

Kiinteistötalouden ja  
kiinteistöjohtamisen  
keskeiset käsitteet



Parempi tietää kuin olettaa.

**Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen  
keskeiset käsitteet**

Tiedustelut: KTI Kiinteistötalouden instituutti  
puh. 09 – 6840 330  
fax. 09 – 6840 3310

Myynti: KTI Kiinteistötalouden instituutti

Julkaisija: KTI Kiinteistötalouden instituutti  
Iso Roobertinkatu 1 A  
00120 Helsinki

Painopaikka: Nykypaino Oy

ISBN# 952-9833-21-0

# SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO .....	4
1.1 Taustaa .....	4
1.2 Rajaukset .....	4
1.3 Sanastotyön menetelmät ja määritelmät .....	5
1.4 Käsiteluettelon tekijät .....	6
2. PERUSKÄSITTEET .....	7
2.1 Kiinteistö ja sen eri omistusmuodot .....	7
2.2 Maa-alueet ja kiinteistön muodostaminen .....	8
2.3 Rakennukset .....	9
3. KIINTEISTÖJOHTAMISEN JA KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN KÄSITTEET .....	12
4. KIINTEISTÖMARKKINAKÄSITTEET .....	14
5. RAKENTAMISEN JA KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN KÄSITTEET .....	16
6. VUOKRAKÄSITTEET .....	18
6.1 Vuokrasopimukseen liittyvät termit .....	18
6.2 Vuokran muodostuminen .....	21
7. KUSTANNUSKÄSITTEET .....	24
8. TUOTTOKÄSITTEET .....	27
8.1 Tuotot .....	27
8.2 Kannattavuus .....	28
8.3 Tuottovaatimukset .....	31
9. ARVOKÄSITTEET .....	32
10. RAKENNUKSEN PINTA-ALAKÄSITTEET .....	34
11. TILASTOKÄSITTEET .....	36
12. RAHOITUSKÄSITTEET .....	37
AAKKOSELLINEN HAKEMISTO .....	40
LÄHDEKIRJALLISUUS .....	44
LIITTEET .....	45

## **1. JOHDANTO**

### **1.1 Taustaa**

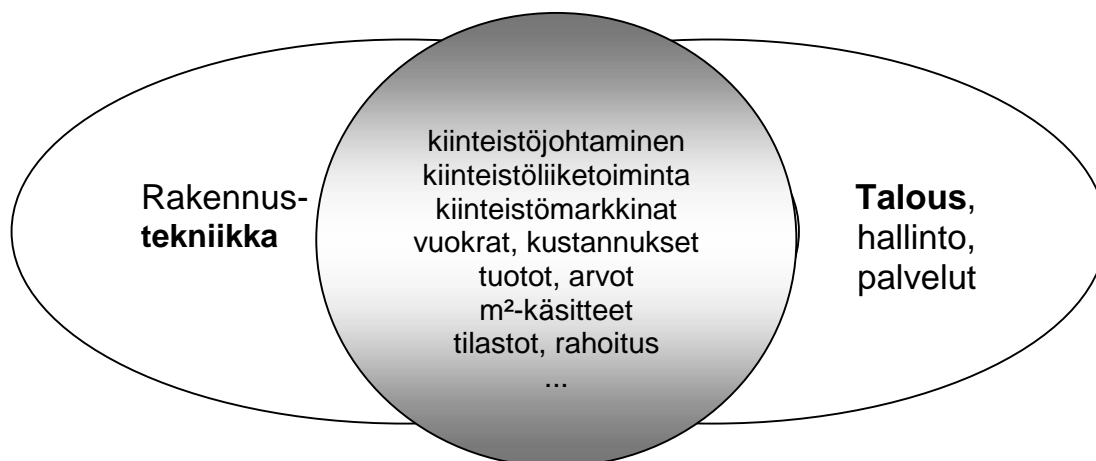
Tässä käsiteluetelossa esitetään määritelmät kiinteistöliiketoiminnan johtamisessa tarvittaville keskeisimmille käsitteille. Yhtenäiset, laajasti käytetyt käsitteet ovat tarpeen, jotta voidaan kehittää markkinainformaation käyttöä sekä kiinteistöalan sisäisessä että ulkoisessa kommunikoinnissa. Yhtenäinen ja ymmärrettävä käsitteiden käyttö on myös koko kiinteistöalan imagoa nostava tekijä.

Käsitemaailmaa yhtenäistämällä saavutetaan hyötyjä kahdella eri tasolla. Ensiksi alan käsitteiden selkeät määritelmät ja käsitteiden välisten suhteiden selvittäminen kehittävät informaatiota sekä yksittäisen yrityksen sisällä että koko kiinteistöalalla. Toiseksi, käytännön tasolla, termien yhdenmukaistaminen parantaa eri lähteistä tuotettujen tietojen yhdistämismahdollisuuksia ja vertailuja. Tämä yhdenmukaistaminen on tärkeää, koska yksittäisten tiedontuottajien tuottamat tiedot luovat perustan kiinteistöihin liittyvälle markkinainformaatiolle.

Aiemmin tehdyt koti- ja ulkomaiset tutkimukset, selvitykset ja sanastot luovat perustan tälle sanastolle. Tämä käsitteistö täydentää osaltaan Raklin Kiinteistöliiketoiminnan sanastoa, joka on tehty osittain yhtäaikaan tämän projektin kanssa. Raklin sanaston lähtökohtana on kiinteistöliiketoiminta ja siihen liittyvät peruskäsitteet. KTI:n käsitteistön painopiste on kiinteistötalouden, kiinteistömarkkinoiden ja kiinteistöjohtamisen käsitteissä. Näiden molempien julkaisujen sisällöt on keskeisiltä osiltaan synkronoitu keskenään.

### **1.2 Rajaukset**

Kiinteistöala on vahvasti poikkitieteellinen ala, joten tässäkin julkaisussa on termejä monilta eri aihealueilta. Tämä käsitteistö sisältääkin sekä teknisiä että taloudellisia termejä, ks. kuva 1. Teknisiä termejä käsitellään tässä yhteydessä vain siinä määrin kuin on tarpeellista kiinteistöjen taloudellisen johtamisen kannalta. Oheisiin käsiteryhmiin on päädytty, koska niitä ei ole aiemmin käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Aiemmin tehdyt sanastot kattavat yleensä vain rajatun osa-alueen kiinteistöliiketoiminnan käsitteistä.



Kuva 1: Käsitteistön painopistealueet

### 1.3 Sanastotyön menetelmät ja määritelmät

Terminologian teorian ja siihen perustuvien menetelmien lähtökohtana on ns. tetraedrimallin kuvastama ajattelutapa. Siinä tarkoitteet ovat ihmisen havaitsemia tai kokemia kohteita - esineitä, olentoja, tapahtumia, prosesseja tai ominaisuuksia - joista osa on konkreettisia, osa abstrakteja. Käsitteet puolestaan ovat ajattelun elementtejä, joiden avulla ihminen mielessään jäsentää ympäröivää todellisuutta eli tarkoitemaailmaa. Termit ovat käsitteille viestintää varten annettuja nimityksiä ja määritelmät puolestaan käsitteiden sisällön kuvauksia.

<b>käsite</b>	mielikuva siitä, minkälaisena jokin asia ymmärretään
<b>termi</b>	käsitteen nimi
<b>määritelmä</b>	käsitteen sanallinen kuvaus

Terminologisessa käsiteanalyysissä selvitetään sekä käsitteiden sisältö että eri käsitteiden väliset suhteet. Käsitesuhteita on yleensä monia eri tyyppisiä ja ne muodostavat usein moniulotteisen ja joskus mutkikkaankin käsitejärjestelmän. Käsitejärjestelmien analysoimiseen ja kuvaamiseen käytetään usein graafisia kaavioita, joissa eri käsitesuhteet eritellään tietyin merkinnöin. (lähde: Tekniikan Sanastokeskus, [www.tsk.fi](http://www.tsk.fi))

Tämän käsiteluettelon tavoitteena on olla pikemminkin käsitteiden sisältöä ja käyttöä kuvaileva ja selventävä, kuin terminologisesti ja määritelmällisesti tarkka. Esimerkiksi käsiteanalyysin graafisia kaavioita on tehty vain muutamia kaikkein keskeisimmistä aihealueista.

## 1.4 Käsiteluettelon tekijät

Tämän käsiteluettelon perusrakenne on syntynyt Kiinteistöalouden instituutin eri aihealueiden asiantuntijoiden ryhmätyön tuloksena. Käsiteluettelo on osatulos Kiinteistöalouden instituutin kehityshankkeesta *Kiinteistöjohdon markkinainformaatiopalvelujen kehittäminen*. Hankkeen johtoryhmässä olivat: Mika Lautanala, Tekes; Kimmo Koho, Sampo-ryhmä; Pekka Salakka, Dividum Oy ja Lauri Kerman, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Lisäksi käsiteluettelon eri osioiden tuottamisessa ja tarkistuksissa auttoivat seuraavat eri osa-alueiden asiantuntijat: Kristiina Mattila, Helena Kinnunen ja Pekka Soini, Suomen toimitila- ja rakennusliitto Rakli ry (kiinteistön peruskäsitteisiin ja vuokrasopimukseen liittyvät oikeudelliset termit); Tapio Majahalme ja Ulla Siuko, TTKK (pinta-ala- ja rakennustermejä); Harri Laajala, Merita Pankkiiriliike Oy (tunnuslukuja); Laura Hiissa, Kielitoimisto (kieliasun tarkistus). Esitettyjen määritelmien käyttökelpoisuus ja koko alan sitoutuminen on pyritty varmistamaan laajoilla kiinteistöalan keskeiset vaikuttajat kattavilla kommentointikierroksilla. Saatujen kommenttien ja erityisesti parannusehdotuksien johdosta erityisen kiitoksen ansaitsee Kauko Viitanen Teknillisestä korkeakoulusta.

## 2. PERUSKÄSITTEET

Tässä ensimmäisessä osiossa keskitytään kiinteistöihin liittyviin peruskäsitteisiin. Osio jakautuu kolmeen osaan: kiinteistö ja sen eri omistusmuodot, maa-alueet ja kiinteistön muodostaminen sekä rakennukset.

### 2.1 Kiinteistö ja sen eri omistusmuodot

#### **Kiinteistö (Real Property, Real Estate)**

Lainsäädännössä kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet. (Ks. Kiinteistörekisterilaki ja Kiinteistönmuodostumislaki.)

Sanaa kiinteistö käytetään puhekielessä yleisesti mm. pelkästä rakennuksesta.

#### **Kiinteistörekisteri**

Valtion (Maanmittauslaitoksen) ja eräiden kuntien ylläpitämä luettelo kiinteistöistä, niiden ominaisuuksista ja sijainnista. Kullakin kiinteistöllä on yksilöllinen kiinteistötunnus.

#### **Lainhuuto- ja kirjaamisrekisteri**

Oikeusministeriön ylläpitämä rekisteri kiinteistöjen omistusoikeuksista (lainhuuto) ja kiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä (rasituksista.)

#### **Kiinteistöyhteisö**

Yhteisö, jonka tarkoituksena on omistaa ja / tai hallita kiinteistöä tai sen alueellista osaa.

#### **Kiinteistöyhtiö**

Kiinteistöyhtiön tarkoituksena on omistaa ja / tai hallita kiinteistöä tai sen alueellista osaa ja sillä olevia rakennuksia. Kiinteistöyhtiöitä ovat yleensä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt.

#### **Kiinteistöosakeyhtiö**

Osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja / tai hallita kiinteistöä tai sen alueellista osaa ja sillä olevia rakennuksia.

#### **Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö**

Osakeyhtiö, jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiettyä yhtiöjärjestyksessä määrättyä rakennuksen tiloja kuitenkin siten, että yhteenlasketuista tiloista on vähemmän kuin puolet asuinkäytössä.

#### **Asuntoyhteisö**

Asuntoyhteisö on asumistarkoituksessa tiettyyn muotoon järjestäytynyt yhteenliittymä, esim. asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta.

#### **Asunto-osakeyhtiö**

Osakeyhtiö, jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiettyä yhtiöjärjestyksessä määrättyä rakennuksen tiloja (huoneistoja). Asunto-osakeyhtiön tiloista yli puolet on oltava asuinkäytössä.

#### **Asumisoikeusyhteisö**

Asumisoikeusyhteisö on asumisoikeustalon omistava yhteisö.



## 2.2 Maa-alueet ja kiinteistön muodostaminen

### **Kaupunkimaa**

Maa-alue, jota käytetään kaupunkimaisen elinympäristön erilaisia toimintoja varten.

### **Raakamaa**

Asemakaavoittamaton, kaupunkimaaksi tarkoitettu tai tulevaisuudessa todennäköisesti kaupunkimaana käytettävä maa-alue.

### **Tila**

Tila on yleisin kiinteistölaji. Tilat sijaitsevat pääasiallisesti asemakaavoitettujen kaupunkialueiden ulkopuolella, esimerkiksi maa- ja metsätilat. Tiloista muodostetaan uusia tiloja tavallisimmin lohkomalla.

(Tila –termillä on monta merkitystä, vrt. rakennuksessa oleva tila, määrittely seuraavalla sivulla.)

### **Tontti**

Asemakaavassa rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö (kaavatontti). Kiinteistöksi muodostettu kaavatontti merkitään kiinteistörekisteriin tonttina (rekisteritontti) sitovan tonttijaon alueella.

### **Tonttijako**

Tonttijako osoittaa, kuinka rakennuskortteli tai sen osa jaetaan kiinteistöksi. Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako esitetään asemakaavassa tai tehdään erikseen.

### **Rakennuspaikka**

Ohjeellisen tonttijaon alueella tai asemakaava-alueen ulkopuolella itsenäiseksi rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö tai kiinteistön osa.

### **Määräala**

Kiinteistöstä (yleensä) kaupunkikirjalla luovutettu rajoiltaan määrätty alue, joka kiinteistötoimituksella muodostetaan uudeksi kiinteistöksi tai siirretään toiseen ennestään olemassa olevaan kiinteistöön.

### **Kiinteistötoimitus**

Virallinen ja määrämuotoinen toimitus, jolla muodostetaan uusia kiinteistöjä (esim. lohkominen), muutetaan kiinteistöihin liittyviä oikeuksia (esim. tietoimitus) tai määritetään kiinteistön ulottuvuuksia (esim. rajankäynti).

## 2.3 Rakennukset

### Rakennus (Building)

Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 113 §)

Rakennuksen rakentaminen edellyttää rakennuslupaa.

### Kerros (Floor, Storey)

Rakennuksen osa, jota lattiana rajaa samassa tai lähes samassa tasossa oleva ala- tai välipohja ja kattona väli- tai yläpohja.

#### Kerrososa

Määritelty kerrostasoalan osa, jolla on usein yksi käyttötarkoitus.

(Kerrostasoala on määritelty rakennusten pinta-alakäsitteet – osiossa)

### Tila (Space)

Rakennuksen kerrososa tai yhtenäinen alue kerrososasta. Käyttötarkoitus on usein sama yhdessä tilassa. Tila käsitettä käytetään myös laajemmin rakennetun ympäristön ulkopuolella. (Tila on myös yksi kiinteistöläji, ks. edellinen sivu.)

#### Tilaryhmä

Yhden tai useamman tilan muodostama kokonaisuus. Tilat voivat sijaita yhden kiinteistön eri rakennuksissa ja rakennusten eri kerroksissa.

### Toimitila (Commercial Property, Premises, Facility)

Tila, jota käytetään tuotannontekijänä aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon. Toimitiloja voidaan jaotella eri tyypeihin, esim. liiketiloihin, toimistotiloihin, tuotannollisiin tiloihin, palvelutiloihin ja varastotiloihin.

Lainsäädännössä kaikki toimitilat ryhmitellään *liikehuoneistoiksi*. Lainsäädännössä kaikki muut kuin asuinhuoneistot ovat liikehuoneistoja.

### Tilatyypit (Property Type)

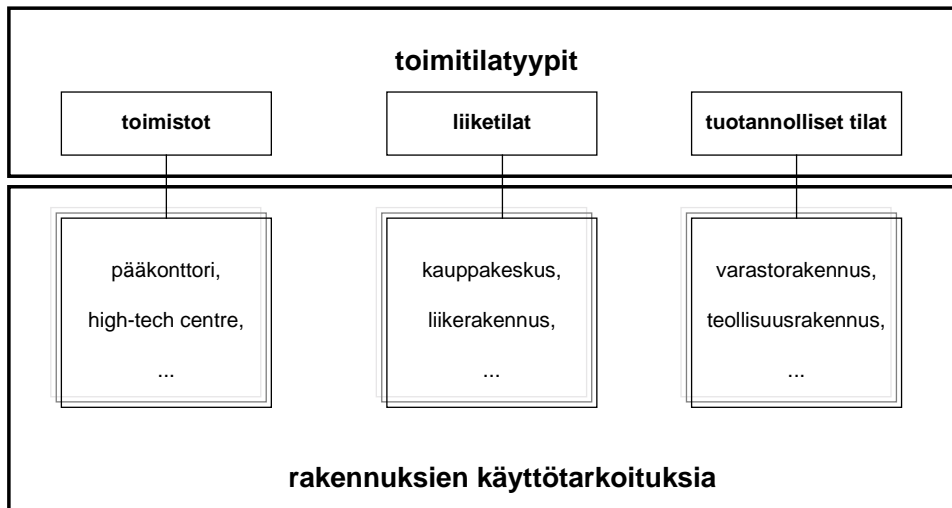
Rakennuksia ja rakennuksessa olevia tiloja voidaan luokitella käyttötarkoituksen perusteella useisiin eri luokkiin. Toimitilat voidaan jakaa tilatyyppin mukaan kolmeen pääryhmään: toimistoihin, liiketiloihin ja tuotannollisiin tiloihin (ks. kuva 2). (Neljäntenä ryhmänä voidaan eriyttää ns. palvelutilat.) Rakennusten osalta on käytössä Tilastokeskuksen Rakennusluokitus (ks. seuraava kohta).

Yhdessä rakennuksessa on yleensä eri käyttötarkoituksiin tarkoitettuja tiloja. (Esimerkiksi liikerakennuksessa voi liiketilojen lisäksi olla myös sekä toimistotettä varastotiloja.) Luokittelukriteerinä käytetään tosiasiallista pääkäyttötarkoitusta eli mihin yli puolta kaikkien tilojen pinta-alasta käytetään.

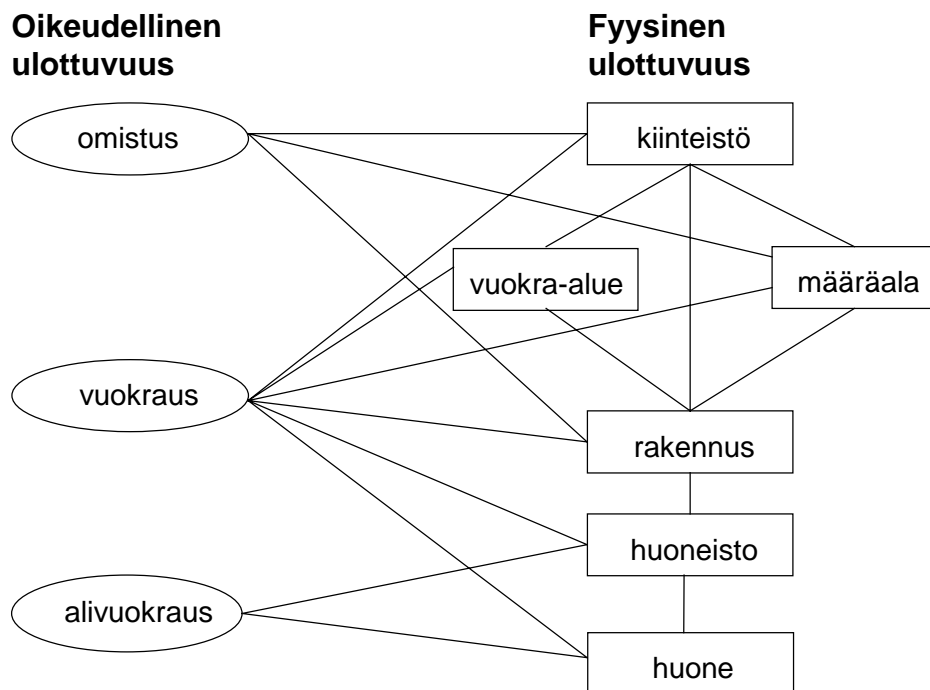
- Toimistot voidaan määritellä sijainnin, tilaratkaisun ja käytön mukaan seuraavasti: (Toimistotilat, yleissuunnittelu ja mitoitus” –ohjetiedosto, RT 95-10716)
  - työpisteen sijainnin mukaan  
(koko rakennuksen mukaan): pääkonttori, virastotalo; satelliittitoimisto, toimistohotelli; etätyöpaikka;
  - tilaratkaisun mukaan  
(tilojen mukaan): huonetoimisto (koppikonttori), avotilatoimisto (maisemakonttori), keskeistilatoimisto, yhdistelmätoimisto (kombikonttori);
  - käyttötapasidonnaisesti  
(tilojen mukaan): työpistetoimisto (nimeämättömät työpisteet: ”free address”, ”hot-desking”), tiimityötoimisto/ projekti-toimisto
- Liiketiloja ovat erilaatuisen liiketoimintaan käytettävät tilat kuten esim. myymälät, pankit, ravintolat, kahvilat ja kampaamot
- Tuotannollisia tiloja ovat työ-, teollisuus- ja varastotilat.

### Rakennusluokitus

Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa (1994) rakennukset on luokiteltu kolmeentoista pääryhmään (asuinrakennukset, vapaa-ajan asuinrakennukset, liikerakennukset, toimistorakennukset, liikenteen rakennukset, hoitoalan rakennukset, kokoontumisrakennukset, opetusrakennukset, teollisuusrakennukset, varastorakennukset, palo- ja pelastustoimen rakennukset, maatalousrakennukset ja muut rakennukset) ja jokainen pääryhmä on edelleen jaettu alaryhmiin.



Kuva 2: Toimitilatyyppit – rakennuksien käyttötarkoituksia



*Kuva 3: Kiinteistön oikeudelliset ja fyysiset ulottuvuudet (Kuvassa ei ole huomioitu osakemuotoisia omistuksia)*

### 3. KIINTEISTÖJOHTAMISEN JA KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN KÄSITTEET

Tässä osiossa käydään läpi kiinteistöjohtamisen keskeisimmät käsitteet. Suomessa termillä kiinteistöjohtaminen on perinteisesti ollut hyvinkin laaja ja monipuolinen merkitys. Termin piiriin on luettu laaja joukko erilaisia toimintoja sekä kiinteistöjen käyttämisen että niihin sijoittamisen näkökulmasta.<sup>1</sup> Viime vuosina kiinteistöjohtaminen termin rinnalle on yleistynyt termi kiinteistöliiketoiminta

#### **Kiinteistöliiketoiminta (Real Estate Business, Property Business)**

Kiinteistön omistamiseen, hyödyntämiseen tai asiakaspalvelujen tuottamiseen liittyvät toiminnot, joilla on liiketaloudelliset tavoitteet.

Kiinteistöliiketoiminta -termi on ns. sateenvarjokäsite. Se korostaa kiinteistöihin liittyvien toimintojen liiketoiminnallistumista ja kykyä tuottaa asiakkaille aitoa lisäarvoa.

Laajimmillaan sen piiriin luetaan kaikki kiinteistön elinkaaren aikaiset toiminnot, kuten kehittäminen, osto, myynti, vuokraus, ylläpito ja muut palvelut.

#### **Kiinteistösijoittaminen (Real Estate Investment)**

Pääoman sitominen kiinteistöön (tai sen osaan) tulevaisuudessa odotettavissa olevan taloudellisen tai muun hyödyn saavuttamiseksi.

Kiinteistöihin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisesti esimerkiksi osakkeiden ja rahastojen kautta.

Sijoittajan tavoitteena on taloudellinen hyöty sijoitusperiodin aikana saatavan kassavirran ja periodin päättyessä saatavan sijoituksen loppuarvon muodossa.

Kiinteistösijoittamisen synonyyminä käytetään usein myös kiinteistöinvestointi -termiä.

Kiinteistöjohtamisessa voidaan erottaa monta näkökulmaa. Kansainvälisissä sanastoissa käytetään yhden termin sijasta monia eri termejä, jotka kuvaavat tarkemmin kiinteistöjohtamiseen kuuluvien toimintojen eri näkökulmia ja osa-alueita. Organisaation omaksuman roolin ja tavoitteiden mukaisesti kiinteistöjohtaminen ilmenee erilaisina toimintoina, joiden kokonaisuuksista englannin kielessä on perinteisesti käytetty termejä *Facility, Property, Asset* tai *Portfolio Management*.

---

<sup>1</sup> Termin käytön laaja-alaisuutta kuvaavat mm. seuraavat määritelmät:

Kiinteistöjohtaminen on monialainen, pitkävaikutteinen optimointiprosessi, jota tehdään omistajan lukuun ja jolla aikaansaadaan kiinteistövarallisuudelle ominaisuuksia, jotka sopimusten avulla muutetaan hyödyiksi. Kiinteistöjohtamisen tehtäväkokonaisuudet ovat omistajuus, taloudenpito, toiminta, ylläpito, kehittäminen ja kaupankäynti. (Pertti Tuominen: Kiinteistöjohtaminen, perusteet (1997). Teoksessa: Murtooma, Petri (toimittanut) Kiinteistönpidon tekniikka, talous ja hallinto.)

Kiinteistöjohtaminen on kokonaisvastuu prosessista, jossa tuotannontekijöiden avulla turvataan kiinteistöjen ja tilojen ja niihin liittyvien palvelujen saanti. Kokonaisvastuu voidaan jakaa tekniseen, taloudelliseen, hallinnolliseen ja oikeudelliseen vastuuseen. (Kari I. Leväinen)

### **Portfolio Management (sijoitussalkun / kiinteistösijoitussalkun johtaminen)**

Kiinteistösijoittamisessa *Portfolio Management* -termiä käytetään useita kiinteistösijoitusmuotoja ja -kohteita sisältävän kiinteistösijoitussalkun johtamisesta. *Portfolio Managerin* (sijoitusjohtaja, kiinteistösijoitusjohtaja) tehtäviin kuuluu mm. salkun tavoitteiden, erityisesti hyväksyttävän tuottovaatimuksen ja riskitason määrittäminen salkun ja osamarkkinoiden tasolla, sijoitusstrategian kehittäminen, allokaatiopäätökset eri osamarkkinoilla, salkun kannattavuuden seuranta jne.

*Portfolio Management* on myös sijoitussalkun johtamisesta käytetty yleistermi. Termin käytössä on eri tasoja: tyypillisen portfoliosijoittajan sijoitussalkku koostuu useasta eri varallisuuslajista, esim. osakkeet, joukkovelkakirjat ja kiinteistöt.

### **Asset Management (kiinteistösijoitusjohtaminen, kiinteistöomaisuudenhoito)**

*Asset Management* on joko yksittäisen sijoituskohteen tuoton johtamista tai yleistä kiinteistövarallisuuden taloudellisen kannattavuuden turvaamista. Kiinteistösektorin *Asset Manager* (kiinteistösijoitusjohtaja, kiinteistösijoituspäällikkö, kiinteistöjohtaja) vastaa kiinteistöjen strategioiden luomisesta, tekee pidä/myy -päätöksiä, investointi- sekä markkina-analyysyjä, seuraa kohteiden kannattavuutta jne.

*Asset Management* korostaa pääomanäkökulmaa ja on sijoittajan näkökulma kiinteistöjohtamiseen. Yleisellä tasolla *Asset Managementiä* käytetään sijoittajien keskuudessa yleisterminä, jolla tarkoitetaan yhden varallisuuslajin – *assefin* - johtamista. Rahoitusmarkkinoilla *Asset Management*- termiä käytetään myös kuvaamaan palvelua, jolla johdetaan ja hallinnoidaan sijoittajan varallisuutta joko yhden tai usean varallisuuslajin osalta.

### **Property Management (kiinteistökohteen johtaminen, kiinteistön hallinta ja hoito)**

*Property Management* on erityisesti kiinteistön ylläpitoon liittyvien toimintojen johtamista. Tarkoituksena on vastata tietyn kiinteistön tai sen osan käytettävyydestä ja arvon kehittämisestä ottamalla huomioon kiinteistönomistajan edut ja tarpeet. *Property Managementissa* lähtökohtana on yksittäinen kiinteistö. Kansainvälisessä käytännössä *Property Managementin* toimintakenttään kuuluvat lähinnä kiinteistöjen teknisen, taloudellisen ja hallinnollisen isännöinnin tehtävät, sisältäen vastuut kiinteistöjen vuokrauksesta ja käyttöasteesta.

*Property Managementin* tehtäväkentästä huolehtivat suomalaisissa yrityksissä tyypillisesti kiinteistö- tai kohdepäällikön nimikkeellä toimivat henkilöt.

### **Facility Management (toimitilajohtaminen, toimitilapalvelujen johtaminen)**

*Facility Management* on käyttäjälähtöistä toimitilajohtamista, mikä sisältää sekä itse tilojen että niihin liittyvien palvelujen ja järjestelmien johtamisen. Termin käytön laajuus ja sisältö vaihtelee runsaasti riippuen maasta ja yrityksestä: laajimmillaan FM-toimintoihin sisällytetään kaikki toimitilojen ja niiden käyttöön liittyvien palvelujen johtamisen ja tuottamisen tehtävät. Käsite FM syntyi 1970-luvulla Yhdysvalloissa, mistä se on levinnyt Eurooppaan erityisesti Alankomaihin ja Isoon Britanniaan.

### **Corporate Real Estate Management (CREM; strateginen toimitilajohtaminen)**

*Corporate Real Estate Management* (CRE/CREM) on yrityksen toimitilojen ja tilankäyttöön liittyvien palvelujen strategista ja kokonaisvaltaista johtamista. CRE -johtaminen pyrkii integroimaan toimitilojen johtamisen keskeiset näkökulmat (sekä *Facility Management* että *Asset Management*) yrityksen ydinliiketoiminnan strategioihin ja toimintaprosesseihin siten, että toimitilaresurssilla tuotetaan paras mahdollinen lisäarvo yrityksen toiminnalle. CRE-johtajan toimenkuvaan kuuluvat kaikki yrityksen toimitiloihin liittyvät toiminnot: mm. tilojen ja palvelujen hankinta (ostaminen / vuokraaminen / kehittäminen), kokonaisvaltainen koordinointi, jatkuva johtaminen ja tarpeettomien tilojen myynti / ulosvuokraaminen. Käsitteenä CRE on lähtöisin USA:sta, ja sen käyttö on yleistynyt vasta 1990-luvulla.

## 4. KIINTEISTÖMARKKINAKÄSITTEET

### **Kiinteistömarkkinat (Property Market, Real Estate Market)**

Järjestely, joka mahdollistaa kysynnän ja tarjonnan (ostajien ja myyjien sekä vuokraajien ja vuokranantajien) kohtaamisen kaupanteko-, vaihdanta- tai vuokraustarkoituksessa. Kohteena voi olla esim. kiinteistö, rakennus, huoneisto tai niihin liittyvä palvelu.

Kiinteistömarkkinat voidaan edelleen jakaa esim. toimitila- ja asuntomarkkinoihin.

### **Osamarkkinat (Submarket)**

Tilatyypin, sijaintiin tai muihin tekijöihin perustuva kiinteistömarkkinoiden ryhmittely. Esimerkiksi Helsingin keskustan toimistomarkkinat.

### **Tilakanta (Property Stock)**

Tilakanta ilmoittaa tietyn markkina-alueen rakennusten yhteenlasketun pinta-alan. Alat eritellään yleensä tilatyypin ja sijainnin perusteella. Uudistuotanto kasvattaa ja poistuma vähentää tilakantaa.

### **Tarjolla olevat tilat, Vapaat tilat (Vacancy)**

Tilat, jotka ovat markkinoilla vuokrattavana tai myytävänä ja jotka ovat (tarkasteluhetkellä) välittömästi käyttöön otettavissa.

Lukuun sisältyvät myös tilat, jotka ovat väliaikaisesti pois markkinoilta (mm. välittäjän vaihdon vuoksi) sekä myös ne käytössä olevat tilat, jotka tarvittaessa vapautuvat nykyiseltä käyttäjältä välittömästi.

Lukuun ei sisällytetä käytöstä poistettuja tiloja, jotka odottavat peruskorjausta tai kehittämistä.

### **Vajaakäyttöaste, Tarjontasuhde (Vacancy Rate)**

Tunnusluku, joka kertoo vapaana olevien tilojen prosentuaalisen osuuden tilakannasta tietyllä osamarkkinoilla. Vajaakäyttöaste on yksi seuratuimpia kiinteistömarkkinoiden tunnuslukuja.

(Vajaakäyttöaste saadaan, kun osamarkkinan tilakannasta vähennetään käytössä olevat tilat (käyttöaste), eli

$Vacancy\ Rate = 100\% - Occupation\ Rate$ )

### **Käyttöaste (Occupation Rate)**

Käytössä olevien tilojen prosentuaalinen osuus kokonaistilakannasta tietyllä osamarkkinoilla. Käytetään usein omistajan tai omistajaryhmän kiinteistösal-  
kun tunnuslukuna.

### **Bruttokäyttöönotto (Take-up)**

Käyttöön otettujen tilojen määrä tietyllä osamarkkinalla ja tarkasteltavana ajanjaksona (esim. neljännesvuosittain). Tila (huoneisto/rakennus) on otettu käyttöön, kun laillisesti sitova sopimus on solmittu. Summaan sisältyvät vuokratut ja myydyt tilat sekä myös markkinoille tulevat uudet tilat.

### **Nettokäyttöönotto (Net Absorption)**

Käytössä olevien tilojen määrän muutos tietyllä osamarkkinalla ja tarkasteltavana ajanjaksona (yl. vuosittain). Käytössä olevat tilat arvioidaan ("ylhäältä-alaspäin" -menetelmällä) vähentämällä tilakannasta vapaat tilat.

### **Poistuma**

Tilamarkkinoilta poistuneet tilat. Tiloja voidaan purkaa tai niiden käyttötarkoitusta voidaan muuttaa, mikä vaikuttaa vähentävästi tietyn käyttötarkoituksen tilakantaan.

### **Mikrosijainti (Micro Location)**

Tarkastelunäkökulman mukaisesti joko kaikki kunnan alueen sisällä vaikuttavat sijaintitekijät tai tilan lähiympäristöön, kiinteistöön ja rakennukseen liittyvät tekijät kuten jalankulkuvirrat, tilan sijainti rakennuksessa jne. Mikrosijainti voidaan käsittää myös saavutettavuudeksi.

**Ydinkeskusta (Central Business District, CBD)**

Keskustan liiketoiminnan ydinalue, ydinkeskusta. Ydinkeskustan rajaamiseksi on olemassa erilaisia (ei vakiintuneita) määritelmiä kaupallisten palveluiden käyttämän tilan osuudesta kokonaisrakennuskannasta.

**Likviditeetti (Liquidity)**

Markkinoiden kyky välittää tiloja markkinahintaan. Markkinoiden syvyys, johon vaikuttavat tarjolla olevien hyödykkeiden ja kysyjien määrä. Sijoitus on sitä likvidimpi, mitä helpompi se on muuttaa käteiseksi rahaksi. Käsitettä likviditeetti käytetään sekä markkinoista että yksittäisestä sijoituksesta. Kiinteistömarkkinoilla likviditeetti-käsitteestä puhuttaessa on otettava huomioon hyödykkeelle luonteenomaiset pitkät kaupantekoajat. Likviditeetillä tarkoitetaan usein myös maksuvalmiutta.

**Sykli (Cycle), Suhdanne**

Tunnusluvun tai ilmiön vaihtelu, kiinteistömarkkinoilla esim. vuokrasykli, hintasykli. Termiä sykli käytetään usein toimialakohtaisista vaihteluista puhuttaessa.



## 5. RAKENTAMISEN JA KIINTEISTÖKEHITTÄMISEN KÄSITTEET

Ohessa on rakentamisen monista käsitteistä otettu mukaan tämän käsitteistön painopistealueen osalta vain kaikkein keskeisimmät. Etenkin korjausrakentamiseen liittyviä käsitteitä löytyy laajasti Raklin Kiinteistöliiketoiminnan sanastosta.

Rakentaminen voidaan jakaa mm. uudis-, lisä- ja korjausrakentamiseen.

### **Uudisrakentaminen**

Rakentaminen, joka tuottaa uutta tilaa tai uuden rakennelman.

### **Lisärakentaminen**

Uudisrakentaminen aiemmin rakennetun kohteen välittömään yhteyteen.

### **Korjausrakentaminen**

Rakentaminen, joka muuttaa aiemmin rakennuttua kohdetta toivotulla tavalla.

#### **Muutosrakentaminen**

Korjausrakentaminen, joka tehdään kohteen käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttamiseksi.

#### **Perusparantaminen; parantava korjausrakentaminen**

Korjausrakentaminen, jossa kohteen laatuso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi.

#### **Entistäminen; entistävä korjausrakentaminen**

Korjausrakentaminen, jossa päätarkoitus on palauttaa tai säilyttää kohteen kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

(Entistäminen voidaan jakaa edelleen restaurointiin, rekonstruointiin ja konservointiin.)

Amerikkalaisille korjausrakentamista kuvaavien *re-* alkuisten termien lähtökohtana on muutostöiden laajuus.

#### **Rehabilitation**

Rakennus saatetaan entiselleen nykyiset vaatimukset täyttävään kuntoon muuttamatta rakennuksen pohjaratkaisua, muotoa tai rakenteita.

#### **Remodeling**

Rakennuksen pohjaratkaisua, muotoa tai rakenteita muutetaan toiminnallisten vajavaisuuksien ja puutteiden korjaamiseksi.

### **Kiinteistökehittäminen, kiinteistökehitys (Development)**

Toiminta, jonka tarkoituksena on lisätä yksittäisen kiinteistön tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa. Kiinteistökehittäjä sitoo kohteeseen pääomia tulevaisuuden tuotto-odotuksia vastaan.

Amerikkalaisessa kirjallisuudessa *Development* -sana määritellään vain maa-alan jalostustoimenpiteinä. Tällaiset toimenpiteet voivat olla infrastruktuurin parantamista, maa-alan kiinteistönmuodostamista, tontille pääsyn järjestämistä, rakentamista tai näiden kaikkien yhdistelmiä.

Kiinteistökehittäminen-termiä käytetään yleisesti puhekielessä myös laajemmassa merkityksessä, tällöin kehittämisen kohteena voi olla mikä tahansa seuraavista: maa-alue (raakamaa), tontti, valmis rakennus tai sen osa. Kiinteistökehittämisen ohella käytetään yleisesti (Suomessa) myös termiä kiinteistöjalostus, puhekielessä myös ilmausta developpaus.

**Redevelopment**

Toimenpiteet, joilla tuotetaan lisäarvoa rakennetulle kiinteistölle tai sen osalle. Amerikkalaisessa kirjallisuudessa *Redevelopment* -sanalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla olemassa olevat rakennukset poistetaan ja tilalle rakennetaan uusia. Tällöin usein myös maa-alan käyttötarkoitus muuttuu.

**Renovation, Refurbishment**

Rakennuksen uudistaminen, mahdollisesti myös käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että rakennus vastaa muutosten jälkeen nykyisiä vaatimuksia. Termit liittyvät olemassa olevan rakennuksen kehittämiseen.

## 6. VUOKRÄSITTEET

Tämä vuokratäsitteet sisältävä osuus jakautuu kahteen eri osaan. Ensin käsitellään vuokrasopimukseen liittyviä termejä, minkä jälkeen tarkastellaan vuokran muodostumista ja vuokratäsitteitä.

### 6.1 Vuokrasopimukseen liittyvät termit

Suomessa on voimassa kaksi huoneenvuokralakia: laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Liikehuoneistoja koskevissa sopimuksissa on sopimusosapuolilla suurempi sopimusvapaus. Alla olevien käsitteiden määritykset on tehty pääosin liikehuoneistoja koskevan lain pohjalta.

#### **Liikehuoneisto (Commercial Property)**

Huoneisto, joka on tarkoitettu muuhun kuin asumiseen. Liikehuoneisto voi olla esimerkiksi myymälä, toimisto, varasto, tai teollisuustila. Liikehuoneisto-termi on laissa käytetty termi. Yleiskielessä liikehuoneistolla tarkoitetaan usein vain myymälätiloja, ja lain tarkoittamasta liikehuoneisto-käsitteestä käytetään termiä *toimitila*.

#### **Vuokranantaja (Lessor, Landlord)**

Luonnollinen tai juridinen henkilö, joka luovuttaa hallitsemansa kiinteistön tai sen osan vastiketta vastaan toisen käyttöön.

#### **Vuokralainen (Lessee, Tenant, Leaseholder)**

Luonnollinen tai juridinen henkilö, joka hankkii kiinteistön tai sen osan vastiketta vastaan omaan käyttöönsä tai luvan saatuaan luovuttaa edelleen toisen käyttöön.

#### **Vuokrasopimus (Rental Agreement, Lease Agreement)**

Sopimus, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi. Sopimus voi olla kirjallinen tai suullinen. Suullisen sopimuksen katsotaan aina olevan voimassa toistaiseksi.

#### **Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus (Tenancy at Will, Indefinitive Tenancy)**

Vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamisajankohta sovitaan mutta jonka päättäminen edellyttää joko vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomista tai sopimuksen purkamista.

#### **Määräaikainen vuokrasopimus (Tenancy for Years, Tenancy for a Term, Fixed Term)**

Vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman erityisiä toimenpiteitä, kun sovittu määräaika on kulunut umpeen. Määräaikainen vuokrasopimus voi päättyä myös, jos jompikumpi sopijaosapuolista purkaa sopimuksen laissa erikseen mainittujen olennaisten sopimusrikkomusten vuoksi tai muilla laissa mainituilla perusteilla.

#### **Toistuva vuokrasopimus (Periodic Tenancy, Tenancy from Period to Period)**

Vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen ja joka sopimuksen päättymisen jälkeen jatkuu sovitulla tavalla tai jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on sovittu ennalta määrätyn ajan päähän. Juridisesti kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Toistuvaa vuokrasopimusta kutsutaan myös pitkäaikaiseksi vuokrasopimukseksi.

### **Vuokravakuus (Security Deposit, Security, Surety)**

Tae, joka annetaan vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen varmistamiseksi. Vakuuden antaja voi olla *vuokralainen* tai *vuokranantaja*. Vakuuden laji sovitaan erikseen vuokrasopimuksessa ja se voi olla esimerkiksi pankkitakaus, talletus tai takaus. Vakuuden tulee olla kohtuullinen. Vakuus palautetaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, kun on todettu, ettei täyttämättömiä velvoitteita ole.

### **Vuokraennakko (Lease Premium, Forehand Rent, Accelerated Rent)**

Ennakkoon perittävä vuokra, josta sovitaan vuokrasopimusta tehtäessä tai sopimuksen ehtoja muutettaessa erityisestä syystä. Vuokraennakko kuitataan vuokrasuhteen kestäessä.

### **Vuokran tarkistaminen (Rent Review)**

Menettely, jossa vuokran määrää muutetaan vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla tai muuten sopijapuolten yhteisellä sopimuksella. Vuokran tarkistamisen peruste voidaan vapaasti sopia ja voidaan myös sopia, ettei vuokraa tarkisteta alaspäin vaan ainoastaan korotetaan. Vuokran määrä voidaan sitoa yleiseen indeksiin (esim. elinkustannusindeksiin), liikevaihtoon tai osapuolet voivat sopia prosentuaalisesta korotuksesta. Vuokran tarkistamista koskeva ehto voidaan ottaa mukaan vain toistaiseksi voimassa olevaan tai vähintään kolmen vuoden määräajaiseen vuokrasopimukseen.

### **Vuokraoikeuden siirto (Lease Assignment, Assignment of Lease)**

Menettely, jossa vuokralainen siirtää vuokrasopimuksen ja siihen liittyvät oikeudet ja velvoitteet uudelle vuokralaiselle. Uusi vuokralainen tulee sopimukseen kyseisen sopimuksen siirtäneen vuokralaisen tilalle. Vuokrasopimus jatkuu siis uuden vuokralaisen kanssa samoin ehdoin kuin alkuperäisen vuokralaisen kanssa. Vuokraoikeuden siirto ei ole sallittua ilman vuokranantajan lupaa.

### **Alivuokrasuhde (Subtenancy Relation, Sublease)**

Vuokrasuhde, jossa päävuokralainen luovuttaa alle puolet vuokraamastaan tai muu kuin vuokralainen luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen.

### **Edelleenvuokrasuhde (<Subtenancy Relation, Sublease)**

Vuokrasuhde, jossa vuokralainen luovuttaa koko vuokraamansa rakennuksen tai liikehuoneiston uudella vuokrasopimuksella yhdelle tai useammalle vuokralaiselle. Edelleenvuokrasuhde eroaa vuokraoikeuden siirrosta siten, että vuokralainen on itse vastuussa vuokrasuhteen velvoitteiden täyttamisestä ja huoneistoa käyttävä edelleenvuokralainen ei voi saada parempaa oikeutta (esim. vuokrasuhteen keston suhteen) kuin hänen vuokranantajallaan on. Alivuokrasuhteesta edelleenvuokrasuhde eroaa siten, että luovutetaan koko vuokrattu huoneisto tai vuokrattu rakennus. Edelleenvuokrasuhteeseen tarvitaan aina vuokranantajan nimenomainen lupa.

### **Jälleenvuokrasuhde (<Subtenancy Relation, Sublease)**

Vuokrasuhde, jossa vuokralainen luovuttaa koko vuokraamansa asuinhuoneiston uudella vuokrasopimuksella yhdelle tai useammalle vuokralaiselle. Jälleenvuokrasuhde eroaa edelleenvuokrasuhteesta siten, että huoneistoa käyttävä jälleenvuokralainen saa esimerkiksi itsenäisen omasta vuokranantajastaan riippumattoman irtisanomissuojan myös huoneiston alkuperäiseen vuokranantajaan nähden. Jälleenvuokrasuhteeseen tarvitaan aina vuokranantajan nimenomainen lupa.

### **Irtisanominen (Notice to Quit, Break Clause)**

Menettely, jolla vuokranantaja tai vuokralainen voi päättää toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tiettyä ennalta sovittua tai laissa erikseen säädettyä aikaa noudattaen

**Vuokrasopimuksen purkaminen (Rescission of a Lease, Break Clause)**

Menettely, jolla vuokranantaja tai vuokralainen päättää vuokrasopimuksen olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi välittömästi. Vuokrasuhteen purkamisen perusteet on lueteltu erikseen laissa. Vuokranantajan tekemä purkaminen edellyttää yleensä vuokralaiselle etukäteen lähetettyä varoitusta.

**Maanvuokrasuhde (~Land Tenure Relationship)**

Vuokrasuhde, jossa maa-alue luovutetaan toisen käyttöön rakennettavaksi tai muuten hyödynnettäväksi. Maanvuokrasuhteessa sovelletaan maanvuokralakia.

**Tontinvuokrasuhde (~Site Lease Relationship)**

Maanvuokrasuhde, jossa asemakaava-alueella oleva kiinteistörekisteriin merkitty rakennustontti tai itsenäiseksi kiinteistöksi erotettu rakennuspaikka luovutetaan tontinvuokraoikeuksien asuntotarkoituksiin. Tontinvuokrasuhteeseen liittyvä tontinvuokrasopimus on aina rekisteröitävä kiinnitysrekisteriin.

**Muu asuntoalueen vuokrasuhde (~Housing Lease Relationship)**

Maanvuokrasuhde, jossa tontti ilman tontinvuokraoikeutta tai muu kiinteistö luovutetaan asuntotarkoitukseen

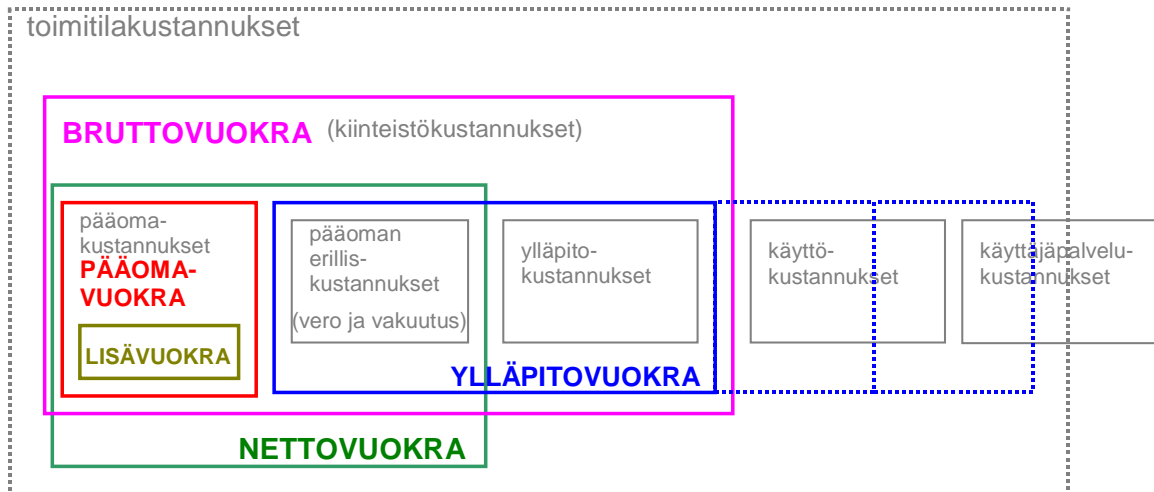
**Muu maanvuokrasuhde (~Landlord-Tenant Relationship)**

Maanvuokrasuhde, jossa kiinteistö luovutetaan muuhun kuin asuntotarkoitukseen tai maatalousmaaksi

## 6.2 Vuokran muodostuminen

Vuokran muodostumista voidaan tarkastella sekä vuokranantajan että vuokralaisen näkökulmista. Vuokranantajan näkökulmasta keskeisimmäsä asemassa on pääomalle asetettu tuottovaatimus, joka konkretisoituu pääomavuokrana. Vuokralaisen näkökulmasta vuokra on yksi osa toimitilakustannuksista. Oheiseen kuvaan onkin otettu mukaan sekä vuokra- että kustannuskäsitteet. Kustannuskäsitteitä käsitellään seuraavassa luvussa.

Suomessa on perinteisesti jätetty vuokran osat erittelemättä: vuokralainen on maksanut vuokranantajalle vuokran (bruttovuokra), joka tyypillisesti kattaa sekä pääoma- että ylläpitovuokran. Vähitellen yleistynvä menettely erittelee vuokrasopimuksessa vuokran eri osat. Kustannusten jaosta voidaan myös sopia vuokranantajan ja vuokralaisen välillä kuluryhmittäin yksilöllisesti. Alla olevassa kuvassa on esitetty eri vuokra- ja kustannuskäsitteiden muodostuminen ja liittyminen toisiinsa.



*Kuva 4: Eri vuokra- ja kustannuskäsitteiden muodostuminen (toimitilan vuokratäsitteiden näkökulmasta)*

### Bruttovuokra (Gross Rent)

Vuokra, jolla katetaan kiinteistökustannukset.

Bruttovuokra on vuokralaisen tilasta maksama kokonaisvuokra, joka sisältää korvauksen tilaan sidotulle pääomalle (pääomakustannukset ja pääoman erilliskustannukset) ja ylläpidon kustannukset. Bruttovuokra voi myös sisältää tapauskohtaisesti käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannuksia. Puhekielessä vuokralalla tarkoitetaan Suomessa (yleensä) bruttovuokraa.

### Ylläpitovuokra

Vuokra, jolla katetaan pääoman erilliskustannukset, ylläpitokustannukset sekä tapauskohtaisesti osa käyttökustannuksista ja käyttäjäpalvelukustannuksista. Ylläpitovuokrasta on käytetty myös termiä hoitovuokra.

Ylläpitovuokran määräytyminen käytännössä riippuu mm. kiinteistön omistuksesta. Raklin esittämässä vuokrasopimusmallissa ehdotetaan ylläpitovuokran muodostamista seuraavalla tavalla:

### **Suoraan omistettu kiinteistö tai yhden omistajan kiinteistösaakeyhtiö:**

Ylläpitovuokrana veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpitovuokrassa veloitettavia ylläpitokuluja ovat sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasut, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Veloitettaviin korjauskuluihin luetetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa kuluiksi. Ne korjauskustannukset, jotka on aktivoitu, jäävät vuokranantajan kustannuksiksi.

### **Keskinäisen kiinteistö- tai asunto-osaakeyhtiön osakkaan vuokraamala:**

Ylläpitovuokran määrä on vuokranantajan kyseisistä tiloista maksaman hoitovastikkeen määrä ilman vastikkeeseen sisältyviä yhtiön rahoituskuluiksi laskettavia kuluja. Lisäksi vuokralainen maksaa yhtiön osakkaalta perimät, tilan käytöstä aiheutuvat erillisvastikkeet.

### **Nettovuokra (Net Rent)**

Vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset sekä pääoman erilliskustannukset. Nettovuokrasuhteessa vuokralainen maksaa siis itse kaikki ylläpidon kustannukset.

### **Pääomavuokra (Absolute Net Rent, Net Net Net Rent, Triple Net Rent)**

Vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset, jotka muodostuvat kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti.

**Kustannuspohjaisessa pääomavuokrassa** tuottovaatimus veloitetaan korkokustannuksena suoraan käyttäjältä. Kustannuspohjaisessa vuokrassa voidaan määrittellä poisto ja edelleen maaomaisuudelta vaadittava tuottovaatimus erikseen. Kustannuspohjainen pääomavuokra muodostuu kun em. kustannustekijät lasketaan yhteen.

**Markkinavuokrapohjaisessa pääomavuokrassa** pääomalle saatava tuotto määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. Erillistä kustannustekijöistä tehtävää laskentaa (kuten edellä) ei suoriteta, vaan pääomalle saatava korvaus määräytyy tilamarkkinoilla. Menettelyssä otetaan kohteeseen liittyvä riski huomioon.

### **Pääoman erilliskustannukset (Taxes and Insurance)**

Kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutuskustannukset.

### **Lisävuokra**

Lisävuokralla voidaan kattaa vuokralaisen haluamien muutostöiden kustannukset.

### **Sisäinen vuokra (Internal Rent)**

Samaan organisaatioon kuuluvan käyttäjäyksikön maksama korvaus toimitalan käytöstä niiden hallintaan erikoistuneelle yksikölle. Sisäinen vuokra voidaan määrittellä kustannus-, markkina- tai hallintolähtöisesti.

**Kustannusperusteisessa sisäisessä vuokrassa** yksittäisestä tilasta aiheutuvat pääomakustannukset ja ylläpidon kustannukset määritellään kustannuskomponentteittain. Tämän jälkeen kustannukset kohdistetaan tilan käyttäjälle sisäisenä vuokrana.

**Markkinavuokraperusteisessa sisäisessä vuokrassa** tilan käytön korvauksen taso haetaan vuokramarkkinoilta eli se määritellään markkinoilla olevien vastaavien tilojen vuokrien perusteella. Tällöin kustannuskomponenteista tehtävää laskentaa ei suoriteta, vaan vuokra määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan.

**Hallinnollisessa sisäisessä vuokrassa** korvaukset toimitilojen kustannuksista perustuvat esim. eri tilojen jyvitykseen pohjautuviin kustannusjakoihin.

### **Sale and Lease Back**

Järjestelyssä omistaja myy kiinteistön sijoittajalle ja vuokraa sen omaan käyttöön takaisin. Vaikka vuokrasopimus teknisesti tehdäänkin vasta kaupan jälkeen, molemmat sopimukset valmistellaan samanaikaisesti.

### **Optio (Option)**

Sopimus, johon liittyy määrätty oikeus ilman velvollisuutta. Sopimuksella voidaan vuokralaiselle varata mahdollisuus esim. vuokrasopimuksen uusimiseen (Renewal Option). Uusi vuokra voidaan tällöin määrittellä etukäteen tai neuvotella erikseen option laukeamisajankohtana. Muita kiinteistöliiketoiminnassa yleisiä optiota ovat mm. takaisinosto-optiot.

### **Liikevaihtosidonnainen vuokra (Turn-Over Rent, Percentage Rent)**

Pääomavuokra, jonka taso määräytyy tilassa tapahtuvan liiketoiminnan liikevaihdon mukaisesti. Liikevaihtosidonnaisen vuokran määrittelyssä voidaan käyttää esim. seuraavaa tapaa:

Minimivuokra on x euroa (maksimivuokrakin voidaan erikseen määrittellä). Vuokra on z % liikevaihdosta, kuitenkin vähintään minimivuokra ja enintään maksimivuokra. Liikevaihdolla tarkoitetaan (tiloissa toimivan vuokralaisen) liikevaihtoa, joka saadaan vähentämällä myynnistä maksettavat verot sekä myynnin oikaisuerät.

Liikevaihtosidonnaisen vuokran käyttö ei ole Suomessa kovinkaan yleistä, se on käytössä lähinnä kauppakeskuksissa ja monesti myös kauppaketjuilla.

### **Markkinavuokra (Market Rent)**

Markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso, johon markkinoilla kullakin ajan hetkellä solmitaan uusia vuokrasopimuksia.

### **Uudet vuokrat**

Tarkasteluhetken lähellä (esimerkiksi viimeisen puolen vuoden aikana) solmittujen uusien sopimusten toteutunut vuokrataso.

### **Vuokrataso, vallitseva vuokrataso**

Osamarkkinoilla voimassa olevien vuokrasopimusten vallitseva taso eri tunnusluvuilla mitattuna, sopimuskannan vuokrataso.

### **Vuokra-arvo (Rental Value)**

Vuokra-arvo on vuokra, joka kohteesta keskimäärin uudella vuokrasopimuksella todennäköisesti markkinoilla saataisiin (=kohteen markkinavuokra). Vuokra-arvoa määritettäessä otetaan huomioon mm. tilan käyttötarkoitus, sijainti, kokoluokka ja tekninen kunto.

### **Ylivuokra (Over Renting, At Risk)**

Tilanne, jossa kohteesta saatava voimassaolevien sopimusten mukainen vuokra ylittää ko. osamarkkinan markkinavuokran. Kuvaa kohteen sopimukseen liittyvää vuokrien laskuriskiä.

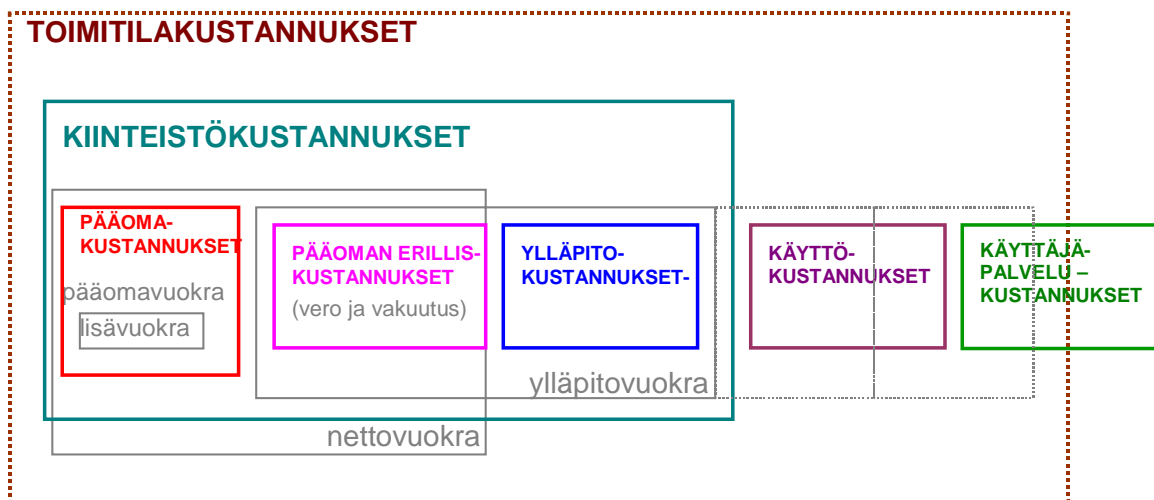
### **Alivuokra, vuokran nousupotentiaali (Potential Income)**

Tilanne, jossa kohteesta saatava voimassaolevien sopimusten mukainen vuokra jää ko. osamarkkinan markkinavuokran alle. Kuvaa kohteen sopimukseen liittyvää vuokrien nousupotentiaalia.



## 7. KUSTANNUSKÄSITTEET

Tässä käsiteluetelossa käsitellään ylläpidon kustannuksia karkeasti. Suomen Rakennuttajaliitto, Suomen Kiinteistöliitto ja Tekniikan Sanastokeskus julkaisivat yhdessä vuonna 1996 Kiinteistönpidon perussanaston, jossa läpikäydään laajasti korjausrakentamista, sen toimenpiteiden ja ohjelmoinnin käsitteitä. Samassa yhteydessä on myös määritelty kiinteistönhoidon käsitteitä. Edellä mainitut käsitteet löytyvät myös Raklin Kiinteistöliiketoiminnan sanastosta. Muista kustannuksista, kuten esimerkiksi hankinta- ja rakennuskustannuksista löytyy sanastoja mm. Tekniikan Sanastokeskukselta.



*Kuva 5: Eri kustannus- ja vuokrakäsitteiden muodostuminen (toimitilan kustannuskäsitteiden näkökulmasta)*

### **Toimitilakustannukset (Total Occupancy Costs)**

Kaikki toimitiloista ja niiden käytöstä aiheutuvat kustannukset. Toimitilakustannukset sisältävät kiinteistökustannukset, käyttökustannukset sekä osan mahdollisista käyttäjäpalvelukustannuksista.

### **Kiinteistökustannukset (Real Estate Costs)**

Kaikki kiinteistön olemassaolosta aiheutuvat kustannukset. Kiinteistökustannukset muodostuvat pääomakustannuksista, pääoman erilliskustannuksista sekä ylläpitokustannuksista.

### **Käyttökustannukset (Costs of Utilities)**

Käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella. Käyttökustannukset voidaan periä vuokralaiselta vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla (esim. käyttö- tai erilliskorvauksina) tai asiakas voi vastata niistä suoraan itse. Käyttökustannuksia muodostuu mm. veden ja sähkön kulutuksesta sekä omien tilojen siivouksesta.

### **Käyttäjäpalvelukustannukset (Costs of Services)**

Käyttäjäpalveluista aiheutuvat kustannukset.

Käyttäjäpalvelukustannukset koostuvat tilojen käyttäjien tarpeita tyydyttävien palvelujen kustannuksista. Nämä palvelut eivät välttämättä liity tiloihin tai niiden käyttöön. Aiheutuneet käyttäjäpalvelukustannukset peritään käyttäjältä yleensä käyttökorvauksina. Esimerkkejä käyttäjäpalveluista, ks. liite 1 ja 2.

### **Pääomakustannukset (Capital Costs)**

Kiinteistöön sidotun pääoman kustannukset, jotka koostuvat koroista ja laskennallisista poistoista. Korkotekijä koostuu sidotulle pääomalle asetetusta tuottovaatimuksesta. Sidotun pääoman arvo voi tapauskohtaisesti olla kirjanpitoarvo, markkina-arvo tai kiinteistön tekninen nykyarvo. Esimerkiksi vuokratontin tonttivuokrat lasketaan kuuluviksi kiinteistön pääomakustannuksiin.

### **Pääoman erilliskustannukset (Taxes and Insurance)**

Kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutuskustannukset.

### **Ylläpitokustannukset (Cost of Operations)**

Kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksiin sisältyy kaikki kiinteistön päivittäisestä käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muuttuvat ja kiinteät kustannukset, jotka koostuvat henkilöstö-, aine-, tarvike- ja kalustokuluista. Nämä kustannukset aiheutuvat siitä, että kiinteistössä vallitsevat olosuhteet saadaan vastaamaan sen käytön vaatimia tarpeita sekä toiminnoista, joilla kiinteistön kunto, arvo, käytettävyys ja toiminnallisuus säilytetään. Kustannuksiin ei sisällytetä omistajaorganisaation keskushallinnon kustannuksia. Kiinteistön käytöstä ja fyysisen kiinteistön ylläpidosta koostuvia kustannuksia ei tarvitse erotella toisistaan, koska ne liittyvät kiinteästi toisiinsa, ovat osittain päällekkäisiä ja niiden välinen ero voi vaihdella tapauskohtaisesti.

(Esimerkiksi: rakennuksessa tulee vallita tietty lämpötila, jotta se säilyy kunnossa teknisesti. Tämä lämpötila ei kuitenkaan välttämättä ole riittävä kiinteistön käyttöä ajatellen, vaan sopivia työskentelyolosuhteita varten tarvitaan korkeampi lämpötila. Lisäksi käytön asettamat vaatimukset rakennuksessa vallitsevalle lämpötilalle voivat vaihdella kiinteistöittäin.)

Ylläpitokustannusten ohella käytetään yleisesti myös termiä: käytön ja ylläpidon kustannukset.

### **Kiinteistön hoitokulut kirjanpidossa**

Kiinteistön hoitokulut muodostuvat kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavan mukaan seuraavista kulueristä:

henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Nämä kuluerät ovat verrannollisia ylläpitovuokra-käsitteeseen.

(Kirjanpitolautakunnan päätöksen (KILA 1307/28.11.1994) mukaan henkilöstökulut on mahdollista esittää joko erillisessä henkilöstökuluryhmässä tai ne voidaan kirjata toiminnoittain.)

Kiinteistökaavan Kiinteistön hoitokuluista ylläpidon kustannuksiksi lasketaan seuraavat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, korjauskulut ja muut hoitokulut.

Kiinteistökaavaan vahinkovakuutukset ja kiinteistövero kuuluvat pääoman erilliskustannuksiin ja lähinnä tonttivuokrista koostuvat vuokrat kuuluvat pääomakustannuksiin.

Lisäksi usein käytetään seuraavia termejä, kun puhutaan ylläpitoon liittyvistä toiminnoista:

**Kiinteistönhoito (Maintenance)**

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.

**Kunnossapito (Repairs and Replacements)**

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

Kunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alunperin valmistuessaan. Kohde ei välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita kohteen rakentamisen yhteydessä ei vielä tunnettu. Omistajan kannalta kunnossapito takaa kiinteistön arvon ja käytettävyyden säilymisen siten, että kiinteistön kyky tuottaa kassavirtaa säilyy. Käyttäjän kannalta kunnossapito tyydyttää toiminnalliset muutostarpeet.

## 8. TUOTTOKÄSITTEET

Tämä osio jakautuu seuraaviin osakokonaisuuksiin: tuotot, kannattavuus ja tuottovaatimus.

Tuotoilla arvioidaan taloudellisen toiminnan kannattavuutta. Kannattavuus kuvaa liiketoiminnan taloudellista tulosta.

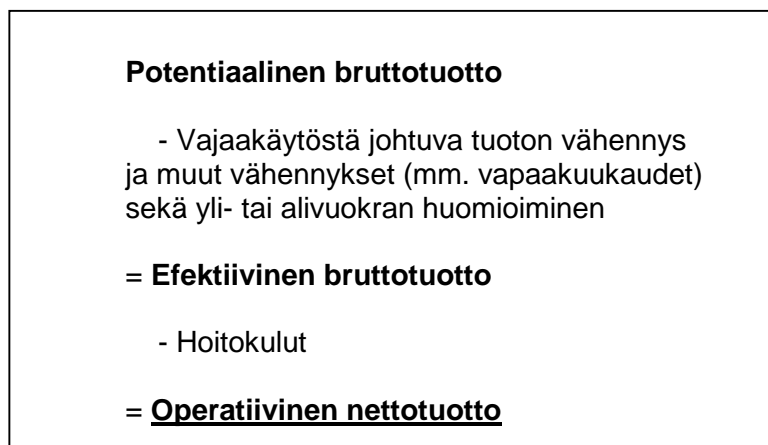
### 8.1 Tuotot

#### Tuotto (Return)

- 1) Sijoitetulle pääomalle saatu korvaus. Sijoituksen tuotto voidaan ilmaista rahamääräisenä tai prosentteina sijoitetusta pääomasta.
- 2) Tilikaudelle jaettu tulo tai sen osa.

#### Tuottoaste (Rate of Return)

Tuottoasteessa tuotto (esim. kokonais- tai nettotuotto) on suhteutettu sidot- tuun pääomaan, yleensä joko hankintahintaan, omaan pääomaan tai markki- na-arvoon. Tuottoaste ilmoitetaan yleensä prosentteina.



*Kuva 6: Operatiivisen nettotuoton muodostuminen*

#### Potentiaalinen bruttotuotto (Potential Gross Income)

Korkein mahdollinen kokonaisvuokratuotto, joka kiinteistöstä tai kiinteistösalkusta olisi saavutettavissa sadan prosentin käyttöasteella ja markkinavuokrilla.

#### Efektiivinen bruttotuotto (Effective Gross Income)

Tarkasteluajanjakson kokonaisvuokratuotto toteutuneilla vuokrilla ja muilla tuotoilla.

#### Operatiivinen nettotuotto (Net Operating Income)

Tarkasteluajanjakson nettotuotto, joka saadaan vähentämällä efektiivisestä bruttotuotosta kaikki kohteen (tai kiinteistösalkun) hoitokulut. Kirjanpidossa hoitokate vastaa operatiivista nettotuottoa.

Kaavasta on eri variaatioita sen perusteella, vähennetäänkö bruttotuotoista myös ajanmukaistamiskustannukset. Operatiivisesta nettotuotosta käytetään puhekielessä usein myös pelkkää termiä nettotuotto.

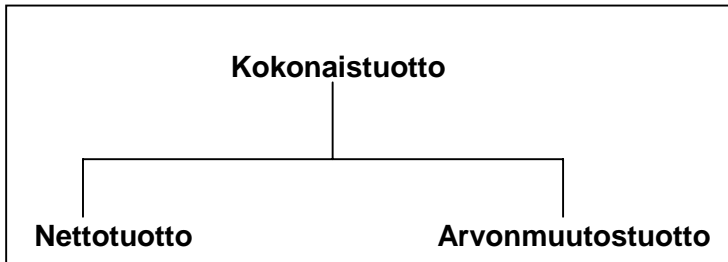
#### Odotettu tuotto (Expected Return)

Kiinteistön elinkaarelle tai pitoajalle objektiivisiin tai subjektiivisiin ennusteisiin perustuva todennäköisin kokonaistuotto.

## 8.2 Kannattavuus

### Kannattavuus

Liiketoiminnan taloudellinen tulos. Kannattavuus voidaan jakaa kahteen eri osaan: absoluuttiseen ja suhteelliseen kannattavuuteen. Absoluuttista kannattavuutta selvitetään tuottojen ja kulujen erotuksen eli markkamääräisen voiton avulla. Suhteellinen kannattavuus on tulojen ja kustannusten erotuksen suhde pääomaan.



Kuva 7: Kokonaistuoton muodostuminen

### Nettotuotto, % (Income Return)

Tarkasteluajanjakson nettotuotto prosentteina kiinteistön (tai kiinteistösijoitus-salkun) tarkasteluajanjakson keskimääräisestä sidotusta pääomasta.

**Passiivisen kiinteistöportfolion** nettotuotto prosentteina lasketaan seuraavasti:

(Passiivinen kiinteistöportfolio sisältää vain koko laskentajakson ajan omistuksessa olleet kiinteistöt, eli se ei sisällä ostoja, myyntejä, eikä perusparannuksia.)

$$IR\% = \frac{\sum_i IR_i}{\sum_i (MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i)}$$

(Kaavan lyhenteet, ks. selitykset seuraavalla sivulla)

Nettotuotto suhteutetaan keskimääräiseen sidottuun pääomaan. Sidotun pääoman lähtökohtana ovat kiinteistöjen markkina-arvot tarkasteluajanjakson, yleensä vuoden alussa, ja sidottua pääomaa oikaistaan huomioimalla vuoden aikana tapahtuneet investoinnit ja vuoden aikana syntynyt nettotuotto (hoitokate).

**Aktiivisen kiinteistöportfolion** nettotuottoprosenttia laskettaessa otetaan huomioon investointeina myös vuoden aikana tapahtuneet ostot, myynnit ja perusparannukset:

$$IR\% = \frac{\sum_i IR_i}{\sum_i [MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i + (1 - x_k/12)P - (1 - x_f/12)MV_{i0}]}$$

IR% =	Nettotuotto, %
IR <sub>i</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> (kiinteistöyhtiön) tuloslaskelman hoitokate vuoden tilinpäätöksen mukaan, EUR; kiinteistöstä <sub>i</sub> vuoden aikana kertyneet bruttovuokratuotot (efektiiviset bruttotuotot), joista on vähennetty hoitokulut
MV <sub>i1</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> markkina-arvo vuoden lopussa, EUR
MV <sub>i0</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> markkina-arvo vuoden alussa, EUR
I <sub>i</sub> =	Investoinnit kiinteistöön <sub>i</sub> vuoden aikana (ml. aktivoidut korjaukset), EUR
P =	Ostohinta hankintakustannuksineen vuoden aikana, EUR
X <sub>k</sub> =	Kuukausi, jolloin osto on toteutunut
X <sub>f</sub> =	Kuukausi, jolloin myynti on toteutunut
MV <sub>f0</sub> =	Myytyjen kiinteistöjen markkina-arvo vuoden alussa, EUR

### Arvonmuutostuotto, % (Capital Growth)

Tarkasteluaikajakson arvonmuutos prosentteina kiinteistön (tai kiinteistösalkun) tarkasteluvuoden keskimääräisestä sidotusta pääomasta. Arvonmuutoksella tarkoitetaan markkina-arvon muutosta, josta mahdolliset investoinnit on vähennetty.

**Passiivisen kiinteistöportfolion** arvonmuutostuotto lasketaan seuraavasti:

$$CR\% = \frac{\sum_i (MV_{i1} - MV_{i0} - I_i)}{\sum_i (MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i)}$$

Arvonmuutostuotto suhteutetaan keskimääräiseen sidottuun pääomaan. Sidotun pääoman lähtökohtana ovat kiinteistöjen markkina-arvot vuoden alussa, ja sidottua pääomaa oikaistaan ottamalla huomioon vuoden aikana tapahtuneet investoinnit ja vuoden aikana syntyneet hoitokate.

**Aktiivisen kiinteistöportfolion** arvonmuutostuottoprosenttia laskettaessa otetaan huomioon investointeina myös vuoden aikana tapahtuneet ostot, myynnit ja perusparannukset:

$$CR\% = \frac{\sum_i (MV_{i1} - MV_{i0} - I_i - P + S)}{\sum_i [MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i + (1 - x_k/12)P - (1 - x_f/12)MV_{f0}]}$$

CR% =	Arvonmuutostuotto, %
CR <sub>i</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> arvonmuutos, EUR = MV <sub>i1</sub> - MV <sub>i0</sub> - I <sub>i</sub>
MV <sub>i1</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> markkina-arvo vuoden lopussa, EUR
MV <sub>i0</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> markkina-arvo vuoden alussa, EUR
I <sub>i</sub> =	Investoinnit kiinteistöön <sub>i</sub> vuoden aikana (ml. aktivoidut korjaukset), EUR
P =	Ostohinta hankintakustannuksineen vuoden aikana, EUR
S =	Myyntihinta nettona vuoden aikana syntyneiden myyntikustannusten jälkeen, EUR
IR <sub>i</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> tuloslaskelman hoitokate vuoden tilinpäätöksen mukaan, EUR; kiinteistöstä <sub>i</sub> vuoden aikana kertyneet bruttovuokratuotot (efektiiviset bruttotuotot), joista on vähennetty hoitokulut
X <sub>k</sub> =	Kuukausi, jolloin osto on toteutunut
X <sub>f</sub> =	Kuukausi, jolloin myynti on toteutunut
MV <sub>f0</sub> =	Myytyjen kiinteistöjen markkina-arvo vuoden alussa, EUR

### Kokonaistuotto, % (Total Return)

Tarkasteluaikajakson nettotuottoprosentin ja arvonmuutostuottoprosentin summa.

**Passiivisen kiinteistöportfolion** kokonaistuotto lasketaan seuraavasti:

$$TR\% = IR\% + CR\% = \frac{\sum_i (IR_i + CR_i)}{\sum_i (MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i)}$$

Kokonaistuotto suhteutetaan keskimääräiseen sidottuun pääomaan. Sidotun pääoman lähtökohtana ovat kiinteistöjen markkina-arvot vuoden alussa, ja sidottua pääomaa oikaistaan ottamalla huomioon vuoden aikana tapahtuneet investoinnit ja vuoden aikana syntynyt hoitokate.

**Aktiivisen kiinteistöportfolion** kokonaistuottoprosenttia laskettaessa otetaan huomioon investointeina myös vuoden aikana tapahtuneet ostot, myynnit ja perusparannukset:

$$TR\% = \frac{\sum_i (IR_i + CR_i - P + S)}{\sum_i [MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i + (1 - x_k/12)P - (1 - x_f/12)MV_{i0}]}$$

TR% =	Kokonaistuotto, %
IR <sub>i</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> tuloslaskelman hoitokate vuoden tilinpäätöksen mukaan, EUR; kiinteistöstä <sub>i</sub> vuoden aikana kertyneet bruttovuokratuotot (efektiiviset bruttotuotot), joista on vähennetty hoitokulut
CR <sub>i</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> arvonmuutos, EUR = MV <sub>i1</sub> - MV <sub>i0</sub> - I <sub>i</sub>
MV <sub>i1</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> markkina-arvo vuoden lopussa, EUR
MV <sub>i0</sub> =	Kiinteistön <sub>i</sub> markkina-arvo vuoden alussa, EUR
I <sub>i</sub> =	Investoinnit kiinteistöön <sub>i</sub> vuoden aikana (ml. aktivoidut korjaukset), EUR
P =	Ostohinta hankintakustannuksineen vuoden aikana, EUR
S =	Myyntihinta nettona vuoden aikana syntyneiden myyntikustannusten jälkeen, EUR
X <sub>k</sub> =	Kuukausi, jolloin osto on toteutunut
X <sub>f</sub> =	Kuukausi, jolloin myynti on toteutunut
MV <sub>i0</sub> =	Myytyjen kiinteistöjen markkina-arvo vuoden alussa, EUR

Netto-, arvonmuutos- ja kokonaistuottoprosentteja käytetään myös osamarkkinoiden ja koko kiinteistömarkkinoiden kehitystä kuvaavina markkinatunnuslukuina sekä Suomessa että kansainvälisesti. Tunnusluvuilla tuodaan kiinteistösijoituksiin vertailukelpoisuutta sekä muihin sijoitusmuotoihin että kansainvälisiin markkinoihin nähden.

### 8.3 Tuottovaatimukset

#### **Alkutuottovaatimus (Initial Yield)**

Alin ensimmäisen vuoden sopimusvuokriin perustuvien nettovuokratuottojen suhde kiinteistön hintaan, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita. Alkutuottovaatimus voidaan määritellä riskittömän koron ja riskilisän summana, josta vähennetään odotettu nettovuokrien kasvuprosentti vuositasolla ja johon lisätään ajanmukaistamiskustannukset ilmaistuna prosentteina sijoitettavasta pääomasta.

#### **Nettotuottovaatimus (Yield, Capitalization Rate)**

Yleistermi tuottovaatimuksesta, jolla tarkoitetaan tarkasteluajankohdan markkinavuokriin perustuvien nettovuokratuottojen suhdetta kiinteistöjen hintoihin. Yleisesti käytetty markkinoiden tunnusluku. *Capitalization Rate* (=cap rate) käytetään myös suomenkielistä vastinetta pääomitusaste.

#### **Kokonaistuottovaatimus (Required Return)**

Alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäinen korko, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita. Ottaa huomioon sekä sijoituksen nettotuoton että oletetun arvomuutoksen. Kokonaistuottovaatimuksen synonyyminä käytetään usein termiä diskonttokorko.



## 9. ARVOKÄSITTEET

Monista arvokäsitteistä on otettu mukaan vain kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen kannalta kaikkein keskeisimpiä. Muita arvokäsitteitä löytyy laajasti (n. 50 kpl) Suomen kiinteistöarviointiyhdistyksen Kiinteistöarviointisanastosta.

Arvokäsite on pidettävä erillään hinnasta. Hinnalla tarkoitetaan hyödykkeestä rahana suoritettua vastiketta. Samanarvoisilla hyödykkeillä voi olla eri hinta, ja eriarvoisilla sama. Kiinteistön hinnan muodostumisen perustana ovat arvotekijät, mutta markkinoilla maksettaviin hintoihin vaikuttavat lisäksi esimerkiksi kysyntä- ja tarjontatekijät.

### **Markkina-arvo, Käypä arvo (Market Value)**

Kohteen yleisesti arvostettuihin ominaisuuksiin perustuva arvo tietyllä hetkellä.

Aitojen markkinaosapuolien arvio kiinteistön arvosta = todennäköisin hinta, joka kiinteistöstä maksettaisiin toimivilla markkinoilla kahden sellaisen osapuolen kesken, jotka arvostavat kiinteistöä puhtaasti sen ominaisuuksiin perustuen. Arvon tulee potentiaalisen kaupan toteutuessa perustua käteiseen tai sen kaltaiseen maksuvälineeseen ja kummallakin osapuolella tulee olla riittävä informaatio kaupan kohteesta.

(TEGoVA (The European Group of Valuers` Associations) määrittelee markkina-arvon seuraavasti:

*Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.)*

### **Kauppahinta**

Kiinteistökaupassa toteutunut hinta.

Muutamilla eri kiinteistön arvoon liittyvillä termeillä on erilaisia variaatioita eri asiayhteyksissä. Esimerkiksi englannin kielessä käytetty *Investment value* -termi tulee kääntää asiayhteydestä riippuen eri tavoilla.

### **Tuottoarvo (Investment Value)**

Yleisnimitys diskontattuihin nettotuottoihin tai kassavirtaan perustuville kiinteistöarvioille. Tuottoarvoon vaikuttavat kassavirtojen suuruus, kesto sekä laskentakorkokanta.

### **Investointiarvo (Investment Value)**

Kiinteistön arvo tietylle sijoittajalle. Sijoittajien oman pääoman tuottotavoitteet, salkun rakenne, vieraan pääoman ehdot sekä verotukselliset lähtökohdat saattavat poiketa paljonkin toisistaan, siten kiinteistön arvo on erilainen eri sijoittajille.

### **Nykyarvo (Present Value, PV)**

Kiinteistön arvo, jota laskettaessa siirretään kaikki siitä aiheutuvat kassaan- ja kassastamaksut laskentakorkoa käyttäen tiettyyn vertailuhetkeen, joksi tavallisimmin valitaan laskentahetki.

### **Pääoma-arvo (Capital Value)**

Tuottopohjainen arvio kiinteistön arvosta varallisuutena. Pääoma-arvo on odotettavissa olevien diskontattujen nettotuottojen/kassavirtojen arvo niin, että diskonttokorko sisältää riskiin varautumisen.

**Ikuisuusarvo**

Arvo, joka saadaan, kun pääomitetaan kiinteistön ikuisuuteen laskettu yhden vuoden nettotuotto tarkasteluhetkeen.

**Jäännösarvo**

Investoinnin arvo investointiajanjakson lopussa. Kiinteistön nykyarvolaskelmassa jäännösarvolla tarkoitetaan sitä hintaa, joka kiinteistöstä investointiperiodin umpeutumisen jälkeen myytäessä saadaan. Jäännösarvo voidaan myös arvioida odotettavissa olevilla diskontatuilla nettotuotoilla.

**Kirjanpitoarvo (Book Value)**

Kiinteistön hankintahintapohjainen poistamaton menojäännös, jossa huomioidaan arvonkorotukset ja -alennukset.

**Jälleenhankinta-arvo (Replacement Value)**

Rahamäärä, joka kunakin ajankohtana tarvitaan uuden vastaavanlaisen rakennuksen rakentamiseksi samalle rakennuspaikalle.

**Tekninen arvo, Tekninen nykyarvo**

Arvo, joka saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, käyttökelpoisuuden alentumisen tai muun syyn johdosta tapahtunut arvon alentuminen. Arvonalennus riippuu rakennuksen iästä, käytöstä, hoidosta ja kunnosta.

**Käyttöarvo (Value in Use)**

Kiinteistön arvo sen nykyisessä käytössä. Käyttöarvossa huomioidaan kiinteistön sellaiset ominaisuudet, joista on hyötyä kiinteistön nykykäytössä, mutta ei välttämättä muussa käytössä. Käyttöarvo on siten voimakkaasti käyttäjäsidonnainen käsite.

## 10. RAKENNUKSEN PINTA-ALAKÄSITTEET

Rakennuksen pinta-aloihin liittyviä käsitteitä on määritelty hyvinkin laajasti RT- kortissa n:o 12-10277 (vastaava KH-kortti: KH X0-00085). Ohessa on otettu esille osa yleisimmin käytetyistä termeistä ja niiden laskentaperusteita.

Kiinteistöliiketoiminnan kannalta keskeistä käsitettä, rakennuksen vuokrattavissa olevaa alaa, ei ole Suomessa virallisesti määritelty. Vuokrattavissa oleva ala määritellään yleensä tilojen huoneistoalan avulla siten, että rakennuksen tilojen huoneistoalojen summa muodostaa vuokrattavissa olevan alan maksimin. Vuokrattavissa olevaksi alaksi voidaan käytännössä laskea ala, joka voidaan kuvitella olevan vuokrattavissa ja josta tilojen käyttäjä / vuokralainen on valmis maksamaan vuokraa.

Vuokrattavissa oleva ala on tärkeä, vaikka käytännössä vuokrasopimuksen kohteena on vuokrasopimuksessa määritelty tila, ei ko. tilan neliöt. Tämä aiheuttaa esimerkiksi sen, että vuokrasopimuksista laskettu vuokrattujen tilojen yhteenlaskettu ala voi poiketa huomattavastikin rakennuksen vuokrattavissa olevasta alasta, koska vuokrasopimuksissa ei ole aina huomioitu (jyvitetty) eri vuokralaisten yhteisessä käytössä olevien tilojen pinta-aloja (esim. aulat ja käytävät). Liitteessä 3 on esitetty kuva vuokrattavissa olevan alan suhteesta huoneistoalaan ja bruttoalaan.

Vuokrattavissa olevan alan määrittelyssä on tehty alakohtaisia päätöksiä. Esimerkiksi Suomen Kauppakeskusyhdistys ry päätyi omassa määrittelyssään lukemaan kauppakeskuksien liiketiloiksi tilat, jotka on rajattu seinillä ja jotka voidaan lukita. Näin käytävä- ja aulatiloja ei (eikä edes osia niistä) lueta mukaan vuokrattavissa oleviin tiloihin, vaikka näissä tiloissa olisikin erilaisia myyntipisteitä.

Eri maissa käytetyt pinta-alojen termit ja määritelmät vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi Yhdysvalloissa vuokrattavissa olevaan alaan (*rentable area*) sisällytetään mm. rakennuksen kantavat pilarit ja tietyin edellytyksin jopa osia ulkoseinistä ja syvennyksistä (ANSI/BOMA Z65.1-1996: *Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings*). Englannissa sitä vastoin esimerkiksi toimistokerroksessa ovat wc:t eivät sisälly *Net Internal Areaan*, joka muuten vastaa melko hyvin Suomessa käytettyä termiä huoneistoala (ISVA: *Code of Measuring Practice*).

### **Vuokrattavissa oleva ala (Rentable Area)**

Pinta-ala, joka voidaan perustellusti olettaa olevan vuokrattavissa ja josta vuokralainen on valmis maksamaan vuokraa. Vuokrattavissa olevan alan yhteydessä käytetään yksikkönä huoneistoalaa, htm<sup>2</sup>.

(Käsitteen käytöstä ks. tämän kappaleen johdanto ja liite 3.)

### **Bruttoala, brm<sup>2</sup> (Gross Area)**

Rakennuksen ulkoseinien ulkopintojen rajaama rakennuksen kaikkien kerrostasojen kerrostasoalojen summa. Bruttoalaan lasketaan kaikki kerrostasoalat riippumatta siitä, ovatko huoneet kylmiä vai lämpimiä.

### **Kerrostasoala, ktm<sup>2</sup>**

Kerrostason ala, jonka rajoina ovat kerrostasoa ympäröivien ulkoseinien ulkopinnat tai niiden ajateltu jatke ulkoseinän pinnassa olevien aukkojen ja koristeosien kohdalla.

(Kerrostasoala voidaan laskea myös kerrostason huonealojen ja kerrostason rakennusosa-alojen summana tai kerrostasoon kuuluvien huoneistojen huoneistoalojen, huoneistoihin kuulumattomien tilojen huonealojen sekä kantavien rakennusosien ja muiden huoneistoaloihin kuulumattomien rakennusosien rakennusosa-alojen summana.)

### **Huoneistoala, htm<sup>2</sup>**

Kerroksessa oleva vaakasuora pinta-ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien tai muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. Huoneistoa ympäröivien seinien rakennusosa-alaa (eli seinien alle jäävää pinta-alaa) ei lasketa huoneistoalaan. Kuitenkin jos kahden huoneiston välillä on seinä, joka ei ole kantava eikä osastoiva, lasketaan sen rakennusosa-ala puoliksi näiden huoneistojen huoneistoaloihin.

Huoneistoala voidaan laskea myös vähentämällä bruttoalasta rakennuksen porrashuoneiden ja rakennuksen teknisten tilojen sekä runkorakennusosien alat (eli kantavat ja osastoivat rakennusosat, ulkoseinät, hissi- ja kanavakuilut).

### **Huoneala, hum<sup>2</sup>**

Huonetilan pinta-alaksi lasketaan kyseessä olevaa tilaa rajoittavien seinien sisäpintojen rajoittama ala.

### **Rakennusosa-ala, rom<sup>2</sup>**

Rakennusosan vaakasuoran leikkauksen ala. Rakennusosalla tarkoitetaan huonetta rajaavia pystysuoria rakennusosia (yl. seiniä) sekä rakennuksen tekniikkaa palvelevia hormeja, kuiluja ja kanavia. Rakennusosiksi katsotaan myös huoneisiin tai huoneistoihin rajautuvat osat, joiden korkeus on alle 1600 mm, mutta jotka suunnitellun käyttötarkoituksen osalta täyttäisivät huoneen määritelmän.

(Rakennusosat voidaan jakaa ei kantaviin –rakennusosiin ja runkorakennusosiin. Runkorakennusosia ovat kantavat ja osastoivat rakennusosat, ulkoseinät, hormit, hissi- ja kanavakuilut sekä 1600 mm matalammat huoneiden osat.)

### **Kerrosala, kem<sup>2</sup>**

Rakennusoikeuteen liittyvä käsite, jonka maankäyttö- ja rakennuslain 115 § määrittelee seuraavasti:

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Kerrosalaan luetaan rakennuksen kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

### **Rakennuksen ala**

Rakennuksen vaakasuoran projektion alaa tontilla. Projektio sisältää rakennuksen maahan ulottuvan osan lisäksi ne maanpinnan yläpuolella olevat rakennuksen osat, jotka vaikuttavat oleellisesti alla olevan tontin käyttöön.

### **Rakennuksen tilavuus**

Rakennuksen tilavuus lasketaan RT 120.12:ssa esitettyjä laskentaperiaatteita noudattaen.

Tilavuuteen sisältyvät kaikki bruttoalaan laskettavat pinta-alat sekä lisäksi myös alle 160 cm korkeat tilat, kuten ullakot, kellarit, kanaalit, varauloskäytävät ja vastaavat tilat. Tilojen korkeutena käytetään lattian lämpöeristeen alapinnan ja katon lämpöeristeen yläpinnan välistä korkeutta.

## 11. TILASTOKÄSITTEET

Ohessa on kiinteistömarkkinoiden kannalta keskeisiä, ns. keskilukuihin liittyviä tunnuslukuja. Tunnuslukuja tulkittaessa on otettava huomioon, että tulkinta on aina sidonnainen kyseessä olevaan aineistoon, kuten tapaus-ten lukumäärään.

### **Keskiarvo (Mean)**

Aritmeettinen keskiarvo saadaan jakamalla muuttujan arvojen summa arvojen lukumäärällä.

Painotettu keskiarvo saadaan, kun muuttujien arvot kerrotaan painokertoimilla ennen summausta ja saatu summa jaetaan painokertoimien summalla.

### **Mediaani (Median)**

Tunnusluku, joka jakaa aineiston keskeltä kahteen osaan siten, että puolet aineiston arvoista on mediaania suurempia ja puolet sitä pienempiä. Mediaani voidaan käytännössä määrittää siten, että etsitään suuruusjärjestykseen asetetuista muuttujan arvoista keskimäinen.

Toimitilamarkkinoilla mediaania käytetään yleisesti esimerkiksi vuokratason kuvaajana, koska tällöin aineiston poikkeukselliset vuokrat eivät vääristä tunnuslukua ylös- tai alaspäin, kuten voi käydä keskiarvoa käytettäessä.

### **Tyypiarvo, Moodi (Mode)**

Muuttujan arvo, joka esiintyy useimmin havainnoissa, tai se luokka, jonka frekvenssi on suurin.

### **Vaihteluväli**

Aineiston suurimman ja pienimmän havainnon erotusta.

### **Alakvartiili**

Tunnusluku, joka jakaa aineiston kahteen osaan siten, että 25 % arvoista on pienempiä kuin alakvartiili ja 75 % arvoista sitä suurempia (vrt. yläkvartiili).

### **Yläkvartiili**

Tunnusluku, joka jakaa aineiston kahteen osaan siten, että 75% arvoista on pienempiä kuin yläkvartiili ja 25% arvoista sitä suurempia.

### **Kvartiiliväli**

Ylä- ja alakvartiilin erotus. Kvartiiliväli sisältää 50% aineistosta siten, että sekä välin ylä- että alapuolelle jää 25% arvoista. Kvartiiliväliä käytetään esimerkiksi osamarkkinoiden vuokrahajontaa kuvaavana tunnuslukuna toimitilamarkkinoilla. Kvartiilivälin suuruudesta voidaan päätellä, kuinka heterogeenistä aineisto tietyillä osamarkkinoilla on.

### **Keskihajonta (Standard Deviation)**

Tilastollinen hajonnan tunnusluku, jota taloustieteessä käytetään kuvaamaan esimerkiksi sijoituksen tuottoon liittyvää riskiä. Keskihajonta on varianssin neliöjuuri, joten sen mittayksikkö on sama kuin havaintoyksiköiden. Keskihajontaa kutsutaan myös standardipoikkeamaksi.

### **Varianssi (Variance)**

Aineiston hajonnan tunnusluku, joka lasketaan määrittämällä keskiarvo havaintojen ja niiden keskiarvon erotusten neliöstä, joten se ilmaisee hajontaa havaintoyksiköiden neliössä. Varianssia voidaan käyttää kuvaamaan esimerkiksi tuoton saavuttamiseen liittyvää riskiä.

### **Korrelaatio, riippuvuus (Correlation)**

Tunnusluku, joka kuvaa kahden muuttujan välillä vallitsevaa riippuvuutta. Korrelaatiokertoimen arvo on aina välillä  $-1 \dots +1$ . Mitä suurempi korrelaatiokertoimen itseisarvo on, sen voimakkaammasta (negatiivisesta/positiivisesta) riippuvuudesta on kyse. Riippumattomien muuttujien korrelaatio on nolla. Korrelaation avulla voidaan mm. tutkia eri sijoitusmuotojen välistä riippuvuutta, esim. miten sijoituksia tulisi hajauttaa eri sijoitusmuotoihin.

## 12. RAHOITUSKÄSITTEET

Rahoitukseen liittyviä sanastoja on julkaistu useita mm. Taloustiedon toimesta. Tässä on käsitelty muutamia yksittäisiä kiinteistöalaaan läheisesti liittyviä rahoituksen ja investointilaskennan termejä.

### **Diskonttaus (Discounting)**

Tulevaisuudessa odotettavissa olevien maksujen tai tulojen muuttaminen nykyarvoksi (tarkasteluhetken arvoon) laskentakorkoa käyttäen.

### **Diskonttokorko (Discount Rate)**

Laskentakorko (tuottovaatimus), jolla tulevaisuuden kassavirrat muunnetaan nykyarvoksi.

### **Annuiteetti (Annuity)**

Perusinvestointi jaetaan pitoaikaa vastaaville vuosille yhtä suuriksi pääomakustannuseriksi, annuiteeteiksi. Annuiteetti sisältää koron pääomalle ja poiston. Sen määrä on vakio, mutta koron osuus laskee vuosittain samalla, kun poiston osuus kasvaa. Annuiteettimenetelmän mukaisesti investointia pidetään kannattavana, mikäli sen kassatuotot kattavat poistot ja laskentakoron.

### **Investoinnin sisäinen korkokanta (Internal Rate of Return, IRR)**

Korkokanta, jolla diskontattuna investoinnin nettotulojen nykyarvo on yhtä suuri kuin sen hankintameno. Investointia pidetään kannattavana, mikäli sisäinen korko on vähintään ennalta asetetun kriteerin suuruinen.

### **MWRR (Money-Weighted Return)**

IRR:n likiarvo, joka ottaa huomioon kullakin periodilla sijoitetun pääoman.

### **TWRR (Time-Weighted Rate of Return)**

Useamman kuin yhden periodin kokonaistuottojen geometrinen keskiarvo.

### **Nykyarvo (Present Value, PV)**

Arvo, jota laskettaessa siirretään kaikki siitä aiheutuvat kassaan- ja kassatamaksut laskentakorkoa käyttäen tiettyyn vertailuhetkeen, joksi tavallisimmin valitaan laskentahetki.

### **Nettonykyarvo (Net Present Value, NPV)**

Arvo, joka saadaan kun nykyarvosta vähennetään investointikustannukset.

### **Takaisinmaksuaika (Payback Period)**

Investointihankkeen arviointimenetelmä, joka ilmoittaa, kuinka nopeasti hankkeeseen sidottu rahamäärä vapautuu.

### **Kriittinen piste (Break-Even Ratio)**

Tunnusluku, joka kiinteistösijoituksissa kuvaa sitä kassavirroista laskettua käyttöastetta, joka vaaditaan käytön ja ylläpidon sekä lainanhoitomenojen kuluihin.

### **Lainanhoitokate (Debt Coverage Ratio)**

Operatiivisen nettotuoton suhde lainanhoitomenoon. Lainanhoitokatteella arvioidaan kohteeseen liittyvää rahoitusriskiä.

### **Lainanhoitovakio (Mortgage Constant)**

Vuosiannuiteetti, joka kattaa koko lainanhoitoperiodin lainan korot ja lyhennykset.

### **CAPM (Capital Asset Pricing Model)**

Sijoitussalkun riskin ja tuotto-odotusten välistä suhdetta kuvaava malli. Lähtökohtana on ajatus, että sijoittajat edellyttävät korkeampaa tuottoa riskipitoisista sijoituksista.

### **Moderni portfolioteoria (Modern Portfolio Theory)**

Markowitzin kehittämä matemaattinen laskentamalli, jota käytetään varallisuuden allokointiin sijoitussalkussa. Malli perustuu sijoitusten odotettuihin tuottoihin, niiden riskeihin sekä eri sijoitusmuotojen tai -kohteiden väliseen korrelaatioon.

**Beetakerroin (Beta Coefficient)**

Kerroin, joka mittaa sijoituksen tuoton riippuvuutta markkinoiden keskimääräisestä tuotosta. Jos kerroin on yksi, muuttuu sijoituksen tuotto samoin kuin markkinoiden keskimääräinen tuotto. Kerroin ilmaisee yksittäisen sijoituksen riskillisyyttä suhteessa markkinoihin keskimäärin.

**Rahoitusrakenne (Debt-to-Equity Ratio)**

Vieraan pääoman ja oman pääoman välinen suhde.

**Hajauttaminen (Diversification)**

Riskin pienentäminen ja hajauttaminen, esim. sijoittamalla varoja useaan eri sijoituskohteeseen.

**Sharpen luku**

Riskimittari, joka kertoo, paljonko kohde antaa lisätuottoa yhtä riskyysikköä kohden verrattuna riskittömän sijoitusvaihtoehdon tuottoon. Sharpen luku lasketaan jakamalla kohteen tuotto-odotuksen ja riskittömän tuoton erotus kohteen tuottojen keskihajonnalla.

**Volatiliteetti (Volatility)**

Markkinan tai arvopaperin taipumus kurssivaihteluihin. Volatiliteettia voidaan mitata esim. keskihajonnalla.

## Tunnuslukuja

Ohessa on otettu esille muutama keskeisimmistä analyytikoiden käyttämistä tunnusluvuihin. Näitä tunnuslukuja käytetään mm. noteeratun yhtiön arvonmäärityksessä. Ns. perinteisemmät tunnusluvut on tässä sanastossa sivuutettu. Niistä löytyy laskentakaavoja esimerkiksi eri taloussanas-toista.

### **P/CE (Price/Cash Earnings)**

P/CE saadaan kaavasta:  
osakekannan markkina-arvo /  
(tulos ennen satunnaiseriä ja veroja  
+ - sat.erät  
+ suunn.muk.poistot  
- verot  
+ - ei kassavirtavaikutteiset erät)

### **P/E (Price / Earnings)**

P/E on:  
osakekannan markkina-arvo / nettotulos

### **EBITDA/EV (Operating profit before depreciation/Enterprise value)**

EBITDA/EV eli kokonaisarvon tuotto saadaan kaavasta:  
(liikevoitto+poistot) / (osakekannan markkina-arvo + korollinen nettovelka)

### **NAV (Net Asset Value)**

Kiinteistösijoitusyhtiön "nettomarkkina-arvo" saadaan, kun yhtiön kiinteistö-omaisuuden markkina-arvoihin lisätään muut varallisuuserät (other assets) ja vähennetään vieras pääoma (total liabilities).

### **AFFO (Adjusted Funds From Operations)**

AFFO saadaan kaavasta:  
nettotulos  
+ poistot  
+ korot  
- poikkeukselliset erät (esim. kiinteistöjen myyntivoitot)  
- korjausinvestoinnit (ajanmukaistamiskustannukset)

### **FFO (Funds From Operations)**

Saadaan muuten samalla kaavalla kuin AFFO (ks. yllä), mutta ilman ajanmukaistamiskustannuksien vähentämistä.

Eli FFO saadaan kaavasta:  
nettotulos  
+ poistot  
+ korot  
- poikkeukselliset erät (esim. kiinteistöjen myyntivoitot)

### **FAD (Funds Available For Distribution)**

Saadaan vähentämällä AFFO:sta (ks. yllä) satunnaiset erät.

Eli FAD saadaan kaavasta:  
nettotulos  
+ poistot  
+ korot  
- poikkeukselliset erät (esim. kiinteistöjenmyyntivoitot)  
- korjausinvestoinnit (ajanmukaistamiskustannukset)  
- satunnaiset erät



## AAKKOSELLINEN HAKEMISTO

<hr/> <b>A</b>	Bruttokäyttöön otto · 14	Discount Rate · 37	Funds From Operations · 39
Absolute Net Rent · 22	Bruttovuokra · 21	Discounting · 37	<hr/> <b>G</b>
Accelerated Rent · 19	Building · 9	Diskonttaus · 37	Gross Area · 34
Adjusted Funds From Operations · 39	<hr/> <b>C</b>	Diskonttokorko · 37	Gross Rent · 21
AFFO · 39	Capital Asset Pricing Model · 37	Diversification · 38	<hr/> <b>H</b>
Alakvartiiili · 36	Capital Costs · 25	<hr/> <b>E</b>	Hajauttaminen · 38
Alivuokra · 23	Capital Growth · 29	EBITDA/EV · 39	Housing Lease Relationship · 20
Alivuokra- suhde · 19	Capital Value · 32	Edelleen vuokra- suhde · 19	htm <sup>2</sup> · 35
Alkutuotto- vaatimus · 31	Capitalization rate · 31	Efekttiivinen bruttotuotto · 27	hum <sup>2</sup> · 35
Annuiteetti · 37	CAPM · 37	Effective Gross Income · 27	Huoneala · 35
Annuity · 37	CBD · 15	Entistäminen · 16	Huoneistoala · 35
Arvo · 16, 32	Central Business District · 15	Entistävää korjaus- rakenta- minen · 16	<hr/> <b>I</b>
Arvonmuutos- tuotto · 29	Commercial Property · 9, 18	Expected Return · 27	Ikkuisuusarvo · 33
Asset Manage- ment · 13	Corporate Real Estate Manage- ment · 13	<hr/> <b>F</b>	Income Return · 28
Assignment of Lease · 19	Correlation · 36	Facility · 9	Indefinitive Tenancy · 18
Asumisoikeus- yhteisö · 7	Cost of Operations · 25	Facility Manage- ment · 13	Initial Yield · 31
Asunto- osakeyhtiö · 7	Costs of Services · 25	FAD · 39	Internal Rate of Return · 37
Asuntoyhteisö · 7	Costs of Utilities · 24	FFO · 39	Internal Rent · 22
At Risk · 23	CREM · 13	Fixed Term · 18	Investment Value · 32
<hr/> <b>B</b>	Cycle · 15	Floor · 9	Investoinnin sisäinen korkokanta · 37
Beetakerroin · 38	<hr/> <b>D</b>	Forehand Rent · 19	Investointiarvo · 32
Beta Coefficient · 38	Debt Coverage Ratio · 37	Funds Available For Distribution · 39	IRR · 37
Book Value · 33	Debt-to-Equity Ratio · 38		Irtisanominen · 19
Break Clause · 19	Development · 16		
Break-Even Ratio · 37			
brm <sup>2</sup> · 34			
Bruttoala · 34			

---

**J**

Jälleen-  
hankinta-  
arvo · 33  
Jälleenvuokra-  
suhde · 19  
Jäännösarvo ·  
33

---

**K**

Kannattavuus ·  
28  
Kauppahinta ·  
32  
Kaupunkimaa ·  
8  
kem<sup>2</sup> · 35  
Kerros · 9  
Kerrosala · 35  
Kerrososa · 9  
Kerrostasoala ·  
35  
Keskiarvo · 36  
Keskiahajonta ·  
36  
Keskinäinen  
kiinteistö-  
osakeyhtiö ·  
7  
Kiinteistö · 7  
Kiinteistö-  
jalostus · 16  
Kiinteistö-  
johtaminen ·  
12  
Kiinteistökehit-  
täminen · 16  
Kiinteistö-  
kehitys · 16  
Kiinteistö-  
kohteen  
johtaminen ·  
13  
Kiinteistökus-  
tannukset ·  
24  
Kiinteistö-  
liiketoiminta  
· 12  
Kiinteistö-  
markkinat ·  
14  
Kiinteistön  
hallinta ja  
hoito · 13

Kiinteistön  
hoitokulut  
kirjanpidos-  
sa · 25  
Kiinteistönhoito  
· 26  
Kiinteistö-  
omaisuuden  
hoito · 13  
Kiinteistöosake  
yhtiö · 7  
Kiinteistö-  
rekisteri · 7  
Kiinteistö-  
sijoittaminen  
· 12  
kiinteistö-  
sijoitus-  
johtaminen ·  
13  
Kiinteistö-  
sijoitus-  
salkun  
johtaminen ·  
13  
Kiinteistö-  
toimitus · 8  
Kiinteistö-  
yhteisö · 7  
Kiinteistöyhtiö ·  
7  
Kirjanpitoarvo ·  
33  
Kokonaistuotto  
· 30  
Kokonaistuotto  
vaatimus ·  
31  
Korjausrakenta-  
minen · 16  
Korrelaatio · 36  
Kriittinen piste  
· 37  
ktm<sup>2</sup> · 35  
Kunnossapito ·  
26  
Kvartiiliväli · 36  
Käypä arvo ·  
32  
Käyttäjäpalvelu  
kustannuk-  
set · 25  
Käyttöarvo · 33  
Käyttöaste · 14  
Käyttökustan-  
nukset · 24

---

**L**

Lainanhoito-  
kate · 37  
Lainanhoito-  
vakio · 37  
Lainhuuto- ja  
kirjaamis-  
rekisteri · 7  
Land Tenure  
Relationship  
· 20  
Landlord · 18  
Landlord-  
Tenant  
Relationship  
· 20  
Lease  
Agreement ·  
18  
Lease  
Assignment  
· 19  
Lease  
Premium ·  
19  
Leaseholder ·  
18  
Lessee · 18  
Lessor · 18  
Liikehuoneisto  
· 18  
liiketila · 9  
Liikevaihto-  
sidonnainen  
vuokra · 23  
Likviditeetti ·  
15  
Liquidity · 15  
Lisärakenta-  
minen · 16  
Lisävuokra · 22

---

**M**

Maa-alueet · 8  
Maanvuokra-  
sopimus ·  
20  
Maintenance ·  
26  
Market Rent ·  
23  
Market Value ·  
32  
Markkina-arvo  
· 32

Markkina-  
vuokra · 23  
Mean · 36  
Mediaani · 36  
Median · 36  
Micro Location  
· 14  
Mikrosijainti ·  
14  
Mode · 36  
Modern  
Portfolio  
Theory · 37  
Moderni  
portfolioteori-  
a · 37  
Money-  
Weighted  
Return · 37  
Moodi · 36  
Mortgage  
Constant ·  
37  
Muu asunto-  
alueen  
vuokra-  
suhde · 20  
Muu  
maanvuokra  
suhde · 20  
Muutosraken-  
taminen · 16  
MWRR · 37  
Määräaikainen  
vuokra-  
sopimus ·  
18  
Määräala · 8

---

**N**

NAV · 39  
Net Absorption  
· 14  
Net Asset  
Value · 39  
Net Net Net  
Rent · 22  
Net Operating  
Income · 27  
Net Present  
Value · 37  
Net Rent · 22  
Nettokäyttöön-  
otto · 14  
Nettonykyarvo  
· 37

Nettotuotto · 28  
Nettotuotto-vaatimus · 31  
Nettovuokra · 22  
Notice to Quit · 19  
NPV · 37  
Nykyarvo · 32, 37

---

## O

Occupation Rate · 14  
Odotettu tuotto · 27  
Operatiivinen nettotuotto · 27  
Optio · 23  
Option · 23  
Osamarkkinat · 14  
Over Renting · 23

---

## P

P/CE · 39  
P/E · 39  
Parantava korjauskenttäminen · 16  
Payback Period · 37  
Percentage Rent · 23  
Periodic Tenancy · 18  
Perusparantaminen · 16  
Pinta-ala · 34  
Poistuma · 14  
Portfolio Management · 13  
Potentiaalinen bruttotuotto · 27  
Potential Gross Income · 27

Potential Income · 23  
Premises · 9  
Present Value · 32, 37  
Price / Earnings · 39  
Price/Cash Earnings · 39  
Property Business · 12  
Property Management · 13  
Property Market · 14  
Property Stock · 14  
Property Type · 9  
PV · 32, 37  
Pääoma-arvo · 32  
Pääomakustannukset · 25  
Pääoman erilliskustannukset · 22, 25  
Pääomavuokra · 22

---

## R

Raakamaa · 8  
Rahoitusrakenne · 38  
Rakennuksen ala · 35  
Rakennuksen tilavuus · 35  
Rakennus · 9  
Rakennusluokitus · 10  
Rakennusosala · 35  
Rakennuspaikka · 8  
Rakentaminen · 16  
Rate of Return · 27  
Real Estate · 7

Real Estate Business · 12  
Real Estate Costs · 24  
Real Estate Investment · 12  
Real Estate Market · 14  
Real Property · 7  
Redevelopment · 17  
Refurbishment · 17  
Rehabilitation · 16  
Remodeling · 16  
Renewal Option · 23  
Renovation · 17  
Rent Review · 19  
Rentable Area · 34  
Rental Agreement · 18  
Rental Value · 23  
Repairs and Replacements · 26  
Replacement Value · 33  
Required Return · 31  
Rescission of a Lease · 19  
Return · 27  
Riippuvuus · 36  
rom<sup>2</sup> · 35

---

## S

Sale and Lease Back · 23  
Security · 19  
Security Deposit · 19  
Sharpen luku · 38

Sijoitussalkun johtaminen · 13  
Sisäinen vuokra · 22  
Site Lease Relationship · 20  
Space · 9  
Standard Deviation · 36  
Storey · 9  
Strateginen toimitilajohtaminen · 13  
Sublease · 19  
Submarket · 14  
Subtenancy Relation · 19  
Suhdanne · 15  
Surety · 19  
Sykli · 15

---

## T

Takaisinmaksuaika · 37  
Take-up · 14  
Tarjolla olevat tilat · 14  
Tarjontasuhte · 14  
Taxes and Insurance · 22, 25  
Tekninen arvo · 33  
Tekninen nykyarvo · 33  
Tenancy at Will · 18  
Tenancy for a Term · 18  
Tenancy for Years · 18  
Tenancy from Period to Period · 18  
Tenant · 18  
Tila · 9  
Tila (kiinteistötyyppi) · 8  
Tilakanta · 14  
Tilaryhmä · 9  
Tilatyypit · 9

Time-Weighted Rate of Return · 37	Total Return · 30	Vallitseva vuokrataso · 23	Vuokra- oikeuden siirto · 19
Toimisto · 9	Triple Net Rent · 22	Value in Use · 33	Vuokra- sopimuksen purkaminen · 19
Toimitila · 9	Tuotto · 27	Vapaat tilat · 14	Vuokra- sopimus · 18
Toimitila- johtaminen · 13	Tuottoarvo · 32	Variance · 36	Vuokrataso · 23
Toimitilakustan- nukset · 24	Tuottoaste · 27	Varianssi · 36	Vuokrattavissa oleva ala · 34
Toimitilapalve- lujen johtaminen · 13	Turn-Over Rent · 23	Volatiliteetti · 38	Vuokravakuus · 19
Toistaiseksi voimassa oleva vuokra- sopimus · 18	TWRR · 37	Volatility · 38	
Toistuva vuokrasopi- mus · 18	Tyyppi-arvo · 36	Vuokra-arvo · 23	
Tontinvuokra- suhde · 20	<hr/> <b>U</b>	Vuokra- ennakko · 19	<hr/> <b>Y</b>
Tontti · 8	Uudet vuokrat · 23	Vuokralainen · 18	Ydinkeskusta · 15
Tonttijako · 8	Uudisrakenta- minen · 16	Vuokran nousu- potentiaali · 23	Yield · 31
Total Occupancy Costs · 24	<hr/> <b>V</b>	Vuokran tarkista- minen · 19	Ylläpitovuokra · 23
	Vacancy · 14	Vuokranantaja · 18	Ylläpitokustan- nukset · 25
	Vacancy Rate · 14		Ylläpitovuokra · 21
	Vaihteluväli · 36		Yläkvartiili · 36
	Vajaakäyttö- aste · 14		

## LÄHDEKIRJALLISUUS

- Champness, Peter (1997): Approved European Property Valuation Standards. TEGoVA. London. The Estates Gazette. 116 s.
- Kaleva, Hanna – Lahti, Ari – Miettälä, Asko (1995): Kiinteistöjen arvopaperistaminen. Kiinteistötalouden instituutti. Sitra 142. 134 s.
- KH-ohjekortti X7-00179, Kiinteistönpidon käsitteet.
- KIMI, Kiinteistötyön hallintajärjestelmä (1994): 4-Kimi Sanasto. Suomen Kiinteistöliitto.
- Land, Petri – Olkkonen, Olli (1996): Kiinteistösijoituksen kannattavuuden tunnusluvut. Kiinteistötalouden instituutti. 43 s.
- Land, Petri – Vaarama, Heikki (1998): Kiinteistökustannukset vertailemalla hallintaan. Kiinteistötalouden instituutti.
- Miettälä, Asko – Eerolainen, Jussi. – Leiwo, Kaisa (1994): Kaupunkien kiinteistöjen tuottavuustutkimus. Kiinteistötalouden instituutti.
- Miettälä, Asko - Olkkonen, Olli (1993): Johdatus toimitilatalouteen. Kiinteistötalouden instituutti. Sitra 129. 294 s.
- Olkkonen, Olli – Kaleva, Hanna – Land, Petri (1997): Toimitilasijoittaminen. Kiinteistötalouden instituutti. Sitra 157. 232 s.
- Olkkonen, Olli – Land, Petri (1996): Toimitilakustannukset. Kiinteistötalouden instituutti.
- Rakennustieto Oy (1985): Rakennuksen pinta-alat. RT 12-10277. Standardi SFS 5139.
- Rakennustieto Oy (1971): Rakennusten tilavuuden laskenta. RT 120.12. Standardi SFS 2460.
- Rakennustieto Oy (2000): Toimistotilat, tilasuunnittelu ja -mitoitus. RT 95-10717.
- Rakennustieto Oy (2000): Toimistotilat, yleissuunnittelu ja -mitoitus. RT 95-10716.
- RAKLI – TSK (2001): Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. (versio: 2001-05-25)
- Raklin kunnossapitotoimikunta - Suomen Kauppakeskusyhdystys - Aleksin alueen kehitys (1999): Vuokrasopimusmalli. 15 s.
- Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys r.y. (1994): Kiinteistöarvointisanasto. Rakentajain Kustannus. 54 s.
- Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys r.y. (1991): Kiinteistöjen arviointikäsikirja.
- Suomen Rakennuttajaliitto – Suomen Kiinteistöliitto – Tekniikan Sanastokeskus (1996): Kiinteistönpidon perussanastoa. 15 s.
- Tekniikan Sanastokeskus (1984): Kiinteistösanasto. VTT Rakennuslaboratorio. 84 s.
- Tuominen, Pertti (1997): Kiinteistöjohtaminen, perusteet. Teoksessa: Murtomaa, Petri (toimittanut) Kiinteistönpidon tekniikka, talous ja hallinto. Rakennustieto. Helsinki. 450 s.

## LIITE 1

### TOIMITILAKUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN

Kustannusryhmä	X = Kuuluu toimitilakustannuksiin				
	Kaava	IFMA	OPD	EUROFM	SANASTO
<b>Pääomakustannukset</b>					
Poistot			X		X
Sidotun pääoman tuottovaatimus/korko			X		X
Tonttivuokra			X		X
<b>Pääoman erilliskustannukset</b>					
Kiinteistövero	X		X		X
Vahinkovakuutukset	X		X		X
<b>Ylläpitokustannukset</b>					
Hallinto	X				X
Huolto ja teknisten järjestelmien hoito	X	X	X		X
Ulkoalueiden hoito	X	X	X		X
Siivous (kiinteistön ylläpitoon liittyvä)	X	X	X		X
Lämmitys	X	X	X		X
Vesi ja jätevesi (kiinteistön ylläpitoon liittyvä)	X	X	X		X
Sähkö ja kaasua (kiinteistön ylläpitoon liittyvä)	X	X	X		X
Jätehuolto	X	X	X		X
Vuokrat (tonttivuokrat ja muut vuokrat yhteensä)	X				
Muut hoitokulut	X	X	X		X
Korjaukset ja kunnossapito	X	X	X		X
Aktivoinnit					
<b>Käyttökustannukset</b>					
Siivous (kiinteistön käyttäjän omien tilojen osalta)		X	X		X
Vesi ja jätevesi (käyttäjän kulutuksen osalta)		X	X		X
Sähkö ja kaasua (käyttäjän kulutuksen osalta)		X	X		X
<b>Esimerkkejä käyttäjäpalveluista</b>					
Turvapalvelut		X	X	X	X
Viherkasvien hankinta ja hoito			X		X
Ruokailu- ja ravintolapalvelut		X		X	X
Postitus- ja postinjakelu		X		X	X
Puhelinjärjestelmän hankinta ja ylläpito					X
Aulapalvelut				X	X
Irtainten laitteiden ja järjestelmien hankinta ja ylläpito			X		X
Tietoverkkopalveluiden tarjonta				X	X
Kopiointipalvelut		X		X	X
Pitopalvelut		X			X
Sisutuksen ja kalustuksen suunnittelu- ja hankintapalvelut			X		X
Muutot		X	X	X	X
Tilahallinta		X			X
Tilankäytön suunnittelupalvelut				X	X
Lähettilpalvelut					
Väestönsuojelu					
Kuljetuspalvelut				X	
Autojen ja kyyditysten järjestäminen				X	
Puhelinvaihte					
Työturvallisuus		X			
Sihteeripalvelut					
Konttoritarvikkeiden hankinta ja ylläpito					

**Kaava** Kiinteistökaavan mukaiset hoitokuluerät  
**IFMA** International Facility Management Association  
**OPD** Occupiers Property Databank  
**EUROFM** European Facility Management Network  
**SANASTO** Tämän sanaston ryhmittely

## LIITE 2

### YLLÄPITO - KÄYTTÄJÄPALVELUT

<b>Ydin</b>  <i>"Tila ominaisuuksineen ja tilan käyttäjät vaatimuksineen"</i>	<b>Ylläpito:</b> Hallinto Huolto ja tekn.järjestelmien hoito Ulkoalueiden hoito Siivous Lämmitys Vesi ja jätevesi Sähkö ja kaasu Jätehuolto Muut hoitokulut Korjaukset ja kunnossapito	<b>Käyttäjäpalvelut:</b> Turvapalvelut Viherkasvien hankinta ja hoito Ruokailu- ja ravintolapalvelut Postitus- ja postinjakelu Puhelinjärjestelmän hankinta ja ylläpito Aulapalvelut Irtainten laitteiden ja järjestelmien hankinta ja ylläpito Tietoverkkopalveluiden tarjonta Kopiointipalvelut Pitopalvelut Sisutukseen ja kalustukseen liittyvät tehtävät Tilahallinta Muutot Tilankäytön suunnittelupalvelut Lähettilpalvelut Väestönsuojelu Kuljetuspalvelut Autojen ja kyyditysten järjestäminen Puhelinvaihte Työturvallisuus Sihteeripalvelut Konttoritarvikkeiden hankinta ja ylläpito jne ...
---	--	---

## LIITE 3

### VUOKRATTAVISSA OLEVA ALA - HUONEISTOALA - BRUTTOALA

Toimistot Liiketilat Tuotannolliset tilat Muut vuokrattavissa olevat tilat		
<b>Vuokrattavissa oleva ala</b>		
Muut huoneistoalaan laskettavat tilat (esim. käytävät kellarissa)		
<b>Huoneistoala</b>		
Tekniset tilat Porrashuoneet Muut kerrostasoalaan laskettavat tilat (esim. alle 1600 mm korkeat huoneiden osat) Runkorakennusosat		
<b>Bruttoala</b>		

Kattavaa esitystä eri alojen suhteesta on erittäin vaikea tehdä seuraavista syistä:

- Esimerkiksi autohalli voidaan eri yhteyksissä sijoittaa eri ryhmiin. Autohallitilaa voidaan vuokrata esimerkiksi varastoksi, jolloin se luonnollisesti kuuluu vuokrattavissa olevaan alaan. Toisaalta esimerkiksi toimistorakennuksissa autohallin autopaikkoja vuokrataan yleisesti yksikkökohtaisesti, jolloin autohalli on hyvä eritellä muusta, lähinnä toimistotiloja sisältävästä, vuokrattavissa olevasta alasta.
- Toimistokerrosten käytävä- ja aulatilat huomioidaan usein vuokrattavissa olevassa alassa, esimerkiksi jyvityksen muodossa. Toisaalta esimerkiksi kellarissa olevaa käytävää ei yleensä lueta mukaan vuokrattavissa olevaan alaan, vaikka sen varrella sijaitseisi vuokrattavia varastotiloja.
- Kiinteistön (talo)tekniset tilat kuten sähköpääkeskus ja lämmönjakohuone (ks. tarkemmin mm. RT 95-10717) palvelevat kiinteistöä sen nykyisestä käytöstä/käyttäjistä riippumatta. Näitä teknisiä tiloja ei lasketa mukaan rakennuksen kokonaishuoneistoalaan. (Kiinteistön teknisistä tiloista on pidettävä tarkasteluissa erillään vain rakennuksen nykyistä käyttäjää palvelevat ”tekniset tilat”, jotka voidaan tapauskohtaisesti jopa laskea mukaan vuokrattavissa olevaan alaan.)
- Sisäinen porras(huone), joka yhdistää esimerkiksi vain kahden kerroksen huoneistot, lasketaan mukaan vuokrattavissa olevaan alaan.



**KTI - Kiinteistötalouden instituutti ry  
ja KTI Kiinteistötieto Oy**

KTI on suomalaisille kiinteistömarkkinoille tutkimus- ja informaatiopalveluja tarjoava asiantuntijaorganisaatio. KTI:n informaatiopalvelut perustuvat laajoihin, systemaattisesti kerättyihin tietokantoihin mm. kiinteistöjen vuokrasta, ylläpitokustannuksista ja kiinteistösijoitusten kannattavuudesta. KTI:n toinen päätoimintamuoto on erilaisten markkinoiden toimintaa kehittävien tutkimus- ja kehityshankkeiden toteuttaminen. Kiinteistötalouden instituutti ry:n perustivat vuonna 1993 Suomen kiinteistöliitto ry, Suomen Toimitilaja Rakennuttajaliitto Rakli ry sekä Turun kauppakorkeakoulu. Samat tahot perustivat KTI Kiinteistötieto Oy:n vuonna 2000 tuottamaan KTI:n informaatiopalveluja. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät Suomessa toimivat kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät sekä alalle palveluja tuottavat yritykset.



Parempi tietää kuin olettaa.

**KTI**  
Kiinteistötalouden instituutti ry  
KTI Kiinteistötieto Oy  
e-mail [etunimi.sukunimi@kti.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kti.fi)  
[www.kti.fi](http://www.kti.fi)

**Helsinki**  
Iso Roobertinkatu 1 A 5  
00120 Helsinki  
puh (09) 6840 330  
fax (09) 6840 3310

**Turku**  
Lemminkäisenkatu 14-18 C  
PL 110, 20521 Turku  
puh (02) 338 3522  
fax (02) 338 3523