

Kiinteistöjen arvonmäärityksen merkitys korostuu kiinteistömarkkinoilla

Kiinteistömarkkinat saattavat olla eräiltä osiltaan piristymään päin. Vuoden 2014 kolme ensimmäistä neljänestä ovat olleet kiinteistöjen transaktiivolyymissä vilkkaimmat sitten vuoden 2008. Volyymin nousussa kiinteistöjen ammattitaitoinen arvonmääritys on yhä keskeisempää useammalle sijoittajalle.

Kiinteistöjen transaktiomarkkinat ovat kasvussa ulkomaisten sijoittajien ja kotimaisten rahastojen siivittämänä. Keskuskaupakamarin kiinteistönarvointipäivässä puhuneen KTI:n toimitusjohtaja Hanna Kalevan mukaan kiinteistöt ovat sijoitusmarkkinoilla houkutteleva luokka, kun etsitään vakaata nettotuottoa.

”Kiinteistösijoittaminen on globaalissa kasvussa. Tästä trendistä Suomi saa osansa, kun ulkomaisten sijoittajien salkut kasvavat. Lisäksi piensijoittajille ja kotitalouksille suunnatut kiinteistörahastot kasvattavat suosiotaan ja tuovat uutta pääomaa kiinteistömarkkinoille.”

Kaleva muistuttaa, että myös

kiinteistömarkkinoiden perinteisemmät toimijat, kuten instituutit ja ammattisijoittajat, muokkaavat nyt strategioitaan, mikä aiheuttaa liikehdintää.

”Volyymin nousussa kysymyksiä, mikä käy kaupaksi, nousee sijoittajille yhä keskeisemmäksi. Kiinteistöjen arvonmääritys vaatii arvioijalta ammattitaitoa ja kykyä katsoa markkinoita pidemmällä tähtäimellä. Kassavirran tulevaisuuden näkymän sekä kohteiden vuokrattavuuden ja vuokrien kehityksen arvioiminen vaatii kokemusta ja asiantuntijuutta”, sanoo Kaleva.

Markkinakehityksessä alueellisia eroja

Kiinteistöalalla vaativampia arvonmäärityksiä tekevien auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) työssä markkinoiden vilkastuminen ei vielä juurikaan näy.

AKA-arvioijia pyydettiin Keskuskaupakamarin kyselyssä arvioimaan kiinteistömarkkinoiden tämän vuotista kehitystä vuoteen 2013 verrattuna. Yli puolet koki

kiinteistömarkkinan joko hiljentyneen hieman (47 prosenttia) tai paljon (8 prosenttia). Noin neljäsosa (25 prosenttia) vastaajista koki markkinan säilyneen ennallaan.

Alueelliset erot olivat kuitenkin suuria. Noin viidennes kyselyyn vastanneista (21 prosenttia) havaitsi jo vilkastumista markkinoissa. Myös arviokirjoja, eli AKA-arvioijan tekemiä kirjallisia arviointilauseita kiinteistön arvosta, tilataan paikoin jo viime vuotta vilkkaammin.

WestHousen kiinteistönvälittäjän, AKA-arvioija Arto Rautemaan mukaan markkinatunnelma on kehittynyt positiivisemmaksi.

”Kiinteistömarkkinoilla ollaan nyt jo selvästi paremmassa tilanteessa kuin vuosi sitten. Jonkinlaista vilkastumista on kaupankäynnissä jo havaittavissa. Esimerkiksi arvokiinteistöissä kohteet ovat alkaneet liikkumaan pitkän hiljaisuuden jälkeen”, toteaa Keskuskaupakamarin kiinteistönarvointipäivään osallistunut Rautemaa. (Lähde: <http://www.kvkl.fi/>)

Forenom vuokraa 100 uutta asuntoa Aurinkorannikolta

Majoituspalvelu Forenom Oy kasvattaa asuntotarjontaansa sadalla vuokra-asunnolla tulevan kevään aikana. Asuntoja haetaan Fuengirolasta, Malagasta, Benalmadenasta, sekä Marbellasta. Toisin kuin valtaosa muista markkinan toimijoista, Forenom ottaa kokonaisvastuun asunnosta ja tarjoaa turvallisen vuokratuoton omistajalle. Asuntojen lisäksi Forenom hakee myös useamman majoitusyksikön kohteita, esim. hostelli-käytössä olleita kiinteistöjä. Myös isot huoneistot, joihin on mahdollista saada yli viisi huonetta, ovat

kiinnostavia.

Aurinkorannikolla on monta asuntomarkkinaa ravistelevaa murrosta käynnissä. Asuntojen hinnoissa alkaa näkyä elpymisen merkkejä. Myös työntekijämajoitukseen kaivataan joustavampia ja kilpailukykyisempiä ratkaisuja mm. palvelukeskusten työntekijöiden määrän kasvaessa.

Forenomille vuokrattu asunto on myös mahdollista varata omaan käyttöön. Yhtiön Espanjan Country Director Ville Kämäräinen avaa Forenomin palvelulupausta: ”Etsimme parhaillaan ratkaisua sii-

hen, miten omistaja saa näppärästi omat tavaransa säilöön asunnolle, jotta yhtä kokonaista huonetta ei tarvitse varata omien tavaroiden säilytykseen asunnon ollessa vuokrattuna. Voimme näin tarjota omistajalle pedatut sängyt, siivotun asunnon sekä vaikkapa oman golf-bagin odottamassa loman alkaessa. Osa omistajista laittaa meille jopa kauppalistan ennen saapumista, jolloin asunnolta löytyy valmiina myös mieluinen aamupala, sanoo maajohtaja Ville Kämäräinen, Forenom Spain-palveluista; ville.kamarainen@forenom.es



Hirsihuvi kahdessa kerroksessa.



Näkymä huvilan terassilta.

Vuokrattavana huvila meren äärellä Houtskarissa

Upeassa Turunmaan ulkosaaristossa ihana hirsihuvi, kahdessa kerroksessa vuokrattavana Houtskärissä. Huvila sijaitsee aurinkoisella etelärannalla.

Huvila sijaitsee rauhallisella saaren tontilla meren äärellä. Hiljaisuutta ja luonnonrauhaa, sileitä kallioita, katajaa, saaristomaastoa ja mahtavat merinäköalat. Lossi- ja venematka. Buster vene ja 20 hv perämoottori ja oma vene- ja autopaikka, josta vain 15 minuutin venematka saareen.

Huvila sopii mainiosti pariskunnalle tai lapsiperheelle. Vuokrataan sopimuksen mukaan viikko-, kuukausi tai vuosivuokrausperiaatteella. Tiedustelut: 050 301 9987.

Sileitä kallioita ja upeita merimaisemia.

Veneellä oma suojaisa lähdempoukama.



LUE LEHTI MYÖS VERKOSTA LÄS • TIDNINGEN ÄVEN FRÅN NÄTET
www.tapiolan.com

TURKIN AURINKORANNAT KUTSUVAT! HANKI IHANA LOMA-ASUNTO ALANYASTA

SERENE ALAIYE VILLAS

Konakli, Alanya



Oma tyylikäs unelmavilla neljän Villan yhtiössä, merenrannan tuntumassa, tarjoaa yksilöllistä asumista isommallekin perheelle.

Kussakin Villassa on 158 m², 3 krs, oh,k+3 mh+2 kh+1 erill. wc.

Rakennusvuosi 2014.

Villojen hinnat: 185 000 €–195 000 €.

Villat tarjoavat:

Upealle hiekkarannalle noin 250 m, Konaklin keskustan palvelut kävelymatkan päässä.

– aidatulla piha-alueella kaunis pihapuutarha istutuksineen, uima-allasalue, yhteinen uima-allas, jakuzzi ja lasten allas

– joka villalla oma autopaikka, suuret terassit ja parvekkeet aurinon ottoon ja nautiskeluun

Villat ovat hyvin varustettuja:

– teräslukko-ovet – tuplalasiset ikkunat ja ovet – sisäpuhelin – kokonaan laatoitettu kylpyhuone kaappeineen, suihkukaappeineen ja graniittitasoineen – ilmastointilaitteet olohuoneessa ja makuuhuoneissa – kalustettu keittiö sisältäen kaikki kodin koneet kuten liesituuletin, liesitaso, uuni, jääkaappipakastin, pesukone ja astiainpesukone – keraamiset laattalattiat, laminaatti makuuhuoneissa ja graniittirappuset – lattialämmitys kylpyhuoneessa ja eteisessä – sähköinen vedenlämmitin – kohdevalot olo- ja makuuhuoneissa – marmoriset ikkunalaudat – langaton internet.

KLEOPATRA ALAIYE

Citykoti Kleopatra rannan läheisyydessä



Tyylikäs kuusikerroksinen rakennus ja sen aidattu rauhallinen piha-alue tarjoaa asumisen keskeisellä paikalla lähellä kaikkia Alanyan keskustan palveluita. Kävelymatkan päässä ovat kaupat, ravintolat ja vain 250 m turkoosina siintelevä Välimeri ja hieno hiekkainen unelmaranta.

Kodit ovat reilun kokoisia yhden makuuhuoneen ja olohuonekeittiön koteja, joita kruunaavat isot parvekkeet. Parvekkeelle mahtuu mukavasti iso ruokapöytä sekä oleskeluun sohvaryhmä.

Asuntojen materiaalit ja värit vastaavat pohjoismaista makua valkoista, beesiä, mustaa. Koti on helppo sisustaa oman näköiseksi huonekaluilla ja tehosteväreillä.

Citykodit eivät itsessään tarjoa kauempana olevien asuinalueiden näköaloja, tennistä, lentopalloa, hamamia.

Kleopatra Alaiyessa on pihalla uima-allas, alakerrassa sauna, kuntosali ja talviaikanakin elämä.

Hinnat alkaen 82 500 €, 59 m², hintoihin sisältyy kodinkoneet ja ilmastointilaitteet, rakennus valmistunut 2013 lopussa.

InterProperty LKV-AFF
Authorized International Real Estate Agency

SKY BLUE ALAIYE RESIDENCE

Mahmutlar



Monenmaalaiset asukkaat ovat löytäneet jo kodin Mahmutlarissa 8 km Alanyan keskustasta. Alue poikkeaa Alanyan keskustasta leveine katuineen ja korkeine rakennuksineen, joka luo modernia ja selkeää ilmettä ja rauhallisan tunnelman.

Mahmutlarissa on kauppiaita, ravintoloita sekä tarvittavia arkielämän palveluita. Turkoosina siintelevä Välimeri ja rantaravintolat houkuttelevat 400 m kävelymatkan päässä.

Rakenteilla oleva tasokas SKY BLUE ALAIYE RESIDENCE, joka koostuu yhdestä rakennuksesta tarjoaa 37 m²–48 m² STUDIO asuntoja, joiden hinnat alkaen 35 000 € sekä 1 mh+ohk, 62 m²–79 m² asuntoja, joiden hinnat alkaen 49 000 € tai 2 mh+ohk, 112 m² asuntoja, joiden hinnat vielä vapaana olevien hinnat alkaen 73 500 €. Näiden lisäksi 4 kattuhuoneistoa.

Valmistumisvuosi 2014.

Kaikkien huoneistojen materiaalit ovat tasokkaita, kylpyhuoneet tyylikkää ja valaistuksen yksityiskohdat ihastuttavat. Mukavuutta lisäävät 2 uima-allasta, sauna ja kuntosali.

Tärkeää on, että parvekkeet ovat tilavia sillä ne tulevat olemaan ympärivuotisia olohuoneita, jossa aamulla nautitaan rauhallista aamiaista ja tummuvassa, samettisessa illassa istutaan kylmän lasillisen ääressä.