



SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

KIINTEISTÖIHIN SIJOITTAVAN YHTIÖN INVESTOINTIPÄÄTÖKSIIN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

Pisteytysmalli päätöksenteon tueksi

TEKIJÄ: Jyrki Korhonen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala			
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma			
Työn tekijä(t) Korhonen Jyrki			
Työn nimi Kiinteistöihin sijoittavan yhtiön investointipäätöksiin vaikuttavia tekijöitä.			
Päiväys	10.12.2018	Sivumäärä/Liitteet	44/12
Ohjaaja(t) Viklund Esa ja Grönholm Sirpa			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) Samla Capital Oy			
Tiivistelmä			
<p>Kiinteistösijoittaminen on liiketoimintaa, jonka kannattavuus riippuu monista osatekijöistä. Kiinteistöihin sijoittavan yhtiön tarkoituksena on tuottaa omistajilleen voittoa ja lisätä yrityksen kasvuedellytyksiä. Kannattavaa liiketoimintaa varten on osattava tehdä oikeita valintoja. Valintoja ohjaa yhtiön määrittelemä strategia, jota voisi kutsua myös tavoitteiksi. Tavoitteet voidaan esittää esimerkiksi kysymyksinä, millaista tuottoa yhtiö haluaa, millä alueella se aikoo toimia ja minkä tyyppisiä kiinteistöjä se ostaa. Tavoitteet luovat samalla reunaehdot yhtiön toiminnalle ja samat kysymykset voisi kääntää päinvastaisiksi, esimerkiksi millaisia kiinteistöjä yhtiö ei halua ostaa.</p> <p>Tämä opinnäytetyö esittelee lukijalle monipuolisesti eri näkökulmia rationaalisista kiinteistön valintaperusteista ja sitä voi käyttää tarkastuslistana kiinteistön valintaprosessissa. Kaikki tässä työssä esitetyt aiheet eivät vaikuta samanarvoisesti kiinteistön valintapäätökseen, vaan kannattavuuden näkökulmasta tietyt tekijät vaikuttavat enemmän kuin toiset. Kokonaisvaltainen ja tarkka kiinteistön arviointi voi kuluttaa paljon ajallisia ja taloudellisia resursseja. Resurssit olisi hyvä käyttää mahdollisimman tehokkaasti. Kiinteistösijoitusyhtiölle voi tulla tarjolle kymmeniä kohteita ja niistä parhaiden löytäminen voi olla työlästä. Tätä varten työn liitteeksi on luotu arviointiprosessin ensimmäisiä vaiheita nopeuttava pisteytysmallityökalu. Pisteytysmallin avulla sen käyttäjä saa nopeasti vertailukelpoiset pisteet kustakin tarkasteltavasta kohteesta. Parhaiten menestyneet kohteet voivat päätyä arviointiprosessin seuraaviin vaiheisiin.</p>			
Avainsanat Asuntosijoittaminen, kiinteistöt, kiinteistösijoittaja, kiinteistösijoittaminen, kiinteistösijoituspäätös			

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business Administration			
Author(s) Korhonen Jyrki			
Title of Thesis The factors affecting the investment decisions of a company investing in real estate.			
Date	10.12.2018	Pages/Appendices	44/12
Supervisor(s) Esa Viklund and Sirpa Grönholm			
Client Organisation /Partners Samla Capital Ltd.			
<p>Abstract</p> <p>Real estate investment is a business activity the profitability of which depends on many different factors. The main purpose to do investments in real estate is to generate profit for the owners and increase the company's growth potential. By making right decisions in real estate investments, a business guarantees it has a profitable future. Those decisions are usually based on a company's strategy, which is also known as goals. These goals can be presented as a question such as how much profit a company wants to gain, in which area they want to operate and what type of real estate they want to buy. At the same time the goals create the boundaries for the company's operations and those questions could be turned into opposite questions such as which kind of real estate they do not want to buy.</p> <p>This thesis presents to the reader multiple perspectives on rational real estate property selection criteria. All the topics presented in this thesis do not affect the real estate investment process similarly because in terms of profitability, some criteria are more significant than others. Comprehensive and accurate assessment of the investment process can consume time and financial resources. Those resources should be used as efficiently as possible. The investor might get tens of potential real estate investment offers and finding the best ones can be tedious. To speed up the process, the author made a scoring tool to accelerate the first steps of the evaluation process. By using the scoring tool an investor receives quickly comparative scoring details for each item under review. The ones with best scores can continue to the next stages of the evaluation process.</p>			
Keywords Apartment investing, real estate, real estate investor, real estate investment, estate investment decision			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	7
1.1	Yhteistyökumppanit	7
1.2	Tutkimuksen viitekehys ja kokonaisuuden kuvaus	7
1.3	Tutkimusaineistot.....	8
2	KIINTEISTÖJEN VERTAILU PISTEYTYSMALLIN AVULLA	9
2.1	Arviointimallin käyttöönottoprosessi (Alkutilanne).....	9
2.2	Strategian vaikutus painoarvoihin.....	10
2.3	Pisteytyksen ja painoarvojen yhteisvaikutus.....	12
3	KIINTEISTÖLLÄ SIJAITSEVAN RAKENNUKSEN TEKNISET OMINAISUUDET	13
3.1	Yleisratkaisut	13
3.2	Rakennustekniset ratkaisut, käyttöiät ja kuntokartoitus	13
3.2.1	Kuntotarkastus.....	13
4	YMPÄRISTÖOMINAISUUDET.....	14
4.1	Sijainnin ja kiinteistötyyppien allokaatiotavoitteet.....	14
4.2	Kaavoitus	15
4.2.1	Tonttiliittymät	17
4.3	Alueelliset kehitysnäkymät ja palvelut	17
4.4	Alueellinen kysyntä ja tarjonta	18
4.4.1	Mikrosijainti	18
4.4.2	Käyttö- ja vajaakäyttöasteet vuokrauksessa	19
4.5	Hintataso.....	19
4.6	Ympäristöriskit.....	20
5	KIINTEISTÖÖN SISÄLTYVÄT OIKEUDET, RAJOITTEET JA MUUT ASIAKIRJAT	21
5.1	Kiinteistörekisteriotteet ja yhtiömuotoista kiinteistöomistusta koskevat asiakirjat.....	21
5.1.1	Lainhuutotodistus.....	21
5.1.2	Rasitustodistus.....	21
5.1.3	Vuokraoikeustodistus.....	21
5.1.4	Kiinteistön kauppakirja	22
5.2	Rakennuksen takuutiedot	22
5.2.1	Viranomais määräykset ja kunnossapitovastuu	23

5.3	Kiinteistön kiinnittäminen ja panttaus	23
5.3.1	Vuokraoikeuspanntaus	24
5.4	Kiinteistö- tai asunto-osaakeyhtiötä koskevat asiakirjat	24
5.4.1	Yhtiöjärjestys	24
5.4.2	Isännöitsijäntodistus	24
5.4.3	Huoneistoluettelot	25
5.4.4	Yhtiö- ja hallituskokousten pöytäkirjat	25
5.5	Osakassopimukset	26
6	KIINTEISTÖN TUOTOT JA MYYMINEN.....	27
6.1	Operatiivinen kassavirta	27
6.2	Kiinteistön arvot ja niiden kehittyminen	27
6.2.1	Kustannusarvo	27
6.2.2	Tuottoarvo.....	28
6.2.3	Markkina-arvo.....	29
6.2.4	Tasearvo	29
6.3	Osallistuminen ennakkomyyntiin	30
6.4	Jäännösarvo ja likviditeettiys	30
7	KIINTEISTÖN KEHITYSNÄKYMÄT.....	31
7.1	Kaavakehitys	31
7.2	Hankekehitys.....	32
7.2.1	Konvertointi	32
7.3	Kiinteistön jalostus.....	33
8	KIINTEISTÖN OSTOSTA, YLLÄPIDOSTA JA KEHITYKSESTÄ AIHEUTUVAT MENOT.....	34
8.1	Kiinteistön hankintamenot	34
8.1.1	Hankintamenoihin kuuluvat kehitysmenot	34
8.2	Vuokralais- ja käyttäjähallinta	34
8.2.1	Kiinteistön käyttö- ja kunnossapitomenot.....	35
8.3	Vastikkeet	35
8.3.1	Käyttökorvaus- ja vastike.....	36
9	KIINTEISTÖVEROTUS JA MUUT VERONLUONTEISET MAKSUT	37
9.1.1	Varainsiirtovero.....	37
9.1.2	Kiinteistövero ja muut julkisoikeudelliset maksut	37

9.2	Vähennyskelpoiset menot.....	38
10	OLEMASSA OLEVA TAI TULEVA VUOKRASUHDE.....	40
10.1	Vuokralainen	40
10.1.1	Profili- ja taustakartoitus.....	40
10.2	Kiinteistön käyttötarkoitus ja erityislupien tarve	41
10.2.1	Vuokran suuruus, muutosehdot ja vuokran veron määrä	41
10.2.2	Vastuunjakotaulukko	42
10.2.3	Vuokrasopimuksen pituus	42
10.2.4	Ennakkovuokraus.....	44
10.2.5	Vuokravakuus	44
10.2.6	Lunastuslauseke.....	44
LIITE 1:	PISTEYTYSMALLI.....	45
LIITE 2:	PISTEYTYSMALLIN KÄYTTÖÖNOTTO JA TESTAUS.....	46
LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	53

1 JOHDANTO

1.1 Yhteistyökumppanit

Samla Capital Oy on perustettu Samppa Lajusen (KTM) toimesta. Lajunen on yhtiön pääomistaja, hallituksen jäsen ja hän vastaa Samla toimitila ja Samla asunnot rahastojen salkunhoidosta. Kaikkiin yhtiö hallinnoi tällä hetkellä kahta toimitilarahastoa ja yhtä asuntorahastoa. Kaikkien rahastojen avaintietoasiakirjat ovat ladattavissa yhtiön verkkosivuilta www.samlacapital.fi. (Samla Capital Oy)

Samlan Capitalin laaja osaamis- ja kokemuspohja muodostuvat operatiivisesta johdosta, sitä täydentävästä hallituksesta, senior adviseereista ja ulkoisista asiantuntijoista. Samla Capitalin operatiivinen tiimi on itse sijoittanut merkittävän osan omaisuudestaan yhtiön rahastoihin, joten se on sitoutuneesti päätöksenteossa mukana. Samla Capitalin toimintaa velvoittaa vaihtoehtorahastojen hoitajia koskeva lainsäädäntö, joten sen tarjoamat rahastot soveltuvat ammattimaisille sijoittajille. Rahastojen toiminnan valvomisesta vastaa Finanssivalvonta. (Samla Capital Oy)

1.2 Tutkimuksen viitekehys ja kokonaisuuden kuvaus

Sijoittaminen on pääoman säilyttämiseen ja tuottoon tähtäävää toimintaa. Sijoittaja ottaa riskin, että voi menettää pääoman ja usein tuotto-odotus muodostuu riskin mukaisesti. Yleensä korkean pääoman vähenemisen tai menettämisen riskin, sekä suuren volatiliteetin omaavissa kohteissa sijoittajan tuotto-odotus on suurempi, kuin vastaavissa pieniriskisissä tasaisen volatiliteetin kohteissa. Sijoituksen tuotto voi muodostua esimerkiksi kurssimuutoksista listatuissa yhtiöissä, osingosta osakeyhtiöissä, henkilöyhtiöiden tuotosta, koroista, palautuksista, arvonnoususta ja kassavirrasta.

Vuonna 2017 Suomessa tehtiin yli 62 000 kiinteistökauppaa. (Maanmittauslaitos, 2017) Kiinteistösijoittamisessa pyritään löytämään sellaiset sijoituskohteet, joilla on tuotto-odotusta nyt, tai myöhemmin tulevaisuudessa. Tuotto realisoituu tulovirtana ja luovutusvoittona. Kiinteistöjä on tarkasteltava yksittäisinä kohteina eri osa-alueineen ja osana suurempaa kokonaisuutta. Aiemmissä tutkimuksissa on muun muassa kuvailtu erilaisten sijoitusten kannattavuutta, pyritty parantamaan kannattavuutta, tarkasteltu riskejä ja vertailtu erilaisia sijoitusinstrumentteja keskenään.

Tässä tutkimuksessa käsittelen kiinteistöjen, erityisesti liikeilojen ja asuntojen kiinteistökauppaa yhtiömuotoisen sijoittajan näkökulmasta. Tutkimuksessani ei käsitellä juurikaan kiinteistön rakennuttamista, mutta tutkimus sivuaa näitäkin kiinteistösijoittamisen muotoja, sillä esimerkiksi kiinteistön kehitysprosessi voi vaatia kaavatulkintaa, rakennustarkastuksia, takuuajkoja ym. rakentamiseen liittyviä asioita. Tutkimukseni kokoaa merkittäviä kiinteistösijoituspäätöksiin vaikuttavia tekijöitä, joita hyvin todennäköisesti hyödynnetään ja sovelletaan ainakin osittain ympäri maailmaa. Tästä osoituksena on mm. IVS, eli international valuation standards, joiden on tarkoitus olla puolueettomia, luotettavia, asiantuntevia ja yleisesti hyväksyttävissä olevia arviointimenetelmiä esimerkiksi kiinteistön arvon arvioimiseen. Tässä tutkimuksessa kuitenkin tarkastellaan Suomessa tapahtuvaa kiinteistösijoittamista, joten lainsäädännön tuomat normit ja muut käytänteet ovat sen mukaisia. Tarkoitukseni

on selittää mahdollisimman tiiviisti kiinteistösijoituspäätökseen vaikuttavia tekijöitä siten, että lukija saa jonkinlaisen käsityksen sen merkityksestä kiinteistöliiketoiminnassa.

Tutkimuksen lopputulos kokoaa merkittäviä kiinteistösijoituspäätökseen vaikuttavia tekijöitä. Lisäksi luon potentiaalisten kiinteistösijoituskohteiden vertailuun pisteytysmallin, joka tulee osana tätä tutkimusta toimeksiantajani käyttöön. Pisteytysmallissa jokainen kohde saa pistearvot väliltä x-y ja yhtiön strategiset periaatteet määrittävät sen, millaisilla painoarvoilla kiinteistösijoituspäätökseen vaikuttavat tekijät arvioidaan. Toimeksiantajalle tuleva pisteytysmalli ja sen testaamista kuvaava raportti ovat osana tätä työtä, mutta osa tiedoista on anonymisoitu ja arviointi on kirjoitettu tarkoituksella objektiivisesti, jotta luottamuksellisuus toimeksiantajaa kohtaan säilyy.

Tutkimuksessa tarkastellaan seuraavia kysymyksiä:

- Mitä asioita ammattimaisesti kiinteistöihin sijoittava yhtiö haluaa ainakin tietää ostettavasta kiinteistöstä?
- Miten tarkastelun kohteena oleva kiinteistö voidaan pisteyttää tässä työssä esille tulevien kiinteistösijoitusominaisuuksien ja toimeksiantajani asettamien tavoitteiden mukaisesti?
- Mitkä ovat ne merkittävimmät kiinteistösijoituspäätöksiin vaikuttavat tekijät, jotka tulevat saamaan suurimmat painoarvot pisteytysmallissa?

1.3 Tutkimusaineistot

Tutkimuksessa käytettiin pääosin kvalitatiivista lähdeaineistoa, kuten suomen lainsäädäntöä, kiinteistö- ja sijoituskirjallisuutta, artikkeleita, esimerkiksi kiinteistörahastoja hallinnoivilta tahoilta ja kiinteistösijoittamista harjoittavien yhtiöiden, esimerkiksi suurten eläkevakuutusyhtiöiden toimintakertomuksia. Lisäksi käytössäni oli oikeissa kiinteistö- ja yrityskaupoissa käytettyjä asiakirjoja. Kvantitatiivista tietoa kertyi tilastoista, jotka käsittelivät myyntihintoja- ja aikoja, lisäksi hyödynsin tunnusluku- ja tarjoavaa materiaalia, kuten tilinpäätöksiä ja taseita, sekä joitakin muita tilastolähteitä. Erittäin isossa roolissa oli myös toimeksiantajan kanssa käydyt keskustelut ja sieltä saadut materiaalit.

2 KIINTEISTÖJEN VERTAILU PISTEYTYSMALLIN AVULLA

Pisteytysmalli luodaan kokonaisuudessaan Microsoft Excel-ohjelmistoon, jolloin ohjelma laskee pisteet automaattisesti käyttäjän valintojen perusteella. Opinnäytetyöni kirjallisen raportin tarkoituksena on toimia teoreettisena lähdemateriaalina pisteytysmallin tukena. Täten mahdollistetaan pisteytysmallin selkeys ja käyttäjäystävällisyys.

2.1 Arviointimallin käyttöönottoprosessi (Alkutilanne)

Tämän dokumentin tarkoituksena on olla pisteytysmallia tukevana oppaana. Pisteytysmallin virallinen toteutus suoritetaan Microsoft Excel ohjelmistoon siten, että se on tarvittaessa helposti tulostettavissa käyttäjän vastauksineen esimerkiksi A4-kokoon. Pisteytysmallia testataan ja viitearvot määritetään oikeilla kohteilla, joko olemassa olevilla tai uusilla. Arvioitavat kohteet voivat tulla Samla Capital Oy:ltä tai niitä valitaan tietoisesti eri tyyppisistä kiinteistöistä. Viitearvojen määrittämisen jälkeen pisteytysmalli tulee Samlan koekäyttöön. Koekäytössä huomatuksi kehityskohteet pyritään korjaamaan ja sisällytetään työhön.

Pisteytysmalliin voi sisältyä poissulkevia ehtoja, jolloin kyseisen osion pistemääräksi tulee nolla tai vaihtoehtoisesti tietyt ominaisuudet voivat tuoda +/- pisteitä ennalta määritellyn verran. Tämä pisteytysmalli ei huomioi arvioijan kokemuksen myötä syntyneitä näkemyksiä, eikä arviointihetken toimintaympäristön tilannetta, esimerkiksi rahoitukseen, hallinnointiin tai teknisiin valmiuksiin liittyvää todellisuutta.

Pisteytysmallissa esiin tulevat asiat ovat kuitenkin niitä asioita, joiden perusteella lopullinen kohteen valinta oletetusti tehdään, mikäli muutkin arviointimenetelmät tukevat aiottua investointipäätöstä. Pisteytysmalli ei huomioi irrationaalisia valintaperusteita, jotka voisivat vaikuttaa esimerkiksi yritysimagoon, luovat jatkosuhteita ja saattavat täten olla merkitykseltään hyvin merkittäviä.

Pisteytysmallia tarvitaan seulomaan markkinatarjonnasta niitä kohteita, joita kannattaa tarkastella tarkemmin. Tarjontaa on olemassa paljon, mutta resursseja (työntekijät, aika jne.) on käytettävissä rajatummin. Pisteytysmallissa arvostukset vaihtelevat yrityksen strategian mukaisesti ja omassa mallissani käytän ohjeellista valintaperustejärjestystä, eli painoarvojärjestystä, sekä pistemäärärajoja.

Yhteenvetona:

- 1) Pisteytysmallilla tehdään nopeat valinnat suuresta massasta jatkotarkasteltavaksi. Tavoitteena resurssisäästöt.
- 2) Pisteytysperusteet johdetaan yrityksen strategiasta, mutta niissä on paljon myös omaa tulkintaani.
- 3) Pisteytysmalli ja tämän opinnäytetyön tekstiosuus toimivat samalla tarkistuslistana asioille, joita tulee ainakin huomioida kiinteistöä ostettaessa.

2.2 Strategian vaikutus painoarvoihin

Käyttäjän strategia näkyy pisteytysmallin kategorioiden painoarvoissa. Lähtökohtatietona sain Samla Capitalilta erilaisia aihepiiriin liittyviä asiakirjoja ja myös valmiita arviotekijöitä, joita toimeksiantaja kirjaa ylös potentiaalisista ostokohteista. Pisteytysmallin painoarvoihin vaikuttivat erityisesti Samla Capitalin tavoitteet, lisäksi pisteytysmallin valintoihini vaikutti lukemani lähdeaineiston pohjalta saatu tieto kiinteistösijoittamisesta. Mitä suurempi kategorian painoarvo on, sitä merkittävämpi se on oletustasi käyttäjän investointipäätöksessä. Painoarvot ovat tärkeässä osassa pisteytysmallin kokonaispistemäärää laskettaessa. Kahden eri kiinteistön samaa kategoriata vertailtaessa painoarvoja ei välttämättä tarvita.

Pisteytysmallissa on kuusi pisteytyskategoriaa, joiden maksimipisteet vaihtelevat kahdesta viiteen. Kaikkien kategorioiden minimipistemäärä on nolla, joten ainakaan nykyisessä pisteytysmallissa miinus pisteitä ei tule yksittäisen ominaisuuden ollessa jyrkästi strategian vastainen. Valitut kategoriat ovat sijainti, hankintahinta, kunto, kiinteistökehitys, nettotuotto ja vuokralaiset. Strategiset painoarvot syntyvät siis siitä, mitä pisteytysperustetta pisteytysmallissa arvostetaan enemmän kuin toista. Kuva pisteytysmallista on tämän työn liitteessä n:o yksi.

Samla Capitalin nettisivuilta löytyvän toimintafilosofian mukaan rahastojen tuottotavoitteet ohjaavat kaikkea toimintaa ja heille on erityisen tärkeää lunastaa sijoittajille tehdyt lupaukset tinkimättä turvallista sijoitusvalinnoista. (Samla Capital Oy) Nettotuotosta muodostui lähdemateriaalin ja Samlan sijoitusideologian mukaisesti yksi kolmesta tärkeimmästä pisteytyskategoriasta. Nettotuotto muodostuu yleisesti tuottojen ja kuluja erotuksesta. Annan pisteytysmallin käyttäjälle vapauden päättää, mitä hän haluaa lukea kiinteistön tuottoina ja kuluina. Tässä työssä kiinteistön tuloja on käsitelty kappaleessa kuusi: kiinteistön tuotot ja myyminen ja menoja kappaleissa kahdeksan: kiinteistön ostosta, ylläpidosta ja kehityksestä aiheutuvat menot, sekä selkeyden vuoksi omana osiona käsiteltävä kiinteistövero ja muut veronluonteiset maksut kappaleessa yhdeksän.

Sijainti valikoitui toiseksi tärkeäksi pisteytyskategoriaksi muun muassa siksi, että sitä korostetaan Samla Capitalin hallinnoimien asunto- ja toimitilarahastojen yleistietoesitteessä. (Samla Capital Oy) Sijainnin suhteen Samla Capital pyrkii keskittymään erityisesti nopeasti kasvaviin kasvukeskuksiin. Jonkin alueen tarkkaa kasvuvauhtia on hankala määrittää, joten pisteytysmallissa tämä on huomioitu valmiilla viitearvoilla. Viitearvojen määrittämisessä on huomioitu kappaleessa neljä: ympäristöominaisuudet ja kappaleessa seitsemän: kiinteistön kehitysnäkymät esille tulleita asioita. Määrittelyssä on huomioitu erityisesti kappaleen 4.3: alueelliset kehitysnäkymät kaltaisia selontekoja, joiden kirjallinen tulkinta työssäni on vähäinen johtuen raporttien laajoista aineistoista. Suosittelen pisteytysmallin käyttäjää tutustumaan ajantasaisiin alueellista kehitystä kuvaaviin aineistoihin. Pisteytysmallin sijaintikategoriassa on myös kaksi alueellisesta kasvuvauhdista riippumatonta kohtaa, jotka voivat tuoda yhden pisteen. Yhden pisteen saa, mikäli kiinteistöllä on hyvä mikro-, - tai logistinen sijainti ja se sijaitsee kehittymättömällä tai liian hitaasti kehittyvällä alueella.

Kiinteistön kunto päätyi yhdeksi kolmesta tärkeimmästä tekijästä, sillä se vaikuttaa esimerkiksi kiinteistön tuotto-ominaisuuksiin ja vuokrausliiketoimintaan. Korjaustoimenpiteet lisäävät liiketoiminnan kuluja, jolloin niillä on suora vaikutus nettotuoton suuruuteen. Kunnostustoimenpiteet eivät välttämättä nosta kohteen arvoa samassa suhteessa, mitä kunnostuskuluihin kuluu rahaa. Kunnostustarpeet voivat vaikuttaa myös kohteen jälleenmyyntiarvoon ja myyntiaikaan. Vuokrausliiketoiminta myös kärsii, mikäli tilat eivät ole käytössä kunnostustoimenpiteiden aikana. Huono kunto voi vaikuttaa myös vuokrakohteen kiinnostavuuteen ja sitä kautta luoda painetta laskea vuokratasoa. Pisteytysmallissa kiinteistön kunto pisteytetään valmiiden viitearvojen pohjalta, jotka kuvaavat kohteen kuntoa yleisellä tasolla. Lisää kiinteistön kunnan vaikutuksesta liiketoiminnan toteuttamiseen kappaleessa kolme: kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tekniset ominaisuudet, kappaleessa viisi: kiinteistöön sisältyvät oikeudet rajoitteet ja muut asiakirjat, kappaleessa kuusi: kiinteistön tuotot ja myyminen, sekä kappaleessa kymmenen: olemassa oleva tai tuleva vuokrasuhde.

Vuokralaiset arvostin pisteytysmallissa neljänneksi tärkeimmäksi tekijäksi. Kassavirtakohteissa sillä on merkittävä vaikutus nettotuottoon esimerkiksi vuokran suuruuden, vastuunjakoperiaatteiden (kuluja jakaminen) ja sopimuksen keston suhteen. Kiinteistösijoittajan kannalta hyvät sopimusehdot ja maksukykyiset vuokralaiset takaavat toiminnan kannattavuuden pienemmällä riskillä kuin tilanteissa, joissa joudutaan tinkimään sopimusehdoista tilojen täyttämiseksi. Oletan tämän vastaavan myös Samla Capitalin vuokrausliiketoiminnan pääperiaatteita. Lisätietoja vuokrausliiketoiminnasta kappaleessa kymmenen: olemassa oleva tai tuleva vuokrasuhde. Lisäksi suosittelen tutustumaan kappaleisiin 4.4: alueellinen kysyntä ja tarjonta, 5.3: kiinteistön kiinnittäminen ja panttaus, 8.2: vuokralais- ja käyttäjähallinta ja tuottotekijöihin kappaleessa kuusi: kiinteistön tuotot ja myyminen.

Samlan asuntorahaston ostettavista kohteista 50% on kehityskohteita ja toinen puoli kassavirtakohteita (Samla Asunnot), joten hyvien kehityskohteiden löytäminen rahastoon on tärkeää. Kiinteistökehityksen tarkoituksena on tuoda kiinteistöliiketoimintaan lisäarvoa, esimerkiksi arvonnousu tai parempi kassavirta. Lähtökohtaisesti kiinteistökehityksen kannattavuus riippuu siitä, onko saatu lisäarvo suurempi kuin lisäarvon saavuttamiseksi kuluneet resurssit. Pisteytysmallin kiinteistökehityskategoria ei sisällä kannattavuuslaskelmia, vaan ne on tarkoitettu suoritettavaksi ostoprosessin jatkotarkasteluvaiheissa. Tarkasteltavana on lähinnä kehittämisen todennäköisyys, joka riippuu monesta osatekijästä, joista tärkein on kaavamääräykset, joista lisätieto kappaleessa 4.2: kaavoitus. Yleistietoa kiinteistökehittämisestä on kappaleessa seitsemän: kiinteistön kehitysnäkymät. Lisäksi suosittelen lukemaan kappaleen kuusi: kiinteistön tuotot ja myyminen, sillä siinä on hyödyllistä tietoa kiinteistön tuottotekijöistä, kehityspotentialista ja arvonnoususta. Kiinteistökehityksistä aiheutuvien menojen kirjaamisesta hankintamenoksi on tietoa kappaleessa kahdeksan: kiinteistön ostosta, ylläpidosta ja kehityksestä aiheutuvat menot. Painoarvoltaan kiinteistökehitys on merkittävä, mutta sen realisoituminen lisäarvotekijänä tapahtuu yleensä vasta kiinteistökaupan jälkeen, joten ennen ostohetkeä oleellisemmat tekijät sijainnin, kunnan, nettotuoton ja vuokralaisten suhteen on pisteytysmallissa merkittävämpiä ja siten ne voivat tuottaa enemmän pisteitä.

Samla Capital on ainakin toimitilarahastojen suhteen määrittänyt ostettavien toimitilakiinteistöjen hintaluokan, joka vaihtelee rahastosta riippuen 1-20 miljoonan euron välillä. (Samla toimitilat ja

Samla toimitilat 2) Pisteytysmallissa ei ole määritetty mitään euromääräisiä tavoitehintoja, sillä hintaan vaikuttaa todella moni muuttuja. Pisteytysmallissa hankintahintaa on käsitelty markkinahintavastuksen mukaisesti. Yksinkertaistettuna kiinteistö voi olla markkinahintainen, alle markkinahinnan tai markkinahintaa kalliimpi. Hintatason määräytymisestä lisätietoa kappaleessa 4.5: hintataso. Annan pisteytysmallin käyttäjälle vapauden valita miten hän määrittää yleisen markkinahintatason ja sen käyttämisen vertailtaessa sitä ostettavan kiinteistön hintatasoon.

2.3 Pisteytyksen ja painoarvojen yhteisvaikutus

Pisteytysmallin eri osa-alueiden pisteet on painotettu, jotta kiinteistösijoittajalle oletetusti merkittävämpi osa-alue kiinteistökohteen valintakriteereissä tuottaa kokonaisuuteen nähden enemmän pisteitä, kuin vähemmän tärkeäksi katsottu valintaperuste. Yleisesti voidaan todeta, että mitä korkeamman kokonaispistemäärän kohde saa, sitä paremmin se sopii yhtiön potentiaaliseen sijoitusportfolioon. Toisaalta strategisilla painoarvoilla voi olla niin suuri merkitys kokonaisuuden kannalta, että jotkin tärkeät valintaperusteet saavatkin liian vähän kokonaispisteitä. Pisteytysmallin käyttäminen vaatii jonkin verran kriittistä ajattelua pisteytettävän kohteen ominaisuuksia tarkasteltaessa. Lopputuloksen vertailukelpoisuuden takaamiseksi ei ole suositeltavaa vaihtaa kohteiden pisteyttäjää tai se tulee ainakin huomioida vertailussa, sillä kriittisemmän pisteyttäjän antamat pisteet voivat erota vähemmän kriittisen pisteyttäjän tekemästä arviosta.

3 KIINTEISTÖLLÄ SIJAITSEVAN RAKENNUKSEN TEKNISET OMINAISUUDET

3.1 Yleisratkaisut

Kiinteistösijoittajan etsiessä potentiaalista ostokohdetta huomioidaan olemassa olevan rakennuksen yleisratkaisut, joiden perusteella voidaan tehdä etukäteisarvio siitä, kenelle kohdetta markkinoidaan myynti-, -kehitys-, tai vuokraustarkoituksessa. Samalla saadaan oleellista tietoa ostotarjousta, tai tulevaa jälleenmyyntihintaa ajatellen.

Tarkastelu voi alkaa siitä, millaiseksi rakennus on suunniteltu. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä tämä voisi tarkoittaa tilaerittelyä, eli mitkä osat rakennuksesta on asuntoja, yhteisiä tiloja, varastoja jne. Toinen perusasia on tilojen koko, jota voidaan mitata kerrosneliömetreinä, jotka huomioivat jokaisen kerroksen ulkopintoja pitkin mitatun pinta-alan. Sen avulla voidaan siten arvioida, onko tilatehokkuus halutunlainen ja miten toimivia tehdyt ratkaisut ovat käytännössä. Tarkastelemalla olemassa olevia yleisratkaisuja voidaan kiinnittää katse jo tulevaisuuteen ja pyrkiä löytämään kiinteistön kehittämiseen liittyviä asioita, joista lisää kappaleessa seitsemän.

3.2 Rakennustekniset ratkaisut, käyttöiät ja kuntokartoitus

Vuokralaisilla on tietyt tila- ja ominaisuustarpeet, joihin kiinteistösijoittaja pyrkii vastaamaan. Tiloihin tyytyväinen vuokralainen on luultavasti valmiimpi kirjoittamaan pidemmän vuokrasopimuksen tai ottamaan vastuuta kiinteistönhoidosta. Kiinteistösijoittajan kannalta on järkevää hankkia kiinteistö, jossa ei tule suuria yllättäviä kuluja muutos- ja korjaustoimenpiteistä. Tekniset ratkaisut ja niiden kunto vaikuttavat myös kiinteistön arvoon ja kunnossapitokustannuksiin. On tärkeä tietää millaisia teknisiä ratkaisuja rakennus-, -tai kunnostusvaiheessa on käytetty, esimerkiksi onko eristeenä ollut asbestia. Käyttöiän avulla pystytään arvioimaan välittömät ja tulevat kunnossapitotarpeet ja ennakoimaan samalla korjauskustannuksia esimerkiksi LVIS-saneeraushankkeessa.

3.2.1 Kuntotarkastus

Kuntotarkastus on ideaalitalanteessa puolueeton selonteko tarkastettavan kohteen kunnosta. Tarkastus sisältää kuntotarkastuksen tekijätahon tai sopimuksen mukaan valittujen kohteiden tarkastamisen. Se ei kuitenkaan poista ostajan selontotovelvollisuutta tai myyjän tiedonantovelvollisuutta. Tarkastaminen voi kuitenkin vähentää erimielisyyksiä kaupanteon yhteydessä ja sen jälkeen. (Raksystems, 2018) Rakennuksen hyvä kunto vähentää ylläpito- ja korjauskustannuksia ja täten parantaa osaltaan kohteen tuottopotentiaalia, eli voidaan vedota pyyntivuokrassa tai myyntihinnassa esimerkiksi rakennuksen hyvään kuntoon. (Kiiras ja Tammilehto, 49)

4 YMPÄRISTÖOMINAISUUDET

4.1 Sijainnin ja kiinteistötyyppien allokaatiotavoitteet

Sijainnin allokoiminen tarkoittaa kiinteistösijoitusten hajauttamista määritetyllä alueella sijoitusstrategian mukaisesti. Sijoitusalue voi olla isossa mittakaavassa suomen valtion rajojen sisällä tapahtuva sijoittaminen, tällöin sijoittaja on rajannut ulkomailla sijaitsevat kiinteistöt sijoitusportfolion ulkopuolelle. Keskikokoisessa mittakaavassa kiinteistösijoituksen allokoiminen voisi tarkoittaa esimerkiksi pelkästään kasvukeskuksiin tai tietyn suuruisiin kaupunkeihin sijoittamista, tällöin sijoittaja on rajannut koko suomen alueelta vain tietyt alueet mahdollisiksi sijoituskohteikseen.

Pienemmän mittakaavan sijaintiallokointia voisi olla esimerkiksi kaupungin alueella tapahtuva allokointi, jolloin sijoittaja voi määrittää ostettavan kohteen sijainnin vaatimukseksi esimerkiksi keskusta-alueen tai yrityskeskittymän. Sijainnin allokointi voi edetä niin pitkälle, että siirrytään jo mikrosijaintiin, jolloin tarkastellaan sijoituskohteen sijaintia tietyssä osassa rakennusta. Mikrosijainnista on oma kappaleensa jäljempänä tätä työtä.

Kiinteistötyyppien allokointi tarkoittaa sitä, missä suhteessa omistetaan erilaisia kiinteistötyyppejä. Tavanomaisimpia kiinteistötyyppejä ovat liikekiinteistöt, eli toimistokiinteistöt ja tuotantotilat. Yleisiä kiinteistötyyppejä ovat myös asuinkiinteistöt ja ns. hybridikiinteistöt, joissa useimmiten on sekoitus asuntoja ja liiketiloja samassa rakennuksessa ja neljäntenä erilaiset maa-alueet, joihin sisältyy myös rakentamattomat ja rakennetut tontit.

Kiinteistöihin sijoittavan yhtiön on mahdollista omistaa tai hallita kiinteistöjä useissa erilaisissa omistus- ja hallintamuodoissa, jolloin niissä on juridisia poikkeavuuksia. Alla on kuvattu yleisimpiä kiinteistön omistus- tai hallintamuotoja.

- Kiinteistöyhteisössä, yhteisö, eli tietty joukko omistaa, ja/tai hallinnoi kiinteistöä tai tiettyä osaa siitä.
- Kiinteistöyhtiössä yhtiö omistaa kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset ja usein hoitaa yhtiön hallinnolliset asiat. Tyypillisimpiä kiinteistöyhtiöitä ovat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt.
- Kiinteistöosakeyhtiössä osakkeen omistaja saa oikeuden hallita kiinteistöä tai sen osaa esimerkiksi liiketilaa (toimisto, tuotantotila jne).
- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa kiinteistöosakeyhtiöstä siten, että vähemmän kuin puolet osakkeiden hallintaan oikeuttavista tiloista on asuinkäytössä.
- Asuntoyhteisö on asumistarkoitukseen tehty yhteenliittymä esimerkiksi asuntoosakeyhtiöistä.
- Asunto-osakeyhtiössä omistetaan osake tai useita osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan tiettyjä asumistarkoitukseen käytettyjä huoneistoja ja mahdollisesti yhtiön yhteisiä tiloja (Kiinteistötalouden instituutti, 7).

4.2 Kaavoitus

Kaavoitus on maankäytön suunnittelua, jonka visio on luoda monipuolisia kestävän kehityksen edellytyksiä alueelliselle kehitykselle. Kaavoitukseen kuuluvat maakuntakaavoitus, yleiskaavoitus ja asemakaavoitus. Kaikissa kaavoissa on ohjaustavoitteita ja kukin kaava ohjaa kehitystä eri mittakaavassa. (Ympäristöministeriö)

Maakuntakaava käsittää laajimman alueen, eli koko maakunnan ja sen tarkoituksena on ohjata koko maakunnan kehitystä ja luoda pohja yleiskaavalle, sekä sitä kautta asemakaavalle. Maakuntakaavan käyttöä ja suunnittelua toteutetaan kuntayhtymässä, eli maakuntaliitoissa ja usein myös valtion hallinto osallistuu siihen esimerkiksi suurissa infrastruktuurihankkeissa. Maakuntakaavoituksen yhtenä tavoitteena onkin valtakunnallisten tavoitteiden toteuttaminen. Kiinteistösijoittaja voi hyötyä maakuntakaavoituspäätöksien tarkastelusta siten, että sen avulla pystytään arvioimaan mistä löytyy tulevaisuuden tuottokohteita ja mahdollisesti hakemaan rakennuslupia kehitysalueille. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 25-26§ ja 32§)

Yleiskaava on kunnanvaltuuston hyväksymä asiakirja, jossa kunta linjaa yleisellä tasolla, miten heidän vastuulla olevaa kunnan aluetta kehitetään tulevaisuudessa. Lisäksi yleiskaava antaa pohjan muodostaa asemakaava. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 35§, 37§, 42§) Yleiskaavassa voi olla myöhemmin esitettävän asemakaavan tavoin rajoituksia ja määräyksiä. Joissain tapauksissa pelkkä yleiskaava riittää rakennusluvan perusteeksi tilanteessa, jossa asemakaavan ohjaustarvetta ei tarvita. Toisaalta yleiskaavaan vedoten voi syntyä erilaisia rajoitteita, kuten rakentamisrajoitukset, jolloin rakentamislupaa ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista. Esimerkiksi kiinteistösijoittajan salkussa voisi olla liikekiinteistö alueella, johon on yleiskaavassa juuri kaavoitettu kerrostaloja aikajänteellä x. Tällöin yleiskaavan mukaan kiinteistöön kohdistuisi rakentamisrajoitus ja kunnan olisi käytännössä pakkolunastettava kiinteistö yleiskaavan toteuttamiseksi. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 43§)

Asemakaava on kunnanvaltuuston hyväksymä asiakirja, joka sääntelee yksityiskohtaisemmin kunnan alueella tapahtuvaa rakentamista ja muuta kehitystä ottaen huomioon yksityiskohtaisia asioita, kuten kaupunki- ja maisemakuvan. Asemakaavan tulee huomioida yleiskaavan ja maakuntakaavan ohjaustavoitteet. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 50§) Kiinteistösijoittajan kannalta nämä tuottavat rajoituksia ja velvollisuuksia, mutta toisaalta myös oikeuksia suunniteltaessa esimerkiksi rakentamista, sillä toimittaessa asemakaavamääräysten mukaisesti myös suunnitelmien läpimeno kunnallisissa päätöksentekoprosesseissa on todennäköisempää. Tämä edistää myös tuottojen nopeampaa saataavuutta, sillä rakentamaton, tai rakennusvaiheessa oleva kohde tuskin tuottaa tulojakaan.

Toimenpiderajoitus määrätään kunnan toimesta, jos asemakaavaa ollaan muuttamassa, tällöin rakentaminen alueella on luvanvaraista usein alle kahden vuoden ajan, mutta rakennuskieltoa voidaan pitkittää kaava-alueen laajentamiseen perustuen jopa kahdeksaan vuoteen. Rakentamisrajoitus estää rakentamasta vastoin asemakaavaa, joten mahdollisten muutostöiden on oltava asemakaavan mukaisia, tämä on huomioitava jo muutostöitä suunniteltaessa. Rakentamisrajoitus voi koskea myös

uudisrakentamista esimerkiksi tilanteessa, jossa sillä estetään haitalliset ympäristövaikutukset. Asemakaava-alueella voi lisäksi sijaita suojelumääräyksiin kuuluvia kohteita. Asemakaava voi tuoda rajoitteiden ja määräysten lisäksi myös velvoitteita, kuten liittymisvelvollisuuden kaukolämpöverkkoon tietyissä edellytyksissä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 53-57§)

96	1234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
97	00 %	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
98	as 00 %	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
99	m 00 %	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
101	½ k IV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
102	IV u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kuva 1 Asemakaavan merkintöjä (Ympäristöministeriö)

Uudisrakentamisessa ja erilaisessa kiinteistökehityksessä on tulkittava kaavamerkintöjä jo ennen hankkeeseen ryhtymistä. Kaikki maakunta-, - yleis- ja asemakaavaa koskevat kaavamerkinnät löytyvät Ympäristöministeriön julkaisemasta oppaasta, joka pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Opas sisältää hyvin paljon erilaisia kaavamerkintöjä ja lyhyen selityksen kustakin merkinnästä. Asemakaavamerkintä voi kertoa kiinteistösijoittajalle esimerkiksi sen, onko lisärakentaminen tontille mahdollista ja kuinka paljon rakennuksen kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoihin. (Kuva 1)

Kaavoittamattomille alueille voidaan tehdä oma kaavaluonnos, jonka kunnan rakennusvalvonta joko hyväksyy tai hylkää. Isoissa hankkeissa hyväksyntä voi päättyä kunnanvaltuuston ratkaistavaksi. Kaavaluonnoksesta on tietyn ehdoin mahdollista valittaa, esimerkiksi suunnitellun uudiskohteen naapurien toimesta. Valittaminen voi pitkittää kiinteistösijoittajan hanketta rakentaa tontille esimerkiksi toimitilakiinteistö, jolloin myös tuottojen saaminen voi viivästyä.

4.2.1 Tonttiliittymät

Tonttiliittymät ovat kiinteistön käyttöä mahdollistavia insfraktruktuurin osa-alueita, kuten ajo- ja kävelytiet, sähkö- ja viemäriverkot, kaukolämpö yms. Kaavamerkinnot ja rakennusmääräykset määrittelevät miten ne on toteutettava käytännössä. Kiinteistösijoittajan tulee huomioida niiden asianmukaisuus ja siirtokelpoisuus, sillä vastuu tonttiliittymistä on kiinteistön omistajalla. Tonttiliittymien perustaminen, uusiminen, kunnossapito ja usein myös käyttö aiheuttavat kustannuksia. Erityisen tärkeää on huomioida, onko oikeudet ja rasitteet merkitty kiinteistörekisteriin, jolloin omistajanvaihdos ei vaikuta käyttöoikeuksiin kiinteistön myynti- ja ostotilanteissa, ellei rekisterimerkinnässä ole toisin mainittu. (Maanmittauslaitos, kiinteistöt)

Tonttiliittymistä voi aiheutua kiinteistölle oikeus tai rasite. Tonttiliittymää koskeva oikeus voi mahdollistaa esimerkiksi naapuritontin tieliittymään tai vesijohtoverkostoon liittymisen. Tonttiliittymän rasite olisi, jos jollakin toisella olisi oikeus liittyä esimerkiksi edellä mainitussa tilanteessa oman kiinteistön tieverkkoon. Jos niin on määrätty tai sovittu, voi oikeuden käyttäjä joutua maksamaan rasitteen omaavalle taholle käyttökorvauksia. (Maanmittauslaitos, kiinteistöt)

4.3 Alueelliset kehitysnäkymät ja palvelut

Alueelliset kehitysnäkymät ja palvelut pohjautuvat alueella jo olemassa oleviin kaavoitus- ja palveluratkaisuihin, sekä ottaa huomioon tulevaisuuden tarpeet ja alueen yleisen kehittyneisyyden. Kehitysnäkymät ovat tärkeitä huomioida osana sijoituspäätöstä, sillä ne vaikuttavat ainakin joltain osin kohteiden kysyntään ja kiinteistöjen arvoon. Kuvitellaan, että kaupunkiin x olisi tulossa erittäin iso tehdas, joka työllistää tuhansia ihmisiä. Tämä varmasti vaikuttaa asuntotarpeisiin, lisäksi erilaisten palveluiden kysyntä kasvaa, jolloin myös liiketiloja tarvitaan enemmän. On hyvä huomioida myös alueen nykyinen kehitystaso ja ennakoida alueen tulevaa kehitystä. Sitä varten on tehty erilaisia vertailuja. Erilaisten selvitysten avulla kiinteistöihin sijoittava taho voi lisätä paikallistuntemustaan ja toisaalta saada tietoa myös muista alueista.

Euroopan komission toimesta on toteutettu vuotta 2016 koskeva alueellisen kilpailukyvyyn indeksivertailu. Siitä saa vertailupohjaa, miten kilpailukyky toteutuu EU:n jäsenmaissa ja alueellisesti Suomessa. Vertailussa on mukana kokonaisuudessaan 263 aluetta EU-maista. Suomi on jaettu Länsi-Suomen, Helsinki-Uusimaan, Etelä-Suomen, Pohjois ja Itä-Suomen ja Ahvenanmaan alueisiin. Vertailussa tarkastellaan perusmittareita, tehokkuutta, ja innovaatiisuutta, joiden kokonaisuudesta tulee vertailukelpoiset alueellisen kehityksen indeksipisteet. Kokonaispistemäärät ratkaisevat kokonaissijoituksen, joko aluekohtaisesti väliltä 1-263, tai valtiokohtaisesti 1-28. Ainoat valtiokohtaista kehitystä kuvaavat kohteet ovat makrotalouden vakaus ja peruskoulutus. (European Regional Competitiveness Index, 3) Mittarit antavat yleiskuvaa maantieteellisesti, mikäli sijoitusallokaatiota lähdetäisiin toteuttamaan Suomen ulkopuolella Euroopassa tai jos tarvittaisiin inspiraatiota tuleviin kehityskohteisiin sellaiselta alueelta, missä vastaavat toiminnot ovat osoittautuneet kannattaviksi.

Perusmittarit koskevat instituutiota, makrotalouden vakautta, infrastruktuuria, terveyttä ja peruskoulutusta. Perusmittareiden osalta Suomen kehittyinen alue on Helsinki-Uusimaa, jossa se sijoittuu EU:n alueella sijalle 9. Muut Suomen alueet sijoittuvat sijoille 22-56, joista sijan 56 sai Pohjois- ja Itä-Suomen alue. (RCI: Scorecards, 107-111)

Innovatiivisuuden mittarit käsittelevät teknologiavalmiutta, liiketoiminnan kehittyneisyyttä ja innovaatioita. Suomen sijoitukset vaihtelevat sijojen 9 ja 99 välillä. Tälläkin kertaa suomen parhain alue kokonaisuudessaan on Helsinki-Uusimaan alue sijalla 9 ja vähiten pisteitä kerännyt alue suomesta on Ahvenanmaan alue sijalla 99. (RCI: Scorecards, 107-111)

Tehokkuutta koskevat mittarit käsittelevät korkeakoulutusta ja elämän mittaista oppimista, työmarkkinoiden tehokkuutta ja markkinoiden kokoluokkaa. Suomen kokonaissijoitukset vaihtelevat sijoilta 14/263 (Helsinki-Uusimaa), sijalle 127/263 (Pohjois- ja Itä-Suomi). (RCI: Scorecards, 107-111)

Alueellisia kehitysnäkymiä on tarkasteltu myös työ- ja elinkeinoministeriön ja ELY-keskusten julkaisemissa selvityksissä. Ne kokoavat tietoa maakunnittain mm. aluetaloudellisista kehitysnäkymistä, esimerkiksi työllisyydestä, investoinneista, teollisuudesta ja erilaisista hankkeista. Vuoden 2017 selvitys arvioi vuoden 2017 kehitystä ja vertaa sitä vuoteen 2016. Selvitys tuo esiin myös tulevaisuuden haasteita ja alueellisia vahvuuksia. Julkishallinnolliset ja yksityiset instituutiot tuottavat myös lähes reaaliaikaista kvartaaliraportointia niin mikro, kuin makrotaloudestakin.

4.4 Alueellinen kysyntä ja tarjonta

Alueelliset kehitysnäköymät (4.3) määrittä laajassa mittakaavassa tietyn alueen kehitteneisyyttä, eli perustekijöistä, jotka mahdollistavat kysynnän ja tarjonnan. Alueellinen kysyntä ja tarjonta voivat vaihdella suuresti esimerkiksi kaupunginosittain. Joistakin tiloista ollaan kiinnostuneempia kuin toisista. Kysyntä riippuu pitkälle myös tilankäyttäjistä ja hänen tarpeistaan. Myymäläyrittäjä saattaa haluta lähelle asiakasvirtoja mahdollisimman näkyvälle markkinapaikalle, kun taas myymälään tulevat tuotteet voidaan valmistaa hieman kauempana, jolloin merkittävimäksi kysyntätekijäksi voi muodostua esimerkiksi hyvä logistinen sijainti. Tilatarpeet ovat erilaisia ja myös hinnat vaihtelevat alueittain.

4.4.1 Mikrosijainti

Mikrosijainti tarkastelee kiinteistöä osana esimerkiksi kuntaa ja siihen sisältyviä sijaintitekijöitä tai hieman pienemmässä mittakaavassa esimerkiksi usean toimitilan omaavassa rakennuksessa tietyn toimitilan sijaintia osana muita tiloja. (Kiinteistötalouden instituutti, 14) Mikrosijainnille merkittäviä tekijöitä voivat olla niin pienet kuin isotkin asiat, esimerkiksi kohteen saatavuuden helppoudesta, pysäköintimahdollisuuksista ja ikkunoiden sijainnista lähialueen palveluihin. On myös todettu, että mikrosijainnilla on merkitystä kohteen hintaan, vuokraan ja kysyntään. Vaikutus voi olla negatiivinen tai positiivinen riippuen siitä, onko mikrosijaintitekijä yleisen mielipiteen mukaisesti kohteen vetovoimaa kohentava vai heikentävä.

4.4.2 Käyttö- ja vajaakäyttöasteet vuokrauksessa

Kiinteistön käyttöaste kuvastaa sitä, missä suhteessa kiinteistön vuokrattavat tilat ovat käytössä kaikista kiinteistön tiloista. Tilojen 100%:n käyttöaste on yksi maksimaalisen tuottopotentialin osatekijöistä. Täysi 100% käyttöaste vuokrausliiketoiminnassa tarkoittaa sitä, että kaikki tilat ovat vuokratuina, jolloin ne myös tuottavat rahavirtaa vuokrana. Käyttöasteesta voidaan käyttää myös nimitystä vuokra-aste.

Vajaikäytössä kaikki tilat eivät ole vuokrattuina ja rahavirta tulee vain käytössä olevista tiloista. Vajaikäytön riskinä on, että käytössä olevista tiloista saatavat tuotot eivät riitä kattamaan kiinteistöistä aiheutuvia menoja, jolloin voidaan joutua tinkimään vuokratasosta tai muista vuokrausliiketoimintaan liittyvistä tekijöistä tilojen täyttämiseksi ja tappion minimoimiseksi. Vajaikäyttöriskin toteutumisesta lisää myös vuokralaisten vaihtuvuus, jolloin vuokrasuhteen päätyttyä tilaan ei saada uutta vuokralaista tai remontit, joiden aikana tilaa ei voi käyttää.

4.5 Hintataso

Kysyntä ja tarjonta määrittelevät hintatason, mutta usein se on riippuvainen alueellisesta markkinahintatasosta, kiinteistön ominaisuuksista ja muista lisäarvoa tuottavista tai arvoa pienentävistä tekijöistä mm. mikrosijainnista. Kiinteistösijoittaja voi seurata erilaisten kiinteistötyyppien hintatilastoja, esimerkiksi Maanmittauslaitoksen tuottamasta tilastopalvelusta. Palvelusta voi valita esimerkiksi vuoden 2018 maakuntien alueille rakennetut asuinpientalokiinteistöt. Tilasto näyttää edellä mainittujen tietojen pohjalta maakunnan, lukumäärän rakennetuista kohteista, pinta-alojen keskiarvot, kauppahintojen mediaanit, kauppahinnan keskiarvot ja keskihajonnat. (Kuva 2)

2 Asuinpientalokiinteistöt

vuosi	aluejakoselitte	2.3 Asuinpientalokiinteistöt asemakaava-alueella rakennetut kohteet (lukumäärä kpl)	2.3 Asuinpientalokiinteistöt asemakaava-alueella rakennetut kohteet (pinta-ala keskiarvo m ²)	2.3 Asuinpientalokiinteistöt asemakaava-alueella rakennetut kohteet (kauppahinta mediaani €)	2.3 Asuinpientalokiinteistöt asemakaava-alueella rakennetut kohteet (kauppahinta keskiarvo €)	2.3 Asuinpientalokiinteistöt asemakaava-alueella rakennetut kohteet (kauppahinta keskihajonta €)
2018	Uusimaa	110	1166,00	295000,00	303798,00	136737,00
2018	Varsinais-Suomi	55	1379,00	210000,00	214688,00	94506,00
2018	Satakunta	35	1680,00	128000,00	134643,00	69816,00
2018	Kanta-Häme	33	1175,00	172500,00	189606,00	68617,00
2018	Pirkanmaa	45	1316,00	220000,00	252689,00	166508,00
2018	Päijät-Häme	28	1376,00	164000,00	179018,00	82914,00
2018	Kymenlaakso	22	1284,00	116500,00	118636,00	57227,00
2018	Etelä-Karjala	22	1279,00	128500,00	133341,00	59340,00
2018	Etelä-Savo	11	1270,00	140000,00	168318,00	99921,00
2018	Pohjois-Savo	19	1381,00	180000,00	202684,00	138244,00
2018	Pohjois-Karjala	12	1337,00	87500,00	121708,00	84408,00
2018	Keski-Suomi	20	1222,00	149000,00	172300,00	100424,00
2018	Etelä-Pohjanmaa	20	2022,00	160250,00	164950,00	85687,00
2018	Pohjanmaa	14	1438,00	139000,00	159750,00	86052,00
2018	Keski-Pohjanmaa	5	1102,00	240000,00	223400,00	112396,00
2018	Pohjois-Pohjanmaa	39	1500,00	130950,00	141340,00	80099,00
2018	Kainuu	3	1105,00	87000,00	95667,00	16773,00
2018	Lappi	23	1438,00	142500,00	154565,00	127140,00
2018	Ahvenanmaa	4	955,00	155000,00	146750,00	59039,00

Kuva 2 Asuinpientalokiinteistöt maakunnittain (Maanmittauslaitos)

Tilastopalvelu tarjoaa kiinteistösijoittajalle mahdollisuuden saada jonkinlainen suuntaa antava käsitys alueellisesta hintatasosta kiinteistötyypeittäin, jolloin on mahdollista rajata pois ylihintaiset kohteet,

ellei perustetta tilastollisesti selvästi kalliimmalle hinnalle löydy. Samalla periaatteella voidaan myös löytää tilastoihin nähden halvempia kohteita, esimerkiksi kiinteistökehityskäyttöön. On kuitenkin hyvä suhtautua tilastoihin kriittisesti, sillä ne voivat olla hyvin pinnallisia, eikä niissä välttämättä tule ilmi esimerkiksi mikrosijainti, muut kohteen erityisominaisuudet tai tulevaisuuden kehitysnäkymät. Lisäksi on järkevää käyttää muitakin arviointityökaluja, sekä kiinteistöarvioinnin ammattilaisia arvioinnin virhemarginaalin pienentämiseksi.

4.6 Ympäristöriskit

Ympäristöriski voi konkretisoitua itseaiheutetun, tai ulkopuolisen vaikutteen takia, esimerkiksi lähiympäristön vesialueen laadun pilaantumisesta, tai tehtaasta aiheutuvasta hajuhaitasta alueelle. Lähiympäristön pilaantuminen voi vaikuttaa ainakin alueelliseen kysyntään asuntokauppa- ja vuokra-liiketoimintamarkkinoilla. Välillinen vaikutus voi kohdistua myös kiinteistön arvoon.

Tontin maapohja tai sen lähialue voi tuoda ongelmia kiinteistösijoittajalle. Ennen kiinteistökauppaa tulisikin selvittää onko paikalla ollut toimintaa, joka voi vaikuttaa haitallisesti tontin kehittämiseen. Kyseisiä haittatekijöitä voi syntyä esimerkiksi alueella, jossa on huono maaperä esimerkiksi vanhan kaivostoiminnan seurauksena, tai alueella, jossa on muutenkin pehmeä maaperä. Maapohjan vahvistamisesta voi syntyä lisäkustannuksia alueelle rakentamisesta. Ympäristöriskien voi lukea kuuluvaksi myös juridiset velvoitteet, kuten esimerkiksi käyttörajoitteet, joista lisää kappaleessa viisi. (Ympäristöosaava)

5 KIINTEISTÖÖN SISÄLTYVÄT OIKEUDET, RAJOITTEET JA MUUT ASIAKIRJAT

Asunto-osakeyhtiön toimintaa sääntelee asunto-osakeyhtiölaki, loput säännökset ovat yhtiökohtaisia erikseen yhtiö- tai hallituskokouksissa tehtyjä päätöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimintaa säädellään osakeyhtiölaissa ja asunto-osakeyhtiölain 28 luvussa. Keskinäisessä osakeyhtiössä voidaan soveltaa myös muita asunto-osakeyhtiön säädöksiä yhtiöjärjestyksen niin määrätessä. (Patentti- ja rekisterihallitus)

5.1 Kiinteistörekisteriotteet ja yhtiömuotoista kiinteistöomistusta koskevat asiakirjat

Kiinteistörekisteriotteet ovat maanmittauslaitoksen kautta saatavia kiinteistöä koskevia asiakirjoja. Ne sisältävät perustietoja, kuten rekisteritunnuksen, määräalan mahdollinen karttaotteineen, yleiset muodostumistiedot ja käyttötarkoitukset. Lisäksi kiinteistökaupoissa on huomioitava muun muassa alaotsikoissa 5.1.1-5.14 esitetyt asiakirjat. (Maanmittauslaitos, kiinteistörekisteriote)

5.1.1 Lainhuutotodistus

Lainhuutotodistus erittelee kiinteistön omistajan. Rekisteröidessä maa-aluetta omistajanvaihdon yhteydessä täytyy rekisteröidä alue uudelle omistajalle lainhuudolla, jota haetaan maanmittauslaitokselta. Voimassa oleva lainhuuto takaa kiinteistön kiinnitysmahdollisuuden.

5.1.2 Rasitustodistus

Rasitustodistus ilmaisee kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitteet. Siinä on esillä kiinteistön perustiedot, kuten kiinteistötunnus, kunta, kokonaispinta-ala ja maapinta-ala. Lisäksi se sisältää tiedot kiinnityksistä, erityisistä oikeuksista, vallintarajoituksista ja muistutuksista. Rasitustodistus on saatavilla kiinteistöstä, määräalasta tai vuokraoikeudesta. (Maanmittauslaitos)

Kiinteistösijoittajan on tärkeää tietää, kohdistuuko kiinteistöön sellaisia rajoitteita, joista voi aiheutua kustannuksia kauppahinnan ja ylläpidon lisäksi tai onko kiinteistöllä vallintarajoitus esimerkiksi jonkin henkilön testamentattu oikeus käyttää kiinteistöä päivään x saakka. Rasitustodistuksesta on syytä tarkastaa myös todistuksen ajankohtaisuus ja siirtokelpoisuus.

5.1.3 Vuokraoikeustodistus

Jos maa-alue vuokrataan tai se on jo vuokrattu, ilmenevät oleellimmat vuokralaista ja vuokranantajaa koskevat tiedot vuokraoikeustodistuksesta. Maa-alueen lainhuuto voi olla esimerkiksi kaupungilla, mutta sillä sijaitsevan rakennuksen omistaa jokin muu taho, joka maksaa sovittua vuokraa kaupungille. Vuokraoikeus usein myös rajoittaa kiinteistön käyttöä, mutta sen suurin hyöty onkin, että kiinteistön maapohjaa ei tarvitse ostaa, jolloin se ei sido pääomaa. (Maanmittauslaitos, kiinteistöt)

5.1.4 Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistön kauppakirja laaditaan maakaarilain mukaisesti ja siinä sovitaan millä ehdoin kauppa toteutuu. Kauppakirjaa voi edeltää esisopimuksia. Maakaarissa on myös määritelty perusteet vahingonkorvaukseen myyjän ja ostajan eduksi eri tilanteissa, esimerkiksi laatu, -vallinta ja oikeudellisen virheen käydessä toteen. (Maakaari 1995)

Käytännössä kiinteistösijoittajan on tiedettävä omat oikeudet ja velvollisuudet kaupantekotilanteessa riippumatta siitä onko myyjä, -vai ostajaosapuolena. Oikeuksista ja velvollisuuksista voidaan sopia myyjän tai ostajan eduksi siten kuin se on maakaaren 9§:n mukaan mahdollista. Kiinteistöihin sijoitettava yhtiö lukeutuu elinkeinonharjoittajaksi, joten se tuo omat rajoitteet, mikäli kauppaa tehdään luonnollisen henkilön kanssa. (Maakaari 1995)

5.2 Rakennuksen takuutiedot

Takuu suojaa ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman kiinteistön rakentamisvaiheessa ja määritetyn ajan sen jälkeen. (Asuntokauppalaki, 1994, 1§) Rakentamisvaiheella tarkoitetaan uuden, tai uudisrakentamiseen verrattavan korjauskohteen rakentamista, sekä lisärakentamista olemassa olevaan rakennukseen. (Asuntokauppalaki, 1994, 5§) Uuden asunnon oston takuuuehdoista on säädetty asuntokauppalain neljännessä luvussa. Takuutiedoissa on käytävä ilmi seuraavat tiedot;

- takuun sisältö
- ostajan lainmukaiset oikeudet
- takuuta rajoittavat oikeudet
- tiedot takuunantajasta
- voimassaoloaika- ja alue, jossa takuu on voimassa
- sekä muut takuun vaatimusten kannalta oleelliset tiedot (Asuntokauppalaki, 1994, 17§ a).

Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan velvollisuus on huolehtia vakuudesta, jolla turvataan rakentamista koskevan sopimuksen ehtojen täyttyminen. Asuntokauppalain vaatimat vakuudet ovat rakentamisvaiheen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ja suorituskyvyttömyysvakuus. Rakentamisvaiheen vakuus on vähintään 5 %:a yhtiön työsuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista ja sen on vastattava 10 %:a myytyjen osakkeiden kauppahinnasta.

Isoihin rakennusurakoihin, kuten uudisrakentamiseen ja lvis-korjaukseen on sovellettavissa rakennusurakan yleiset sopimusehdot – YSE 1998 sopimus pohja. Sopimusehdot on vahvistettu Suomen toimitila- ja rakennusliiton RAKLI ry:n toimesta ja niitä on ollut kehittämässä lukuisat muut rakentamiseen liittyvät järjestöt. Pienurakoihin on olemassa erikseen omia sopimus pohjia.

Uudiskohteessa on kahden vuoden takuu aika ja 10-vuoden vastuu aika, ellei muuta ole sovittu. Takuu aika alkaa hyväksytystä vastaanottotarkastuksesta ja kattaa urakasuoritukseen kuuluvista virheistä, jotka eivät aiheudu normaalista kulumisesta, tai normaalien huoltotoimenpiteiden laiminlyön-

nistä. (YSE 1998, 29§) 10-vuoden vastuu-aika alkaa myös vastaanottotarkastuksesta ja takuuajan päätyttyä urakoitsija vastaa enää sellaisista virheistä, joita ei ole kohtuuden mukaan havaittu vastaanottotarkastuksessa, tai takuuajana. Mahdollisia virheitä on törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättömästä suorituksesta aiheutuneet viat ja puutteet. (YSE 1998, 30§)

5.2.1 Viranomaismääräykset ja kunnossapitovastuu

Uudet, merkittävästi korjatut, tai merkittävän muutostoimenpiteen läpikäyneet kiinteistöt tulee tarkastaa kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa 132/1999 on määriteltä. Lisäksi tarkastustoimenpiteitä voidaan joutua tekemään rakentamismääräysten ja kunnallisten määräysten mukaisesti. (Ympäristöministeriö 2018) Lähtökohtaisesti viranomaistarkastuksien järjestäminen ja kiinteistön kunnossapito ovat kiinteistön omistajan vastuulla, ellei niiden järjestämisen vastuunjaosta ole sovittu kiinteistön haltijaa, kuten vuokralaista velvoittavaksi. On hyvä huomioida, että esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä kiinteistön omistajana on taloyhtiö, joten vastuu viranomaismääräysten noudattamisesta on yhtiökokouksella, eli toimivalta on käytännössä sen valitsema hallituksella.

Kiinteistön turvallisuus on yksi kiinteistön omistajan tai haltijan vastuulla olevista velvollisuuksista. Käytännön toimenpiteitä on huolehtia kiinteistön turvallisuudesta palotarkastuksien, rakennuksen ja tekniikan kunnossapidon, turvallisuuslaitteiden ja järjestelmien kunnossapidon, pelastussuunnitelman ym. kiinteistön käytön turvallisuuteen liittyvän tekijän osalta. (If Vahinkovakuutus Oyj) Jo kiinteistöä ostaessa tulisi huomioida millaiset määräykset koskevat juuri kyseistä kiinteistöä, jotta tiedetään, onko kohteessa mahdollisia turvallisuuspuutteita.

Rakennuksen on oltava käytettävyydeltään käyttötarkoituksesta riippuen mahdollisimman esteetön ja sen käyttämisestä ei saa aiheutua terveydellistä haittaa. Terveydelle aiheutuvia haittoja voi esiintyä esimerkiksi rakenteissa, ilmanlaadussa, maapohjassa tms. (Ympäristöministeriö)

Rakennuksen energia- ja ekotehokkuus on koko ajan korostumassa etenkin uudisrakentamisessa. Energiatodistus on lähes kaikissa myynti- ja vuokraustilanteissa pakollinen asiakirja esittää ostajalle tai vuokralaiselle. Energiatodistus kertoo mm. sen, millaisia energiaominaisuuksia kiinteistöstä löytyy. Lisäksi siihen sisältyy mahdollisen aiemman käyttäjän energiankulutustietoja ja toimenpideehdotuksia energiatehokkuuden parantamiseksi. (Ympäristöministeriö) Kiinteistön ostaja voi jo arvioida omia energiankulutusmenojaan ja laskea energiatehokkuutta parantavien muutostöiden kannattavuutta.

5.3 Kiinteistön kiinnittäminen ja panttaus

Panttauksen tarkoituksena on luovuttaa omistettua kiinteistöä, sen osaa tai hallintaan oikeuttavia osakkeita lainan vakuudeksi usein luotonantajan haltuun. Jos lainaa ei makseta sovituksi takaisin, voi luotonantaja periä maksamatonta velkaa sopimusehtojen mukaisesti annetusta pantista. Kiinteistösi-joittaja voi joutua kohdetta ostaessaan sopimaan panttausehdot uusiksi lainanantajan kanssa ja olemassa oleva panttaussopimus voi rajoittaa esimerkiksi tehdyn tarjouksen alarajaa esimerkiksi

huutokaupassa, jos pantinhaltija kokee, että tarjous ei muuten kattaisi riittävää osaa saatavia. (Laki 24, kiinteistökiinnitys)

Kiinteistö, - tai asunto-osakeyhtiön pantatessa omistamaansa kiinteistöä, sen osaa tai hallussaan olevien tilojen käyttöön oikeuttavia osakkeita, voi panttausopimus tuoda lisäkuluja myös muille kyseisen yhtiön osakkeenomistajille. Panttiehdoissa voi olla ja luultavasti aina on pantinantajan velvollisuus huolehtia panttikohteen kunnossapidosta ja vakuutusturvasta. Yhtiön hakema panttaus voisi toteutua esimerkiksi yhtiön tilaaman remontin kattamiseksi yhtiölainalla, jonka vastineeksi kiinteistöä pantataan. Tällä on yleisesti suora vaikutus yhtiö- ja pääomavastikkeen korotustarpeeseen.

5.3.1 Vuokraoikeuspanntaus

Vuokraoikeuspanntauksessa kiinteistöpanntauksen tapaan omistetaan kiinteistöä, sen osaa tai omistetaan hallintaan oikeuttavia osakkeita, mutta rajoitetuin oikeuksin. Vuokraoikeutta pantatessa käytetään velan vakuutena tulevaa tai jo olemassa olevaa vuokrasopimusta. Pantti perustuu vuokrasopimuksen tuomaan tulovirtaan. Määräaikainen sopimus turvaa tulovirran sopimuksessa sovituksi ajaksi eteenpäin.

5.4 Kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiötä koskevat asiakirjat

Edellisten yleisten kiinteistöä koskevien asiakirjojen lisäksi kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöllä on yhtiömuotoiseen toimintaan liittyviä asiakirjoja. Näiden asiakirjojen avulla kiinteistösijoittaja saa hallinnointi, - osto- ja myyntiprosessin kannalta tärkeimpiä yleistietoja. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan soveltaa asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksen niin vaatiessa myös osakeyhtiölakia. Kiinteistösijoittaja voi olemassa olevan osakekannan ostamisen lisäksi perustaa omia kiinteistöosakeyhtiöitä tai asunto-osakeyhtiöitä.

5.4.1 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen kirjataan merkittävimmät yhtiön perustamista ja toimintaa koskevat tiedot. Yhtiöjärjestyksessä tulkitaan, miten asunto-osakeyhtiön säännöksiä toteutetaan käytännössä. Siinä on oltava mm. yhtiön omistamien rakennusten sijainti ja hallintaperusteet, tilojen käyttöperusteet, pinta-alat, riittävät yksilöinnit tiloista ja vastikkeiden määräämisperusteet. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 1 luku 13§) Ylintä päätösvaltaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti käyttää yhtiökokous, jossa osakkeet tuottavat yhtiöjärjestyksen mukaisesti yhtäläiset oikeudet. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 2 luku 1§) Kiinteistöosakeyhtiössä, kuten keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä sovelletaan asunto-osakeyhtiön säännöksiä, ellei yhtiöjärjestykseen ole kirjattu sovellettavaksi osakeyhtiölakia. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 28 luku 1-4§)

5.4.2 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistuksesta saadaan asunto-osakkeen myynnin, vuokraamisen tai lainaneuvottelun kannalta oleellista tietoa. Todistuksen sisällöstä saa tietoa osakehuoneistosta, kiinteistöstä, raken-

nuksesta, yhtiön taloudesta ja näihin liittyvistä erityiskysymyksistä. Sijoittaja saa todistuksen avulla tietoonsa sijoituspäätöksen kannalta oleellista tietoa osakkeen tuomista oikeuksista, velvoitteista ja rajoitteista. (Isännöintiliitto)

Huoneiston hallinnan kannalta on oleellisen tärkeää tietää osakkeen tuomista oikeuksista, velvoitteista ja rajoitteista. Oikeuksia on esimerkiksi oikeus hallita huoneistoa ja käyttää yhtiön määrittelemiä tiloja. Velvoitteista oleellisin on yhtiölle maksettavat vastikkeet ja muut maksut, sekä niiden määräytymisperusteet. Rajoitteita voi olla esimerkiksi oikeudesta maksaa yhtiölainaosuutta pois ennakoon tai oikeus tehdä muutostöitä. Näiden lisäksi osakehuoneistoon saattaa kohdistua maksamattomia vastikkeita, jotka voivat koitua ostajan maksettavaksi, mikäli niiden suorittamisesta yhtiölle ei sovita ennen kaupantekoa. (Valtioneuvoston asetus osakehuoneiston pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta, 2010, 4§)

Isännöitsijäntodistus kokoaa oleellisimmat yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevat tiedot. Se sisältää osakehuoneiston tapaan kiinteistön ja rakennuksen perustiedot. Oleellisimpia yhtiötä koskevia tietoja ovat rakennustekniset tekijät, kiinteistön tontin hallintatapa, mahdolliset lunastusoikeudet, hallintaperiaatteet, kunnossapito, rakennuksen kunto ja tehdyt, sekä tulevat kunnossapito- ja muutostyöt. (Valtioneuvoston asetus osakehuoneiston pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta, 2010, 5§)

Lisäksi todistuksesta saa tiedot yhtiön taloudesta. Todistuksessa on oltava tiedot olemassa olevista ja tulevista yhtiölainoista, sekä lainojen käyttötarkoituksesta. Osakkaan on saatava tietää, pystyykö hän maksamaan osakasosuudelle kohdistuvan yhtiölainaosuuden kerralla pois. Yhtiövastikkeisiin tulee olla määräämisperuste ja maininta mm. vastikkeen suuruudesta. Yhtiö saattaa olla myös arvonlisäverovelvollinen, joten lain mukaan myös tästä on mainittava isännöitsijäntodistuksessa. Lisäksi todistuksessa on oltava tiedot yhtiön omaisuuden vakuutuksista. (Valtioneuvoston asetus osakehuoneiston pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta, 2010, 6§)

5.4.3 Huoneistoluettelot

Huoneistoluettelo kokoaa yhtiön osakkeiden omistamisen kautta hallintaan oikeuttavat tilat. Huoneistoluettelossa eritellään yleensä huoneistokohtaisesti tilatyypit esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeessa A7 voisi olla pinta-ala 140 neliometriä, joka muodostuu 4:stä huoneesta, keittiöstä ja saunasta. Ostotilanteessa huoneistoluettelo on kätevä keino saada yleiskuva siitä, millaisia tiloja ja asuntoja rakennus sisältää. Vastaavasti kiinteistösijoittaja voi luoda omia huoneistoluetteloita ja esimerkiksi hyödyntää niitä myynnin, vuokraamisen, tai kiinteistökehittämisen näkökulmista.

5.4.4 Yhtiö- ja hallituskokousten pöytäkirjat

Yhtiön hallinnointia hoitaa hallitus, jonka on nimittänyt yhtiökokous. Yhtiö- ja hallituskokousten pöytäkirjat ovat asiakirjoja, joiden avulla saadaan oleellisimmat tiedot yhtiön hallinnollisista toimipiteistä. Oleellista on tietää mm. pitkän tähtäimen kunnossapito – ja korjaustoimenpiteistä. Pitkän tähtäimen

suunnitelma erittelee millaisia kunnostus, huolto ja ylläpitotoimia yhtiö toteuttaa nyt ja lähitulevaisuudessa. Lisäksi siihen sisällytetään arvio toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista. (Talokeskus) Pitkän tähtäimen suunnitelmia on asunto-osakeyhtiölain mukaan tehtävä vähintään viideksi vuodeksi eteenpäin. Hallituksen on tuotava pitkän tähtäimen suunnitelma tai vastaava selonteko viimeistään varsinaiseen yhtiökokoukseen. Hallituksen on myös esitettävä kirjallisesti yhtiössä tilikauden aikana tehdyt merkittävimmät kunnossapito – ja muutostyöt. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 6 luku 3§)

Yhtiökokouksen tehtävä edeltävältä tilikaudelta on vahvistaa kyseisen tilikauden tilinpäätös, päättää mahdollisen voiton käytöstä ja myöntää vastuuvapaus hallitukselle ja mahdolliselle isännöitsijälle. Tulevaa tilikautta varten yhtiökokous päättää budjetista, eli millä vastikemäärällä tullaan kattamaan yhtiön menot. Tämä voi olla myös hallituksen vastuutehtävä, jos yhtiöjärjestyksessä on niin määritetty. Lisäksi määritetään hallitus, tilintarkastaja (jos on valittava) ja käsitellään muut yhtiöjärjestyksen määrittämät asiat. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 6 luku 3§)

Tilintarkastetun tilinpäätösinformaation perusteella kiinteistösijoittaja saa melko luotettavan käsityksen yhtiön taloudellisesta nykytilasta. Siitä voidaan selvittää yhtiön vakavaraisuus, mahdollinen lainoituksen tarve, vastikkeiden käyttö, hallituksen käsitys tulevista korjaustoimenpiteistä yms. Lisäksi olisi hyvä pystyä arvioimaan yhtiön hallinnon luotettavuutta, riippuen siitä, kuinka monta hallintaan oikeuttavaa osaketta kiinteistösijoittaja on aikeissa ostaa tai omistaa kyseisessä yhtiössä. Osakkeet tuovat lähtökohtaisesti yhtäläiset oikeudet mm. äänestämässä, joten kiinteistösijoittaja ei välttämättä pienellä osakkeiden hallintamäärällä voi juuri vaikuttaa päätöksentekoon.

5.5 Osakassopimukset

Osakassopimukset eivät ole pakollisia yhtiöissä, mutta niiden avulla voidaan täydentää esimerkiksi yhtiöjärjestykseen kuulumattomia osakasvelvoitteita. (Ekonomilehti) Osakassopimus voidaan luoda esimerkiksi perustettavaan kiinteistöosakeyhtiöön ja sopimusehdot voivat tuoda osakkaille yhtiöjärjestyksessä mainitsemattomia oikeuksia, rajoitteita ja kaikkea siltä väliltä voimassaolevan lainsäädännön puitteissa. Osakassopimukseen voitaisiin kirjata osakkeenomistajille oikeus tehdä yhtiön toiminnan kannalta oleellisia hankintoja tietyn luottolimitin puitteissa. Rajoittava osakassopimusehto voisi koskea esimerkiksi vuokralaisten valintaa kiinteistöön. Siinä voitaisiin määritellä tarkemmat reunaehdot vuokralaisen valintaan.

6 KIINTEISTÖN TUOTOT JA MYYMINEN

Kiinteistöinvestoinnin on tuotettava omistajille voittoa ja mielellään tuottovaatimuksen mukaisesti, jotta tähän tavoitteeseen päästään on tiedettävä mistä tuotto muodostuu ja miten erilaiset muuttujat kuten vieraan pääoman korko vaikuttaa kannattavuuteen. Kokonaistuottotavoitteen saavuttamiseksi voidaan tarkastella kiinteistön tuotto-ominaisuuksia. Tuotto-ominaisuudet ovat rahoitus, likviditeetti, vuokra, kustannukset ja arvonmuutokset. Niitä voidaan kutsua myös kiinteistön kokonaistuoton epävarmuustekijöiksi, sillä niiden muutokset näkyvät myös sijoituksen kannattavuudessa. (Kiiras ja Tammilehto 2014, 49)

6.1 Operatiivinen kassavirta

Kiinteistön hallintavaiheessa kassavirran tulot muodostuvat vuokrista ja palvelumaksuista. Kassavirran määrään vaikuttaa vuokrattavien tilojen käyttöaste ja käyttöasteen perusteella tilasta saatavat vuokrat. Täysi 100% käyttöaste tarkoittaa sitä, että kaikki omistetut tilat on vuokrattu.

Erilaisia vuokria on kolmenlaisia: markkinavuokra, sopimusvuokra ja kustannusvuokra. Markkinavuokra määräytyy kiinteistön käyttötarkoituksen ja alueen mukaisesti ja sen määrästä voi sopia itse tai luottaa olemassa olevaan vertailupohjaan. Sopimusvuokra ottaa huomioon enemmän ominaisuuksia, kuten kohteen kunnon, jolloin vuokrataso voi olla markkinoihin nähden korkeampi tai matalampi. Kustannusvuokrassa huomioidaan vain kiinteistönhoitokustannukset tai yhtiömisteisissä, kuten asunto-osakeyhtiössä pääoma ja hoitovastikkeet. Vuokran suuruus kattaa siis kustannukset ja sen päälle voi tulla tuottolisä. (Kiiras ja Tammilehto 2014, 52-53)

6.2 Kiinteistön arvot ja niiden kehittyminen

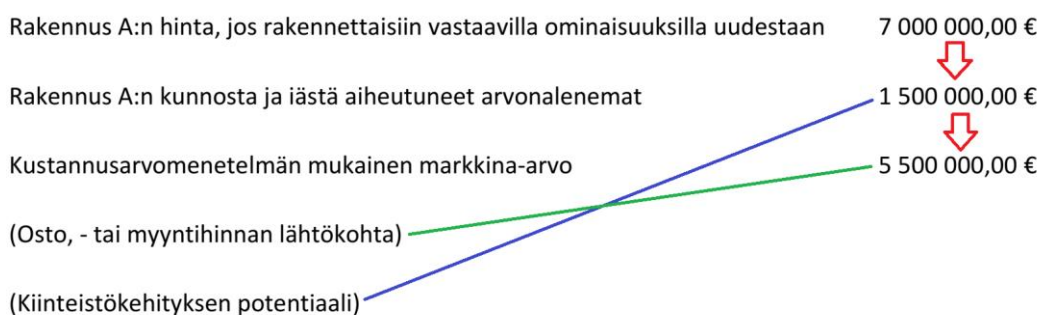
Jalostettu kiinteistö, eli käytännössä rakennettu kiinteistö voidaan arvostaa kustannusarvolla, tuottoarvolla, markkina-arvolla ja tasearvolla. Niiden antamat tulokset poikkeavat toisistaan, koska jokaista arvoa tarkastellaan eri näkökulmasta. On kuitenkin mahdollista tarkastella arvojen välisiä suhdelukuja, jotta saadaan mahdollisimman totuudenmukainen kuva kiinteistön luovutushinnasta. (Kiiras ja Tammilehto 2014, 52) Jos kiinteistön todennäköinen luovutushinta on korkeampi kuin hankintameno on kyseessä arvonnousu. Tällöin kiinteistösijoittaja voi realisoida arvonnousun myymällä kohteen, joilloin syntyy luovutusvoittoa.

6.2.1 Kustannusarvo

Kustannusarviossa otetaan huomioon rakennuksen uudishinta ja vähennetään siitä arvonalenemat, esimerkiksi kunnon tai iän perusteella. Todennäköinen markkinahinta on selvillä, kun tiedetään vastaavan rakennuksen uudishinta ja olemassa olevan rakennuksen uudenveroiseksi saattamiseen tarvittavat kustannukset. Kustannusarvomenetelmän mukainen markkina-arvo voi toimia osto- tai myyntihinnan lähtökohtana. Käytännössä kunnosta ja iästä aiheutuvat arvonalenemat luovat potentiaalia kiinteistökehitykseen, joka voi tuoda kohteelle arvonnousua, eli kustannusarvomenetelmän

mukainen markkina-arvo nousee ja se voi nousta jopa korkeammalle mitä uudisrakennuksen arvo olisi. Se tuottaako kiinteistökehitys voittoa riippuu korjaushankkeen kannattavuudesta. (Kuva 3).

Kustannusarvomenetelmä



Kuva 3 Kustannusarvomenetelmä Rakennus A:ssa

6.2.2 Tuottoarvo

Tuottoarvo muodostuu, kun kiinteistön tarkasteluajanjakson nettotuotot, eli vuokrat ja muut säännölliset tulot diskontataan laskentakorkokannan avulla nykyarvoon. Laskentakorko voidaan määrittää oman tai vieraan pääoman kautta, riippuen siitä missä suhteessa niitä käytetään kiinteistöinvestointin rahoittamiseen. Laskentakorkokanta omassa pääomassa voi olla prosentuaalisesti määritelty tuottotavoite ja vieraassa pääomassa sille maksettava korkoprosentti. Arvon muodostaa siis oletus tulevaisuuden tuotoista, joten mahdollisia epävarmuustekijöitä tulee, mikäli tulovirtaa ei jonain tarkasteluajanjaksona syntyisikään. Syitä tähän voi olla vuokralaisen lähtö, remontti, joka estää tilan vuokrauksen ja käytännössä myös rakennusaika uudisrakentamisessa.

Tuottoarvomenetelmä

Kiinteistön hankintameno	6 000 000,00 €	WACC	7,90 %
Rahoitus:			
Vieras pääoma	1 800 000,00 €	Tuottovaatimus	7,90 %
Vieraan pääoman kustannukset	3,00 %	Takaisinmaksuaika	30,0
		Nettonykyarvo	350 651,10 €
Oma pääoma	4 200 000,00 €		
Oman pääoman tuottovaatimus	10,00 %		

Nettokassavirta	0	1	2	3	4	5
Nettotuotot vuodessa		200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €
Hankintameno	- 6 000 000,00 €					
Kiinteistön myynti (5v.)						5 550 000,00 €
Nettokassavirta	- 6 000 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	5 750 000,00 €
Kumulatiivinen kassavirta	- 6 000 000,00 €	- 5 800 000,00 €	- 5 600 000,00 €	- 5 400 000,00 €	- 5 200 000,00 €	550 000,00 €

Kuva 4 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenettelyn avulla voidaan laskea investointipäätöksen kannalta tärkeitä tunnuslukuja halutun ajanjakson esimerkiksi (kuva 4) esitetyn investoinnin kannattavuuslaskelma viiden vuoden ajalta. WACC-laskentakaava kertoo painotetun pääomatuoton keskimääräisen kustannuksen ja siinä

huomioidaan vieraan pääoman korko ja oman pääoman tuottovaatimus, joka suhteutetaan investoinnin hankintamenuon. WACC-arvo toimii laskentakorkokantana investoinnin nettonykyarvoa laskehtaessa viiden vuoden pitoajalta. Tulovirta on netotettu, eli siinä on huomioitu investoinnin pito-kustannukset yms. Esimerkin nettonykyarvo on n. 350 tuhatta euroa positiivinen, johon vaikuttaa oleellisesti kiinteistön myyminen viidentenä pitovuonna 5,5 miljoonalla eurolla. Investoinnin net-tonykyarvo olisi negatiivinen, jos kiinteistöä ei myytäisikään viidentenä vuonna. Yksinkertainen ta-kaisinmaksuaika, joka ei huomioi mm. nettonykyarvon vaikutusta on investoinnissa 30 jaksoa, eli esimerkin tapauksessa se tarkoittaisi 30 vuotta.

6.2.3 Markkina-arvo

Markkina-arvo on nimensä mukaisesti markkinoiden määrittämä arvo, eli kuinka paljon myytävän kohteen ominaisuuksista yleisesti ollaan valmiita maksamaan. Markkina-arvo pohjautuu yleisesti jo-honkin tilastolliseen keskiarvoon. Yksittäisen kohteen ominaisuuksilla voi olla positiivinen tai negatii-vinen vaikutus kohteen todellista arvoa määritettäessä.

Markkina-arvon nousun tai laskun seurauksena voi kohteen vakuusarvo muuttua, joka voi vaikuttaa uuden lainan saamiseen tai tuottaa muutoksia olemassa olevaan lainaan ja sen ehtoihin. Vakuus on lainantajan tapa pienentää omaa lainoittamisesta syntyvää riskiä. Vakuusarvo on usein enintään 70% lainoitettavan kohteen markkina-arvosta. Loput 30% on ns. "pelivaraa", jonka vakuuden, eli tässä tapauksessa kiinteistön hinta voi laskea lainan myöntämisen jälkeen ilman, että se tuottaisi tappiota lainantajalle kiinteistön myyntitilanteessa. (Finanssivalvonta, 2014.) Lainantaja vaatii yleensä jonkinlaisen käteisosuuden kauppahinnasta tai vastaavasti lisää vakuuksia luottoriskin mini-moimiseksi.

Jos markkina-arvon kehitys on ollut positiivista, niin parhaimmissa tapauksissa vakuusarvon nousulla velkavipua hyödyntäen voi ostaa uusia sijoituskiinteistöjä. Kiinteistön markkina-arvon laskiessa usein myös kohteen vakuusarvo alenee. (Suomela 2017)

6.2.4 Tasearvo

Rakennuksella on tietty hankintamenu, johon voidaan lukea myös tiettyjä muitakin menoja, kuten perusparannusmenoja. Hankintamenu jaetaan kuluksi poistoina, jonka suuruus määräytyy raken-nuksen käyttötarkoituksen mukaan. Poiston saa vähentää verotuksessa jälleenmyymisvuotta lukuun ottamatta. Asuin- ja toimistorakennuksista vuotuinen poisto on 4% poistamattomasta hankintahin-nasta. Muissa rakennuksissa, kuten tuotantotiloissa, varastoissa ja myymälöissä poisto on 7%. Ton-tista ja liittymismaksuista ei saa tehdä poistoja. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 1968, 34§) Pois-ton tarkoituksena on huomioida kiinteistön taloudellinen kuluminen investoinnin pitoajalta, mutta ra-kennusten tasearvot eivät todennäköisesti vastaa kohteen käypää arvoa. Luovutusvoittojen tulout-taminen voi tulla kyseeseen, jos luovutusvoitot ja siihen rinnastetut tulot ylittävät poistamattomien hankintamenujen määrän. Tällöin luovutusvoiton ja poistamattomien hankintamenujen erotus on ve-rovuoden tuottoa. (EVL 1968, 30§) Vastaavasti luovutustappio on verovähennyskelpoista.

Kirjanpidossa on mahdollisuus tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen arvonkorotuksia maa- ja vesialueille, sekä kiinteistöyhtiöiden osakkeille ja osuuksille. Arvonkorotuksen lähtökohtana on, että todennäköinen luovutushinta on pysyvästi vähintään 20% suurempi kuin hankintameno. (KPL 1997, 5 luku 17§) Arvonkorotus voisi toteutua esimerkiksi silloin, jos alueen kehitysnäkymät tai kaavoituspolitiikka lisäisivät todennäköistä luovutushintaa huomattavasti. Vastaavasti jos kiinteistön todennäköinen arvo on pysyvästi poistamatonta hankintamenoa pienempi, on erotus kirjattava arvonalennuksena kuluksi. (KPL 1997, 5 luku 13§)

Kiinteistöt voidaan arvostaa myös käypään arvoon, jolloin tuloslaskelmalle ei kirjata suunnitelman mukaisia poistoja. Poistojen tilalle kirjataan kiinteistöjen arvonmuutoksista aiheutuvat erät, sekä verotuksen ja kirjanpidon erotuksesta aiheutuva laskennallinen vero. Pelkkä laskennallisen veron kirjaus ei ole riittävä kulukirjaus tuloslaskelmaan. Menettelyssä poistamatonta hankintameno tulisi vähennetyksi kiinteistön luovutuksen yhteydessä. (KVL:2017/29)

6.3 Osallistuminen ennakkomyyntiin

Ennakkomyynnin ideaalitalanne on että, ostettava kohde saadaan yleistä markkinahintaa halvemmalla ja se myydään eteenpäin voitolla. Halvemman hinnan perusteena on yleensä ”ensiostajan markkina”, jolloin rakennusliike omistaa kohteen ja myy sen, esimerkiksi koko osakekannan. Tässä tapauksessa hyödynnetään massa-alennusta. Hankinnan jälkeen osakkeet on mahdollista myydä eteenpäin, jopa ennen rakennuksen valmistumista. Rakennusliike hyötyy menettelystä siten, että jälleennyymisestä aiheutuva riski siirtyy kohteet ostavalle taholle. Ennako-ostajalla voi olla myös vaikutusvaltaa esimerkiksi materiaalivalinnoissa.

6.4 Jäännösarvo ja likviditeetti

Kiinteistösijoitusta hankittaessa määritetään se, kuinka pitkään kohde aiotaan pitää salkussa. Jäännösarvo on sijoituksen jäljellä oleva arvo määritellyn ajanjakson jälkeen. Likvidiys tarkoittaa kiinteistösijoittamisessa kohteen muunnettavuutta valuutaksi tai enemmän likvidiin muotoon. Olennainen osa likvidiyyttä on tarkastella, miten helposti kohde muuntuu valuutaksi tai likvidimmäksi. (Laki24, likviditeetti)

Kiinteistön myyminen vaatii yleensä aikaa, joka johtuu monestakin osatekijästä, esimerkiksi kohteen kokoluokasta, sijainnista, hinnasta ja kunnosta. Kiinteistömarkkinoilla on enemmän ja vähemmän likvidejä kohteita. Sijoittavan yhtiön tuleekin arvioida etukäteen ostettavan kohteen tulevaisuuden jäännösarvoa ja likvidiyyttä. Hyvä etukäteisarvio likviditeetistä takaa sen, että kohteen tulevaisuuden jäännösarvoa ei tarvitse laskea tietoisesti markkinahintaa alemmaksi, jotta kohde saadaan myydyksi halutussa ajassa.

7 KIINTEISTÖN KEHITYSNÄKYMÄT

Kiinteistökehittämisen lähtökohtana on nykytila-analyysi, jossa arvioidaan mahdolliset muutostarpeet ja niistä saatavat hyödyt. Kiinteistösijoittajan on selvitettävä, onko kehittäminen kannattavaa. Kiinteistökehittäminen on taloudellisesti kannattavaa, jos kiinteistön arvo nousee tai se hyödyttää tulovirran muodostumista siten, että ne kattavat kehittämisestä aiheutuvat menot halutulla ajanjaksolla.

Kannattavuuteen voi vaikuttaa monikin asia ja riskejä syntyy mm. lupaprosesseista, hankkeen kannattavuuden virhearvioinneista ja hanketta viivästyttävistä valituksista. Kiinteistösijoittajan on varauduttava kehittämisen riskeistä aiheutuviin seurauksiin ja pyrittävä vähentämään riskien toteutumistodennäköisyyttä, sekä pyrkiä siirtämään riski muille osapuolille sopimuksin tai varauduttava riskin toteutumiseen käytännössä. (Kiiras ja Tammilehto 2014, 57-59)

Kehittämisen riskejä on mahdollista torjua huolellisilla esiselvityksillä, jonka mukaan kiinteistösijoittaja voi luoda oman riskipreemion. Hankkeen kannattavuutta arvioitaessa voidaan tehdä erilaisia laskelmia, kuten Monte-Carlo-simulointi ja herkkyysanalyysi. Kiinteistökehitys on monesti luvanvaraista, joten siitä voi aiheutua useita velvoitteita, esimerkiksi parkkipaikkojen tai väestönsuojan rakentaminen lisärakennushankkeissa.

Kiinteiskehityksellä voi olla vaikutusta vakuusarvoon, kuten kappaleessa 6.2.3 on mainittu. On kuitenkin alueita, joissa arvonnousua tapahtuu hyvin vähän tai se on negatiivista ja näillä alueilla kiinteistökehitys ei todennäköisesti tuota haluttua voittoa ja se voi lisätä tappion riskiä. Tällöin kehittämiseen voi olla jokin muu motiivi, esimerkiksi kohteen kysynnän vahvistaminen, joka voi nopeuttaa myyntiaikaa, parantaa vuokrausliiketoiminnan käyttöastetta tai vaikuttaa jotenkin muuten positiivisesti kiinteistön ominaisuuksiin.

7.1 Kaavakehitys

Kaavakehityksessä tulkitaan olemassa olevaa kaavaa, anotaan kaavamuutosta tai annetaan kokonaan oma luonnosehdotelma kaavaksi esimerkiksi uudelle tontille. Tarkoituksena on kuitenkin muuttaa raakamaa rakennusmaaksi. (Kiiras ja Tammilehti 2014, 15).

Koko kaavakehitysprosessi vaatii aina lupamenettelyjä ja suunnittelua. Kaavakehitys alkaa idean keksimisellä ja kehittämisellä, jossa pohditaan markkinatarvetta kehitykselle ja mietitään jo sijaintia. Jo alkuvaiheessa on tärkeää ottaa huomioon rakennuksen tulevat käyttäjät ja mikäli mahdollista kysyä jo tulevan vuokralaisen tai kohteen ostajan mielipiteitä kaavoitusluonnoksia varten. Kaavakehityksen alkuvaiheisiin kuuluu myös kannattavuusanalyysi ja sopimusneuvottelut, eli käytännössä sidotaan sopimuksin kaavakehityksen eri osapuolet, joihin kuuluvat mm. rahoittajat, rakennusurakoitsija, tuleva vuokralainen tai ostaja ja mahdolliset muut osapuolet kuten julkinen sektori. Yleensä sopimukset tehdään ehdollisena, esimerkiksi jos rakennuslupaa ei saataisikaan, jolloin pahimmassa tapauksessa kiinteistösijoittajan ostamalle maa-alueelle ei kohdistuisikaan tulonodotusta. (Kiiras ja Tammilehto 2014, 68).

On olemassa helpompia ja vaikeampia kaavakehitysprosesseja, sillä kaavavaatimusten määrät vaihtelevat hankkeittain. Kaavakehitystä hidastavat yleensä lupa- ja valitusprosessit, jotka myös viivästyttävät kiinteistösijoittajan tulovirtaa. On kuitenkin olemassa esimerkiksi ns. Y-tontteja, joihin voi vapaasti rakentaa kaavoitusten tuomissa rajoissa tietyn tyyppisiä ja tietyille käyttäjäryhmälle suunnattuja rakennuksia ilman valitusprosessin tuomaa viivästystä. Tällaisia kohteita ovat yleishyödylliset kiinteistöt, esimerkiksi vanhusten palvelutalot Y-tonteille. (Kuntaliitto)

Rakentaminen voi alkaa, kun saadaan myönteinen rakennuslupa, jolloin kiinteistösijoittaja pääosin vain valvoo rakennusprosessin toteutumista budjetin ja aikataulujen osalta. Rakennuksen valmistuttua suoritetaan käyttöönottoon liittyvät toimenpiteet, kuten kiinteistön omistajan tai haltijan vastuulla olevat tarkastukset. Lopuksi kiinteistösijoittajasta tulee valmistuneen kiinteistön omistaja, jolloin hoidettavaksi tulee käytännössä vuokralaishallinto ja kunnossapito. Toinen vaihtoehto on, että kiinteistö myydään tai on jo myyty aiemmissa vaiheissa eteenpäin, jolloin kaavakehityshankkeesta tulee joko luovutusvoittoa tai tappiota. (Kiiras ja Tammilehto 2014, 68).

7.2 Hankekehitys

Hankekehityksessä pyritään löytämään tai rakentamaan toimeksiantavan tahon tarpeiden pohjalta oikeanlainen kiinteistö kehityshankkeelle. Usein kehityksen tarkoituksena on nostaa kohteen arvoa tai parantaa tuotto-odotusta. Kehitysprosessin toimeksiantajana voi toimia kiinteistösijoittaja, vuokratilaa etsivä toimija (yritys tms.), kehitetyn kohteen ostaja tai muualta esimerkiksi kunnalta tullut idea tontin hankekehityksestä. (Kiiras ja Tammilehto 2014, 69-70) Potentiaalisten hankekehityskohdeiden etsinnässä tulee tutustua kaavamääräyksiin ja tarkastaa rajoitteet, oikeudet ja velvollisuudet. Lisäksi tapauskohtaisesti joudutaan täyttämään erilaisia lupahakemuksia.

Hankekehitys voidaan toteuttaa yhteistyöprojektina esimerkiksi allianssimallina, jolloin sopimusosapuolet muodostavat yhteisen allianssiorganisaation. Syntyneen organisaation tarkoituksena on lähes yhteisvastuullisesti jakaa riskit ja hyödyt sopimuksen mukaisesti. Sopimiseen voidaan käyttää esimerkiksi rakennustietosäätiön toimikunnan TK 351-yhteistoimintaurakoiden sopimusmalleja. (Rakennusteollisuus). Allianssimalli sisältää yleensä kannustimia ja sanktioita, jotta kaikki osapuolet pyrkivät tekemään parhaansa hankkeen aikana, jotta saavutetaan suurin mahdollinen taloudellinen hyöty kaikille osapuolille. Allianssimallin on todettu soveltuvan hyvin merkittävän isoihin hankkeisiin ja sitä käyttämällä voidaan saada parempi varmuus kustannustenhallinnassa. (Yli-Villamo ja Petäjäniemi, 58-65)

7.2.1 Konvertointi

Konvertoinnissa olemassa olevaa tilaa muokataan niin, että sen käyttötarkoitus muuttuu. Käyttötarkoituksen muutos voi tulla kyseeseen, esimerkiksi konvertoitaessa toimistotiloja asunnoiksi. On tärkeää huomioida konvertoitavan kohteen kaavamääräykset, jotka voivat velvoittaa rakentamaan esi-

merkiksi autopaikkoja. (Kuva 5) Joissain tilanteissa autopaikkojen rakentaminen voi tulla niin kalliiksi esimerkiksi tilanpuutteen takia, ettei konvertointihankkeeseen kannata ryhtyä.

163	1 ap/00 m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
164	1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

Kuva 5 Kaavamerkinnot (Ympäristöministeriö)

Tilanteessa, jossa taloyhtiössä olevaa liiketilaa lähdetään muuttamaan asunnoiksi, tulee ehdottomasti huomioida vastikekertoimen vaikutus. Vastikekerroin määritetään yhtiöjärjestyksessä ja se voi tarkoittaa liiketilan omistajalle jopa moninkertaista vastikkeen maksua neliometriä kohden, kuin mitä saman yhtiön asuintiloista maksetaan. Vastikertoimen mukainen vastike voi säilyä ennallaan, vaikka käyttötarkoitus muuttuisi liiketilasta asunnoksi.

7.3 Kiinteistön jalostus

Kiinteistönjalostuksella voidaan parantaa kohteen vetovoimaisuutta ja arvoa korjaamalla vanhaa tai luomalla kokonaan uutta olemassa olevan rakennuskannan rinnalle. Kiiras ja Tammilehto kuvailevat kiinteistön jalostuksen tuottavuuden olevan parhaimmillaan vanhan rakennuksen ja rakennuskannan korjaamisessa. (Kiiras ja Tammilehto 2014, 69.)

Kiinteistöjalostus on kannattavaa silloin kun ostohinnan ja jalostuskustannusten yhteenlaskettu määrä jää pienemmäksi kuin valmiiksi jalostetun kohteen markkina-arvo tai jos jalostuksella saavutetaan parempaa ja kenties varmempaa tulovirtaa. Lisäksi kiinteistön jalostus voi helpottaa kohteen myyntiä lyhentämällä myyntiaikaa. Kiinteistön jalostuspotentiaalia tarkastettaessa voidaan hyödyntää kustannusarvomenetelmää. (Kpl. 6.2.1) Lisärakentamisen suhteen kaavoitus ja rakennuskustannukset ovat keskeisessä roolissa.

8 KIINTEISTÖN OSTOSTA, YLLÄPIDOSTA JA KEHITYKSESTÄ AIHEUTUVAT MENOT

Kiinteistösijoitukset kerryttävät menoja koko investoinnin ajalta. Menoja voi syntyä jo ennen kuin kohteita ostetaan, sillä usein joudutaan käyttämään henkilöstö ja asiantuntijaresursseja kohteiden etsimiseen ja arvioiden tekemiseen. Suurimpia menoja ovat yleensä kiinteistön hankintameno ja kehitysmenot. Menoja tulee myös mm. kiinteistönhoidosta, hallinnasta, käyttökustannuksista ja veroista, joista jälkimmäisestä on enemmän kappaleessa yhdeksän. Tässä kappaleessa on esitelty joitakin kiinteistösijoituksen kannalta merkittäviä menoja.

8.1 Kiinteistön hankintamenot

Maa-alueen hankintameno koostuu ostohinnasta, mahdollisista alueen jakokustannuksista, varainsiirtoverosta, sekä ostotapahtuman syntymiseen käytetyistä kuluista, kuten palkkioista. Maa-alueen hankintamenosta ei voi tehdä poistoja, mutta jos maa-aluetta (tonttia) vuokrataan, niin vuokran määrän voi vähentää verotuksessa EVL:n ehtojen mukaisesti. Kiinteistösijoittajan rakennuttaessa urakoitsijalla tai rakennuttamalla itse uuden rakennuksen voidaan hankintamenoiksi laskea käytännössä urakoitsijasopimuksen hinta sivukuluineen tai rakennusprosessista aiheutuneet kulut rakennettaessa itse. Valmiin rakennuksen ostovaiheessa tulisi pystyä erottamaan tontin ja rakennuksen verotusarvot toisistaan. (Tomperi 2017, 123-124). Rakennuksen osalta voidaan kauppahinnasta erottaa irtainten osuus. Irtaimen käyttöomaisuuden, kuten kaluston, hissien ja teknisten laitteiden hankintameno poistetaan yhtenä eränä menojäännöksestä, eli poistamattomien irtainten hankintamenojen summasta. (EVL 1968, 30§)

8.1.1 Hankintamenoihin kuuluvat kehitysmenot

Kehitysmenojen lisääminen kiinteistön hankintamenon poistopohjaan voi parhaimmillaan pienentää tulevaisuudessa maksettavan kiinteistön luovutusvoiton veron määrää. Hankintamenoiksi voidaan luokitella perusparannusmenoja ja suuria korjausmenoja. Perusparannusmenot on aktivoitava taseeseen, eli ne kirjataan kuluksi poistoina. Korjausmenot voidaan kirjata kerralla kuluksi tai se poistetaan samalla tapaa kuin hankintameno. (Tilisanomat ja KPL 1997, 5 luku 8§)

8.2 Vuokralais- ja käyttäjähallinta

Vuokralaishallinnan tarkoituksena on täyttää kaikki lakisääteiset ja sopimusvapauden piiriin kuuluvat vuokralaisveloitteet aina vuokrasuhteen syntymisestä sen päättymiseen. Käyttäjähallinta on osa vuokralaishallintaa, jossa hallintatoimenpiteitä tarkastellaan käyttäjäkohtaisesti. Vuokralais- ja käyttäjähallinta vaatii kiinteistön omistajalta ajallisia ja taloudellisia resursseja. Hallintaa on mahdollista ulkoistaa, jolloin ajallisten resurssien tarve on vähäisempi, mutta taloudellisten resurssien määrää on todennäköisesti lisättävä. Poikkeuksena voivat olla tilanteet, joissa hallinnan järjestäminen sijoittajan näkökulmasta olisi kalliimpaa kuin ulkoistaminen.

8.2.1 Kiinteistön käyttö- ja kunnossapitomenot

Kiinteistön omistamiseen ja vuokranantajan velvollisuuksiin sisältyy kiinteistön kunnossapitoon liittyviä toimenpiteitä. Kiinteistön kunnossapitoa ei kannata laiminlyödä jo ihan arvon säilymisen turvaamiseksi. Vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukko määrittää vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut kohteen kunnossapidosta. Eli ne ovat pääpiirteittäin sopimusvapauden piiriin kuuluvaa vastuunjakoa.

Kiinteistön käytön kokonaiskustannuksista merkittävä osa muodostuu kiinteistön käyttöön liittyvistä kustannuksista. Suurimmat menoerät esimerkiksi toimistokiinteistöissä ovat korjaukset 18 %, lämmitys 17 %, käyttö- ja huolto 14 % ja muut hoitomenot 13 % kokonaiskustannuksista. (KTI Kiinteistö-tieto Oy, 2017)

Kiinteistön omistaja voi joutua lain määräämänä huolehtimaan kiinteistöstä. Esimerkiksi laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa – ja puhtaanapidosta velvoittaa tontin omistajan pitämään huolta mm. tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta. Kunta voi myös siirtää sille kuuluvaa vastuuta tien kunnossapidosta tontin omistajalle tietyin laissa säädetyin edellytyksin. Asemakaava-alueella esimerkiksi kaupungeissa kiinteistön omistajan velvollisuus on pitää katu puhtaana tontin rajasta kadun keskiviivaan saakka, ellei kunta ole toisin päättänyt. (Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa – ja puhtaanapidosta 1978 4-13§)

Kiinteistönomistajana ja vuokranantajana kiinteistösijoitusyhtiö voi halutessaan ulkoistaa kunnossapidon tehtävät esimerkiksi kiinteistöhuoltoyhtiölle, jolloin rooliksi jää lähinnä valvoa, että lakisääteiset ja vuokranantajaa koskevat sopimustekniset velvoitteet toteutuvat käytännössä. Tämä myös vapauttaa ajallisia resursseja yhtiön varsinaiseen liiketoimintaan.

8.3 Vastikkeet

Yhtiöjärjestyksessä on määritelty, millaisia vastikkeita yhtiö perii kattaakseen yhtiön omistaman kiinteistön kuluja. Osakkailta on vastikkeenmaksuvelvollisuus. Vastikkeita voi olla yhtiöjärjestyksen niin määrittäessä useita, mutta tässä kappaleessa käsitellään niistä yleisimmät ja käytännössä merkittävimmät. Yhtiöjärjestyksestä selviää myös millä perusteella vastiketta maksetaan. Erilaisia maksuperiaatteita voi olla kulujen jakaminen neliömäärän mukaisesti ja liikehuoneistossa voidaan lisäksi käyttää kerroinlukuja, jolloin vastiketta maksetaan enemmän kuin normaalisti asuinhuoneistossa maksettaisiin. Sama kerroinluku pätee tällöin myös muissa neliömäärän mukaisesti jaettavissa kuluissa, esimerkiksi korjaushankkeissa.

Hoitovastikkeilla katetaan sellaiset yhtiön menot, jotka eivät ole pitkävaikutteisia. Käytännössä hoitovastike kattaa yhtiön operatiiviset toiminnot, eli tavanomaisen kiinteistöhuollon. Pääomavastikkeen tarkoituksena on kattaa pitkävaikutteisia menoja, joita voivat olla esimerkiksi rakentaminen, peruskorjaus ja muu uudistaminen. (Kiinteistölehti, 2016)

Taloyhtiössä, jonka hallinnassa on liiketiloja tai muita huoneistoja voi olla vaikutusta muiden yhtiön osakkaiden vastikkeiden suuruuteen niitä alentavasti tai nostavasti. Tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiön tms. omistamassa liiketilassa on vuokralainen, joka kykenee maksamaan vastikekertoimen mukaisesti vastikkeita tuottaa yhtiölle vuokratuloa, joka voi alentaa muihin asuinhuoneistoihin kohdistuvaa vastikkeenkeruu tarvetta. Toisaalta jos liiketila on yhtiön hallussa ja sitä ole saatu vuokrattua, niin muille osakkaille koituu todennäköisesti suurempi vastiketaakka mm. kyseisen liiketilan hoitokulujen kattamiseksi.

Rahoitusvastiketta maksetaan, jos asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö on ottanut yhtiölainaa. Yhtiölainalla on voitu kustantaa esimerkiksi LVIS-saneeraushanke. Rahoitusvastikkeen tarkoitus on kattaa yhtiölainan korot ja lainaerät. Kiinteistösjoiutusyhtiön tulisikin tarkastaa yhtiön vakavaraisuus ja yhtiölainan takaisinmaksuehdot ennen kyseisten osakkeiden ostamista.

8.3.1 Käyttökorvaus- ja vastike

Käyttökorvaus on jonkin ylimääräisen tilan tai muun vastaavanlaisen asian käytöstä maksettava erillinen korvaus sen omistavalle taholle. Se ei tällöin automaattisesti sisälly vuokrasopimukseen, vaan on mahdollisena lisäominaisuutena, jolloin kohdetta markkinoidessa vuokrapyyntö voi näyttää houkuttelevammalta. Kiinteistön omistajalle voi kuulua tontilla tai lähiympäristössä esimerkiksi parkkipaikka, autotalli tai autopaikka, jonka käytöstä voidaan sopia erillistä käyttökorvausta vastaan.

Käyttövastike on kyseessä, jos edellä mainittujen asioiden käytöstä maksettaisiin yhtiölle. Käyttövastikkeessa maksetaan yhtiön omistaman asian tai tilan käyttämisestä käyttökorvausta vastaan. Käyttövastiketta voi joutua maksamaan esimerkiksi autopaikasta. Yksittäinen autopaikkavastike ei välttämättä ole suuri, mutta joissakin tapauksissa esimerkiksi kaupungin ydinkeskustan liiketilan lähettyvilä olevista autopaikoista voi joutua maksamaan yllättävän paljon, etenkin jos autopaikkoja tarvitaan yritykseen käyttöön useita, mahdollisesti kymmeniä.

9 KIINTEISTÖVEROTUS JA MUUT VERONLUONTEISET MAKSUT

Tässä kappaleessa käsitellään kiinteistösijoittamisen kannalta muutamaa merkittävää verotusasiaa. Verosta on syytä tietää mistä asioista veroja maksetaan, niiden suuruudet, määräytymisperusteet ja kumpi osapuoli ne maksaa esimerkiksi kaupantekotilanteessa. Tässä kappaleessa käsitellään kiinteistön kauppaan liittyvää varainsiirtoveroa, kiinteistöverotusta, sekä kiinteistöstä aiheutuvien menojen vähennyskelpoisuuksia yhtiön tuloverotuksessa.

9.1.1 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on arvopapereista maksettava vero. Arvopaperipörssistä ostetuista osakkeista tai muista arvopapereista ei tilitetä varainsiirtoveroa. Veron maksaa yleensä arvopaperin ostaja. Varainsiirtoveron suuruus tontilla, siihen kuuluvassa rakennuksessa tai maa-alueessa on 4% sen ostohinnasta. Kiinteistöyhtiöitä ja asunto-osakkeita ostettaessa veron suuruus on 2% kohteen ostohinnasta. Tähän kategoriaan kuuluvat erilaiset tietyn tilan tai asian hallintaan oikeuttavat osakkeet, kuten asunto-osakkeet, liikehuoneistot ja autopaikat. Muiden kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero on 1,6% kohteen ostohinnasta. Veron suuruus lasketaan kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta ja se maksetaan verohallinnolle 6 kuukauden kuluessa kauppaa sitovasta sopimuksesta. Varainsiirtoveron maksu on edellytys lainhuudon saamiselle. (Verohallinto, 2017)

9.1.2 Kiinteistövero ja muut julkisoikeudelliset maksut

Kiinteistövero on kiinteistön omistajalle kohdistuva vero, joka muodostuu maapohjan ja mahdollisen rakennusten verotusarvoista, jotka kerrotaan kiinteistön sijaintikunnan määrittämällä veroprosentilla. Veroprosentit vaihtelevat käyttötarkoituksen mukaisesti 0,41%:sta 6%:iin, ellei mukaan lueta esimerkiksi yleishyödyllisessä käytössä olevaa kiinteistöä, jonka veroprosentin kunnan valtuuston päätöksellä voi laskea 0%:iin. Verotusarvo pohjautuu verotusvuotta edeltävään vuoteen, mutta kertominen toimivat kiinteistöveroprosentit ovat ajantasaisia. "Maapohjan verotusarvoon vaikuttaa kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikalliskunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso." (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005, 29§). Kiinteistön rakennuksen verotusarvoa laskettaessa huomioidaan jälleenhankintahinta, josta vähennetään ikäalennukset ja tarvittaessa myös muut arvonalenemat. Rakennuksen verotusarvo on kuitenkin vähintään 20-40% jälleenhankinta-arvosta riippuen rakennustyyppistä ja kantavasta rakenteesta. (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 2005, 30§)

Kiinteistön omistussuhteen vaihtuessa kiinteistövero jää maksettavaksi vanhalle omistajalle sen vuoden osalta, milloin omistajanvaihdos on tehty. Eli kiinteistön uusi omistaja maksaa kiinteistöveron vasta omistajanvaihdon jälkeisenä vuonna. Kiinteistövero tulee maksettavaksi, vaikka tontilla tai ra-

kennuksessa ei olisi toimintaa ja veronmaksuvelvollisuudesta voi päästä irti vain omistajanvaihdoksella, eli käytännössä myymällä tontin ja rakennukset. (Verohallinto, kiinteistövero)

Esimerkki kiinteistöverotuksesta.

Kiinteistöveron määrä X-kiinteistöllä käyttettäessä suurimpia ja pienempiä verotuskertoimia.

		Veron määrä
Tontin verotusarvo:	500 000,00 €	
Yleiset kiinteistöveroprosentit:		
A)Pienin mahdollinen veroprosentti	0,93 %	4 650,00 €
B)Suurin mahdollinen veroprosentti	2,00 %	10 000,00 €
Vakituisten asuinrakennusten verotusarvo:	5 500 000,00 €	
Vakituisten asuinrakennusten veroprosentit:		
A)Pienin mahdollinen veroprosentti	0,41 %	22 550,00 €
B)Suurin mahdollinen veroprosentti	0,90 %	49 500,00 €
Maksettavan kiinteistöveron määrä yhteensä:		<hr/>
A)		27 200,00 €
B)		59 500,00 €

Kuva 6 Kiinteistövero asuin kiinteistössä

Esimerkissä on laskettu kiinteistöveron määrä X-kiinteistöllä vuonna 2018. Kiinteistöön kuuluu tontti ja vakituksessa asuinkäytössä oleva rakennus. Tontin ja asuinrakennuksen verotusarvot ovat keksittyjä. Yleinen kiinteistöveroprosentti voi vaihdella kunnittain välillä 0,93%-2% ja vastaavasti asuinrakennuksissa vaihteluväli on 0,41%-0,9%. Lisäksi on hyvä huomioida, että esimerkissä on käytetty ääripääprosentteja, eli pienintä ja suurinta mahdollista verotusprosenttia. Todellisuudessa veroprosentit ja maksettavan kiinteistöveron määrä voisivat olla esimerkin mukaisia, mutta luultavasti niissä esiintyisi vaihtelua. Esimerkin mukaisessa tapauksessa euromääräinen maksettavan veron määrä tulisi olemaan veroprosenteista riippuen 27 200 euron ja 59 500 euron väliltä. (Kuva 6)

9.2 Vähennyskelpoiset menot

Vähennyskelpoisia menoja ovat osittain tai kokonaan ja tietyin ehdoin elinkeinotoiminnan tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot ja menetykset elinkeinotuloverolain mukaisesti. (EVL, 2 luku) Vähennyksistä johtuen verotettavan tulon määrä on pienempi, eli veroa tarvitsee maksaa vähemmän. Tulon hankkimisesta aiheutuvia kuluja ovat mm:

- Kiinteistön käyttöön liittyvät kulut, kuten lämmityskulut, kiinteistövero ja mahdolliset vakuutusmaksut siltä osin kuin ne kohdistuvat elinkeinotoiminnassa oleviinn kiinteistöihin.
- Remonttikulut, jotka vähennetään itse teetetyissä remonteissa tasapoistoina. Perusparannusmenot lisätään kiinteistön hankintamenon poistopohjaan, jolloin vähennysoikeus on vuotuinen poisto. Ehtona remonttikulujen vähentämiselle verotuksessa on, että remontti tehdään a) asunnon ollessa vuokrattuna tai b) Kahden vuokrausjakson välissä. Eli vähennyskel-

vottomia ovat sellaiset remontit, jotka tehdään ennen vuokraustoiminnan aloittamista tai heti sen jälkeen.

- Yhtiömisteisissä osakkeen kautta hallintaan oikeuttavissa kiinteistötyypeissä voidaan vähentää esimerkiksi hoitovastike ja rahoitusvastike, mikäli ne on luettu tuloksi yhtiön kirjanpidossa. (Verohallinto).
- Maa-alueen vuokran voi vähentää verotuksessa, jos kiinteistösijoittaja harjoittaa elinkeinotoimintaa, kuten liiketilan vuokrausta maa-alueella, jota ei itse omista. (EVL, 1968, 8§)
- Vieraan pääoman korot voi vähentää, jos ne liittyvät elinkeinotoimintaan. (Veronmaksajat lehti, 43)

10 OLEMASSA OLEVA TAI TULEVA VUOKRASUHDE

Kiinteistöön tai sen osaan sekä asunto-osakkeisiin voi kohdistua vuokraoikeus. Myyjän toimesta kohteessa voi olla voimassa oleva vuokrasopimus, joka siis rajoittaa kohteen hallintaa vuokrasopimuksen mukaisesti. Ostajan on saatava myyjältä riittävät tiedot vuokraoikeudesta ennen kiinteistökauppaa. (Maakaari, 19§)

Kohteen ostovaiheessa velvollisuudet siirtyvät uudelle omistajalle, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu. Ostajan olisikin hyvä tiedostaa vuokrasopimuksen luonne, eli voimassaolo, irtisanomisaikat ja tavat, sekä muut mahdolliset ehdot. Lisäksi kulujen hoitamisen kannalta tulee tietää vuokran ja vastikkeen suuruus ennen kauppaa, mahdollisuus korottaa sitä, sekä ehdot miten kohteen kunnossapidon vastuunjako vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on järjestetty. Vuokrasopimukseen sisältyy aina lakisääteisiä sisältövaatimuksia, mutta siinä voidaan myös käyttää paljon sopimisen vapautta.

10.1 Vuokralainen

Vuokralainen on kohteen käyttäjä, joka sopii vuokrakohteen käyttämisen ehdoista vuokranantajan kanssa. Vuokralaiset voivat olla luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä, joten lainsäädännön tuomat oikeudet ja velvoitteet poikkeavat tietyin osin toisistaan. Myös vuokrakohteella on merkitystä, esimerkiksi asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokraamisesta on säädetty kummastakin omat lait. Keskeisin ero lienee liikehuoneiston vuokralaista koskeva laajempi vuokraoikeuden siirtomahdollisuus, jopa ilman vuokranantajan lupaa. Toisaalta liikehuoneiston vuokralaisen irtisanomissuoja on lyhyempi. (Laki24).

10.1.1 Profiili- ja taustakartoitus

Taustakartoituksen tarkoituksena on saada varmuus vuokralaisen kyvystä hoitaa velvoitteensa. Velvoitteet sovitaan vuokrasopimuksessa. Taustakartoitustilanteita voi olla erilaisia. Kiinteistösijoittajan aikoessa ostaa kiinteistön, jossa on jo vuokralainen tulisi selvittää myyjäosapuolen kanssa voimassa olevan vuokrasopimuksen ehdot ja miten ne ovat toteutuneet käytännössä. Näiden lisäksi tulisi tarkastaa vuokralaisten luottotiedot. Käytännössä pyritään saamaan varmistus vuokralaisen kyvystä pystyä suoriutumaan vuokrasopimukseen kirjatuista maksuvelvoitteista.

Samat tarkastustoimenpiteet pätevät myös etsittäessä vuokralaista kiinteistöön, jonka kiinteistösijoittaja jo omistaa, mutta ei ole vielä vuokrannut sitä. Kuitenkin luottotietojen tarkastaminen korostuu, sillä vuokralaisesta ei välttämättä ole saatavilla aiempaa vuokraushistoriaa, joten maksukyvyistä ei siten voida varmistua. Saatavien turvaamiseksi onkin mahdollista pyytää vakuutusta, esimerkiksi 1-3 kuukauden vuokraa vastaavaa määrää pantatulle tilille tai käteispannina.

Taustakartoituksessa voidaan myös yrittää löytää sellaisia tekijöitä vuokralaisen tulevasta toiminnasta, jotka myöhemmin toimisivat vuokralaisen osalta sopimuksen irtisanomis- tai purkuperusteena jopa pitkässä määräaikaisessa sopimuksessa. Tällainen tekijä voisi toteutua silloin, kun tila ei sovellu enää tietynlaiseen käyttöön mistä on sovittu tai sopimuksen voimassaolo määräaikaan asti olisi muun syyn takia kohtuuton muuttuneen tilanteen johdosta. (Laki 24.)

10.2 Kiinteistön käyttötarkoitus ja erityislupien tarve

Tilan käyttötarkoitus on valmiissa rakennuksessa määritelty jo kaavoitusvaiheessa, eli mahdolliseen käyttötarkoituksen muutokseen pitäisi hakea kaavamuutosta. Käyttötarkoitus mahdollistaa oikeanlaisten vuokralaisten etsimisen kohteeseen, esimerkiksi asuinkäyttöön tarkoitetut tilat vuokrataan vuokra-asuntomarkkinoilla ihmisille ja toimitilat useimmiten yrityksille.

Kiinteistösijoitusyhtiö voi joutua tilanteeseen, jossa olisi ostamassa tai on jo ostanut kiinteistön, jossa potentiaalinen vuokralainen haluaisi harjoittaa esimerkiksi ympäristölupaa vaativaa liiketoimintaa. Erityislupien ja mahdollisten kaavamuutosten tarve voi pitkittää vuokrasuhteen syntymistä lupaprosessien ja tarkastusten ajan. Vuokranantajan tulisi kiinnittää erityistä huomioita vuokrasuhteen vastuunjakoon, jotta kustannuksista ja vastuuvapautuksista päästään yhteisymmärrykseen vuokralaisen kanssa. Kiinteistölle voidaan joutua tekemään esimerkiksi muutostöitä, joiden rakentamisesta, kunnossapidosta ja mahdollisesta purkamisesta on järkevää sopia erikseen. Vastuukysymysten ratkaisut ovat oleellisia jo lupahakemusvaiheessa, sillä esimerkiksi ympäristönsuojelulaissa on tarkat edellytykset mitä Aluehallintoviraston tai kunnallisen ympäristönsuojelun viranomaiset ottavat huomioon tehdessään ratkaisupäätöstä. (AVI, 2018) ja (Ympäristönsuojelulaki, 2014)

10.2.1 Vuokran suuruus, muutosehdot ja vuokran veron määrä

Vuokran suuruus, maksuehdot ja vuokran suuruuteen vaikuttavat muutosehdot on kirjattava vuokrasopimukseen, mikäli sopimusehtojen halutaan toteutuvan käytännössä. Vuokrankorotuksille on oltava yksilöity peruste, joka on myös kirjattu vuokrasopimukseen. (Kiinteistölehti 2017)

Vuokran suuruus on vapaasti sovittavissa ja ideaalinen tilanne on, jos kysyntä ja tarjonta kohtaavat vuokrasuhteeksi. Vuokranantajan näkökulmasta on tärkeää, että toiminta on kannattavaa ja mielellään ylittää tuottotavoitteet ja vuokralaisen näkökulmasta se, että vuokratilat ovat käyttötarkoitukseen sopivat. Kiinteistösijoittajan kannalta on parempi, jos omistettujen tilojen käyttöaste on mahdollisimman korkea. Ei ole kuitenkaan oleellista tehdä väkisin huonoja vuokrasopimuksia tinkimällä vuokratuotosta tai muista ehdoista, jolloin pahimmassa tapauksessa tuotot eivät riitä kattamaan kuluja. Oikean vuokratason löytämiseksi kiinteistösijoittaja voi hyödyntää paikallistuntemusta tai turvautua tilastoihin. Esimerkiksi tilastokeskus julkaisee vuosi- ja neljännesvuositilastoja eri alueiden vuokratasoista.

Tilastoissa ei näy kaikkia vuokratason vaikuttavia tekijöitä, kuten onko esimerkiksi asunto-osakeyhtiöllä korjausvelkaa, jolloin se voisi näkyä tavallista korkeampana vastikkeena, joka voisi

heijastua vuokratasoon. Kohteessa on voitu tehdä tai tehdään remontteja. Kohde voi olla valmiiksi kalustettu tai siinä on jotain muuta erityislaatuista, minkä perusteella vuokrataso voi olla alueellisia keskiarvoja korkeampi. Lisäksi kiinteistösijoitusyhtiön tulee huomioida oman toimintansa kuluja esimerkiksi kiinteistöjohtamisen kulujen osalta ja olisi hyvä valmistautua odotettuihin ja odottamattomiin menoihin parhaaksi katsotulla varmuusmarginaalilla, jonka kiinteistösijoittaja voi lisätä vuokrapyyntöön kohdetta markkinoidessaan. Tietysti asiaa voi lähestyä myös tuottovaatimusnäkökulmasta, jolloin voidaan miettiä esimerkiksi hankintamenon merkitystä.

Vuokra voidaan sitoa indekseihin, eli kiinteistösijoittaja turvaa vuokrasaatavan määrän olevan kustannusten noustessa ostovoimaltaan vähintään samansuuruinen kuin se oli sopimuksen syntymishetkellä. Samalla myös hallinnollinen taakka kevenee, kun ei tarvitse käydä vuokrantarkastusneuvotteluja niin usein. Indeksejä on erilaisia ja usein ne vaihtelevat riippuen siitä onko vuokralainen yksityishenkilö, jolloin sovelletaan kuluttajasopimista vai yritys, jolloin sopiminen on vapaampaa. Vuokran indeksidonnaisuus voi hyödyttää myös vuokralaista rahan- ja ajansäästön kannalta, jos halutaan pysyä vuokralaisena samassa tilassa mahdollisimman pitkään. Indeksidonnaisuuden turvin vuokranantaja todennäköisesti on valmiimpi tekemään pidempiä vuokrasopimuksia, kun kustannusten nousu ja täten myös tuottojen pienenemisen uhka on osittain turvattu. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto) Vuokraa voidaan korottaa indeksien lisäksi myös muilla perusteilla, esimerkiksi prosentuaalisena tai euromääräisenä korotuksena. Näissäkin tapauksissa korotuksesta on sovittava vuokrasopimuksessa erikseen.

Vuokraa voidaan tarkastaa myös alaspäin, jos siitä on vuokrasopimuksessa sovittu. Kiinteistösijoittajan ostaessa kohteen, jossa on valmiiksi vuokralainen tulisi kiinnittää huomiota vuokrasopimuksen ehtoihin. Vuokralaisella voi olla pitkä määräaikainen vuokrasopimus voimassa myyjäoasapuolen kanssa. Tällöin ostajan tulisi ainakin tarkastaa onko sopimuksessa mainintaa vuokran laskemisesta indeksin tai muun sopimusehdon nojalla. (Kiinteistölehti, 2017) Lisäksi vuokraan voidaan sopia arvonlisävero, jos vuokraajan toiminta muuttuu arvonlisävelvollisuuteen kuuluvaksi ja vuokranantaja kin harjoittaa arvonlisäverovelvollista toimintaa.

10.2.2 Vastuunjakotaulukko

Vastuunjakotaulukko kuvastaa nimensä mukaisesti, miten vastuut vuokrasuhteeseen liittyvistä asioista on jaettu vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Vastuunjakotaulukon sisältö riippuu mihin käyttötarkoitukseen kiinteistöä vuokrataan ja siitä onko vuokralainen luonnollinen henkilö vai yhteisö. (Huoneistonvuokralaki 6 luku) Vastuunjaossa voidaan sopia esimerkiksi, mitkä kunnostus ym. toimenpiteet kuuluvat vuokralaisen ja vuokranantajan vastuulle mm. käyttökustannukset, (Sähkö, vesi, kaasu jne.) sekä kunnossapidon ja vakuutuksien osalta. (MRL 161§-63§)

10.2.3 Vuokrasopimuksen pituus

Tuottojen ja kulujen ennustettavuuden kannalta on tärkeä tietää vuokrasopimuksen pituus. Määräaikaisessa sopimisessa tuotot tiedetään määräajan umpeutumiseen asti lähes varmasti. Ennusteen

epävarmuustekijänä voi olla esimerkiksi sopimuksen purkaminen. Kulut pystytään arvioimaan myös tuottojen tapaan lähes oikean suuruiseksi määräajan umpeutumiseen asti. Tietysti sopimusjakson aikana voi tulla yllättäviä kiinteistönhoitoon ja korjaukseen liittyviä menoja, jotka ilmenevät suorina kuluina esimerkiksi vastikkeen korotuksina asunto-osakeyhtiössä.

Määräaikaisen sopimuksen hyvänä puolena voidaan pitää hyvää ennustettavuutta ja etenkin pitkää ja kannattavaa vuokrasopimusta voi hyvin käyttää lainan vakuutena. Vuokrasuhteen aikana voidaan etsiä uutta mahdollisesti kannattavampaa vuokralaista tai jatkaa olemassa olevaa määräaikaista sopimusta. Huonoja puolia voi olla esimerkiksi velvollisuuksien täyttäminen vuokralaista kohtaan pitkisissä sopimuksissa tilanteessa, jossa on neuvoteltu huonot sopimusehdot. Lisäksi kiinteistön myynti voi hankaloitua, jos potentiaaliset ostajat eivät halua ottaa vastattavakseen voimassaolevaa määräaikaista vuokralaista esimerkiksi huonon kannattavuuden takia.

Toistaiseksi voimassaolevassa sopimuksessa olisi hyvä tehdä vuokralaisen pysyvyysennuste ja tarkastella sen merkitystä vuokrasuhteen kannattavuuteen. Toistaiseksi voimassaolevassa sopimuksessa on huomioitava erityisesti irtisanomisajat ja kohteen mahdollinen jälleenvuokraus siltä varalta, jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen. Tällöin vajaakäytön riski on huomioitu paremmin. Vuokranantajakin voi hyötyä toistaiseksi voimassaolevasta vuokrasopimuksesta, sillä sen hyvä puoli on mahdollisuus irtisanoa vuokralainen tarvittaessa, esimerkiksi jos löydetään tuotto-ominaisuuksiltaan parempi vuokralainen. Toisaalta vuokralaisen pysyvyys on myös epävarmaa ja lyhyissä vuokrasuhteissa syntyy jälleenvuokrauskuluja, tällöin myös riski vajaakäytöstä voi toteutua useammin.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta määrittelee vuokrasopimuksen määräaikaiseksi, tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Jos sopimuksessa ei ole määritelty sopimustyyppiä, sen oletetaan olevan toistaiseksi voimassa oleva. ”Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassa olon umpeuduttua.” (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 1995, 4§) Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja joskus myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät sopimuksen irtisanomiseen, purkamiseen tai erikseen sopimalla sopimuksen päättämisestä. Muuttopäivästä säädetään erikseen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 1995, 4§)

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta määrittelee vuokrasopimuksen myös määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Ainoa suurempi poikkeus asuinhuoneiston vuokraukseen on lain 38§ esitetty kohta vuokrasuhteen jatkumisesta vuokralaisen kuoltua esimerkiksi henkilöyhtiössä. Tällöin vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin ja vastuu vuokraehtojen täyttämistä on vuokralaisen kuolinpesällä. Kuolinpesä voi kuitenkin irtisanoa myös määräaikaisen vuokrasopimuksen, niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta on säädetty. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, 1995, 3§-38§)

Tontin – ja asuntoalueen vuokraamisessa on kyse rakennuskaava-alueella olevasta itsenäisestä kiinteistöstä, jonka rakennuspaikka, tontti- tai maarekisteriin merkitty alue rekisteröidään asuntoaluekäyttöön, jolloin vuokranantaja saa oikeuden vuokrata tonttia. Maanvuokrauksessa sopimuksen pituudet ja siirto-oikeudet vaihtelevat maa-alueen käyttötarkoituksen mukaisesti. Asumistarkoitukses-

sa ne ovat pääsääntöisesti määräaikaisia. Käsittelystä rajaan muut kuin asumiskäyttöön tai toimitilakäyttöön tarkoitetut maanvuokraustyypit. Asumiskäyttöön vuokrattavan tontin vuokrasopimus on oltava määräaikainen, pituudeltaan vähintään 30 vuotta ja enintään 100 vuotta. Tehty sopimus on toimitettava rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa allekirjoituspäivästä. Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen ovat mahdollisia tietyin maanvuokralaissa säädetyin edellytyksin. Vuokrattua tonttia irtaimineen voidaan kiinnittää esimerkiksi lainan vakuudeksi. (Maanvuokralaki, 1966, 26-49§)

10.2.4 Ennakkovuokraus

Ennakkovuokrauksen tavoitteena on löytää ja ostaa vuokralaisen tarpeeseen sopiva tila tai vastavasti voidaan rakennuttaa kokonaan uudet tilat vuokralaisen käyttötarkoitusta varten. Sopimus tehdään yleensä vuokralaista sitovana, eli vuokrasopimuksen voimassaolo alkaa yleensä silloin, kun kohde on ostettu, rakennettu ja hyväksytty vastaanottotarkastuksessa. Ennakkovuokraus on kokonaan sopimusvapauden piiriin kuuluva toimenpide, mutta vuokrasopimus sen sijaan on tehtävä kuitenkin siitä on säädetty eri laeissa. Ennakkovuokrauksen hyötynä on se, että kiinteistöä ei osteta vajaa-käyttöön.

10.2.5 Vuokravakuus

Vuokravakuus asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksessa on vapaaehtoisesti vuokrasopimukseen sovittava kohtuullinen vakuusehto, jonka tarkoitus on pienentää vuokralaisriskiä. Vuokravakuudella suojataan vuokralaisen laiminlyönnit esimerkiksi vuokran maksamisessa tai vuokralaisen aiheuttaman tahallisen vahingon korvaamiseksi. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995, 8§) ja (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 7§). Vuokravakuuden kattavuudesta on sovittava erikseen. Vuokravakuuden suuruus on enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. (Laki24)

10.2.6 Lunastuslauseke

Omistajasuhteen vaihtuessa tai vuokralaisen lähdettyä kiinteistön omistaja voi joutua maanvuokralain 34§:n ja 55§:n mukaisesti lunastamaan kiinteistölle vuokralaisen toimesta rakennetut rakennukset ja muut pysyväksi katsotut rakennelmat yms, ellei siitä ole erikseen muuta sovittu. (Maanvuokralaki 1996, 34§ ja 55§.) Tilanne voi toteutua esimerkiksi maapohjaa vuokratessa, jos vuokranantaja antaa vuokralaiselle luvan rakennuttaa edellä mainittuja pysyviä rakennelmia. Sopimusehdoissa voi olla jopa 54§:n mukainen vuokralaista sitova rakentamisvelvollisuus tontille. Sopimusehdoissa voi olla maininta vuokralaisen oikeudesta lunastaa maa-alue vuokrasopimuksen päättyessä tiettyyn ennalta sovittuun kauppahintaan ja maksetut vuokrat voidaan katsoa etukäteismaksuksi, jos siitä on sovittu erikseen.

LIITE 1: PISTEYTYSMALLI

TÄYTTÖOHJE PISTEYTYSMALLIIN:

Täytä kohteen perustiedot. Lisätietoja täyttötarkoituksesta saat liikutamalla hiiren punaisen nuolen osoittamaan soluun. Perustietojen täyttäminen ei vaikuta lopulliseen pisteytykseen, mutta yksilöi kohteen.

Keskity seuraavaksi ajattelemaan kohteen ominaisuuksia otsikoiden 2-7 perusteella ja valitse kohdetta parhaiten kuvaava pistemäärä vaihtoehtojen perusteella. Vaihtoehdot löydät taulukon alaosasta kutakin osiota vastaavasta kohdasta. Pisteyttä kohteet näiden perusteella tai käytä omaa harkintaa, jos valmiit viitearvot eivät sovellu kyseiseen kohtaan.

Täytettyäsi kaikki osiot, näet lopulliset pistemäärät vihreällä taustalla olevissa soluissa.

Kohdepisteytys / alkupisteytys jatkokyöstöä valittaessa

1) Kohteiden perustiedot

	Kohde 1	Kohde 2	Kohde 3	Kohde 4	Kohde 5
Käyttötarkoitus					
Osoite					
Rakennuspinta-ala (m ²)					
Tontin koko (m ²)					
Tontin omistus					

2) Sijainti	0	0	0	0	0
3) Hankintahinta	0	0	0	0	0
4) Kunto	0	0	0	0	0
5) Kiinteistökehitys	0	0	0	0	0
6) Nettotuotto	0	0	0	0	0
7) Vuokralaiset	0	0	0	0	0
PISTEET YHTEENSÄ	0	0	0	0	0

/24pistettä

3-5p	2) SIIJAINTI Kasvukeskus, maakuntakeskus, ylipistokaupunki	2p	3) HANKINTAHINTA Alle normaalin markkinahinnan	5p	4) KUNTO Peruskorjattu täysin / uudiskohde
3p	Maaseutukaupunki, joka on kasvava ja kehittyvä	1p	Markkinahintainen	3-4p	Peruskorjattu pääosin / lähes uudiskohde
0p	Maaseutukaupunki, jonka kehitys on hiljua	0p	Yli normaalin markkinahinnan	1-2p	Peruskorjaustarvetta
0p	Haja-asutusalue tai kehyskunta			0p	Huonokuntoinen / Vaatii laajan remontin
1p	Hyvä logistinen sijainti				
1p	Hyvä mikrosijainti				
2-3p	5) KIIENTEISTÖKEHITYS Kaavakehittäminen on mahdollista, esim. konvertointi	5p	6) NETTOTUOTTO Tuottotavoitetta reilusti parempi tuotto	4p	7) VUOKRALAISET Yksi tai useampi päävuokralainen hyvillä sopimusehdoilla, tai poikkeuksellisen kannattava ja pienen riskitason vuokralainen
2-3p	Kohteessa on voimassaolevaa lisärakennusoikeutta	4p	Tuottotavoitetta parempi tuotto	3p	Hyvä päävuokralainen, kannattavat sopimusehdot ja /tai riskitaso pieni.
1-2p	Lisäarvoa pintaremontista	3p	Tuottotavoitteen mukainen	2p	Useita vuokralaisia, erilaisilla sopimuksilla
0p	Kehitysmahdollisuutta ei ole lähitulevaisuudessa	1-2p	Tuottotavoitetta huonompi tuotto	1p	Hallinnollinen taakka on iso, tai sopimusehdoissa on jouduttu joustamaan paljon vuokralaisen hyväksi.
		0-1p	Tuottotavoitetta reilusti huonompi tuotto	0p	Huonot sopimusehdot vuokranantajan näkökulmasta. Vuokralaisriski on suuri.
		0p	Kannattamaton		

Kuva 7 Pisteytysmalli

LIITE 2: PISTEYTYSMALLIN KÄYTTÖÖNOTTO JA TESTAUS

Johdanto:

Tässä raportissa käsittelen kiinteistöjen arvioinnin ensimmäiseen vaiheeseen luotua pisteytysmallia ja sen testaamisprosessia. Ensimmäisellä vaiheella kiinteistöjen arvioinnissa tarkoitan ostettavien kiinteistöjen valikoimista markkinatarjonnasta. Tarkoitus on löytää nopeasti ne kohteet, joihin kannattaa käyttää ensimmäisen vaiheen jälkeen ajallisia ja taloudellisia resursseja.

Pisteytysmallin testauksen tarkoituksena on havainnollistaa, miten pisteytysmallia käytetään, mitä tietoja sen käyttäminen vaatii, millaisia tuloksia sillä saa ja miten tulokset ovat hyödynnettävissä toimeksiantajani käytössä. Lopuksi pyrin arvioimaan pisteytysmallin nykyistä toimivuutta, jotta mahdolliset kehityskohteet tulevat ilmi ja pääsen yhteistyössä toimeksiantajan kanssa muokkaamaan pisteytysmallia juuri heidän käyttöönsä sopivaksi. Muutoksen jälkeinen pisteytysmalli ei tule sisällymään tähän raporttiin.

Testaukseen valitut kohteet ovat aitoja kiinteistöjä, jotka kuuluvat tai ovat kuuluneet Samla Capital Oy:n hallinnoimien rahastojen sijoitusportfolioon. Testaukseen sain kolme erilaista kiinteistöä eripuolilta suomea, niistä kaksi on toimitilakiinteistöjä ja yksi on asuinkiinteistö. Kaikissa testauskohteissa lähteenä on käytetty kohteista luotuja arviokirjoja ja lisäksi olen tarkastanut joitakin perusasioita, kuten sijaintitekijöitä sähköisistä hakukanavista. Kaikki pisteytettävät kohteet ovat anonymisoitu.

Kohteiden pisteytys:

Pisteyttäjä avaa Excel pohjaisen pisteytysmallitaulukon. Kohteiden pisteytys alkaa kohteiden valinnasta ja kohdan 1 perustietojen syöttämisestä valkoisella pohjalla olevaan taulukkoon. Perustietojen syöttäminen ei vaikuta pisteytykseen vaan sen tarkoituksena on yksilöidä kohteen käyttötarkoitus, osoite, kokoluokka ja tontin omistus. Suosittelen yksilöimään kohteet ainakin nimillä, lisäksi pisteytyksen vertailukelpoisuuden kannalta suosittelen, että kaikki valittavat kohteet ovat käyttötarkoitukseltaan samantyyppisiä, esimerkiksi asuinkiinteistöjä. Tämä siksi, että vertailukelpoisuus on totuudenmukaisempi. Pisteytysmalliin voidaan ottaa viisi kohdetta kerrallaan, mutta taulukon muokkaaminen myös isommalle otannalle onnistuu kopioimalla taulukkopohjaa oikealle tai kopioimalla sitä Excel-taulukon sisällä. Malli on kuitenkin luotu siten, että nykyisellään sen tulostaminen onnistuu yhdelle A4-sivulle vaakasuunnassa.

Perustietojen syöttämisen jälkeen on aika aloittaa valittujen kohteiden pisteytys. Punaisella pohjalla olevat solut toimivat pisteytysalustana, eli soluina joihin käyttäjä syöttää pisteet. (Kuva 8) Punaisen pohjan vasemmalla puolella on numeroituja otsikoita ja jokaista otsikkoa vastaa alla olevassa kuvassa olevat pisteytysperusteet. (Kuva 9) Esimerkiksi pisteyttäessä sijaintia käyttäjä valitsee kohteita parhaiten kuvaavan kohdan otsikkoa vastaavasta pisteytysperusteista (viitearvoista) ja merkitsee valinnan pistemäärän punaiselle solulle. Pisteytys on valmis, kun kaikki otsikoiden mukaiset kohdat on

täytetty pystysuuntaisesti. Käyttäjä näkee kohteiden saamat kokonaispisteet vihreillä solupohjilla. (Kuva 8)

	Kohde 1	Kohde 2	Kohde 3	Kohde 4	Kohde 5
Käyttötarkoitus					
Osoite					
Rakennuspinta-ala (m2)					
Tontin koko (m2)					
Tontin omistus					
2)Sijainti	0	0	0	0	0
3)Hankintahinta	0	0	0	0	0
4)Kunto	0	0	0	0	0
5)Kiinteistökehitys	0	0	0	0	0
6)Nettotuotto	0	0	0	0	0
7)Vuokralaiset	0	0	0	0	0
PISTEET YHTEENSÄ	0	0	0	0	0

/24pistettä

Kuva 8 Pisteytysrunko

2)SIIJAINTI	3)HANKINTAHINTA	4)KUNTO
3-5p Kasvukeskus, maakuntakeskus, yliopistokaupunki	2p Alle normaalin markkinahinnan	5p Peruskorjattu täysin / uudiskohde
3p Maaseutukaupunki, joka on kasvava ja kehittyvä	1p Markkinahintainen	3-4p Peruskorjattu pääosin / lähes uudiskohde
0p Maaseutukaupunki, jonka kehitys on hilpuva	0p Yli normaalin markkinahinnan	1-2p Peruskorjaustarvetta
0p Haja-asutusalue tai kehyskunta		0p Huonokuntoinen / Vaatii laajan remontin
1p Hyvä logistinen sijainti		
1p Hyvä mikrosijainti		
5)KIINTEISTÖKEHITYS	6)NETTOTUOTTO	7)VUOKRALAISET
2-3p Kaavakehittäminen on mahdollista, esim. konvertointi	5p Tuottotavoitetta reilusti parempi tuotto	4p Yksi tai useampi päävuokralainen hyvillä sopimusehdoilla, tai poikkeuksellisen kannattava ja pienen riskitason vuokralainen
2-3p Kohteessa on voimassaolevaa lisärakennusoikeutta	4p Tuottotavoitetta parempi tuotto	3p Hyvä päävuokralainen, kannattavat sopimusehdot ja/tai riskitaso pieni.
1-2p Lisäarvoa pintaremontista	3p Tuottotavoitteen mukainen	2p Useita vuokralaisia, erilaisilla sopimuksilla
0p Kehitysmahdollisuutta ei ole lähitulevaisuudessa	1-2p Tuottotavoitetta huonompi tuotto	1p Hallinnollinen taakka on iso, tai sopimusehdoissa on jouduttu joustamaan paljon vuokralaisen hyväksi.
	0-1p Tuottotavoitetta reilusti huonompi tuotto	0p Huonot sopimusehdot vuokranantajan näkökulmasta. Vuokralaisriski on suuri.
	0p Kannattamaton	

Kuva 9 Pisteytysperusteet

Pisteytysperusteet pohjautuvat opinnäytetyön tekstirunkoon, eli niihin tekijöihin, joita kiinteistösijoittajan tulisi ainakin huomioida tehdessään valintaa jatkotyöstöön pääsevästä kohteista. Pisteytysmallin otsikot valikoituivat niistä tekijöistä, jotka keräämäni tiedon perusteella vaikuttavat oletettavasti eniten etsittäessä sijoituskohteita markkinatarjonnasta. Huomioiden erityisesti toimeksiantajan kommentit mitä asioita hän kirjaa ylös kohdetarjonnasta esitelläkseen kohteita yrityksessä sisäisesti. Sijoituspäätökseen vaikuttavat tekijät käsiteltiin osana isompia kokonaisuuksia, jolloin niistä muodostui pisteytysmallia tukeva lähdemateriaali. Kokonaisuuksien pohjalta valitsin viitearvoja, joita oletan myös toimeksiantajani etsivän kohteista. Pistemäärissä otsikoiden välillä on eroja, sillä olen pyrkinyt luomaan ne Samla Capitalin strategian mukaisesti tärkeysjärjestykseen. (Kuva 9) Keskeisimmässä roolissa pisteytyksessä ovat kiinteistön sijainti, kunto ja nettotuotto, joista kustakin voi saada 5 pis-

tettä. Pisteytysperusteita ja pistemääriä on helppo muokata jälkikäteen, mikäli strategianmuutos tai muu muutos sitä edellyttää.

Kaikki testipisteytykset on tehty tilanteessa, jossa kuvitellaan, että kohteita tarjottaisiin Samlalle ostettavaksi ja minä pisteyttäisin ne arviokirjojen tietojen tai muun helposti saatavilla olevan tiedon perusteella. Oikeassa tilanteessa kohteista ei välttämättä olisi arviokirjan laajuista materiaalia saatavilla, jolloin perustietojen kerääminen, käyttäjän asintuntemus, harkinta ja paikallistuntemus korostuisivat pisteitä annettaessa.

Pisteytys: Kohde A:

Sijainti: Kohde A sijaitsee Hämeenlinnassa, joka on Kanta-Hämeen maakuntakeskus. Arviokirjan selvityksen mukaan kohde A:n kaupunkialue ei ole kaupunginosana kovin suosittu asuinalue ja myös kaupungin vetovoimaisuus on yleisesti hieman hiipunut. Sijainnista kohde saa 3/5 pistettä.

Hankintahinta: Arviokirjan selvityksen mukaan Hämeenlinnan markkinahinnat ovat olleet kerrostalojen kiinteistökaupoissa vuonna 2017 1325 euroa neliömetriltä ja vuoden 2018 ensimmäisenä kvartaalina 1296 euroa neliömetriltä. Neliöhinnoissa on ollut laskupainetta asuntojen heikentyneen kysynnän ja alueen yleisen vetovoiman hiipumisen johdosta. Ottaen huomioon myös sijainnissa esiintulleen yleisen mielipiteen mukaisen alueen heikomman maineen, saattaisi markkinahinnassa olla vielä laskupainetta ja siten se on vähintäänkin normaalihintainen. Kohteesta todennäköisesti saisi hieman paljousalennusta. Paljousalennuksessa myyjä hyötyy saamalla kyseisessä tapauksessa koko rakennuksen kerralla kaupaksi ja myyjä voi antaa sen johdosta alennusta ostajalle. Varmuutta markkinahintaa alemmasta kauppahinnasta ei annettujen tietojen perusteella pysty toteamaan varmaksi. Hankintahinnasta kohde saa 1/2 pistettä.

Kunto: Pitkätähtäimen suunnitelman mukaan korjauksia tulee olemaan 10 vuoden sisällä kohtuullisen paljon. Suurimmat korjaustarpeet kohdistuvat huoneistopintoihin, kylpyhuoneen pintoihin ja kalusteisiin sekä käyttövesiputkien uusimiseen. Yleiskuntoselvityksen mukaan huoneistojen kuntotasot ovat pääosin tyydyttävällä tasolla, mutta joukosta löytyy myös välttävää- ja hyväkuntoisia huoneistoja. Peruskorjaustarvetta on siis jonkin verran. Kunnosta kohde A saa 2/5 pistettä.

Kiinteistökehitys: Kohdetta ei voi tai kannata konvertoida, lisärakennusoikeutta ei ole, mutta esimerkiksi pintaremontin tuomaa lisäarvoa voi olla runsaasti. Kiinteistökehityksestä kohde saa 2/3 pistettä.

Nettotuotto: Arviokirjassa on Datscha-palvelusta saatua tietoa kohde A:n kaupunkialueen vuokraustilanteesta. Vajaakäyttöaste on hyvin pieni. Mediaanivuokrataso on 10,9 euroa/neliometri, joka kohde A:ssa tarkoittaisi noin 7%:n nettotuottoa. Nykyinen kohteen keskivuokrataso on 11,87 euroa/neliometri, joka vastaa noin 7,40% nettotuottoa. Tuotto on siis markkinamediaaniin nähden parempi. Nettotuotto täyttää myös Samla Capitalin 7%:n nettotuottovaateen, joten kassavirtakohteena se sopisi sijoitusportfolioon. Nettotuotosta kohde saa 3/5 pistettä.

Vuokralaiset: Kohde A:n nykyinen käyttöaste asuintilojen vuokrauksessa on 88%. Vajaakäyttö aiheutuu asuntojen remonteista ja vuokralaisten vaihtuvuudesta. Vuokralaisia on useita, joten hallinnollista taakkaa on jonkin verran. Sopimusehdot vuokran suuruuden suhteen ovat hyvällä tasolla, sillä kohteesta saadaan markkinatasoa parempaa vuokraa. Vuokralaisista kohde saa 2/4 pistettä.

Kohteen kokonaispisteet ovat 13/24.

Pisteytys: Kohde B:

Sijainti: Kohde B on toimitilakiinteistö Vaasassa. Vaasa on Pohjanmaan maakuntakeskus sekä yliopisto ja korkeakoulukaupunki. Vetovoimaisuutta siis niiden osalta riittää ja ne osaltaan edistävät alueellista kehitystä. Kaupunki on asukasluvultaan aika pieni, joten sillä voi olla kysyntää rajaava vaikutus, esimerkiksi jos alueella on paljon vapaita toimitilakiinteistöjä. Sijainnista kohde saa pisteitä 4/5 pistettä.

Hankintahinta: Kiinteistön tontin omistaa Vaasan kaupunki ja alue on asuinrakennusten korttelialuetta. Kohteen markkina-arvoksi on määritelty kolme miljoonaa euroa, josta tontin arvoksi on määritetty noin miljoona euroa perustuen käytettyyn rakennusoikeuteen. Rakennuksen arvoksi jää näiden tietojen pohjalta noin kaksi miljoonaa euroa. Hankintahinnaltaan kohde on markkinatasoa ja saa pisteitä 1/2 pistettä.

Kunto: Puolueettoman arvion mukaan kohde B:n kuntotaso lisää vuokrasopimuksen jälkeistä riskiä, joka viittaisi siihen, että kunto ei ole hyvällä tasolla. Korjauskulut laskevat nettotuottoa yli 100 000 euroa vuodessa, jos ne huomioidaan korjausvelkana tai muuna vastaavana kuluna nettotuottolaskelmassa. Kunnosta kohde saa 2/5 pistettä.

Kiinteistökehitys: Selvityksen mukaan kohde B voitaisiin konvertoida ja samassa yhteydessä olisi mahdollista hoitaa suurimmat peruskorjauksetkin. Toisaalta kohteen suojelumääräykset voivat rajoittaa kiinteistökehitystä. Potentiaalia laajempaan kiinteistökehitykseen on kuitenkin olemassa. Kiinteistökehityksestä kohde saa 2/3 pistettä.

Nettotuotto: Nykyinen kohteen nettotuotto ylittää Samlan tuottotavoitteen myös silloin kun korjausinvestointitarpeet otetaan huomioon. Nettotuotosta kohde saa 4/5 pistettä.

Vuokralaiset: Kohdetta vuokraa useita julkisen tahon toimijoita. Julkinen taho on luotettava vuokranmaksaja, sillä maksukyvyttömyyden riski on alhainen. Sopimusehdoissa on sekä plussia, että miinusia. Plussaa on, että vuokralaiset vastaavat hoitomenoista hoitovuokran muodossa. Miinusta kohde saa vuokrasopimuksen lyhyestä pituudesta, koska se on solmittu vain viiden vuoden määräaikaisena sopimuksena. Lyhyt määräaika voi lisätä vajaakäytön riskiä, jos tai kun vuokrasopimusta ei jatkettaisikaan määräajan jälkeen. Vuokralaisista kohde saa 3/4 pistettä.

Kohteen kokonaispisteet ovat 16/24.

Pisteytys: Kohde C:

Sijainti: Kohde C on toimitilakiinteistö Jyväskylässä, joka on vetovoimainen, suomen mittakaavassa katsoe iso kasvukeskus. Jyväskylässä on myös ammattikorkeakoulu ja yliopisto, jotka edistävät kehittyvää kasvua. Kohde sijaitsee lähellä Jyväskylän keskustaa vilkkaan matkakeskuksen vieressä. Mikrosijainnin toimivuus vuokralais ja asiakasvirta näkökulmasta jäi selvityksestä puuttumaan, joten ihan täysiä pisteitä sijainnista en voinut antaa. Sijainnista kohde saa 4/5 pistettä.

Hankintahinta: Kassavirtalaskelman mukainen tuottoarvo ja kohteesta tehty kauppavarmen menetelmän mukainen arvio tuottivat kumpikin lähes saman suuruisen lopputuloksen. Pidän hinta-arviota luotettavana. Kohde C on uniikki kokonaisuus, joten se saattaisi rajoittaa ostajakuntaa, mutta ottaen huomioon kohteen hyvät tuottotekijät niin näkisin kohteen arvon vähintäänkin normaalihintaisena. Hankintahinnasta kohde saa 1/2 pistettä.

Kunto: Kohde on peruskorjattu täysin vuonna 2012. Kunnan osalta kohde saa 5/5 pistettä.

Kiinteistökehitys: Rakennusoikeus on käytetty loppuun, kaavamuutokset ja ulkoiset muutokset ovat epätodennäköisiä johtuen kaavan suojelumerkinnästä. Kohteesta otettujen kuvien perusteella myöskään pintaremontille ei ole tarvetta, sillä tilat ovat siistejä ja viimeistelyjä. Kiinteistökehityksestä kohde saa 0/3 pistettä.

Nettotuotto: Alkutuotto ja käypä tuotto vaatimus ylittävät Samlan yleisen tuottotavoitteen reilusti. Nettotuotosta kohde saa 4/5 pistettä.

Vuokralaiset: Kaikki kohde C:n tilat ovat vuokrattuna. Päävuokralaisena on julkinen taho, jonka kanssa on solmittu määräaikainen vuokrasopimus vuoteen 2024, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana. Kattotila on vuokrattu 4kk irtisanomisajalla yksityiselle toimijalle. Vuokralaisista kohde saa 4/4 pistettä.

Kohteen kokonaispisteet ovat 18/24.

Tulokset:

Kohdepisteitys /alkupisteitys jatkotyöstöä valittaessa

1)Kohteiden perustiedot

	Kohde 1	Kohde 2	Kohde 3	Kohde 4	Kohde 5
Käyttötarkoitus	Asunto	Toimitila	Toimitila		
Osoite	KOHDE A, HÄMEENLINNA	KOHDE B, VAASA	KOHDE C, JYVÄSKYLÄ		
Rakennuspinta-ala (m ²)					
Tontin koko (m ²)					
Tontin omistus					

2)Sijainti	3	4	4	0	0
3)Hankintahinta	1	1	1	0	0
4)Kunto	2	2	5	0	0
5)Kiinteistökehitys	2	2	0	0	0
6)Nettotuotto	3	4	4	0	0
7)Vuokralaiset	2	3	4	0	0
PISTEET YHTEENSÄ	13	16	18	0	0

/24pistettä

Kuva 10 Tulokset

Kolmen kohteen vertailussa yhdeksi ratkaisevaksi tekijäksi nousi kohteiden kuntotaso, joka oli kohde C:ssä ylivoimaisesti parhain. Muissa pisteytystekijöissä vaihtelut olivat pienempiä ja hankintahintaa lukuun ottamatta yhdessäkin pisteytystekijässä ei tullut kaikkiin kohteisiin samaa pistearvoa, joten erilaiset kiinteistön ominaisuudet näkyvät myös pistemäärissä. (Kuva 10)

Oma arvioni pisteytysmallin soveltuvuudesta ja kehitystarpeista:

Pisteytysmallin testausta on jatkettava ja siihen tulee tehdä tarvittavia muutoksia. Normaalissa testausprosessissa ei välttämättä ole saatavilla niin kattavaa kohteita koskevaa informaatiota, kuin mitä minulla testausvaiheessa oli käytössä. Toisaalta en ole myöskään päässyt tutustumaan kohteisiin henkilökohtaisesti, mutta lähtökohtaisesti pisteytysmallini tarkoitus onkin pisteyttää kohteet mahdollisimman vähäisen tiedonsaannin pohjalta.

Kohdeotanta oli pieni, mutta onneksi kohteet olivat ominaisuuksiltaan erilaisia. Sijainnin pisteytys kohteita näkemättä ja ilman aluetuntemusta oli hieman haastavaa. Sijainnin pisteytyksessä uskon alueen vetovoimaisuuden ja muutosten olevan merkittävin tekijä, sillä vetovoimaisuuden kasvu heijastuu todennäköisesti myös kohteiden arvonnousuna. Valmiiksi hyvin kehittynyt alue on todennäköisesti vähemmän muutosherkkä alueellisille muutoksille arvovaihtelunäkökulmasta, mutta arvonnousupotentiaali niissä ei välttämättä ole niin hyvä kuin alueilla, joissa alueellista kehityspotentiaalia on runsaammin. On tietysti tärkeää huomioida tulevaisuuden kehityspotentiaalini todennäköisyys.

Nettotuoton pisteytyksessä en itse laskenut mitään, vaan vertasin arviokirjoissa käytettyjä arvoja ja taulukoita Samlan ”yleiseen” vähintään 7% nettotuottotavoitteeseen. Kehitystarpeena koen, että olisi määritettävä jotkin viitearvot, jotka toisivat konkretiaa kysymykseen, milloin tuottotavoite on reilusti yleistä tuottotavoitetta parempi ja milloin vastaavasti reilusti huonompi. Nykyisellään pisteytysmalli ei rajaa nettotuoton pisteytystä alkutuoton ja lopputuoton osalta. Pisteytysmalliin voisi lisätä nettotuoton saatavilla olevan alkutiedon perusteella ja vastaavasti esimerkiksi mahdollisen kiinteistökehityksen jälkeen. Nettotuotto vertailutekijänä toimii pisteytyskategorioista parhaiten sillä sen saa laskettua erilaisista kiinteistöihin liittyvistä muuttujista huolimatta. Virhemarginaalia voi syntyä, jos jotain oleellista tuottoa tai kuluja ei jostain syystä huomioitaisi nettotuottolaskelmassa.

Pisteytysmalli voi tarvita enemmän muuttuvia tekijöitä kuhunkin pisteytyskategoriaan tai vastaavasti tarkennuksia, millä ominaisuuksilla kiinteistöstä voi antaa x-määrän pisteitä esimerkiksi kohteen kuntoa arvioitaessa. En saanut toimeksiantajan kommentteja työn palautuspäivään mennessä, mutta lupasin tarvittaessa muokata pisteytysmallia, jos ja kun tarvetta ilmenee. Kävimme kuitenkin keskustelun nykyistä pisteytysmallia edeltävän pilottiversion esittelyn yhteydessä. Pilottiversiona pisteyttäminen olisi vaatinut enemmän tietojen syöttämistä ja useat laskutoimituskaavat olisivat lisänneet virheiden mahdollisuuksia. Toiveena oli tuottaa mahdollisimman pelkistetty malli, jolla voisi esitellä kohteita esimerkiksi yrityksen hallitukselle. Samalla sain vertailupohjaksi nykyisin käytössä olevan tietojenkeruutyökalun, jonka pohjalta lähdin luomaan nykyistä pisteytysmallia. Pisteytysmallin käytettävyyden kannalta olisi hyvä tietää vastaako pisteytysmallin painotukset todellisia strategisia tavoitteita. Lisäksi haluaisin kommentit mahdollisista muista muutostarpeista.

Pisteytysmallin testausvaiheessa käytettiin yhtä asuntotarkoitukseen olevaa kiinteistöä ja kahta toimitilakäyttöön tarkoitettua kiinteistöä, joten varmuutta kiinteistötyyppien välisien erojen vaikutukseen pisteytyksessä ei saatu. Oman kokemuksen perusteella luulen, että nykyinen pisteytysmalli suosii hieman toimitilakiinteistöjä etenkin vuokralaiskategoriaa arvioitaessa, sillä maksimipisteiden saaminen usean tai usean kymmenen asuinhuoneiston talossa on liki mahdotonta, sillä tulevien vuokralaisten valinnassa voi tulla virheitä ja hallinnollinen taakka voi olla suuri. Virheitä voi tulla, vaikka vuokralaishallinta olisi ulkoistettu pois Samla Capitalin operatiivisesta toiminnasta ja jos ulkoistamista käytetään niin asuinkiinteistöjä arvioitaessa pisteytyskategorian voisi käytännössä poistaa tai vaihtaa ainakin pisteytysperusteita. Toinen vaihtoehto olisi arvioida vuokralaisia yleisellä tasolla. Vastaavasti kohteiden kunnon arviointi voi olla haastavaa eri kiinteistötyyppien välillä ja jopa kiinteistötyyppien sisäisesti, sillä kohteet ovat erilaisia ja sen takia kuntoa tulisi arvioida pelkästään yleisellä tasolla, esimerkiksi huomioimalla koko rakennuksen kunto yksittäisten tilojen sijaan.

Muutamalla käytännön ongelman pohjalta heräsi ajatus, tulisiko toimitila- ja asuinkiinteistöjä pisteyttää eri pisteytysmalleilla. Tätä vaihtoehtoa käyttäen olisi mahdollisuus korostaa asuintilojen pisteytysmallissa enemmän kiinteistökehityksen arvostusta kokonaisuuteen nähden, sillä Samlan asuntorahaston tavoitteen mukaisesti 50% kohteista tulisi olla kovan arvonnousupotentiaalin omaavia kehityskohteita. Pisteytysprosessi itsessään on nopeaa ilman pisteytysperusteiden kirjaamista ja arviokirjojen lukemista.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

ALUEHALLINTOVIIRASTO 2018. Ympäristöluvat. [Viitattu 2018-03-13.] Saatavissa: <http://www.avi.fi/web/avi/ymparistoluvat#.WqeILeexVPZ>

ANNONI, Paola, DIJKSTRA Lewis and GARGANO Nadia 2017. The EU Regional Competitiveness Index 2016. European Commission. Saatavissa: http://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/working-papers/2017/the-eu-regional-competitiveness-index-2016

FINANSSIVALVONTA 2014. Riittävätkö vakuudet? [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-01-21.] Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Vakuudet.aspx>

HAAPANALA Auvo, LAINE, Ritva, PITKÄRANTA Harri, RAATIKAINEN Elina, SALMI Ritva-Liisa, SILPOLA-ALHO Tanja 2000. Kaavamerkinnät. Ympäristöministeriö. Saatavissa: [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_1_Kaavamerkinnat\(4382\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_1_Kaavamerkinnat(4382))

HUGHES, Sanna 2017. Vuokran korottaminen. Kiinteistölehti [digilehti]. [Viitattu 2018-02-21.] Saatavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokran-korottaminen/>

IF VAHINKOVAKUUTUS OYJ 2008. Kiinteistön omistajan ja haltijan velvollisuudet. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-03-14.] Saatavissa: http://www.lsis.fi/Kiinteiston_omistajan_rh.pdf

ISÄNNÖINTILIITTO. Isännöitsijäntodistus. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-01-31.] Saatavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/isannointisijantodistus/>

KESKUSVEROLAUTAKUNTA 2017. Ennakkoratkaisu 2017/29. [Viitattu 2018-12-10]. Diaarinumero A32/8210/2017.

KIINTEISTÖTALouden INSTITUUTTI. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Nykypaino Oy, Helsinki. [Viitattu 2018-01-22 ja 2018-02-08]

KIIRAS, Juhani, TAMMILEHTO, 2014. Kiinteistökehitys. 1. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

KILPAILU- JA KULUTTAJAVIIRASTO 2012. Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain voimaoloajan mahdollinen jatkaminen. Kuluttajaviraston lausunto valtiovarainministeriölle. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-02-21.] Saatavissa: <https://www.kkv.fi/ratkaisut-ja-julkaisut/aloitteet-lausunnot-ja-kannanotot/kuluttajaviraston-lausunnot-2004-2012/2012/7.8.2012-indeksiehdon/>

KTI KIINTEISTÖTIETO OY 2017. Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-04-01.] Saatavissa: https://kti.fi/wp-content/uploads/KTI_vastuullisuuskatsaus_2017.pdf

KUNTALIITTO. Raakamaan ja yleisen rakennuksen tontin lunastaminen. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-03-01.] Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/lunastaminen/raakamaan-ja-yleisen-rakennuksen-tontin-lunastaminen>

LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA. L 1995/481. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-01-22]. Saatavissa: <http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=vuokralainen>

LAKI ELINKEINOTULON VEROTUKSESTA. L 1968/360. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-03-21] Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360>

LAKI KADUN JA ERÄIDEN YLEISTEN ALUEIDEN KUNNOSSA – JA PUHTAANAPIDOSTA. L 1978/669. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-03-22]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780669>

- LAKI LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSESTA. L 1995/482. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-01-22]. Saatavissa: <http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950482?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=vuokralainen#L6P38>
- LAKI VAROJEN ARVOSTAMISESTA. L 2005/1142. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-03-19.] Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142#L5P30>
- LAKI24. Arvopaperimarkkinat: Muutamia käsitteitä arvopaperimarkkinoista. [verkkojulkaisu]. [Viitattu 2018-01-22]. Saatavissa: <https://www.laki24.fi/siva-sijoittaminen-arvopaperimarkkinatkasitteet/>
- LAKI24. Liikehuoneiston vuokraukseen sovellettavasta lainsäädännöstä – laki liikehuoneiston vuokrauksesta. [Viitattu 2018-03-13]. Saatavissa: https://www.laki24.fi/vuok-liikehuoneistonvuokra-liikehuoneiston_vuokraukseen_sovellettavasta_lainsaadannosta/
- LAKI24. Määräaikainen vuokrasopimus: Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen? [verkkojulkaisu]. [Viitattu 2018-03-08.] Saatavissa: <https://www.laki24.fi/vuok-asuinhuoneistonvuokra-vuokrasopimusirtisanominen/>
- LAKI24. Vuokravakuus – vuokravakuudesta ja sen käytöstä. [Viitattu 2018-03-13] Saatavissa: <https://www.laki24.fi/vuok-asuinhuoneistonvuokra-vuokravakuus/>
- MAAKAARI. L 1995/540. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-02-20] Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>
- MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI. L 1999/132. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-02-10] Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L7P53>
- MAANMITTAUSLAITOS, 2017. Tilastotietoa kiinteistökaupoista. [tilasto]. [Viitattu 2018-03-08.] Saatavissa: https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html#t11kg1_x_2017_x_Kunta
- MAANMITTAUSLAITOS. Rasitustodistus. [verkkojulkaisu]. [Viitattu 2018-01-22] Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10>
- MAANMITTAUSLAITOS. Tie- ja käyttöoikeudet. [verkkojulkaisu]. [Viitattu 2018-03-08.] Saatavissa: <http://maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/hae-toimitusta/tie-ja-kayttooikeudet>
- MAANVUOKRALAKI. L 1966/258. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-02-05] Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1966/19660258#L2>
- PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS. Kiinteistöyhtiö. [verkkojulkaisu]. [Viitattu 2018-02-02]. Saatavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytyt/kiinteistoyhtio.html>
- PUJALS, Mia. 2016. Vastikkeista. Kiinteistölehti [digilehti]. [Viitattu 2018-03-22.] Saatavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/vastikkeista/>
- RAKENNUSTEOLLISUUS. Allianssimallit. [Viitattu 2018-03-26] Saatavissa: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Rakennusteollisuus-RT/Elinkeinoasiat/allianssimallit/>
- RAKENNUSURAKAN YLEISET SOPIMUSEHDOT, 1998. [verkkojulkaisu] [Viitattu 2018-02-07] Saatavissa: <https://www.urakkamaailma.fi/rakennusurakan-yleiset-sopimusehdot>
- RAKSYSTEMS INSINÖÖRITOIMISTO OY 2018. Kuntotarkastus palvelukuvaus [PDF-julkaisu]. [Viitattu 2018-03-08. Saatavissa: <https://www.raksystems.fi/fi/palvelut/asuntokauppa/asuntokaupan-kuntotarkastus>
- SALOKANNEL, Riku. Miksi kannattaa tehdä osakassopimus? Ekonomilehti. [digilehti]. [Viitattu 2018-04-07.] Saatavissa: <https://www.ekonomilehti.fi/miksi-kannattaa-tehda-osakassopimus/>

SAMLA CAPITAL OY 2018. Samla asunnot, samla toimitilat ja samla toimitilat 2. [Viitattu 2018-12-02.] Saatavissa: <http://www.samlacapital.fi/asuntorahasto/>,
<http://www.samlacapital.fi/toimitilarahasto/> ja <http://www.samlacapital.fi/samla-toimitilat-ii/>

SAMLA CAPITAL OY 2018. Toimintafilosofia. [Viitattu 2018-12-02]. Saatavissa:
<http://www.samlacapital.fi/toimintafilosofiamme/>

SUOMELA, Martti. Asuntosijoittaja, muista päivittää vakuusarvosi! [Viitattu 2018-11-11.] Saatavissa:
<http://kiinteistosijoittajat.fi/article/asuntosijoittaja-muista-paivittaa-vakuusarvosi/>

TALOKESKUS. Ylläpitopalvelut – Pitkän tähtäimen suunnitelma. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-03-15] Saatavissa: <http://www.talokeskus.fi/yllapitopalvelut/kunnossapito/pts/>

VALTIONEUVOSTON ASETUS OSAKEHUONEISTOJEN PINTA-ALAN MITTAUSTAVASTA JA ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSESTA. L 2010/365. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-01-31]. Saatavissa:
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100365#P6>

VEROHALLINTO, 2017. Varainsiirtovero. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-01-24.] Saatavissa:
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

VEROHALLINTO. Kiinteistövero – tarkista verotuspäätös ja maksa vero. [Viitattu 2018-03-19] Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/>

VEROHALLINTO. Vuokraamisen verotus lyhyesti. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-03-31.] Saatavissa:
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

YLI-VILLAMO Harri, DI ja PETÄJÄNIEMI Pekka, DI 2013. Allianssimalli. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-03-26.] Saatavissa: <http://skolry.fi/uutiset/yhteistoimintaurakoihin-eli-%E2%80%9Dallianssiurakkaan%E2%80%9D-tulossa-sopimusmallit>

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ 2015. Maankäytön suunnittelun ohjaus. [verkkajulkaisu] [Viitattu 2018-02-10] Saatavissa: http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ 2018. Lainsäädäntö ja ohjeet – Rakentamismääräyskokoelma. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-03-14.] Saatavissa: <http://www.ym.fi/rakentamismaaraykset>

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ 2018. Rakennuksen energiatodistus. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2018-03-15.] Saatavissa: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Rakennuksen_energia_ja_ekotehokkuus/Rakennuksen_energiatodistus

YMPÄRISTÖNSUOJELULAKI. L 2014/527. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2018-03-13] Saatavissa:
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2014/20140527#Pidp451169392>

Kuva 1 Asemakaavan merkintöjä (Ympäristöministeriö)	16
Kuva 2 Asuinpientalokiinteistöt maakunnittain (Maanmittauslaitos)	19
Kuva 3 Kustannusarvomenetelmä Rakennus A:ssa.....	28
Kuva 4 Tuottoarvomenetelmä	28
Kuva 5 Kaavamerkinnot (Ympäristöministeriö).....	33
Kuva 6 Kiinteistövero asuinkiinteistössä	38
Kuva 7 Pisteytysmalli	45
Kuva 8 Pisteytysrunko.....	47
Kuva 9 Pisteytysperusteet	47
Kuva 10 Tulokset.....	51