

Kiinteistötalouden ja -arvioinnin perusteet

Markkina-analyysi



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Eero Valtonen

18.4.2019

Luennon osaamistavoitteet

- Ymmärtää
 - Kiinteistöjen ja kiinteistömarkkinoiden erityispiirteet
 - Kiinteistömarkkina-analyysin perusteet

Kiinteistömarkkinat

Markkinat = “Markkinat ovat ympäristö, jossa ostajat ja myyjät käyvät kauppaa tavaroista ja palveluista hintamekanismin välityksellä.” (IVS, 2013)

Kiinteistömarkkinat: kiinteistöoikeuksien ostoa ja myyntiä

Kiinteistöjen erityispiirteet hyödykkeenä (Shilling, 2002)

Maata ei voi liikuttaa

Maata ei voi tuhota

Hyödykkeet heterogeenisiä

Paljon sääntelyä

Sijainnin arvo riippuu ympäröivien sijaintien toiminnoista ja niiden kehityksestä

Investointien pysyvä luonne

Kiinteistömarkkinoiden erityispiirteet (Shilling, 2002)

Paikallinen kilpailu

- Paikallisuuden taso riippuu kiinteistötyypistä

Erikoistunut kysyntä

- Monia eri markkinoita

Salaiset kauppaehdot

Suhteellisen heikosti informoidut ostajat ja myyjät

Lyhyellä aikavälillä tarjonta hyvin joustamatonta

Markkina-analyysi

Fanning et al. (1994)

Tutkii kiinteistön tuottavuustekijöitä verraten niitä kysyntä-tarjontatilanteeseen

- Pyrkii rajaamaan markkinan, jolla kiinteistö kilpailee

Mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvan kysynnän ja kilpailevan tarjonnan tunnistamisen tietyssä paikassa tiettyyn aikaan

Toimii pohjana parhaan ja tuottavimman käytön tunnistamiselle kiinteistöarvioinnissa

Markkinoitavuusanalyysi

(Fanning 2005)

1. Kiinteistökohtainen tuottavuusanalyysi

2. Markkina-analyysi

- Markkinan rajaus
- Kysyntäanalyysi
- Tarjonta-analyysi
- Kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksen analyysi

3. Kiinteistökohtainen ennuste markkina-asemasta

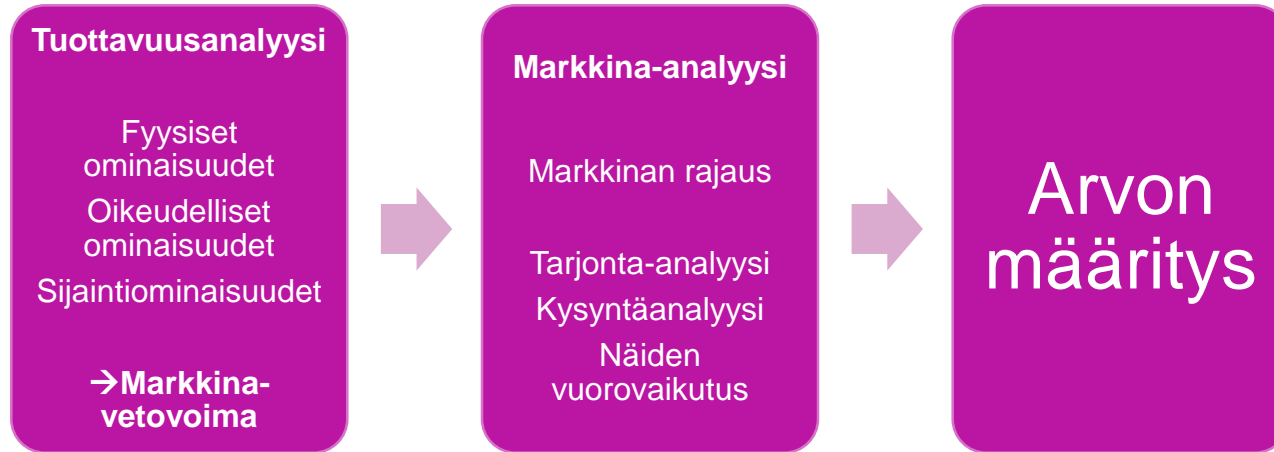
Markkina-analyysitilanteet

Fanning et al. (1994)

- 1. Kiinteistö etsii käyttötarkoitusta/markkinaa**
 - Tyypillisin kiinteistöarviointitilanne
- 2. Käyttötarkoitus/markkina etsii sopivaa kiinteistöä**
- 3. Kiinteistö sijoitusvaihtoehtona**

Kiinteistö etsii käyttötarkoitusta/markkinaa

Fanning et al. (1994) Fanning (2005)



Käyttötarkoitus/markkina etsii kiinteistöä

Fanning et al. (1994) Fanning (2005)



Kiinteistö sijoitusvaihtoehtona

Fanning et al. (1994) Fanning (2005)



Markkinan raja

Kiinteistön tyyppi

- Asuinkiinteistö, toimistokiinteistö, liikekiinteistö, varastokiinteistö jne.

Markkina-alueen määrittäminen

- Millä aluetasolla kiinteistö kilpailee kysynnästä
 - Koko maailma
 - Maa
 - Maakunta
 - Kaupunki
 - Tietty naapurusto

Kiinteistömarkkinoilla kaksi markkinaa

- Tilamarkkinat (käyttäjät)
- Omaisuusmarkkinat (sijoittajat)



Kysyntäanalyysi

Toimitilojen kysyntä johdettua kysyntää → Yrityksen lopputuotteiden kysyntä määrittää tarpeen tiloille

Liiketilat

- Kysyntä liiketilassa myytävälle tavaroille/palveluille

Toimistotilat

- Toimistotiloja käyttävien yritysten palvelujen kysyntä
- Palveluiden tuottamiseen tarvittavat työntekijät ja tila/työntekijä

Teollisuustilat

- Tiloissa tuotettujen tuotteiden kysyntä

Asuintilat

- Populaatio, kotitaloudet, työllisyys, tulotaso, asumispreferenssit ja niihin vaikuttavat tekijät

Sijoituskysyntä → tilakysynnän funktio

- Rahoituksen saatavuus, vaihtoehtoisten sijoituskohteiden tuotot, sijoittajien preferenssit



Tarjonta-analyysi

Kilpailevan tarjonnan tunnistaminen

Olemassa oleva tarjonta (tilakanta, vajaakäyttö)?

Uusi tarjonta

Kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutus

Kysynnän ja tarjonnan tasapainotila vaikuttaa hintojen ja vuokrien kehityssuuntaan

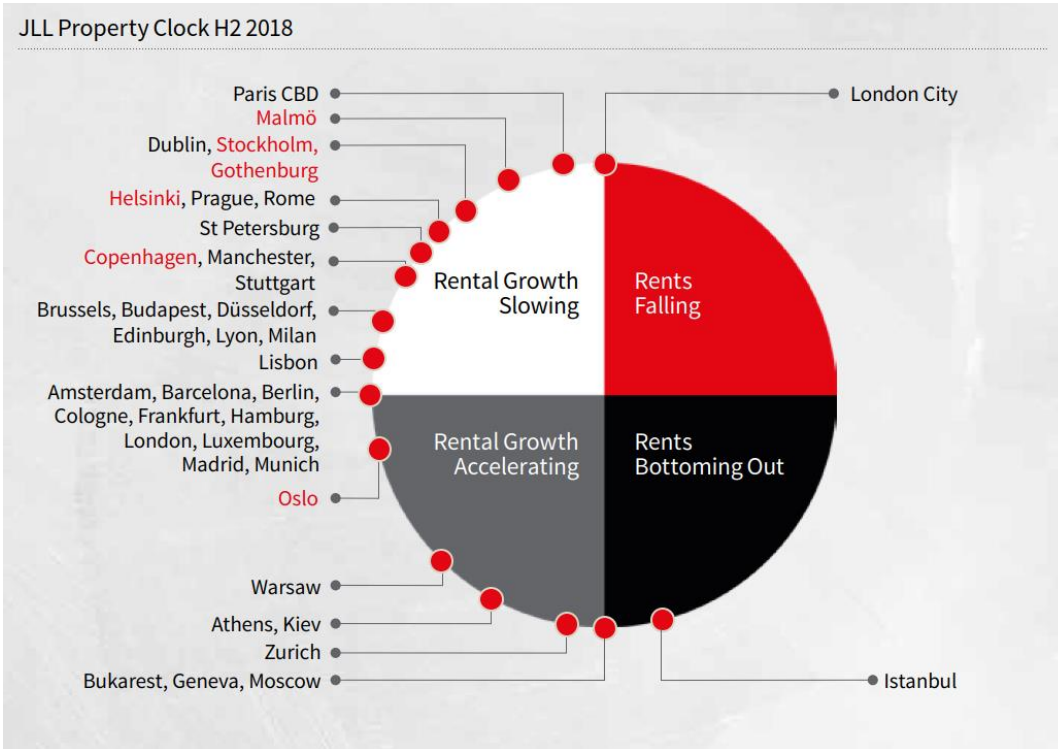
- Kysyntä ylittää tarjonnan: hinnat ja vuokrat nousussa
- Kysyntä ja tarjonta tasapainossa: hinnat ja vuokrat stabiilit
- Tarjonta ylittää kysynnän: hinnat ja vuokrat laskussa
- Uusien tilojen myynti/vuokrausnopeus voi auttaa havainnoinnissa...

Pitkän aikavälin trendit

- Väestökehitys
- Kilpailukyky

Lyhyen aikavälin syklisyys koska talous syklinen

Syklit



Source: JLL Nordic Outlook, Spring 2019

Esimerkkejä markkina-analyysistä

<https://www.newsec.fi/referenssit-raportit/markkinakatsaukset/kiinteistomarkkinakatsaus/>

<https://www.catella.com/fi/suomi/markkinakatsaukset>

<http://www.jll.fi/finland/fi-fi/tutkimus>

<https://kti.fi/julkaisut/markkinaraportit-ja-katsaukset/>

Lähteet

Shilling, J.D. (2002). Real estate. South-Western.

Fanning, S.F. (2005). Market Analysis for Real Estate: Concepts and Applications in Valuation and Highest and Best Use. Appraisal Institute.

Fanning, S.F. et al. (1994). Market Analysis for Valuation Appraisals. Appraisal Institute.