



PÄÄOMAMARKKINA- PÄIVÄ 29.10.2018

Tero Lehtonen
Senior Director, JLL



*Achieve
Ambitions*

Asuinhuoneistojen ulkoinen arvonmääritys

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n
pääomamarkkinapäivä

29.10.2018



JLL yrityksenä



Listattu New Yorkin pörssiin (NYSE: JLL)

Päämaja Chicagossa; alueelliset pääkonttorit Lontoossa ja Singaporessa

Toimii yli 80 maassa lähes 300 toimiston ja 86 000 työntekijän voimin

Liikevaihto vuonna 2017 noin 7,9 miljardia Yhdysvaltain dollaria

Suomessa lähes 90 työntekijää Helsingissä; palveluvalikoimaan kuuluvat

- Arkkitehtipalvelut
- Arviointi ja konsultointi
- Kaupankäynti
- Kiinteistökehityspalvelut
- Rakennuttaminen
- Retail
- Tekniset ja ympäristöpalvelut
- Vuokraus ja corporate solutions

*“Vuoden 2017 aikana Suomessa
laatimienne arvioiden markkina-arvojen
summa oli noin 35,3 miljardia euroa”*

*“Euromoneyn tutkimuksessa JLL
äänestettiin vuonna 2018 Suomen
parhaaksi arviointipalvelujen tuottajaksi”*

**FORTUNE
500**

2018 WORLD'S MOST
**ETHICAL
COMPANIES**TM
WWW.ETHISPHERE.COM

IAOP
100
THE GLOBAL
OUTSOURCING

3BL Corporate Responsibility Magazine's
100 CORPORATE
BEST CITIZENS
2018

Asuinhuoneistojen arvonmääritys arvoajankohtana 31.12.2017



- Arvion kohteena yhteensä 1 601 asuinhuoneistoa. Lisäksi erillisenä toimeksiantona arvioitu toimitilahuoneistot sekä autopaikat.
- Arvion tarkoituksena määrittää kohteiden markkina-arvo tilinpäätöstarkoituksiin.
- Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköisintä kauppahintaa, mikäli kohde myytäisiin vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken tehdyllä kaupalla arvoajankohtana (Kansainväliset arviointistandardit).
- Arvio on tehty ns. desktop-työnä ilman kohdekatselmuksia.
- Arviot laatinut toimeksiantajasta ja toimeksiannon kohteesta riippumaton ulkopuolinen Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK).
- Asuinhuoneistot on arvioitu arvioitsijan automaattisella arvonmääritysmallilla, jonka tulokset kiinteistöarvioija käynyt läpi huoneistokohtaisesti ja tarvittaessa korjannut arvonmääritysmallin tulosta ylös- tai alaspäin kauppa-arvomenetelmätarkasteluun perustuen.
- Vertailukaupat haettu KVKL:n HSP-hintaseurantapalvelusta.
- Arvioinnin tarkkuus tyypillisesti +/- 10 %.
- Salkkutasolla JLL:n arvonmääritys -2,9 % matalampi kuin Ovaron (ex-Orava) automaattisen arvonmääritysmallin.

Asuntomarkkina

- HSP-hintaseurantapalvelu, lähde: Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
- Aineistosta käytetään viimeisintä 36 kuukauden jaksoa
- Rajattu käsittämään ainoastaan kerros- ja rivitalot; myös muita rajoituksia koskien esim. asunnon pinta-alaa ja neliöhintaa
- Puhdistettu poikkeavista havainnoista (esim. asumisoikeusasunnot)

Demografia

- Lähde: Tilastokeskus
- Ruututietokanta: koko maan kattavuus 250 m x 250 m tarkkuudella

Saavutettavuus

- Lähde: Google Maps
- Saavutettavuus sekä yksityisautoilun että julkisen liikenteen näkökulmasta

Ympäristö

- Lähde: Suomen ympäristökeskus
- Corine-maankäyttöluokitus

JLL:n automaattinen arvonmääritysmalli – kolmiportainen rakenne



I. Tilastollinen malli

- Perustana yleistetty additiivinen malli (Generalized Additive Model, GAM)
- Mallintaa kaikki kohteet
- Toimii myös kohteissa, joiden läheltä ei ole markkinahavaintoja

II. Lähialueen informaatio

- Kohteille, joiden välittömästä läheisyydestä on markkinahavaintoja
- Käyttää geostatistista menetelmää (Kriging)

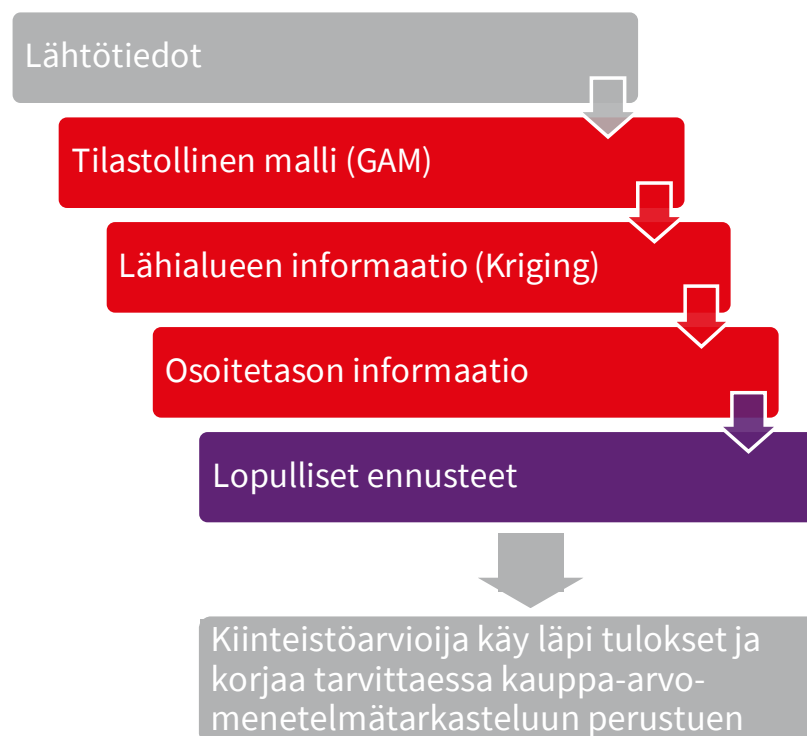
III. Osoitetason informaatio

- Kohteille, joiden osoitteesta on markkinahavaintoja

IV. Lopullisten ennusteiden muodostaminen

- Osamallit II ja III tarkentavat tilastollisen mallin ennusteita

→ Kohteille käytetään tarkinta ennustetta mikä on saatavilla



Yhteystiedot

Tero Lehtonen, TkT

Liiketoimintajohtaja

040 565 5389

tero.lehtonen@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle Finland Oy

Keskuskatu 5 B (6. krs)

00100 Helsinki