



Kiinteistöbisneksestä, rakentamisesta ja ylläpidosta kiinnostunut yleisö on kerääntynyt Hämeenlinnaan perinteiseen Vuosiseminaariin.

Vuosiseminaari 2009 keräsi taas sadoittain alan ammattilaisia Hämeenlinnaan

Kiinkon järjestämä kiinteistöjen sijoitus-, rahoitus ja kehitysliiketoiminnan Vuosiseminaari on sisältänyt rakentamiseen ja kiinteistöihin liittyvää uusinta tietoa. Tänä vuonna teemana oli onnistumiseen, menestymiseen, ratkaisuihin ja innovaatioihin liittyvät asiat. Koko Suomea koskevat ajankohtaiset asiat jututtivat eri näkökohdista Vuosiseminaariin osallistujia. Kiinteistösijoittaminen, raha, tuottavuus ja suunnittelut olivat keskeisiä esityksien aiheita. Tulevaisuus osoittautunee kiinteistöalalla ja rakentamisessa selkeästi energia-keskeisiksi vuosiksi, jos uskomme luennoitsijoiden näkemyksiin.

KTI: kiinteistösiirtomarkkinoilla odotetaan jo vilkastumista – vuokramarkkinoiden haasteet vasta alkamassa

Kiinteistömarkkinoiden näymät ovat kaksijakoiset ja monin osin epävarmat. Vuokramarkkinoilla tilanne heikkenee vuokrien laskiessa ja vajaakäytön kasvaessa. Kiinteistösiirtomarkkinoilla pahin taantuma vaikuttaisi puolestaan vähitellen olevan takana. Tuottovaatimusten nousu on pysähtymässä ainakin parhailla osamarkkinoilla ja kiinteistökaupan uskotaan vähitellen vilkastuvan.

Toimistovuokrat kääntyneet laskuun, vajaakäyttö kasvaa

KTI:n Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindeksin pisteluku on laskenut 1,3 prosenttia viimeisen puolen vuoden aikana. Ydinkeskustan vahva markkina-asema näyttää kuitenkin kantavan vaikeampien aikojen yli, ja parhaista tiloista maksetaan varsin korkeitakin vuokria. Hiljenevä tilakysyntä ja samanaikaisesti kasvava tarjonta synkentävät käyttöasteita ja asetavat toimistovuokriin lisää laskupaineita monilla pääkaupunkiseudun toimistoalueilla. Tyhjää tilaa löytyy runsaasti esimerkiksi Pitäjänmäeltä, Lauttasaaresta ja useilta Espoon toimistoalueilta. Näillä alueilla uusia vuokrasopimuksia tehdään selkeästi alempaan vuokratasoon kuin vielä vuosi sitten.

Muutaman vuoden kiivaana jatkunut toimistorakentaminen on hiljenumässä rajusti, kun nyt rakenteilla tai peruskorjattavana olevat vajaa 200 000 neliötä valmistuvat. Uusia toimistorakennushankkeita käynnistetään varsin varovasti ja vain suoraan käyttäjien tarpeisiin. Tyhjää tilaa löytyy näin ollen pääosin vanhemmasta toimistotilakannasta, joskin hiljenevä kysyntä ja vuokralaisten vahva neuvotteluasema on lisännyt selkeästi myös uusien tilojen vuokrauksen haasteita. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa vuokramarkkinat ovat niin ikään hiljaiset, ja vuokrien ennustetaan laskevan 3-5 prosentilla seuraavan vuoden kuluessa.

Liiketilavuokrat jatkaneet vahvaa kehitystään

Helsingin keskustan liiketiloissa vuokratasot ovat jatkaneet nousuaan. Uusia vuokrasopimuksia on alkanut lähinnä korkealuokkaisista tiloista, joista vuokralaiset ovat edelleen valmiita maksamaan korkeita, reilusti toiselle sadalle nousevia neliövuokria. Tyhjää liiketilaa ei ole juurikaan tarjolla missään merkittävässä kaupungissa. Liiketilojenkin vuokraamisen uskotaan kuitenkin käyvän haasteellisemmaksi työttömyyden kasvun myötä.

Vahva vuokra-asuntokysyntä ylläpitää asuntosiirtomarkkinoiden suosiota

Pienten vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu edelleen vahvana, vaikkakin vuokratasojen kiivaimman nousun aika näyttäisi olevan ohi. Tämä yhdistettynä toimitilamarkkinoiden epävarmoihin näkyymiin houkuttelee sijoittajia asuntomarkkinoille. Vakaat tuotonäkymät, rakennuskustannusten lasku ja valtion asuntotuotantoon kohdistamat elvytystoimenpiteet ovat kasvattaneet vuokra-asuntojen uudistuotantoa. Erityistä suosiota on saanut osakseen valtion korkotuen nk välimalli, jonka rajoitukset ovat hyvinkin sijoittajastavallisia.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla odotellaan parempia aikoja

Kiinteistösiirtomarkkinoilla varovainen positiivisuus valtaa alaa. Pari vuotta sitten alkanut tuottovaatimusten nousu näyttää tasaantuneen etenkin parhailla alueilla ja parhaissa kohteissa. Lokakuisen RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan sijoittajat olisivat halukkaita sitomaan pääomansa Helsingin keskustan toimistokiinteistöön noin 6,2 prosentin nettotuotolla. Vaikka tuottovaatimukset ovatkin tasaantuneet, kohdistuu kiinteistöjen arvoihin edelleen laskupaineita heikkenevien vuokrakassavirtanäkymien kautta.

Kaupankäynti on kuitenkin edelleen kovin hiljaista. Lokakuun loppuun mennessä vuoden 2009 kiinteistökauppavolyymi on noin 1,2 miljardin euron tasolla, mikä on vain kolmasosa edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Hiljaisen markkinoiden kaupankäyntivolyymi on jakautunut melko tasan toimisto-, liike-, tuotannollisten ja asuinkiinteistöjen välillä. Kaupankäyntiä hidastavat edelleen potentiaalisten ostajien ja myyjien näkemuserot. Alalla odotellaan kuitenkin jo kaupankäynnin hiljaista piristymistä. Osin volyymin odotetaan kasvavan rahoitusongelmiin joutuneiden sijoitusten realisoinnin kautta.



Taantuman vaikutuksia ja elpymisen näkymiset eteenpäin kansantaloudessa oli muutamien luennoitsijoiden aiheena, tässä Sakari Tamminen Elinkeinoelämän keskusliiton EK:stä kertoo näkemyksiään rakennemuutoksesta ja kilpailukyvästä.



Kuulijat olivat tyytyväisiä saamiinsa tietokatsauksiin

Seminaarista poimittu muutamia ajatuksia:

Korjausrakentamisen määrä lisääntyy, korjausrakentajat eivät ole pystyneet ottamaan töitä vastaan, koska työllistäminen on ollut hyvä.

Toimitusjohtaja Aulis Kohvakka Senaatti-kiinteistöistä kertoi tulevaisuuden keskittyvän vielä paljon energiaratkaisujen ympärille.

Esa Saarisen innostuksen voima ja tulevaisuuden vaisto voitiin kiteyttää ajatukseen

– Mitä sitten teettekään, tosissaan oleminen tulisi näyttää, pitäisi pystyä olemaan rinnalla, silloin kun on tarvetta ja kokonaisuudesta tuloksena syntyy maaginen noste. Tämän voi konkreettisesti kuvitella orkesteria johtavan kapellimestarin, solistin esiintymisen yhteistyöllä ja yhteisellä antaumuksella saavutettu onnistunut noste kun yleisö esityksen jälkeen palkitsee ta-

putuksilla esittäjät. Tässä on hyvä esimerkki työelämään sovellettavaksi erinaisiin koetuksiin.

Sakari Tamminen Elinkeinoelämän keskusliitosta kertoi että taluskriisi ei ole ohi. Suomessa tarvitaan rakenteellisia muutoksia ja Suomen kilpailukyvyn varmistamiseen liittyviä toimenpiteitä.

Sakari Toikkanen YIT:stä esitteli yhäkuntakonseptin tutkimusohjelmaa, jossa päätekijöinä ovat käyttäjälähtöisyys, ekotehokkuus, kaupunkirakenne ja digitaalisuus. Näillä tekijöillä siis tutkitaan tulevaisuuden yhdyskunnan peruselementtejä.

Toimitilajohtaja Jari Salo kertoi liiketoimintamuutoksista. Työympäristön uudistaminen on vaikuttanut mm. tilatarpeisiin. Liiketoiminta muuttuu, työn tekemisen tavat muuttuvat ja tuloksena on hajaantunut tiimityö. Työpaikkojen käyttöasteen paran-

taminen on ollut tyypillistä kehitystä.

Monitilaratkaisut tulevat. Ensimmäiset työpisteet, vuorovaikutus ryhmässä, keskittyminen yleistyy ja neuvottelut lisääntyvät.

Työn tekijää kohti laskettiin aikaisemmin 25 M², nyt se on vähentynyt 15 m²:öön ja tulevaisuus näyttää 10 m².

Hannu I. Miettinen kiteytti vauhdikkaasti monta asiaa. Tässä pari niistä:

- Älä yritä liian montaa asiaa
- Älä jätä tärkeintä asiaa loppuun.
- Elämme valtavan muutoksen keskellä. 15 vuotta sitten veikkattiin matkustamisen lisääntymisestä. Nyt hidastuu, koska tekniikka on valloittanut ja mahdollistanut asioiden hoitamisen työpisteistä.

Nyt mennään kohti etätöitä. Ekotehokkuus on myös muotia. Kaikki lähtee asiakaasta ja heitä on montaa sorttia.

Vallox Oy sai Teknologia tuotteeksi – säätiön tunnustuspalkinnon

Teknologiasta Tuotteiksi –säätiön vuoden 2009 tunnustuspalkinnon sai Vallox Oy innovaatioiden ansiokkaasta tuotteistamisesta kansainvälisillä markkinoilla. Tunnustuspalkinnon arvo on 15000 €. Kuopion yliopiston Ympäristötieteen laitoksen ja Savon Ammatti- ja aikuisopiston yhteistyönä toteuttama IV-puhtaaksi -hanke palkittiin kunniakirjalla.

Teknologiasta Tuotteiksi -säätiö tukee suomalaisten tuoteideoiden ja teknologioiden tuotteistamista ja kansainvälistymistä. Säätiön toiminta-alueena on ympäristö, erityisesti hyvä sisäympäristö. Säätiö jakaa vuosittain 15 000 € tunnustuspalkinnon sekä antaa kunniakirjan ansiokkaasta kehitystyöstä. Viime vuonna tunnustuspalkinnon sai Järvenpään Mestariasunnot Oy ja kunniainainnan VVO -yhtymä Oyj vuokra-asumisen kehittämisestä.

Vuonna 2009 säätiö palkitsee onnistuneesta ratkaisujen ja palveluiden tuotteistamisesta ja osaamisen kehityksestä.

Vallox Oy on kasvanut korostaen sisäilman merkitystä panostaen samalla energiatehokkuuteen ja ilmanvaihdon integrointiin talon muihin energiaratkaisuihin. Yritys on tuotteistanut ja menestyksellä markkinoinut matalaenergia- ja passiivitalojen ilmanvaihtotekniikkaa mm. Saksan markkinoilla, kertoo Teknologiasta Tuotteiksi –säätiö perusteluissaan.

Säätiö palkitsi kunniainainnalla Kuopion yliopiston Ympäristötieteen laitoksen ja Savon ammatti- ja aikuisopiston IV-puhtaaksi -hankkeen. Hankkeen tavoitteena on luoda ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusalan osaamiskeskus. Hanke luo hyvän pohjan puhdistuksen kehittämiseksi ammattimaisesti liiketoiminnaksi ja tuotteiden, palveluiden ja osaamisen kehittämiseen uuden tutkimustiedon avulla. Hankkeeseen liittyvä sisäilmatutkimus on kansainvälisesti korkeatasoista ja tukee vahvasti suomalaista sisäilmaosaamisen imagoa, toteaa säätiö perusteluissaan

Kunniainainnan vastaanottivat professori **Pertti Pasanen** Kuopion yliopiston Ympäristötieteen laitokselta sekä Savon Ammatti - ja aikuisopiston rehtori **Juhani Kauppinen** ja IV-puhtaaksi -hankkeen projektipäällikkö **Jouko Ritsilä**.



Pieniin ryhmiin jakauduttiin iltapäivän ohjelmassa, jotta päästiin tiedon tasolla vielä syvempään asiakokonaisuuteen. Tässä yleisöä rinnakkaisseminaarista, kestävää tuottoa ja lisäarvoa, jossa Hannu I. Miettinen kertoi lennokkaasti rakentamisen toimivista ratkaisuista.

16 uutta kiinteistöjohtajaa sertifioitiin

Kiinteistöalaa toimintaympäristönä leimavat kansainvälistyminen, verkottuminen ja liiketoiminnallistuminen. Menestyvän kiinteistöjohtajan on tunnettava myös asiakastoimialat ja osattava ennakoita niissä tapahtuvia muutoksia. Tämä edellyttää moniosaajaa, joka tuntee kiinteistöalan kysymysten lisäksi myös asiakastoimialojen trendit ja erityispiirteet ja on sitoutunut jatkuvaan itsensä kehittämiseen.

Suomessa kiinteistöjohtajien sertifiointi käynnistyi vuonna 1999, ja tähän mennessä sertifikaatin on saanut 157 johtajaa. Nyt arvonimen sai 16 uutta kiinteistöjohtajaa, jotka ovat osoittaneet monipuolisen osaamisensa ja kokemuksensa kiinteistöjohtamisen alueella.

Sertifikaatin edellytyksinä on vähintään

opistotason peruskoulutus, vähintään 3 vuoden työkokemus kiinteistöjohtamisen tehtävistä sekä tietty määrä kiinteistöjohtamiseen erikoistuvaa koulutusta ja johtamiskoulutusta. Sertifioitu kiinteistöjohtaja sitoutuu sertifikaatin saatuaan jatkuvaan itsensä kehittämiseen ja osaamisensa ylläpitoon. Sertifioitu kiinteistöjohtaja on oikeutettu käyttämään itsestään nimitystä KJ, sertifioitu kiinteistöjohtaja.

Kiinteistöjohtajien sertifiointi on väline kiinteistö- ja rakennusalan tarvittavan monipuolisen osaamisen ja asiantuntemuksen osoittamiseen ja korostamiseen. Työnantajalle sertifikaatti tarjoaa tuen henkilöstövalinnoissa: sertifioitu johtaja on kehittänyt itseään laajasti ja monipuolisesti johtamisen ja kiinteistöklusterin eri osa-alueilla. Kiinteistöjohtajille sertifikaatti näyttää kehittymisen suunnan kohti monipuolista valmiuksia sekä kannustaa jatkuvaan itsensä kehittämiseen ja kouluttautumiseen.

Sertifikaatin saivat aakkosjärjestyksessä:

Aalto Pirjo, Citycon Oyj
Kuosma Marja, Sponda Oyj
Kuusela Jouko, Sato Oyj
Kärkkäinen Anu, Suomen Kiinteistöliitto ry
Lapveteläinen Ari, TeliaSonera Finland Oyj
Luoma Jari, ISS Palvelut Oy
Martiskainen Timo, Palmia
Paavola-Hägglom Pirkko, Senaatti-kiinteistöt
Palén Markku, Laatumaa
Paukku Sanna, KJ-Kiinteistöjohto Oy
Peltomäki Pasi, Kotkan Seudun Talokeskus Oy
Rinne Juha, Ruokakesko Oy
Rintala Kimmo, VVO-Yhtymä Oyj
Salonen Marko, VVO-Yhtymä Oyj
Snellman Mikael, Oy Konte Ab
Tervo Jukka, VVO-Yhtymä Oyj

Lisätietoja: Sertifioinnin asiamies Kaisa Leiwo, puh: 040 5566 697
 Sertifiointiryhmän puheenjohtaja Pertti Vanhanen, puh: 0500 669 979