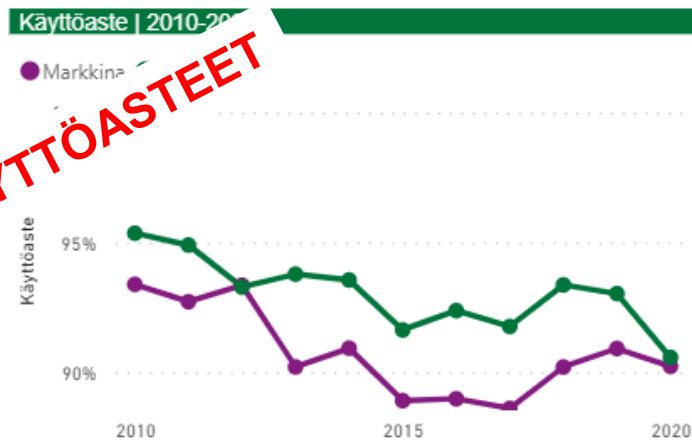
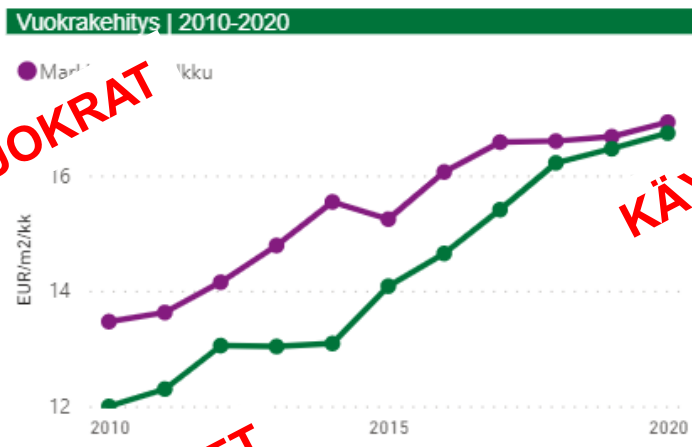
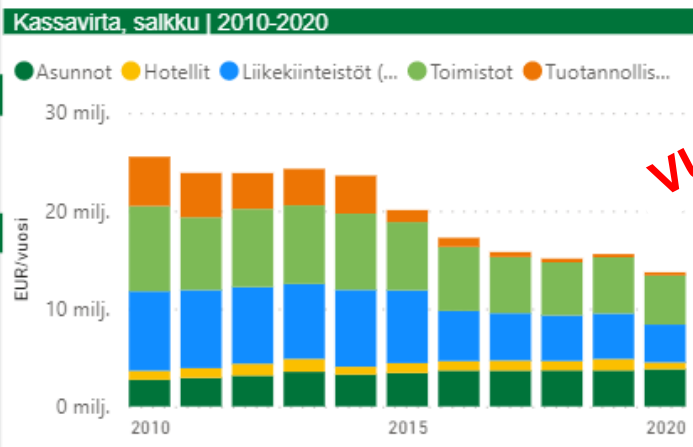
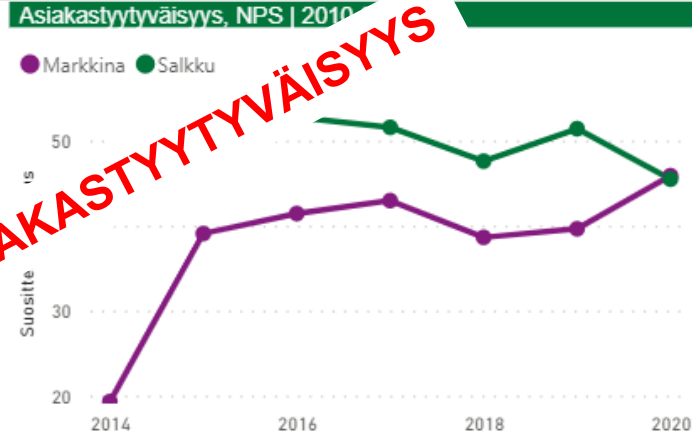
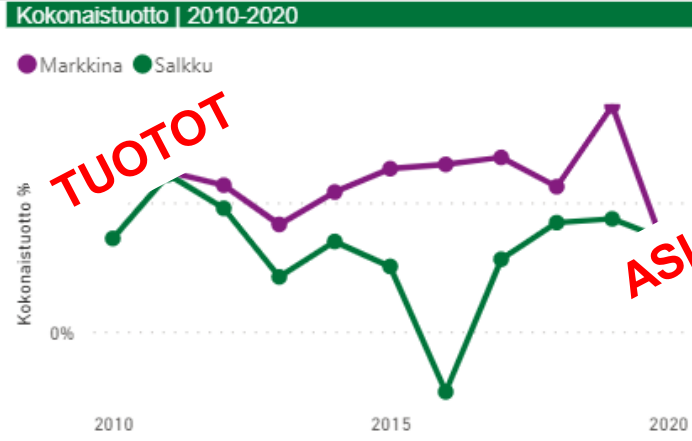
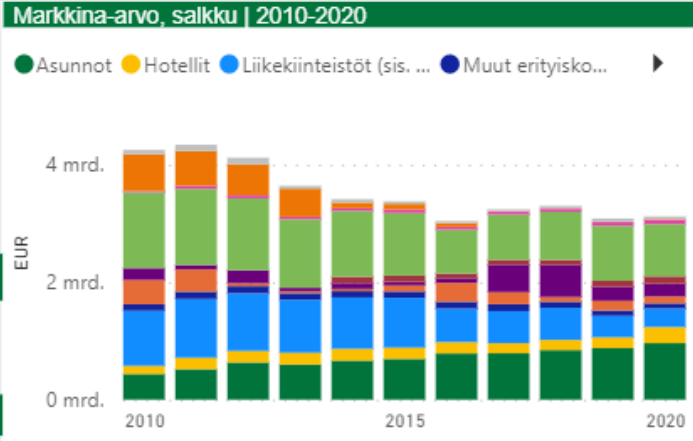
Koko Suomi

Aika

2010 2020

Siirry raportille

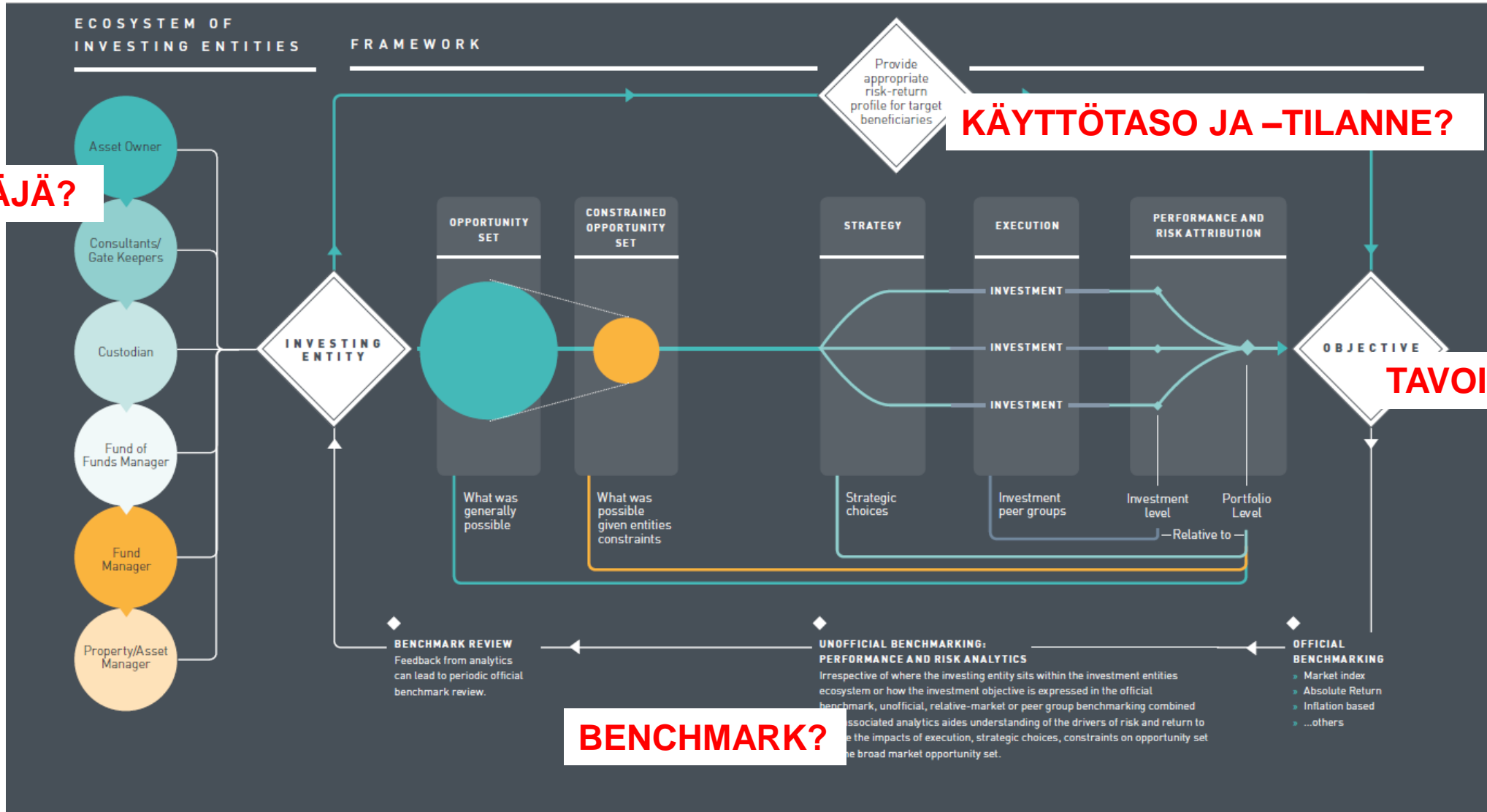
- Asiakastytyväisyys, Avoimet palautteet
- Asiakastytyväisyys, Palveluntuottajien vertailuraportti
- Asiakastytyväisyys, Yhteenvertoraportti
- Tuotot, Kohderaportti
- Tuotot, Portfolioanalyysi
- Tuotot, Salkkuraportti
- Tuotot, Tunnuslukutaulukko
- Vuokravertailuraportointi
- Ylläpitokustannukset, Yhteenvertoraportti



# Benchmarkin valinta



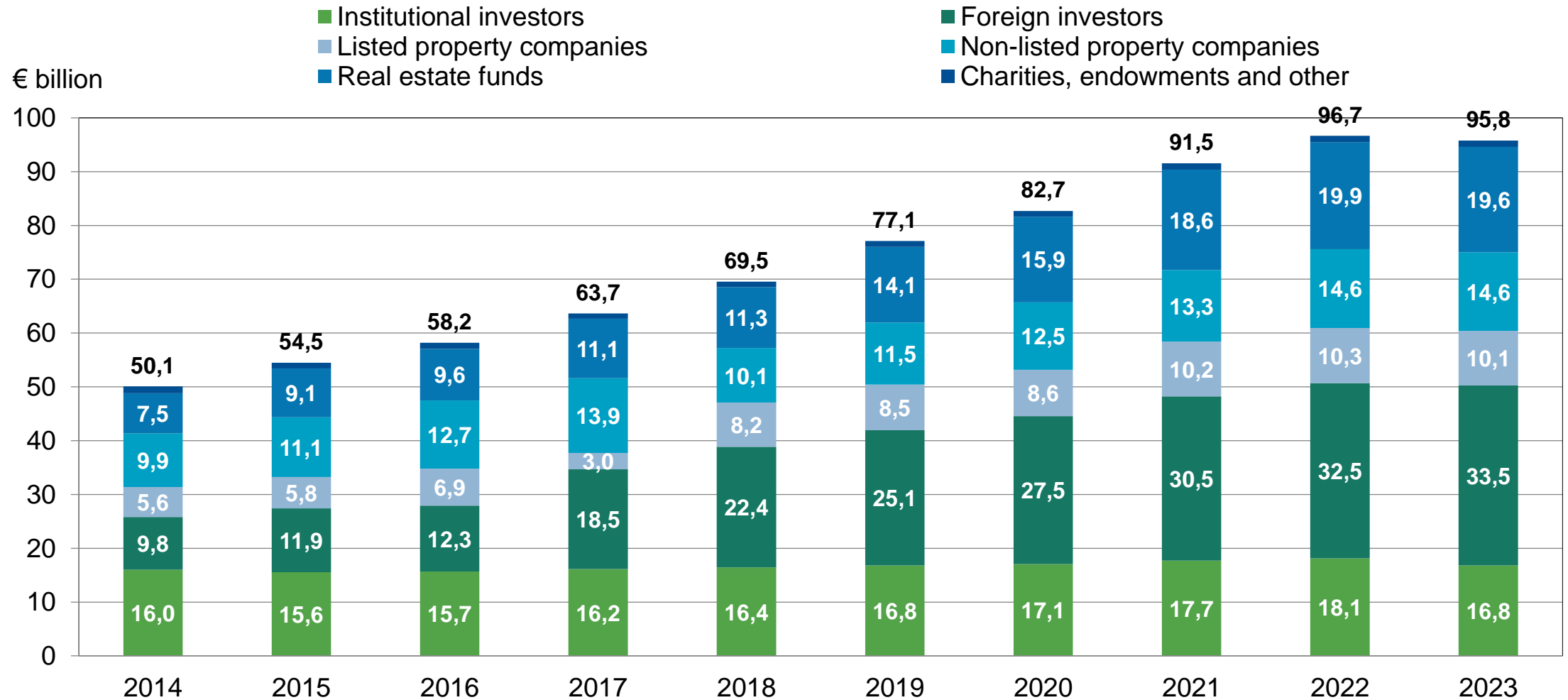
**KÄYTTÄJÄ?**





# Sijoittajien kirjo kasvaa

The structure of Finnish property investment market by investor group. Direct property investments in Finland, € billion



Source: KTI (query for investors, annual reports, KTI estimates)

1. Millä tavoin eroavat toisistaan mittaus- ja seurantanäkökulmasta:
  1. Eläkevakuutusyhtiö
  2. Erikoistunut kiinteistörahasto
  3. Kansainvälinen pääomasijoittaja



## 1) Instituutiosijoittajat

- Hoitavat sijoitusvaroja edunsaajiensa (eläkkeensaajat) tulevien etujen turvaamiseksi
- Sijoittavat tyypillisesti useisiin varallisuuslajeihin ja useille maantieteellisille alueille, fokuksessa tuotot ja riskit ja portfolionhallinta
- Sijoittavat tyypillisesti useille kiinteistösektoreille
- Sijoittavat kiinteistöihin sekä suoraan että epäsuorasti
- Sijoitusten aikajänne tyypillisesti pitkä; painotus pitkän tähtäimen kassavirrassa
- Erilaisia management-ratkaisuja ja toimintamalleja
- Oman pääoman ehtoisia sijoituksia

## 2) Kiinteistösijoitusrahastot

- Sijoittavat varoja sijoittajiensa lukuun oman (usein erikoistuneen) strategiansa mukaisesti
- Monenlaisia rahastoja eri sijoittajakohderyhmille: sektorit, alueet, tuotto- ja riskitaso, jne
- Rahastoa hoitaa hallinnointiyhtiö; perii rahastolta palkkion: vuotuinen + onnistumisperusteinen palkkio
- Closed-end (kiinteä pääoma ja elinaika) tai open-end (vaihtuva pääoma, "ever-green")
- Hyödyntävät velkapääomaa strategiansa / sääntelyn puitteissa
- Verotehokkuus

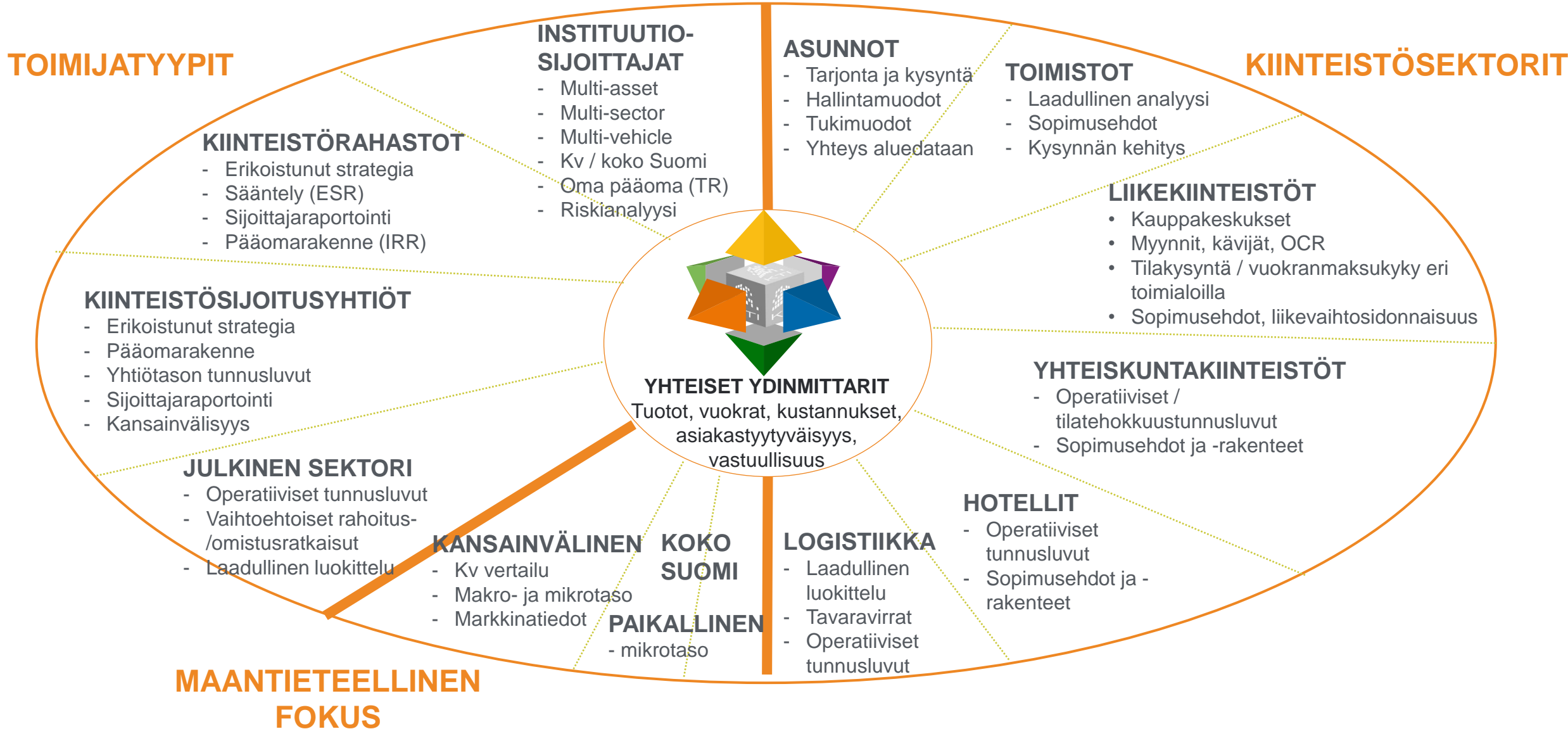
## 3) Kiinteistösijoitusyhtiöt

- Tavallisia osakeyhtiöitä
- Listattuja tai listaamattomia
- Sisäinen management
- Rajaamaton elinaika
- Useimmiten fokusoitu strategia
- Hyödyntävät monipuolisia rahoituslähteitä ja velkapääomaa strategiansa mukaisesti
- Verotus normaalin yhtiöverotuksen mukaan

## 4) Kansainväliset sijoittajat

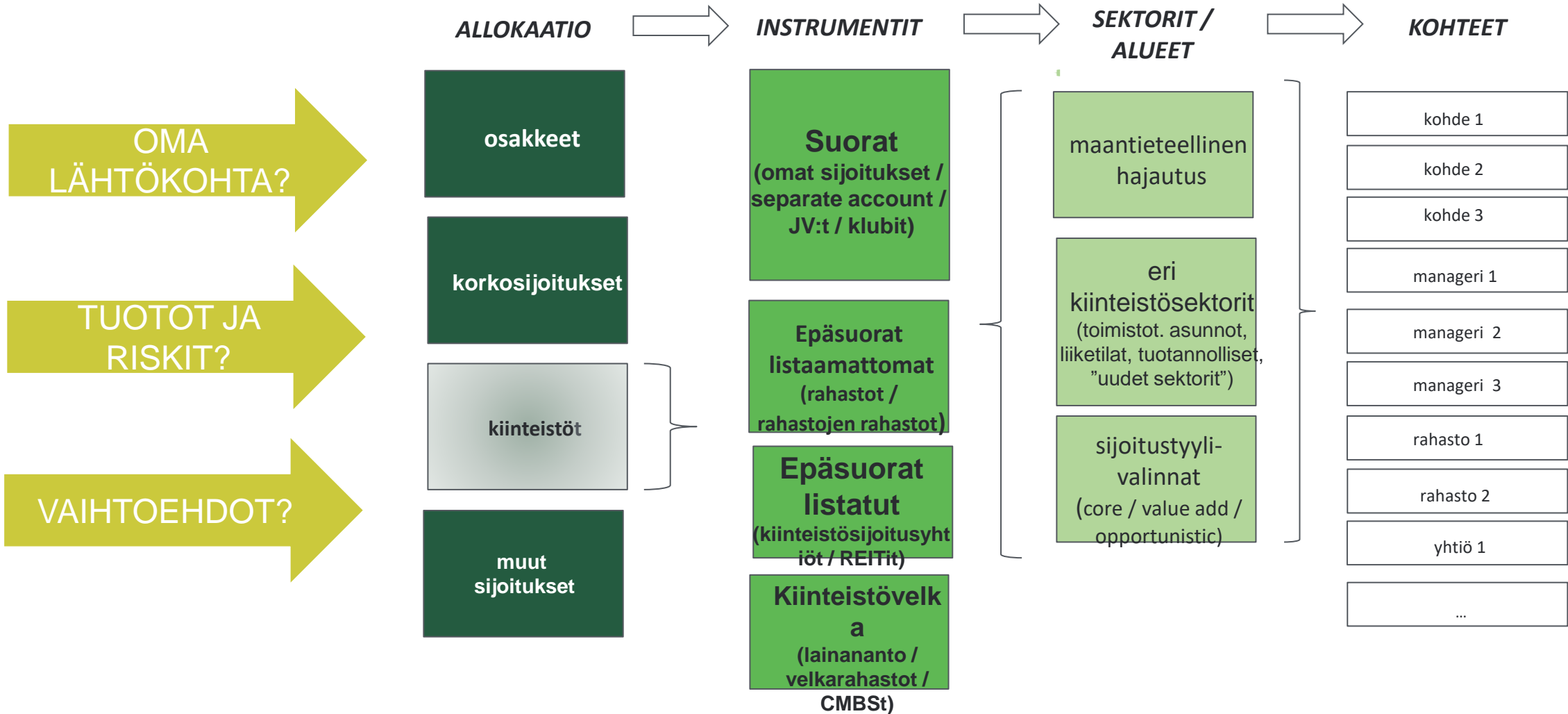
- Kirjava joukko erilaisia toimijoita
  - instituutioita, rahastoja, yhtiöitä
  - globaaleja, aasialaisia, eurooppalaisia, pohjoismaisia
- Suomi yksi (mahdollinen) sijoituskohde muiden joukossa – vertailu muihin maihin / kaupunkeihin
- Sijoitusstrategiat, aikajänneet, riskiprofiilit erilaisia
- Erilaisia toiminta- ja management-malleja

# Erilaisilla sijoittajilla erilaiset benchmarking-tarpeet

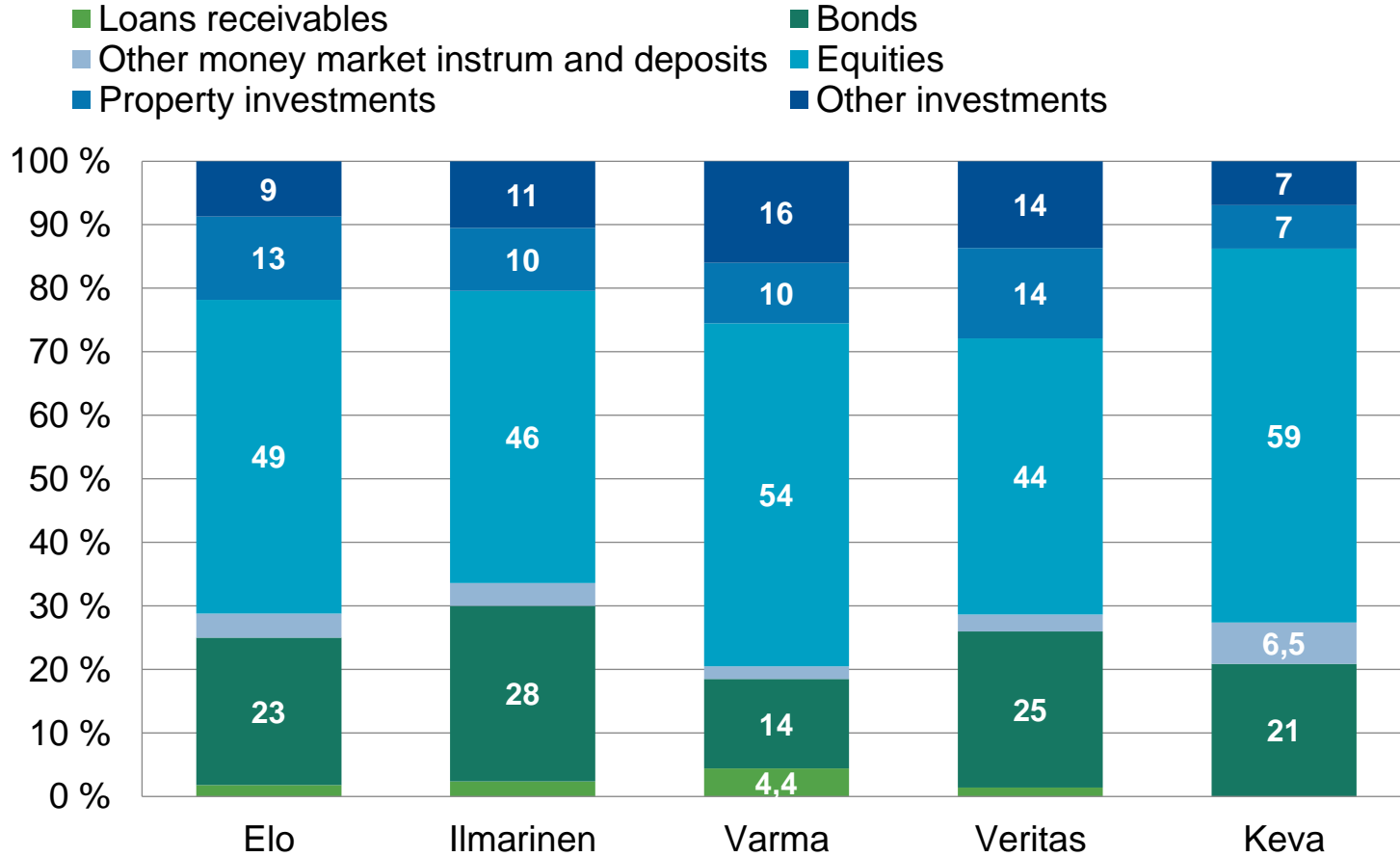




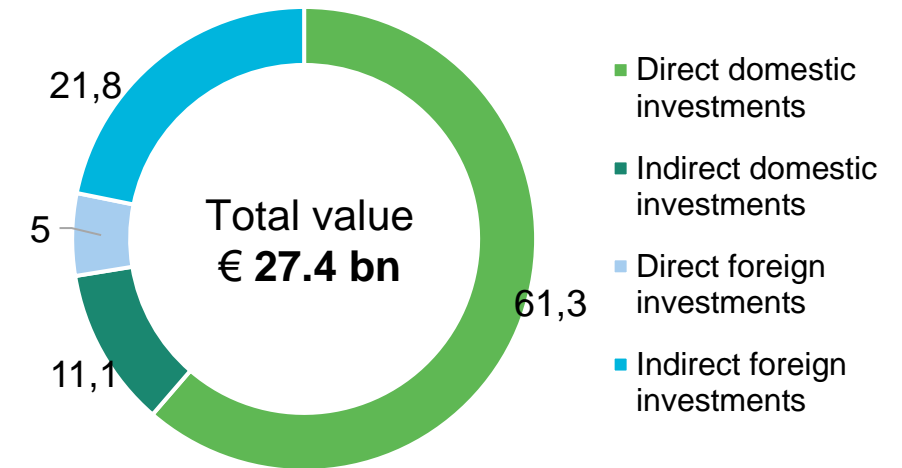
# Instituutiosijoittajan kiinteistösijoitusstrategia: salkun rakenteesta kohteiden valintaan



# Instituutiosijoittajien sijoitussalkkujen rakenne 31.12.2023

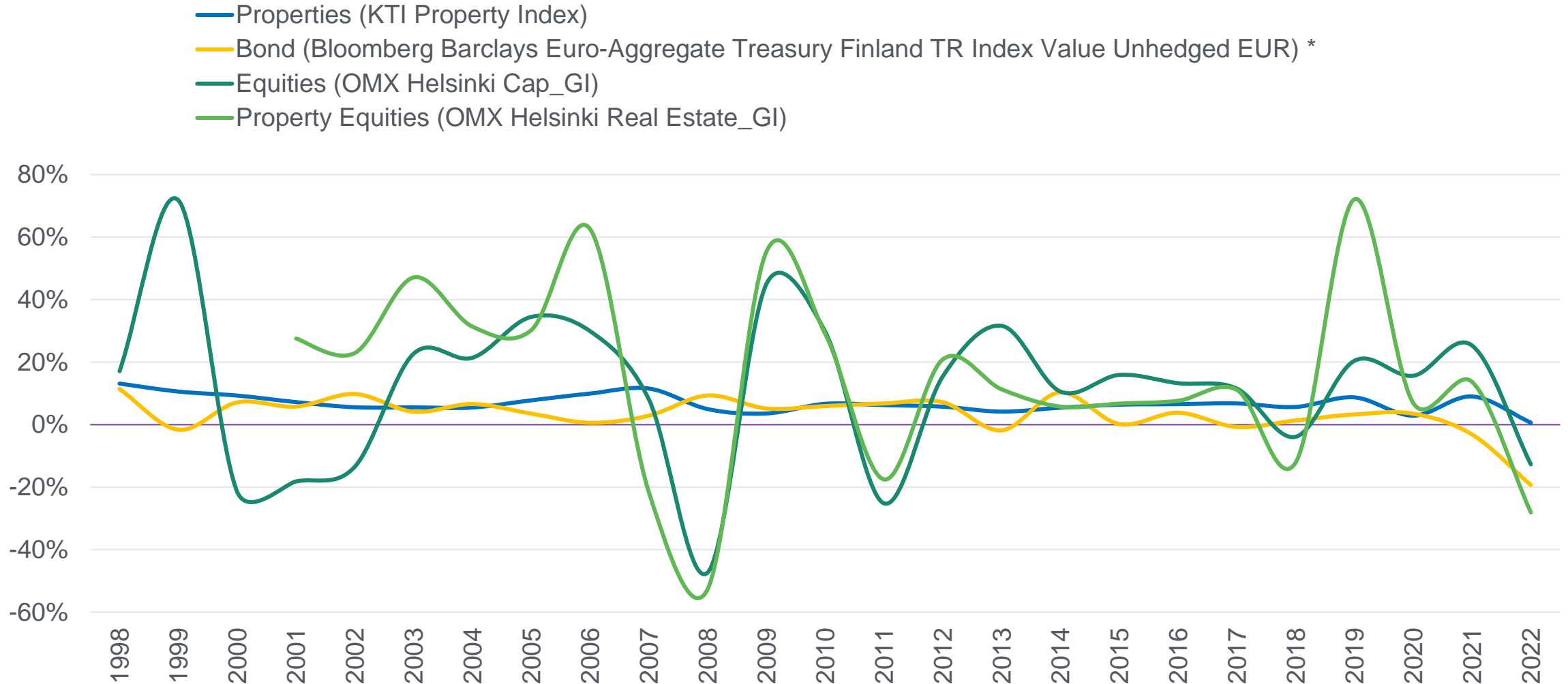


## Kiinteistösijoitukset



# Kiinteistöt osana multi-asset sijoitussalkkua?

## Eri sijoitusmuotojen kokonaistuotot

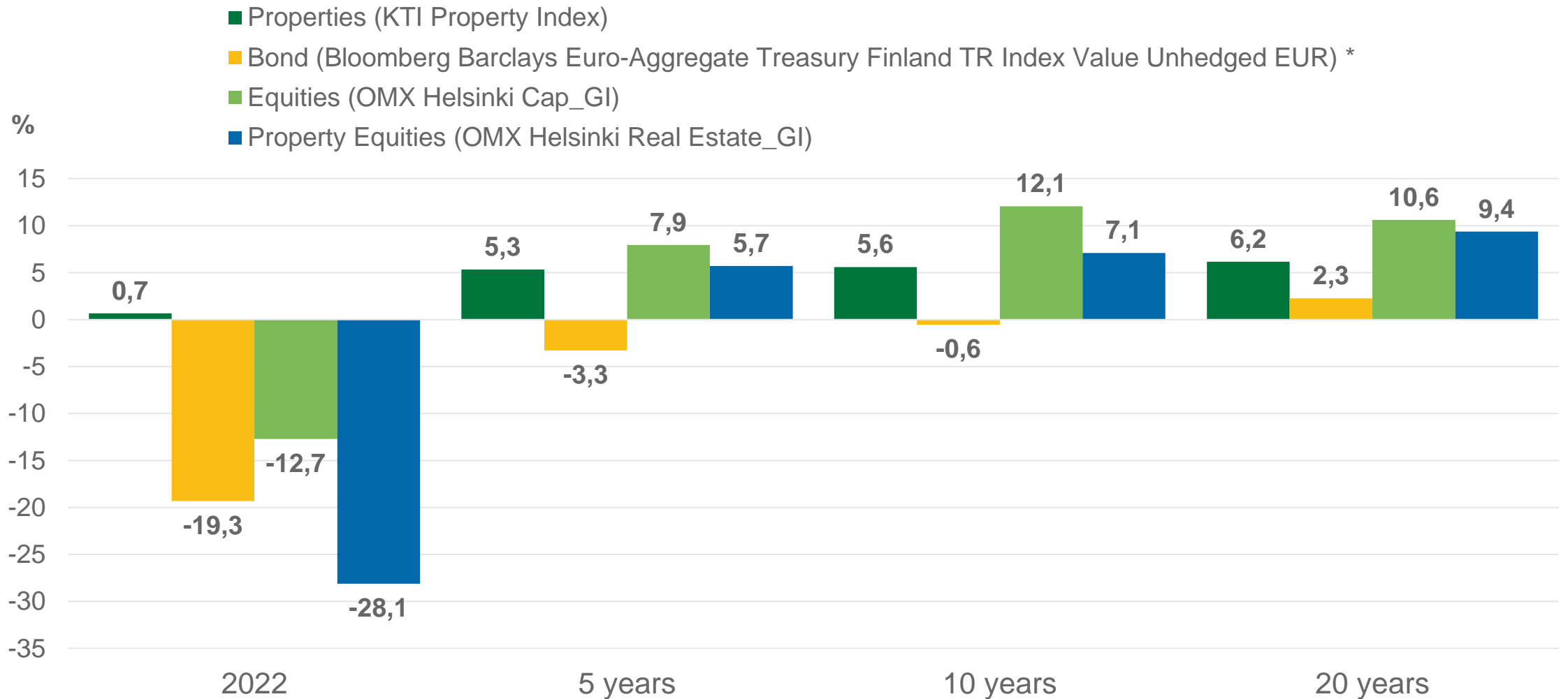


\* EFFAS Bond Indices Finland Govt between 1998-2015

Lähteet: KTI, OMX, BLOOMBERG / EFFAS, LETFTREU



# Kiinteistöt osana multi-asset sijoitussalkkua? Eri sijoitusmuotojen kokonaistuotot



\* EFFAS Bond Indices Finland Govt between 1998-2015

Lähteet: KTI, OMX, BLOOMBERG / EFFAS, LETFTREU

# Sijoitukset riskin mukaisesti ryhmiteltynä

	12/2023				12/2022				01-12/2023	01-12/2022	24 kk
	Markkina-arvo				Markkina-arvo				Tuotto	Tuotto	Volati-
	Perusjakauma		Riskijakauma		Perusjakauma		Riskijakauma		MWR	MWR	liteetti
	milj. €	%	milj. €	%	milj. €	%	milj. €	%	%	%	
<b>Korkosijoitukset <sup>1)</sup></b>	<b>12 081</b>	<b>20</b>	<b>9 307</b>	<b>16</b>	<b>14 566</b>	<b>26</b>	<b>15 302</b>	<b>27</b>	<b>5,6</b>	<b>-5,2</b>	
Lainasaamiset	2 598	4	2 598	4	2 829	5	2 829	5	7,3	3,9	
Joukkovelkakirjalainat	8 304	14	8 967	15	8 563	15	8 878	16	5,8	-10,2	5,9
Julkisyhteisöjen joukkovelkakirjalainat	3 769	6	4 335	7	4 611	8	4 844	9	4,5	-13,7	
Muiden yhteisöiden joukkovelkakirjalainat	4 536	8	4 632	8	3 952	7	4 033	7	7,3	-6,5	
Muut rahoitusmarkkinavälineet ja talletukset	1 179	2	-2 259	-4	3 174	6	3 595	6	2,0	-0,1	
<b>Osakesijoitukset</b>	<b>31 874</b>	<b>54</b>	<b>31 866</b>	<b>54</b>	<b>27 459</b>	<b>49</b>	<b>27 533</b>	<b>49</b>	<b>8,6</b>	<b>-8,7</b>	
Noteeratut osakkeet	20 634	35	20 626	35	17 268	31	17 342	31	10,3	-16,8	14,6
Pääomasijoitukset	10 425	18	10 425	18	9 498	17	9 498	17	5,5	7,9	
Noteeraamattomat osakkeet	815	1	815	1	692	1	692	1	8,9	40,7	
<b>Kiinteistösijoitukset</b>	<b>5 641</b>	<b>10</b>	<b>5 641</b>	<b>10</b>	<b>5 741</b>	<b>10</b>	<b>5 741</b>	<b>10</b>	<b>-4,3</b>	<b>5,7</b>	
Suorat kiinteistösijoitukset	3 021	5	3 021	5	3 171	6	3 171	6	-4,0	4,2	
Kiinteistösijoitusrahastot ja yhteissijoitukset	2 620	4	2 620	4	2 570	5	2 570	5	-4,6	7,6	
<b>Muut sijoitukset</b>	<b>9 481</b>	<b>16</b>	<b>9 480</b>	<b>16</b>	<b>8 438</b>	<b>15</b>	<b>8 438</b>	<b>15</b>	<b>5,6</b>	<b>2,7</b>	
Hedgerahastosijoitukset	9 480	16	9 480	16	8 433	15	8 433	15	6,1	2,3	2,6
Hyödykesijoitukset	2	0	1	0	0	0	0	0			
Muut sijoitukset	-1	0	-1	0	6	0	6	0			
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>59 078</b>	<b>100</b>	<b>56 294</b>	<b>95</b>	<b>56 204</b>	<b>100</b>	<b>57 014</b>	<b>101</b>	<b>6,0</b>	<b>-4,9</b>	<b>5,1</b>
Johdannaisten vaikutus			2 784	5			-810	-1			
<b>Sijoitukset käyvin arvoin yhteensä</b>	<b>59 078</b>	<b>100</b>	<b>59 078</b>	<b>100</b>	<b>56 204</b>	<b>100</b>	<b>56 204</b>	<b>100</b>			

Joukkovelkakirjalainojen modifioitu duraatio on 4,15.

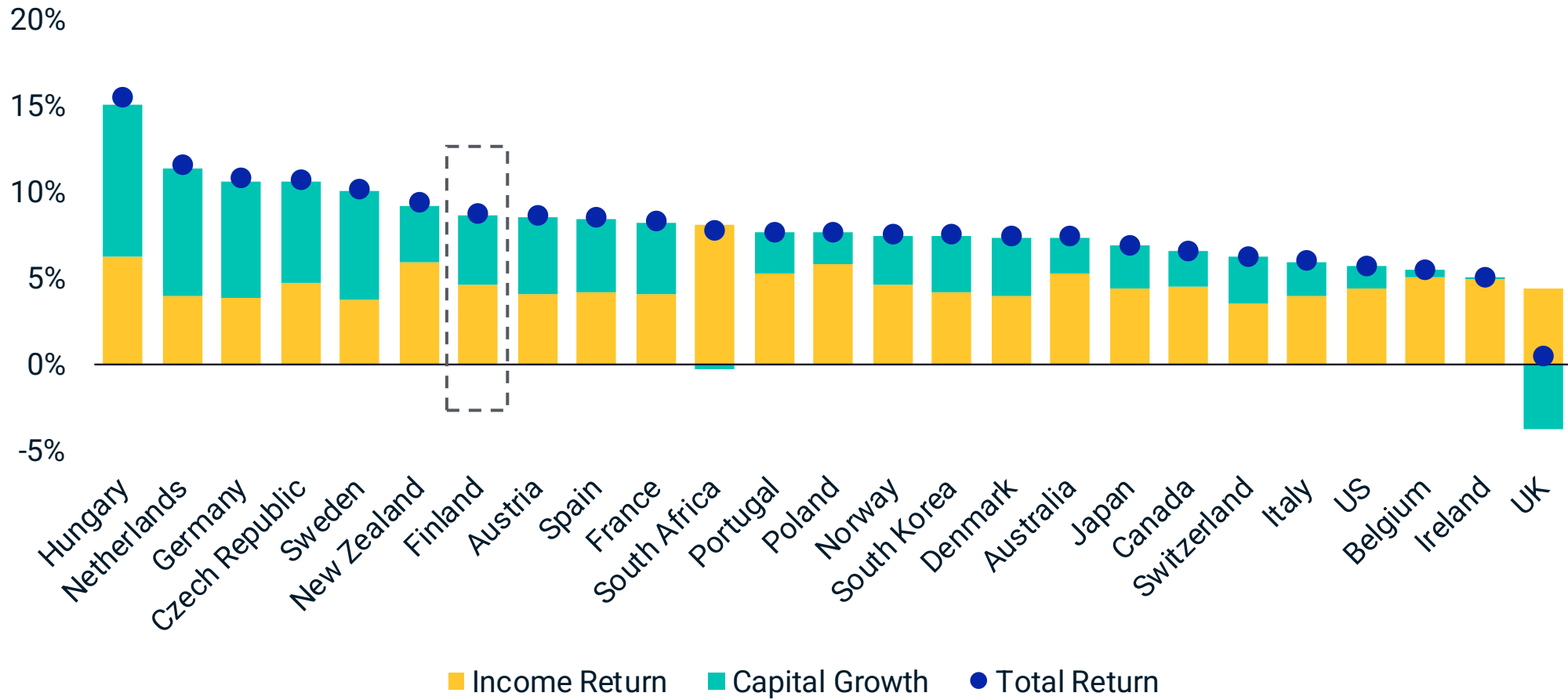
Avoim valuuttapositio on 28,9 % sijoitusten markkina-arvosta.

<sup>1)</sup> Sisältäen kertyneet korot



# Eri maiden keskinäinen vertailu?

2019 performance by country



SUORA SJOITUS

JOINT VENTURE

PÄÄOMARAHASTO

ERIKOISSJOITUS-  
RAHASTO

LISTATTU KIINTEISTÖ-  
SJOITUSYHTIÖ

*KORKEA*

KONTROLI – KOHDERISKI – MANAGEMENT-TARVE – KUSTANNUKSET - NETTOTUOTTO

*MATALA*

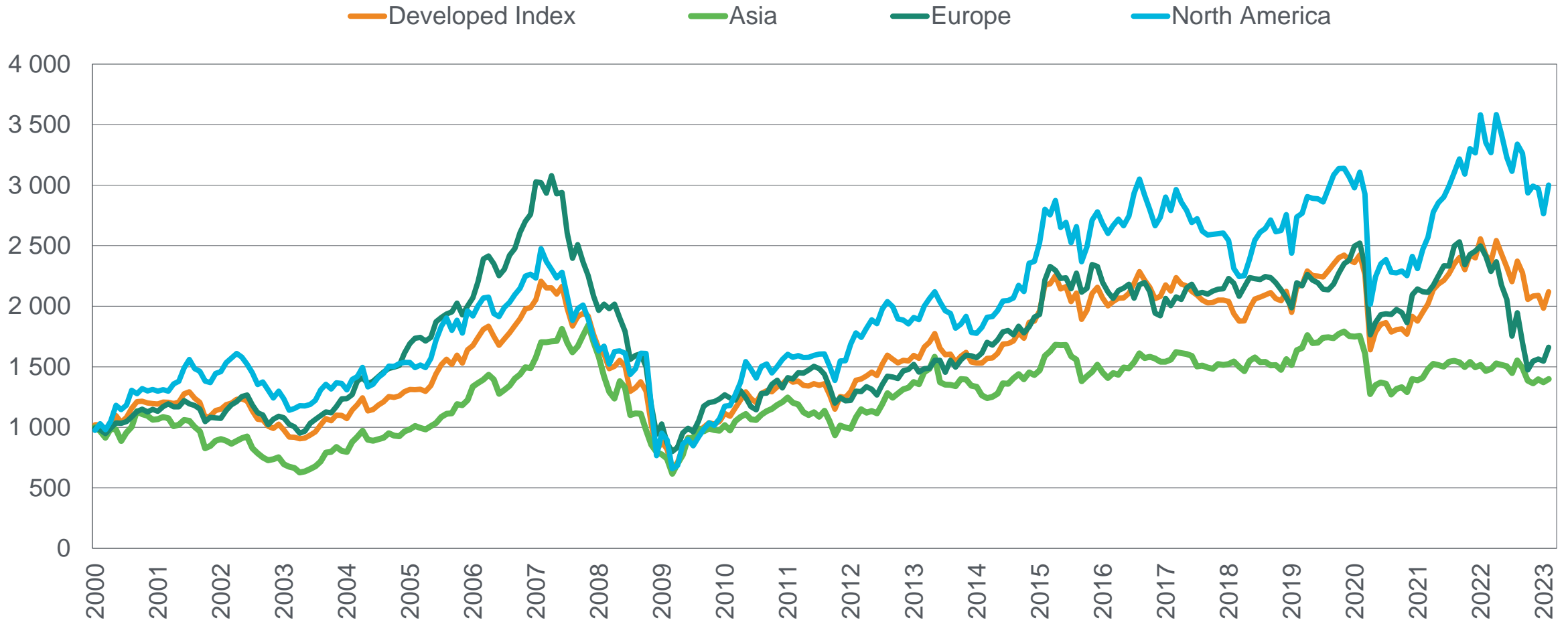
*MATALA*

LIKVIDITEETTI – JAETTAVUUS – HAJUTTAMINEN – VELKAVIPU - VOLATILITEETTI

*KORKEA*

# Eri kiinteistösijoitusmuotojen välinen vertailu?

FTSE EPRA Nareit hintaindeksejä - suurimpien kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeen hintaa kuvaavia indeksejä



### Returns slide further into negative territory in Q4

- > The INREV Quarterly Fund Index delivered a total return of -1.70% in Q4 2023
- > At -2.30%, office funds saw the weakest performance in Q4 and the lowest capital growth since the GFC. Retail is the only sector to display a positive one year rolling total return
- > After short-lived recovery in Q3, Nordic funds' performance turned negative, underperforming other geographies

The performance of INREV Quarterly Fund Index decreased to -1.70% in Q4, down from -0.56% a quarter earlier. It is the sixth consecutive quarter of negative performance.

Capital growth fell by 166 bps to -2.83% from the previous quarter's -1.17%. The one year rolling capital growth is now -7.06%.

At -2.30%, office funds underperformed all single sector specialists in Q4. At 0.15%, retail funds' one year rolling return remains the highest across the single sector strategies.

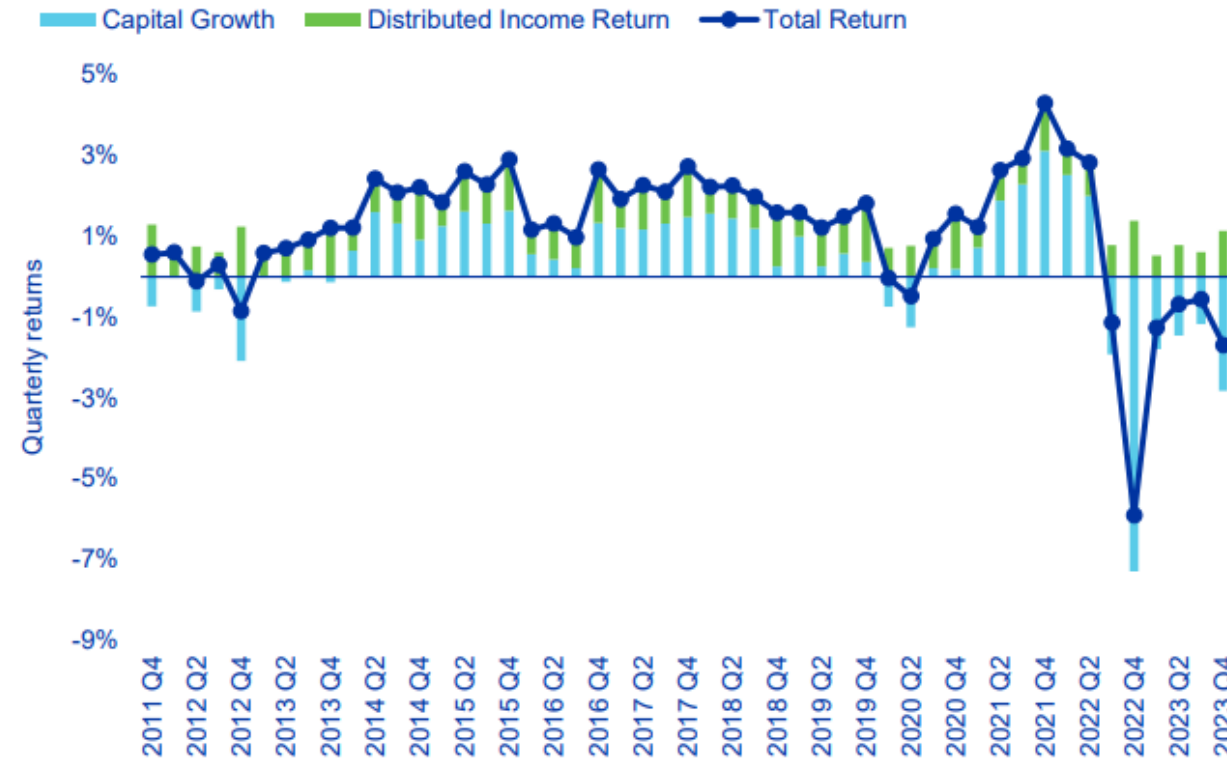
After positive Q3 results, Nordic funds' performance turned negative again, reporting a -3.99% total return. The one year rolling capital growth stood at -12.05%.

The Q4 2023 INREV Quarterly Fund Index release includes 300 funds and represents a total gross asset value (GAV) of €289.7 billion.

For further details contact [research@inrev.org](mailto:research@inrev.org)

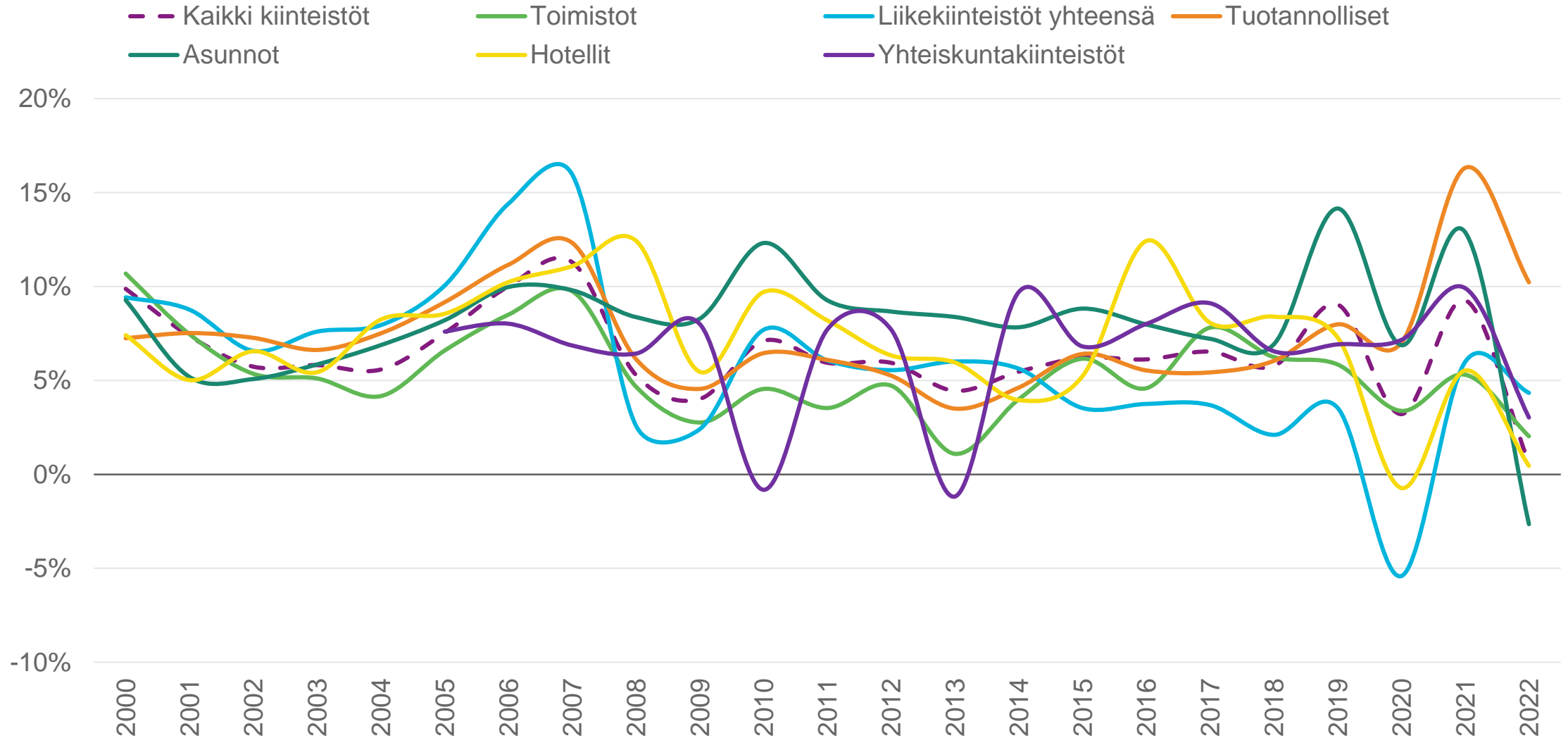
The full report is available to members at [inrev.org/market-information](http://inrev.org/market-information)

INREV Quarterly Fund Index



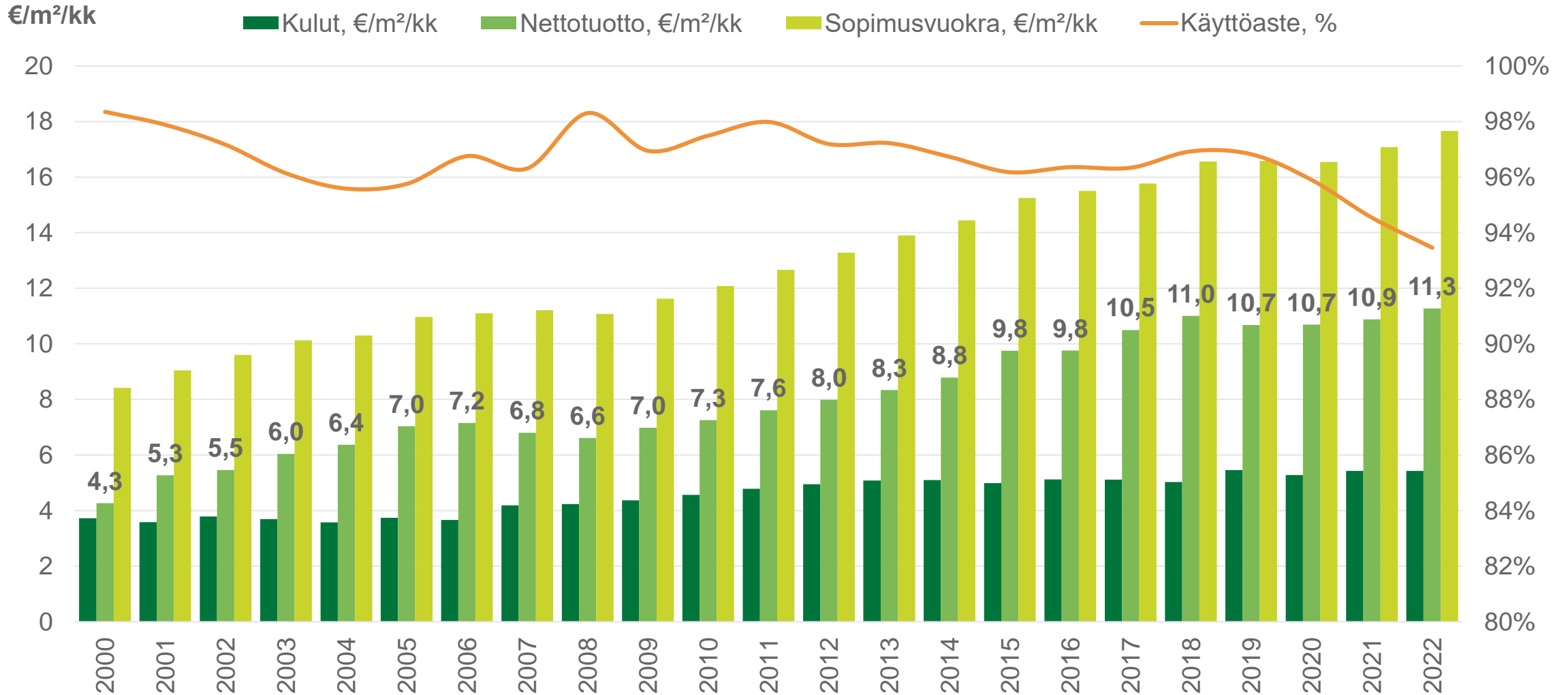
# Kiinteistösektoreiden välinen vertailu?

## Kokonaistuotto kiinteistösektoreittain



# Eri tunnuslukujen välinen vertailu?

## Nettotuoton ajurit, asunnot





# Benchmarkien / mittareiden valinnassa huomioitavaa:

## Käyttäjä

- Omistaja
- Johto, hallitus, viranomaiset
- Rahastomanag eri
- Kiinteistömanag eri
- Kumppani
- Muu

## Käyttö-tarkoitus

- Strategian määrittäminen
- Sijoitustyylin määrittäminen
- Toiminnan mittaaminen
- Ajureiden ymmärtäminen
- Tavoitteiden asettaminen
- Strategian viestintä
- Vastuiden määrittäminen
- Palkitseminen
- Muu

## Taso

- Multi-asset salkku
- Kiinteistösalkku
- Alue
- Sektori
- Kohde

## Koostumus

- Kiinteistötyyppi
- Sijainti
- Kokoluokka
- Osamarkkina
- Vertailuryhmä
- Tunnusluvut
- Muu

## Rakenne

- Painotus
- Frekvenssi
- Valuutta
- Aika
- Kiinteä / joustava
- Absoluuttinen / suhteellinen
- Muu

???





**Kiitos!**

