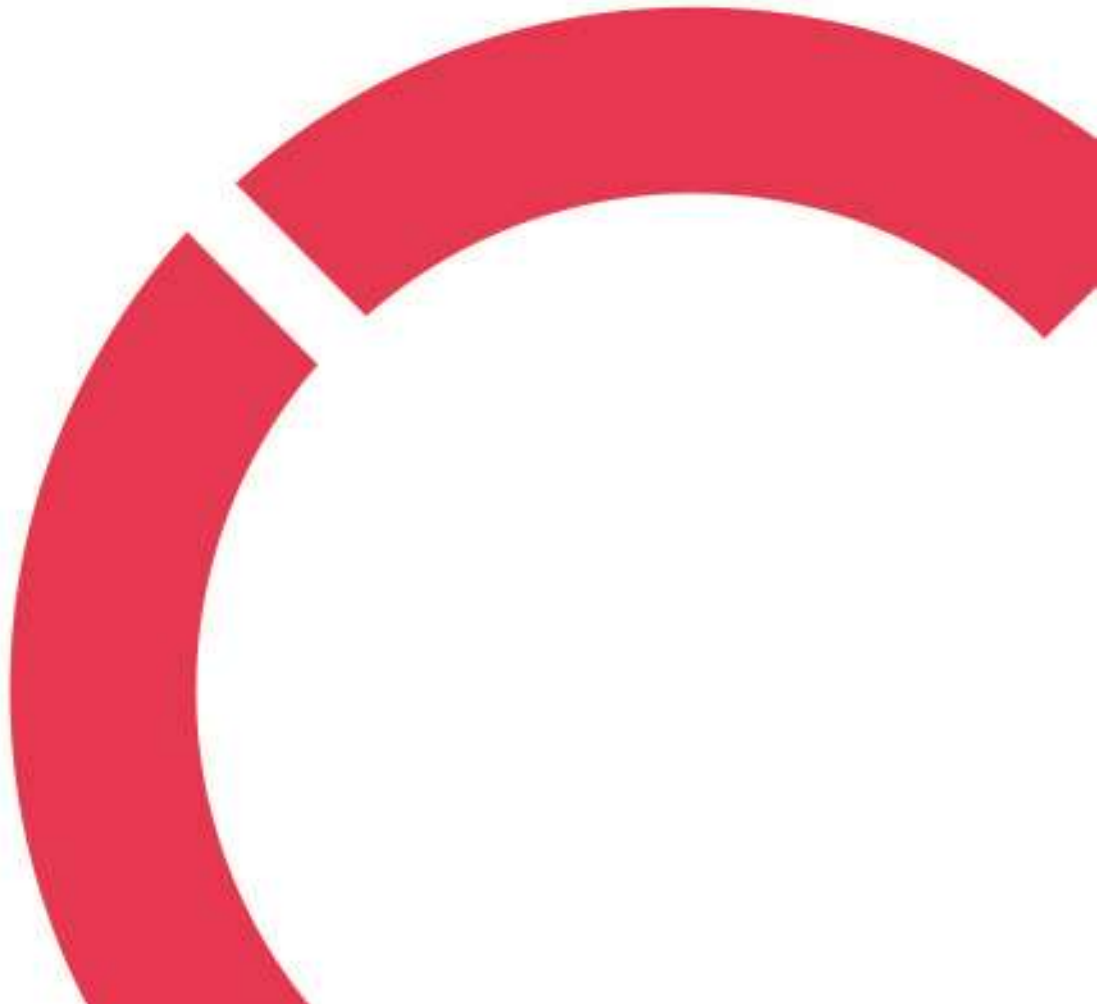


**Timo Hirvi**

**KIINTEISTÖN ARVOON VAIKUTTAVAT TEKIJÄT**

**Kiinteistön arvon määrittäminen**

**Opinnäytetyö  
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutus  
Joulukuu 2023**



<b>Centria-ammattikorkeakoulu</b>	<b>Aika</b> Joulukuu 2023	<b>Tekijä/tekijät</b> Timo Hirvi
<b>Koulutus</b> Tradenomi		<input checked="" type="checkbox"/> AMK  <input type="checkbox"/> YAMK
<b>Työn nimi</b> Kiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät		
<b>Työn ohjaaja</b> Annika Sandström		<b>Sivumäärä</b> 40+3
<p>Opinnäytetyössä perehdytään kiinteistön arvoon vaikuttaviin tekijöihin. Opinnäytetyön tutkimuksella pyritään selvittämään mitä kiinteistön arvoon vaikuttavia tekijöitä kiinteistönvälittäjät pitävät tärkeimpinä ja mitä he ottavat ensimmäisenä huomioon, kun tekevät kiinteistön arviointia. Kiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät on jaettu kolmeen eri osa-alueeseen. Nämä osa-alueet ovat taloudelliset, sijainnilliset ja kohdekohtaiset tekijät. Tutkimuksella avulla on tarkoitus selvittää millä tekijöillä Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueella toimivat kiinteistönvälittäjät arvioivat kiinteistön arvon. Kiinteistönvälittäjille tehtävällä kyselytutkimuksella selvitetään mitä he pitävät tärkeimpänä arvoon vaikuttavana tekijänä ja mitkä ovat ne tekijät, joilla välittäjät lähtevät kiinteistöä arvioimaan ja missä järjestyksessä.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä käyttämällä lomaketta, jossa on sarja kysymyksiä kiinteistön arvoon vaikuttavista tekijöistä.</p> <p>Kiinteistönvälitysala on elänyt muutoksessa useamman vuoden. Ensiksi kiinteistönvälitysala alkoi vaikeuttamaan koronasta johtuva epävarmuus työpaikkojen, sekä tulevaisuuden suhteen. Korona toi kiinteistöalalle epävarmuutta ja hiljensi markkinoita ensimmäisenä vuotenaan. Koronasta selviämisen jälkeen olikin kiinteistönvälitysallalla huippu vuosi. Ukrainan sodan alettua alkoivat korot nousemaan ja epävarmuus markkinoilla alkoi jälleen.</p>		

<p><b>Asiasanat</b> Auktorisoitu kiinteistöarvioija, kiinteistö, kiinteistöarvio, kiinteistönvälittäjä</p>
--

## ABSTRACT

<b>Centria University of Applied Sciences</b>	<b>Date</b> December 2023	<b>Author</b> Timo Hirvi
<b>Degree program</b> Bachelor of Business Administration		
<b>Name of thesis</b> Factors affecting the value of the property		
<b>Centria supervisor</b> Annika Sandström		<b>Pages</b> 40+3
<p>The thesis examines the factors affecting the value of property. The research of the thesis aims to find out which factors affecting the property's value are considered the most important by real estate agents and what they take into account first when evaluating the property. The factors affecting the property's value are divided into three different parts. These aspects are financial, locational, and target-specific factors. The purpose of the research is to find out which factors Realtor operating in Central Ostrobothnia and Ylivieska region estimate the value of real estate. A survey of real estate brokers will find out what they consider to be the most important factor influencing the value and what factors that brokers use to evaluate real estate and in what order.</p> <p>The research was conducted with a qualitative research method using a form with a series of questions about the factors affecting the property's value.</p> <p>The real estate agency industry has lived in change for several years. First, the real estate agency industry began to be hampered by the uncertainty about jobs and the future due to the coronavirus. Corona brought uncertainty to the real estate industry and silenced the market in its first year. After surviving the corona, the real estate brokerage industry had a great year. After the war in Ukraine started, interest rates started to rise and uncertainty in the market started again.</p>		
<p><b>Keywords</b> Authorized real estate appraiser, real estate, real estate appraisal, real estate agent</p>		

## **KÄSITTEIDEN MÄÄRITTELY**

### **AKA**

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) on Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan hyväksymä kiinteistöarvioinnin asiantuntija.

### **AVI**

AVI eli Aluehallintovirasto hoitaa Suomen lainsäädännön toimeenpano-, ohjaus- ja valvonta-tehtäviä.

### **ETUOVI.COM**

Etuovi on internetissä toimiva palvelu, jonka kautta voi myydä asuntoja, loma-asuntoja, tontteja, maa- ja metsätiloja, sekä autotalleja ja varastoja.

### **IVS**

Kansainvälinen arviointistandardi. (International Valuation Standard IVS)

### **KHK**

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija. KHK arvioijan tehtävät perustuvat lakiin. Seuraavissa laeissa on kerrottu tilanteet, joissa on käytettävä KHK-arvioijaa: sijoitusrahastolaissa, kiinteistörahastolaissa, arvopaperimarkkinalaissa, ja kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa.

### **KIAT**

Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto Kiat. Tutkinto on tarkoitettu jo kiinteistönvälitysalan myyntitehtävissä toimiville.

### **KIINTEISTÖ**

Kiinteistö on maanomistuksen yksikkö. Kiinteistö on osa maapallon pintaa, joka on rajoilla määritetty. Kiinteistöön kuuluu myös kaikki mitä kiinteistöllä on esimerkiksi multa, metsä, rakennukset, kaivot ja johdot. Lain mukaan kiinteistö on merkittävä kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä tilat, tontit, yhteiset alueet, valtion metsämaat, luonnonsuojelulainsäädännön nojalla perustetut suojelualueet (suojelualue), lunastuksen perusteella

erotetut alueet (lunastusyksikkö), yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt, sekä yleiset vesialueet.

### **KÄYPÄ ARVO**

Käypä arvo tarkoittaa asunnon todennäköistä myyntihintaa, jonka asunnosta saisi vapailla markkinoilla.

### **KÄYPÄ HINTA**

Kiinteistön käyvällä hinnalla tarkoitetaan rahamäärää, joka tarkasteluhetkellä tarvittaisiin kiinteistön ominaisuuksien tuottamiseen.

### **LKV**

Laillistettu kiinteistönvälittäjä. Suomessa kiinteistönvälitystoimintaa ja alan pätevyysvaatimuksia sääntelee laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä. Lain mukaan kiinteistönvälittäjä ja LKV nimikettä saa käyttää vain keskuskauppakamarin välittäjäkokeen läpäissyt henkilö.

### **LVV**

Laillistettu vuokrahuoneiston välittäjä. LVV ja laillistettu vuokrahuoneiston välittäjä nimikettä saa käyttää vain keskuskauppakamarin välittäjäkokeen läpäissyt henkilö.

### **MARKKINA-ARVO**

Markkina-arvolla tarkoitetaan kaupattavana olevan kiinteistön hintaa, minkä kiinteistöstä voi saada nykyhetkellä. Markkina-arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

### **MATTI**

Maaperän tilan tietojärjestelmä. Järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu.

## **MÄÄRÄALA**

Kiinteistön määräala on rajoilla määrätty kiinteistön alue. Määräala voidaan lohkoa omaksi kiinteistöksi. Määräala on osa kantakiinteistöä. Määräala syntyy, kun kiinteistön omistaja luovuttaa kiinteistöstään tietyn, rajoiltaan määrätyn alueen toiselle henkilölle.

## **MÄÄRÄOSA**

Kiinteistön määräosa on tietyn suuruinen osa kiinteistöstä, joka ilmoitetaan yleensä murtolukuna,  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{3}$  tai  $\frac{1}{4}$  osa kiinteistöstä.

## **RAKENNUKSEN PINTA-ALA**

Rakennuksen pinta-ala on kaikkien kerroksien yhteenlaskettu pinta-ala. Asuin huoneen pinta-ala lasketaan kertomalla pituus ja leveys, pinta-ala on näiden tulo. Pinta-ala lasketaan seinien sisäpinnoista.

TIIVISTELMÄ  
ABSTRACT  
KÄSITTEIDEN MÄÄRITTELY  
SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	1
2 OPINNÄYTETYÖN TARKOITUS JA TAVOITE .....	3
2.1Rajaus .....	3
2.2Tietoperusta .....	4
3 KIINTEISTÖNVÄLITYS SUOMESSA.....	5
3.1Hyvä välitystapa.....	6
3.2Laillistettu kiinteistönvälittäjä LKV.....	6
3.3Vastaava hoitaja.....	6
3.4Velvollisuudet.....	7
4 KIINTEISTÖKAUPPA SUOMESSA .....	8
4.1Kiinteistöjen myynti Suomessa.....	8
4.2Kiinteistöjen myynti Keski-Pohjanmaalla .....	9
5 KIINTEISTÖARVIOINTI.....	11
5.1Kiinteistöarvioija .....	13
5.2Auktorisoitu kiinteistöarvioija.....	13
6 ARVIOINTIPROSESSI.....	14
7 KIINTEISTÖN ARVOON VAIKUTTAVAT TEKIJÄT.....	18
7.1Taloudelliset tekijät.....	18
7.2Sijainnilliset tekijät.....	19
7.3Kohdekohtaiset tekijät.....	19
8 KIINTEISTÖN ARVIOINTIMENETELMÄT .....	21
8.1Kauppa-arvomenetelmä .....	21
8.2Tuottoarvomenetelmä .....	22
8.3Kustannusarvomenetelmä .....	24
9 TUTKIMUS .....	25
9.1Tutkimuksen tarkoitus.....	25
9.2Tutkimusmenetelmä .....	25
9.3Tutkimuskysymykset.....	25
9.4Tutkimuksen luotettavuus .....	26
10 TUTKIMUSTULOKSET .....	27
10.1 Taustatiedot .....	27
10.2 Taloudelliset tekijät .....	28
10.3 Sijaintitekijät .....	30
10.4 Kohdekohtaiset tekijät .....	32
10.5 Avoimet kysymykset.....	33

<b>11 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA.....</b>	<b>35</b>
<b>LÄHTEET .....</b>	<b>41</b>
<b>LIITTEET</b>	
<b>KUVIOT</b>	
KUVIO 1. Myytyt asunnot 2021 .....	10
KUVIO 2. Kiinteistöarvioinnin arviointiprosessi .....	14
KUVIO 3. Koulutustaso .....	28
KUVIO 4. Lainan matala korkotaso.....	28
KUVIO 5. Suuri kysyntä .....	29
KUVIO 6. Sijainti keskustasta .....	30
KUVIO 7. Huomioitavat kohdekohtaiset tekijät .....	33
<b>TAULUKOT</b>	
TAULUKKO 1. Tuottoarvon laskenta .....	24
TAULUKKO 2. 3 Tärkeintä tekijää .....	33

## 1 JOHDANTO

Kiinteistön tai asunnon ostaminen on monelle elämän suurimpia päätöksiä ja siihen liittyy paljon odotuksia. Tulevan oman kodin halutaan olevan viihtyisä, hyvällä sijainnilla, sopivan kokoinen ja käyttökustannuksiltaan edullinen. Mikäli kyseessä on kerrostalo, niin halutaan asunnon olevan hyvin hoidetussa taloyhtiössä. Kiinteistönvälitys on alkanut Suomessa sotien jälkeen, jolloin tuli asetus kiinteistönvälityksestä ja välittäjien vastuut ja velvollisuudet astuivat voimaan. Kiinteistönvälitys on Suomessa hyvin tarkkaan säädeltyä toimintaa. Kiinteistölainsäädäntö on hyvin laaja ja se sisältää kiinteistönvälityksen, vuokravälityksen, vuokraustoiminnan ja isännöinnin keskeisen lainsäädännön. Kiinteistöstä tehtävän kaupan muodon säätelee maakaari. Suomessa toimii noin 1500 kiinteistönvälitysliikettä. Suurin osa Suomessa toimivista välitysliikkeistä noudattaa hyvää välitystapaa. Puolella välitysliikkeen henkilökunnasta tulee olla LKV tutkinto suoritettuna lain mukaan. (Nevala, Palo & Sirén 2017.)

Kiinteistön arvoon sekä lopulliseen myyntihintaan vaikuttavat monet eri tekijät. Kiinteistön lopullinen myyntihinta määräytyy hyvin pitkälti tarjonnan ja asiakkaan tarpeen kohtaamisesta. Mikäli kiinteistö vastaa hyvin asiakkaan tarpeita voi, kiinteistö olla odotettua arvokkaampi. Kiinteistön arvoon vaikuttavat monet eri tekijät niin taloudelliset, sijainnilliset kuin kohdekohtaiset tekijät. Jokainen arvostaa kiinteistössä eri tekijöitä, toiset arvostavat neliöiden määrää, toiset sijaintia ja toiset tarkastelevat asumiskustannuksia toiset sekä pohjaratkaisua ja jotkut rakenteellisia ratkaisuja. Kiinteistön arvon määrittäminen on moniulotteinen prosessi. Kiinteistöjen arvioiminen vaatii osaamista monelta eri osa-alueelta, kuten taloudellista, teknistä, juridista, markkinaosaamista ja monta muuta osaamisen osa-aluetta. Taloudellista osaamista tarvitaan, kun arvioidaan kiinteistön arvoa tuottoon perustuen. Teknistä osaamista tarvitaan, kun arvioidaan kiinteistön teknistä kuntoa sekä arvioitaessa mahdollisia korjauskustannuksia. Juridista osaamista tarvitaan, kun tehdään sopimuksia ja tarkastellaan eri säädöksiä sekä kiinteistölainsäädäntöä. Markkinaosaamista tarvitaan kysynnän ja tarjonnan, sekä markkinoiden tarkastelua varten. Osaamista pitää olla verotuksen, tilastomatematiikan, ympäristötietouden, sekä myös kielitaidon osalta, koska kiinteistömarkkinat ovat kansainvälistyneet 2000-luvulla. Kiinteistönvälittäjien on myös päivitettävä ja ylläpidettävä osaamistaan jatkuvasti. (Piispanen & Viitanen 2021, 1.)

Opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena on saada listattua kiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät järjestykseen, mitkä tekijät nostavat kiinteistön arvoa eniten, sekä mitä arvoon vaikuttavia tekijöitä tulisi ottaa huomioon ensimmäisenä kiinteistöä arvioitaessa. Välittäjiltä kysytään myös kolme eniten kiinteistön arvoon vaikuttavaa tekijää. Tutkimuksella selviää myös samalla mistä tekijöistä kiinteistön arviointi tulisi aloittaa ja mitä ottaa huomioon ensimmäisenä arvioitaessa kiinteistöä. Tutkimuksella selvitetään myös mitä arvoon vaikuttavia tekijöitä välittäjät käyttävät työssään eniten. Välittäjiltä kysytään myös mitä arviointitapaa he käyttävät työssään arvioidessaan kiinteistöjä. Luotettavimman tuloksen saamiseksi kysely on suunnattu suoraan alan ammattilaisille eli kiinteistönvälittäjille, jotka tekevät kiinteistönarviointeja työssään lähes päivittäin ja näin ollen vastauksia voidaan pitää luotettavina. Kiinteistönvälittäjät joutuvat työssään miettimään arviointeja tehdessään, mikä arviointitapa on paras arvioinnin kohteena olevalle kiinteistölle. Arvioitaessa kiinteistöä joutuu myös pohtimaan, mitä arvoon vaikuttavia tekijöitä on otettava huomioon ja mitä tulisi käyttää määrittäessä kiinteistölle arvoperustaa. Tutkimus on tehty Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueella toimiville kiinteistönvälitysyriykselle ja kiinteistönvälittäjille sekä arvioijille. Tutkimus on rajattu Keski-Pohjanmaan sekä Ylivieskan alueelle, ettei tulisi liikaa hajontaa vastauksiin. Tutkimus keskittyy Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueelle, koska kaikkialla Suomessa ei päde sama kiinteistöjen arvoon vaikuttavien tekijöiden järjestys eikä se, mitä arvoon vaikuttavia tekijöitä välittäjät pitävät merkittävimpinä.

## 2 OPINNÄYTETYÖN TARKOITUS JA TAVOITE

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää kiinteistön arvoon vaikuttavien tekijöiden tärkeysjärjestystä sekä mitä kiinteistönvälittäjät pitävät merkittävimpinä tekijöinä ja mitä tulisi ottaa ensimmäisenä huomioon, kun tehdään arvonmäärittystä kiinteistölle. Tutkimus tehdään Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueella kyselytutkimuksena alueen kiinteistönvälittäjille. Kiinteistön arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa taloudelliset, sijainnilliset ja kohdekohtaiset tekijät, joita ovat esimerkiksi kiinteistön pinta-ala, ikä, sijainti, rakennusvuosi, korot, työllisyys, kysyntä ja tarjonta. Tarkoituksena on selvittää sitä, millä Keski-Pohjanmaalla, sekä Ylivieskan alueella toimivat kiinteistönvälittäjät lähtevät kartoittamaan kiinteistön arvoa. Opinnäytetyön tutkimuksen tarkoitus on ennen kaikkea saada itselle tietoperusta siitä, millä perusteella lähdetään arvioimaan kiinteistön arvoa. Opinnäytetyöstä on toivottavasti apua myös muille kiinteistönvälitysalalla toimiville sekä alalle aikoville.

### 2.1 Rajaus

Opinnäytetyö keskittyy ainoastaan kiinteistöjen arvon määrittämiseen. Aihe on rajattu koskemaan vain kiinteistöjä. Osakkeita ja loma-asuntoja ei ole otettu mukaan, koska se aiheuttaisi liikaa hajontaa tekijöihin, jotka määrittävät rakennuksen arvoa ja antaisi näin ollen virheellistä tietoa kiinteistön arvon määrittämisestä. Kiinteistön ja asunto-osakkeen omistamisella on myös iso ero. Kiinteistön omistaja omistaa myös maapohjan sekä kiinteistöllä olevat rakennukset. Myös edellä mainitun omistusmuodon eron takia tässä tutkimuksessa ei oteta huomioon asunto-osakkeita. Kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan itsestä maanomistusyksikköä, joita ovat tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle perustetut luonnonsuojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Opinnäytetyön kyselytutkimus tehdään Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueella toimiville kiinteistönvälityslähtökäyttöille ja niissä toimiville välittäjille. Alue on rajattu Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueelle, koska kysely aiheuttaisi liikaa hajontaa vastauksiin, mikäli kysely tehtäisiin koko Suomen alueella.

## 2.2 Tietoperusta

Opinnäytetyön lähteinä käytettiin pääsääntöisesti Suomesta löytyvää kiinteistönvälitysalan kirjallisuutta, kiinteistöarvioinnin perusteet -verkkokirjaa, kiinteistönvälitys ja arviointi e-kirjaa, sekä internetistä löytyviä muita lähteitä, ohjeita ja sääntöjä, jotka koskevat kiinteistönvälitysalaa ja kiinteistön arviointia. Aineistonkeruumenetelmänä käytetään kyselyä. Kysely tehdään kiinteistönvälitysalan ammattilaisille eli kiinteistönvälittäjille mahdollisimman luotettavien tuloksien saamiseksi.

### 3 KIINTEISTÖNVÄLITYS SUOMESSA

Suomessa kiinteistönvälitys on alkanut sotien jälkeen. Sotien runtelemassa Suomessa oli tuoloin asunnoista puutetta, jolloin alettiin ansaitsemaan asuntojen ja kiinteistöjen välittämällä. Sotien jälkeen asuntoja oli hyvin vähän tarjolla ja kysyntää oli hyvin paljon tuona aikana. Kiinteistönvälityksestä tuli luvanvaraista toimintaa, kun vuonna 1945 astui voimaan kiinteistönvälitys asetus (538/1945), joka oli ensimmäinen laatuaan. 1990-luvun alussa tuli digitalisaatio, joka mullisti asuntomarkkinat. 1990-luvun alussa ilmestyi etuovipalvelu. Aluksi etuovipalvelussa pystyivät vain kiinteistönvälittäjät ilmoittamaan ja myymään välitettävänä olevia kohteita. Ennen 2010 lukua etuovipalvelu tuli myös yksityisten henkilöiden käytettäväksi, eikä palvelu ollut enää pelkästään välitysliikkeiden käytössä. Tämän ansiosta lehti-ilmoitukset vähenivät sekä talojen yleisesittelyt, kun asunnot pystyttiin katsomaan suoraan etuovipalvelusta. (Kotikylä 2023.)

Välitysliikkeitä Suomessa on noin 1500, joissa työskentelee tilastojen mukaan noin 4000 kiinteistönvälittäjää ja myyntineuvottelijaa. Markkinasuhdanne vaikuttaa välittäjien ja myyntineuvottelijoiden määrään. Asuntokauppojen määrän kasvu tuo alalle aina myös lisää välittäjiä. (Tuimala 2017.) Suomessa yli 80 % asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä. Kiinkon (Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton ja Kiinteistöalan Koulutussäätiö) vuonna 2014 tekemän tutkimuksen mukaan miehiä ja naisia alalla työskentelee lähes yhtä paljon. Suurin ikäluokka on 45–55-vuotiaita.

Kiinteistönvälitys on Suomessa hyvin tarkasti laissa säädeltyä toimintaa. Kiinteistönvälitystoimintaa valvoo kuluttajaviranomaiset sekä aluehallinto (Kasso 2014. 246). Kiinteistönvälitystä ohjaa laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) jäljempänä välitysliikelaki ja laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000, jäljempänä välityslaki. Kiinteistöjä koskevaa kauppaa säätelee maakaari (540/1995), sekä seuraavat säädökset ja lait, valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista, asuntokauppalaki, laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Lisäksi kiinteistönvälitykseen sovelletaan, asunto-osakeyhtiölakia, maanvuokralakia, kuluttajansuojalakia, kiinteistönmuodostamislakia, maankäyttö- ja rakennuslakia, lakia huoneistotietojärjestelmästä sekä lakia huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2023.)

### 3.1 Hyvä välitystapa

Hyvän välitystavan noudattaminen lisää kiinteistönvälittäjien luotettavuutta, ammattitaitoa ja antaa hyvän kuvan välittäjästä. Vastuullinen kiinteistönvälittäjä tuntee hyvän välitystavan, sekä myös noudattaa myös sitä. Hyvän välitystavan noudattaminen luo turvallisuutta ja luotettavuutta asiakkaiden näkökulmasta. Välitysliikelain 4 §:n mukaan kiinteistönvälitys toiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Ohje hyvästä välitystavasta perustuu lakiin ja sisältää lain määräyksiä ja ohjeita. Hyvän välitystavan ohje muokkautuu jatkuvasti alan yleisten käytäntöjen, kuluttajariitalautakunnan määräysten, tuomioistuinten päätösten sekä viranomaisien ohjeiden mukaan. Toimeksiannot, missä välitetään kiinteistöä tai sen osaa, sovelletaan ohjetta hyvästä välitystavasta (Ohje hyvästä välitystavasta 2022). Hyvän välitystavan vaatimuksia ovat pääsääntöisesti lojaalisuus, luotettavuus, avoimuus ja tunnollisuus. Laissa on myös määritelty erikseen, mikä on hyvän välitystavan vastaista toimintaa (Kasso 2014, 263).

### 3.2 Laillistettu kiinteistönvälittäjä LKV

Laillistettu kiinteistönvälittäjä nimikettä tai lyhennettä LKV saa käyttää vain keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan järjestämän kiinteistönvälittäjäkokeen hyväksytysti suorittanut henkilö. (Välitysliikelaki 16 §.) Vuokrahuoneiston välittäjää ja lyhennettä LVV koskee sama laki. Kiinteistönvälitysliike saa käyttää nimessään lyhennettä LKV. Välitysliikelain 16 a §: mukaan välittäjäkokeen suorittaneista henkilöistä pidetään rekisteriä. Rekisteriin merkitään kokeen hyväksytysti suorittaneen nimi, henkilötunnus, kotikunta, sekä osoite (Välitysliikelaki 16 a §.) LKV-pätevyys antaa välittäjästä ammattimaisen kuvan ja lisää välittäjän luotettavuutta. LKV-kokeessa testataan lainsäädännön tuntemusta hyvin laajasti. LKV-kokeen läpäisy osoittaa, että välittäjä tuntee keskeisen lainsäädännön, hyvän välitystavan ja osaa toimeksiannon läpiviemiseksi tarvittavat asiat. (Keskuskauppakamari 2021.)

### 3.3 Vastaava hoitaja

Välitysliikelain 5 §: mukaan jokaisessa kiinteistönvälitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja. Vastaavalla hoitajalla tulee olla kiinteistönvälittäjäkoe hyväksytysti suoritettu eli LKV-pätevyys.

Laki koskee kiinteistönvälitysliikkeitä, sekä vuokrahuoneiston välitysliikkeitä. Vastaavan hoitajan täytyy olla luotettava, täysi-ikäinen henkilö. Vastaavaksi hoitajaksi ei voi määrätä vajaavaltaista tai oikeushenkilöä. Vastaava hoitaja huolehtii siitä, että hyvää välitystapaa noudatetaan. 1.1.2016 alkaen on täytynyt vähintään puolella kiinteistönvälitysliikkeen palveluksessa olevilla henkilöillä olla sama ammattipätevyys kuin vastaavalta hoitajalta eli LKV-pätevyys. Vastaava hoitaja huolehtii myös siitä, että kaikilla välitysliikkeen työntekijöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito sekä vähintään puolella välitystehtäviä suorittavista henkilöistä on oltava LKV-pätevyys. Vastaava hoitaja voi joutua myös vahingonkorvausvastuuseen, mikäli on huolimattomuuttaan tai tahallisesti laiminlyönyt velvollisuuksiaan suorittaessaan tehtäviään. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2023.)

### **3.4 Velvollisuudet**

Kiinteistönvälitysliikkeellä on tiettyjä velvollisuuksia. Välitysliikkeellä on tiedonantovelvollisuus välityslain 8 §:n mukaisesti. Tiedonantovelvollisuus tarkoittaa, että kiinteistönvälitysliikkeen on annettava kaikki tiedot, jotka se tietää kaupasta, vuokasopimuksesta tai muusta käyttöoikeussopimuksesta. Ennen kaupan päättämistä on välitysliikkeen esitettävä lainhuutotodistus, kiinteistörekisterin ote, rasiustodistus sekä mahdolliset muut asiakirjat, jotka osoittavat mahdolliset kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset, kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet sekä myyjän omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön. Välitysliikkeen velvollisuuksiin kuuluu tehdä kiinteistölle katselmus eli välitysliikkeen edustajan on käytävä tutustumassa kiinteistöön paikan päällä. Lainsäädännössä ei suoraan mainita mitä asiakirjoja tulee hankkia kiinteistön myyntiä varten. Esittelytilanteessa tarvittavat asiakirjat määrittelee asuntomarkkinointiasetus. Välitysliikelaisissa on määritelty, mitä asiakirjoja ostajalle on asuntomarkkinointiasetuksen määrittämien asiakirjojen lisäksi esitettävä neuvotteluvaiheessa. Mikäli jokin asiakirja puuttuu tai on puutteellinen, tästä on ilmoitettava toimeksiantajalle sekä mahdollisille ostajille. Kiinteistöä myytäessä on oltava ainakin seuraavat asiakirjat: lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, sekä tiedot muista mahdollisista rasitteista ja rasituksista, kartta, johtokartta, pohjapiirros, kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys, rakennuslupa-asiakirjat, energiatodistus, mikäli sitä vaaditaan, mahdollinen hallinnanjakosopimus, liittymäsopimukset, panttausta koskevat tiedot, lämmityskustannukset, asuinrakennuksen pinta-ala, kunnan etuosto-oikeus ja kuntoselvitys. (Keskuskauppakamari 2021.)

## 4 KIINTEISTÖKAUPPA SUOMESSA

Kiinteistön taikka asunnon ostaminen tai myyminen ovat yksi elämän suurimpia päätöksiä tai hankintoja. Kiinteistökauppa tehdään useimmiten yksityishenkilöiden välillä. Kiinteistökauppa on hyvin tarkkaan säädeltyä Suomessa ja tämän vuoksi halutaan käyttää ammattitaitoista ja puolueetonta kiinteistönvälittäjää varmistamaan onnistunut kiinteistökauppa.

Kiinteistön omistusoikeus saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla maakaarella säädettyllä luovutuksella maakaaren (540/1995) 1 luvun 1 §:n mukaan. Myyjä ja ostaja tekevät sopimuksen kiinteistön myymisestä ja ostamisesta. Kaupankohteena voi olla pelkästään itsenäinen kiinteistö, määräala tai määräosa. (maakaari 540/1995.) Asunto-osakkeen kaupassa ei sovelleta maakaarta vaan asuntokauppalakia. Asunto-osake on asunto-osakeyhtiön tai muun yhtiön osakkeita. Kiinteistön ja asunto-osakkeen kauppa poikkeavat lainsäädännöllisesti toisistaan huomattavasti. Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Kiinteistön kauppa tulee tehdä kirjallisena. Ostajan ja myyjän tai heidän valtakirjalla valtuuttama henkilö on allekirjoitettava kauppakirja, sekä kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa allekirjoittaneiden ollessa paikalla. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 43–50.)

Laissa on määritelty kauppakirjan vähimmäissisältö. Maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan kauppakirjassa on oltava myyjän ja ostajan tiedot, luovutettava kiinteistö, luovutustarkoitus, sekä kauppahinta ja muu vastike. Mikäli mainittuja tietoja ei kauppakirjassa ole, tällöin kauppa ei ole sitova. Kauppaa ei voida hyväksyä, koska kyseessä on silloin muotovirhe. Kauppakirjaan tulee ostaja ja myyjä, sekä kaupan kohde laitettava riittävän tarkasti, että ne voidaan selvittää näiden tietojen perusteella. (Jokela ym 2010, 42–45.) Kiinteistön, sekä asunto-osakkeen kaupasta on suoritettava varainsiirtovero varainsiirtoverolain (931/1996) 1 §:n mukaisesti.

### 4.1 Kiinteistöjen myynti Suomessa

Suomessa tehdään keskimäärin noin 50 000–60 000 kiinteistökauppaa vuosittain. Vuonna 2022 Suomessa tehtiin kiinteistökauppoja 62 900 kappaletta, myynti kuitenkin pieneni 16,8 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Kiinteistöjen myyntimäärä laski loppuvuodesta 2022 jopa 41 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Hinnat tippuivat kuitenkin vain 3,4 prosenttia. Vuosi

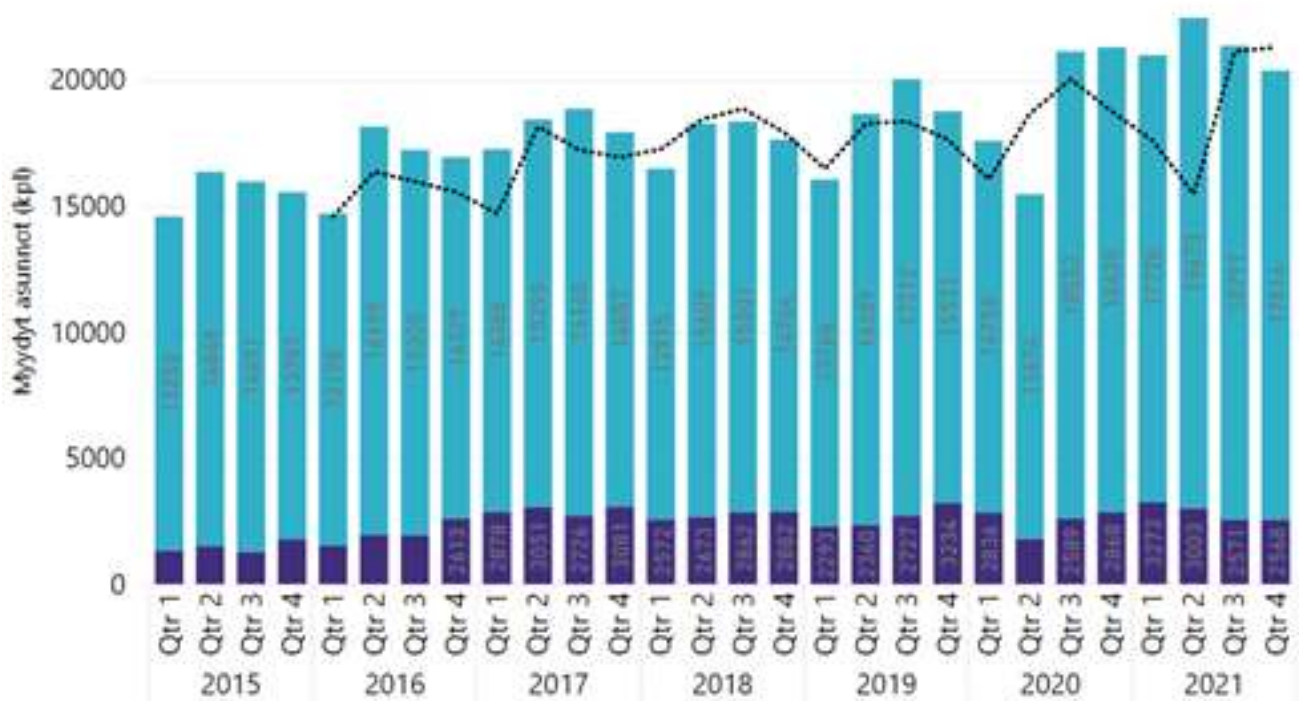
2021 oli ennätysvuosi kiinteistöjen myyntimäärissä. (Maanmittauslaitos.) 2022 vuoden asuntojen myynti oli kuitenkin normaalitasolla ukrainan sodasta huolimatta. Viimeisimpien vuosien aikana on ollut monenlaista epävarmuutta, mikä on vaikuttanut kiinteistöjen myyntiin. Ylläpito-kustannukset ovat olleet nousussa vuodesta 2021 tämä lisäsi asumiskustannuksia ja nosti hoivastikkeita. Korot ovat myös nousseet historiallisen nopeasti. Asuntokauppa painui vuoden 2015 tasolle loppuvuoden haastavuuden vuoksi. (Asuntomarkkinakatsaus 2022.)

## 4.2 Kiinteistöjen myynti Keski-Pohjanmaalla

Vuosi 2021 oli asuntokaupan huippuvuosi Suomessa. Vuonna 2021 tehtiin yli 85 000 asunto-kauppaa koko maassa. Asuntojen hinnat ja kauppamäärät nousivat lähes koko maassa. Eniten kasvua oli Keski-Pohjanmaalla ja Kainuussa. Keski-Pohjanmaalla hintojen nousu oli 9,02 prosenttia. (Asuntomarkkinakatsaus 2021.)

Myydyt vanhat ja uudet asunnot Suomessa (KVKL Hintaseurantapalvelu)

● uudet ● vanhat — edellinen vuosi



KUVIO 1. Myydyt asunnot 2021 (hintaseurantapalvelu)

Vuonna 2022 Keski-Pohjanmaalla tehtiin 179 omakotitalokauppaa. Omakotitalojen keskihinta Kokkolassa neliötä kohden oli 1284 euroa neliö, kun taas esimerkiksi Vetelissä neliön keskihinta oli 540 euroa neliö. Asuntokauppoja tehtiin Keski-Pohjanmaalla vuonna 2022 kaikkiaan 584 kappaletta, kun mukaan lasketaan kerrostaloasunnot, vapaa-ajan asunnot, rivitalot, tontit, toimitilat ja omakotitalot. Myyntiaika oli keskimäärin 90 päivää. (Hintaseurantapalvelu 2022.)

## 5 KIINTEISTÖARVIOINTI

Kiinteistöarvioinnilla määritetään arvo kiinteistölle, joka on yleensä rahallinen arvo. Kiinteistöarvioita tarvitaan erilaisiin tarkoituksiin. Useimmin kiinteistön arviointia tarvitaan, kun ollaan myymässä tai ostamassa kiinteistöä. Kiinteistöarviota tarvitaan myös, kun kiinteistöä käytetään lainan vakuutena, ositukseen, perinnönjakoon, verotusta varten tai omaisuuserien arvon määrittämiseen eri yhtiöissä. Kiinteistöarvioinnilla tarkoitetaan kiinteistön arvon määrittämistä kiinteistölle, joka on kiinteistönmuodostamislaisissa itsenäinen maanomistuksen yksikkö tai muuta yksikköä, joka on kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistön arviointiin kuuluvat myös kiinteistönluontoiset varallisuuserät, joissa käytetään kiinteistöarvioinnin menetelmiä. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeet eli huoneistot, sekä kiinteistöosakeyhtiöiden kiinteistösalkut ja rahastot ovat kiinteistöyhtiömuotoisia kiinteistöjä. (Piispanen & Viitanen 2021 1,2.)

Yksinkertaisimmillaan kiinteistöarviointi on kiinteistöstä muodostuvan omaisuuden arvon määrittämistä niiden tietojen pohjalta, jotka ovat saatavilla kiinteistön kunnosta, laadusta, tuotto-odotuksesta sekä vallitsevasta markkinatilanteesta (Kasso 2014, 241). Kiinteistön hinta voi vaihdella paljonkin riippuen osapuolten intresseistä kaupankohteena olevaa kiinteistöä kohtaan. Tunnearvo tai lähisukulaisten tekemä kauppa voi muuttaa kiinteistön arvoa huomattavasti, tällöin hinta on käsitteenä subjektiivinen. Kiinteistön arvo on objektiivinen, joka pystytään määrittelemään kokemuksen pohjalta melkein millä tahansa menetelmällä. Pohjimmiltaan kiinteistöarvioinnissa on tästä kyse. (Kasso 2014, 243.) Perintö- ja lahjaverolain (PerVL 378/1940) mukaan omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, joka omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Omaisuudella tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa (PerVL 378/1940, § 9)

Myyntitoimeksiantosopimusta tehdessä tehdään kiinteistölle myös arvonmääritys. Myyntitoimeksiantosopimuksen yhteydessä tehtävä arvio kiinteistön arvosta on pidettävä erillään kiinteistöjen arvio toiminnasta, koska kiinteistön arviolausunto on erillinen palvelu, jonka asiakas on tilannut erikseen. Myyntitoimeksiantosopimuksen yhteydessä annettava arvio kiinteistön markkina-arvosta ei ole tae toteutuvasta myyntihinnasta. Korjaustarpeen ja teknisen kunnan

arvioiminen ei kuulu kiinteistöarvioijalle vaan teknisille asiantuntijoille, samoin kuten oikeudellisten ja taloudellisten riskien arviointi. Asiantuntijat arvioivat kiinteistön omasta näkökulmastaan ja kiinteistöarvioitsija tekee arvion markkina-arvon perusteella. (Kasso 2014, 243–244.)

Kiinteistön markkina-arvo on mahdollisten ostajien muodostama käsitys vapailla markkinoilla olevasta kohteesta ja siitä, kuinka se täyttää ostajien tarpeita. Ostajat muodostavat käsityksensä kohteen arvosta edellä mainittuun. Markkina-arvo ei ole kiinteistön vähimmäis- tai enimmäishinta vaan hinta, minkä ostaja kauppaehtojen ollessa normaalit olisi, valmis kiinteistöä maksamaan. Kiinteistön arvio perustuu kiinteistöä saatuihin tietoihin ja ammattitaitoon, joka arvioitsijalla on arvioinnin tekohetkellä, sekä arvioijan näkemykseen kiinteistön arvosta. Kiinteistön arvon määrittävät tekijät tulisi myös perustella ja antaa asiakkaalle perusteltu arvio, miksi jokin kiinteistö on tietyn arvoinen ja mihin hinta-arvio perustuu. (Kasso 2014, 239–243.) Lopuksi asiakkaalle annetaan arviolausunto, josta nähdään, kuinka arviointi on suoritettu (Piispanen & Viitanen 2021, 2.6).

Kiinteistöarviointi on Suomessa jaettu kahteen eri kategoriaan. Suomessa kiinteistön arviointi on luokiteltu vapaaehtoiseen arviointiin ja lakisääteiseen arviointiin. Lakisääteinen arviointi perustuu lakiin. Lakisääteinen arviointi on määritelty seuraavissa laeissa. Kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995), kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta laissa (603/1977), yksityistielaisissa (358/1962), sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999). Lakisääteistä arviointia tekee yleensä maanmittauslaitos. Vapaaehtoista arviointia pystyy tekemään kuka tahansa, jolla on riittävä osaaminen kiinteistön arvioimiseen. Arviointitoimintaa elinkeinotoimintana pitävään ja asiakkaan väliseen oikeussuhteeseen ei ole Suomessa olemassa lainsäädäntöä. Kiinteistöarviointi toiminta tuli lakisääteiseksi, kun kiinteistörahastolain muutoksen astuivat voimaan 2010 vuoden alussa. Henkilö joka arvio kiinteistöjä on oltava luonnollinen henkilö, jolla on oikeudellisten ja taloudellisten asioiden tuntemus ja joka hallitsee omaisuuttaan, sekä itseään. (Kasso 2014, 243–246.)

Kiinteistörahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava omistamistaan kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän arvioitsijan (kiinteistönarvioitsija) arvio (kiinteistörahastolaki 1173/1997 18 §)

## 5.1 Kiinteistöarvioija

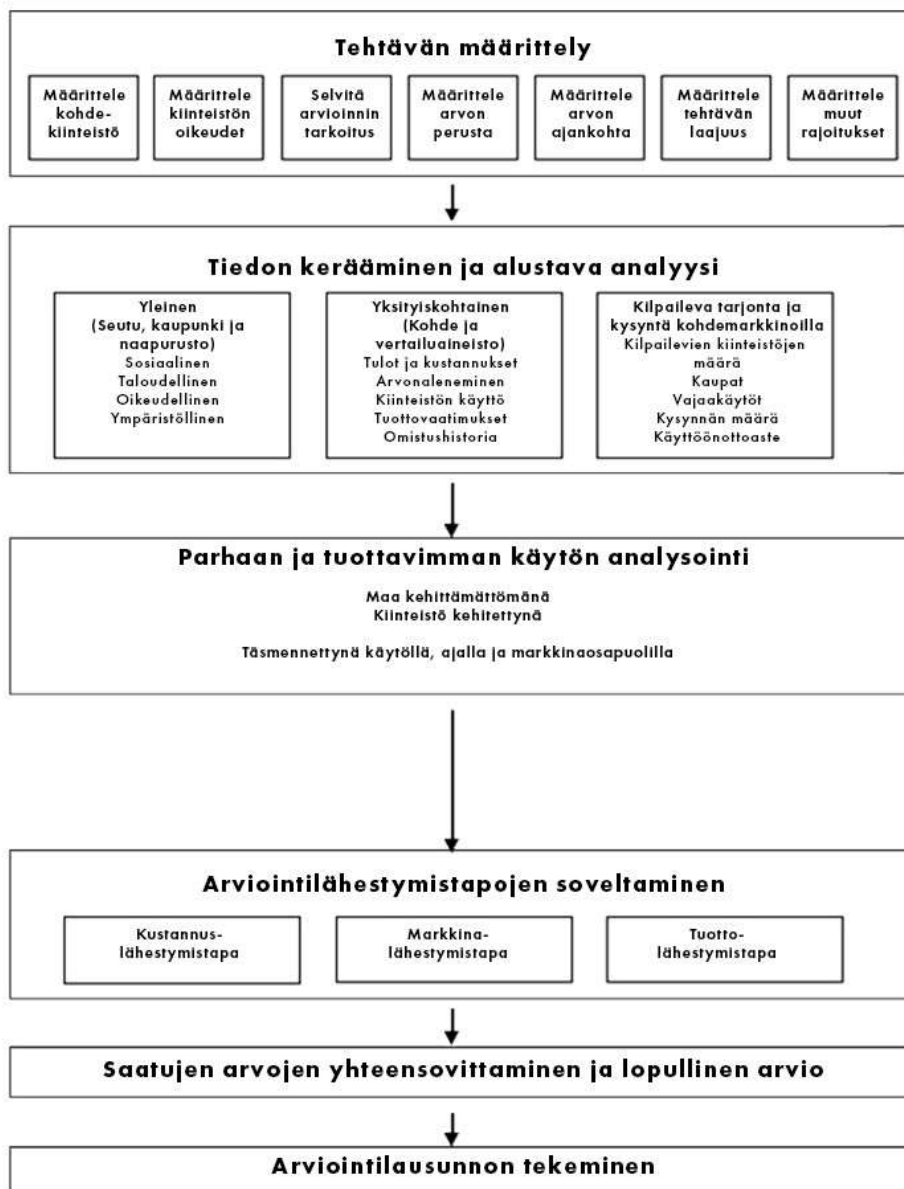
Kiinteistöarvioijan tehtävänä on antaa arviolausuntoja kiinteistön arvosta. Kiinteistöarvioija antaa puolueettoman arvion kiinteistön tai asunnon arvosta. Kiinteistöarvioija suorittaa kattavan katselmuksen kiinteistölle ja tutkii sen ominaisuuksia, rakennetta, sijaintia ja markkinatilannetta. Kiinteistöarvioijaa tarvitaan yleensä, kun tehdään kiinteistökauppaa, vakuusarvioita, perinnönjakoa tai tilinpäätöstä. Arvioinnin voi tilata kuka tahansa, oli kyseessä yritys tai yksityishenkilö. Arvo, jonka kiinteistöarvioitsija määrittää voi olla esimerkiksi markkina-arvo tai vaikka vakuusarvo. (keskuskauppakamari 2021.)

## 5.2 Auktorisoitu kiinteistöarvioija

AKA eli auktorisoitu kiinteistöarvioija on keskuskauppakamarin AKA-kokeen hyväksytysti suorittanut ja keskuskauppakamarin hyväksymä asiantuntija, joka antaa puolueettoman arvion kiinteistöistä. Auktorisoitu arvioija on sitoutunut myös noudattamaan kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä, määräyksiä ja ohjeita, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia. Keskuskauppakamarin valvoo kiinteistöarvioijien toimintaa. Auktorisoidut kiinteistöarvioijat ovat alansa huippuja, jotka arvioivat ammattitaitoisesti ja puolueettomasti kiinteistöjä. Auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla tulee olla riittävä kokemusta ja koulutus. Keskuskauppakamarin vaatimukset AKA-arvioijaksi ovat työkokemus 3–5 vuotta arviointitehtävissä, alalle soveltuva koulutus (AMK) sekä AKA-koe suoritettu hyväksytysti. (keskuskauppakamari 2021.)

## 6 ARVIOINTIPROSESSI

Kiinteistöarviointiprosessi perustuu kansainvälisiin arviointistandardeihin, joita AKA-arvioijat ovat sitoutuneet noudattamaan. Arviointiprosessi alkaa toimeksiantosopimuksen tekemisellä asiakkaan kanssa. Toimeksianto voi olla suullinen tai kirjallinen sopimus. AKA-arvioijien tulee tehdä kirjallinen sopimus arviointistandardien mukaisesti. Arviointiprosessi on määritelty kansainvälisissä arviointistandardeissa (IVS). (Piispanen & Viitanen 2021, 1.2.)



KUVIO 2. Kiinteistöarvioinnin arviointiprosessi. (mukaillen IVSC 2003 ja 2019; Lusht 1997; Kanerva ym. 1991).

Kiinteistöarviointiprosessi aloitetaan tekemällä katselmus kiinteistölle ja markkinaympäristöön, näiden tietojen perusteella arvioija tekee yksityiskohtaisen suunnitelman arvioinnin toteuttamisesta. IVS:n mukaan oikean arviointilähestymistavan ja sen menetelmän valinnassa täytyisi etsiä arviointiajankohtaan sopivin vaihtoehto. (Piispanen & Viitanen 2021, 2.3.1.) IVS arviointistandardit määrittelevät mitä kiinteistöarvioinnissa tulisi ottaa huomioon ja miten arviointi tulisi tehdä. Hinta- ja arvotekijöitä ei standardeissa määritellä (Haahtela 2013, 9).

Kiinteistöarviointia varten kerätään aluksi kiinteistöstä kaikki merkityksellinen tieto. Merkityksellisiä tietoja ovat muun muassa tiedot tontista, perusparannuksista, arvonalennus, tuottovaatimukset, omistus- ja käyttöhistoria, sekä muita merkittäviä tietoja, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon. Kiinteistön kaupassa on myyjällä myös velvollisuus antaa ostajalla merkitykselliset tiedot kiinteistöstä. Markkinoinnissa tiedoksi annettavia tietoja on lueteltu kuluttajansuojalain 2 §: a. Kiinteistöä arvioidessa on huomioitava myös kiinteistön voimassa olevaa kaavoitusta ja siitä johtuvia mahdollisia määräyksiä. Ympäristöriskit on huomioitava erityisesti, koska ympäristöriskeillä voi olla suuri vaikutus kiinteistön arvoon. (Piispanen & Viitanen 2021, 2.3.1.)

Kiinteistöä arvioitaessa teknisen kunnan tarkistaminen on erittäin tärkeää. Teknistä kuntoa tarkastellessa on kiinnitettävä huomioita moniin eri seikkoihin. Ensisijaisia ovat terveyteen ja turvallisuuteen vaikuttavat seikat. Seuraavaksi tulevat vauriot, jotka aiheuttavat suurimmat korjauskustannukset, joita ovat esimerkiksi salaojituksen puute, riittämätön ilmanvaihto, sekä ilmavuodot.

Arvioitaessa on myös huomioitava kiinteistölle kohdistuvat mahdolliset rasitukset ja rajoitukset. Rasituksia voivat olla esimerkiksi oikeus tien käyttöön, kaivo tai autopaikka. Tiedot mahdollisista rasituksista saa maanmittauslaitokselta. Rakennuslupa- ja kaavoitustiedot on myös hyvä selvittää kiinteistöä arvioidessa. Rakennuslupa- ja kaavoitustiedot saa kunnalta tai kaupungilta. Maaperätiedot saa MATTI tietojärjestelmästä, jota ylläpitää ympäristöministeriö. Matti tietojärjestelmästä saa selville, onko kiinteistöllä tai tontilla ollut sellaista toimintaa, mikä aiheuttaa pilaantumisriskin maaperään. Kiinteistön markkina-arvoa arvioitaessa olisi hyvä tehdä arviovertailu kiinteistölle. (Piispanen & Viitanen 2021, 2.3.1.)

Markkinoita analysoitaessa kerätään tietoa kiinteistön lähiympäristöstä. Tieto, jota kerätään, on taloudellista, hallinnollista ja ympäristössä olevaa tietoa. Tieto analysoidaan ja analyysissä

keskitytään siihen tietoon, jolla on vaikutusta kiinteistön markkina-arvoon. Kilpailutilanteen selvittäminen kuuluu myös kiinteistön markkina arvon määrittämiseen, koska kiinteistöjä arvioitaessa kilpailutilanteen selvittäminen on erityisen tärkeä. Kilpailutilanteen selvittämisellä saadaan selville kuinka laajat markkinat ovat, se myös auttaa valitsemaan vertailukiinteistöt, sekä tiedostamaan mitkä ovat trendit kyseisellä hetkellä. Markkina analyysillä selvitetään kohteena olevan kiinteistön arvo arviointihetkellä, sekä tulevaisuudessa kysyntään ja tarjontaan vaikuttavien tekijöiden muutokset. Kysyntään ja tarjontaan vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa suhdannenäkymät, korko ja inflaatiokehitys, lainsäädännön muutokset, alueellinen kasvunäkymä, taloudellinen tilanne, työllisyystilanne ja työvoimatekijät, asuntotekijät, liikenneyhteydet, palvelujen tarjonnan taso, kysynnän taso, tarjonnan taso, ostajat, kaavoitussuunnitelmat, hintataso, tulevaisuuden näkymät, joita ovat kunnan tai kaupungin kehitysnäkymät. (Piispanen & Viitanen 2021, 2.3.2.)

Kerätyn tiedon ja analysoinnin jälkeen arvioija määrittää kohdekiinteistön käyttömahdollisuudet. Kansainväliset arviointistandardit suosittelevat parhaan ja tuottavamman käytön tarkastelua. Käytännössä paras ja tuottavin käyttö tarkoittaa kiinteistön todennäköistä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, juridisesti sallittu, tarkoituksenmukainen ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja joka antaa kiinteistölle korkeimman arvon. Kiinteistöt voivat olla hyvin samankaltaisia ja vierekkäin, mutta niiden käyttöarvo voi olla hyvin erilainen eri ihmisille, joten sen takia markkina arvossa voi olla isoja eroja. Arvioijan onkin selvitettävä kiinteistön käyttötarkoitus ja peilattava niitä arvoon, joka on nykyisen käytön mukainen.

Markkina analyysin valmistuttua sekä tarvittavien kiinteistöistä saatavien tietojen keräämisen jälkeen kiinteistölle tehdään tuottavimman, sekä parhaan käytön selvitys, jonka jälkeen määritetään kiinteistölle sen arvo, arviointi lähestymistapojen avulla. Arviointilähestymistapa valitaan usein käytössä olevan tavan mukaan. Markkinalähestymistapaa käytetään asuntomarkkinoilla, koska vertailukaupoista on tietoja hyvin saatavilla. Kiinteistön markkina-arvoa määritettäessä käytetään vertailua myynnissä olevien ja myytyjen kiinteistöjen toteutuneita hintapyyntöjä vertailemalla. Mikäli vertailutietoja ei ole saatavilla, silloin käytetään kustannuslähestymistapaa. Tuottolähestymistapaa käytetään yleensä toimitilamarkkinoilla siitä syystä, että toimitilat tuottavat. Arvio lausunnossa arviointi lähestymistapa on aina perusteltava. Arviolausunnolle ei ole olemassa valmista mallia tai kaavaa arviointitilanteiden erilaisuuden takia. (Piispanen & Viitanen 2021,1.2.6.) markkinatilanne tulee ottaa huomioon arviointimenetelmästä huolimatta (Kasso 2014, 251). Arviolausunnot voivat olla pituudeltaan muutamasta sivusta yli 100 sivuun.

Ennen kuin arviointilausunto on valmis, arvioijan täytyy varmistaa, että asiakkaat ymmärtävät työn raportoinnin, sekä mitä tarjotaan ja mitkä ovat rajoitukset. Vuodessa auktorisoidut arvioijat tekevät noin 4000 arvioita. (Piispanen & Viitanen 2021, 1.2.6.)

IVS:n mukaan seuraavat asiat on esitettävä arviointilausunnossa:

- arvioija
- asiakkaat
- muut käyttäjät
- arvioitava kohde
- valuutta
- arvioinnin tarkoitus
- arvon määrittelemistapa, lähestymistapa
- päivämäärä
- arvioijan työn luonne laajuus ja rajoitukset
- arvioidaan käyttämien tietojen luonne ja lähteet
- laadittava lausunnon tyyppi
- lausuntoa koskevat rajoitukset
- merkintä että arviointi laaditaan IVS:n mukaisesti.

(Kansainväliset arviointistandardit IVS)

## 7 KIINTEISTÖN ARVOON VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Kiinteistöjen arvoon vaikuttavia tekijöitä on useita. Markkina-arvo määritellään sijaintitekijöiden, kohdekohtaisten ja yleisten arvotekijöiden perusteella. Taloudellisia tekijöitä, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon, ja jotka liittyvät sen hetkiseen markkinatilanteeseen ovat esimerkiksi korkotasoa, työllisyys, talouden kehitysnäkymät, sekä kysyntä ja tarjonta. Yllättävin tekijä on ollut 2000-luvulla korkotasoa, joka on pysynyt matalalla lähes koko 2000-luvun ajan. Sijaintitekijät ovat taas merkittävimpiä arvotekijöitä kiinteistömarkkinoilla. (Kasso 2014, 249.)

### 7.1 Taloudelliset tekijät

Kiinteistön arvoon vaikuttavia taloudellisia tekijöitä on monia, jotkut tekijät ovat sellaisia, ettei niiden normaalisti ajatella edes vaikuttavan kiinteistön arvoon. Taloudelliset tekijät voivat olla monesti pitkävaikutteisia. Taloudellisia tekijöitä, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon ovat muun muassa korkotasoa, työllisyystilanne, kysyntä, tarjonta, rakennuskustannukset sekä muut tekijät, jotka vaikuttavat myös yleiseen taloustilanteeseen. Esimerkiksi matala korkotasoa vaikuttaa kiinteistöjen hintoihin nostaen niitä, koska alhainen korkotasoa lisää ihmisten ostohalukkuutta. Korkotasoa vaikuttaa Euroopan keskuspankin rahapolitiikan säätely. Korkotasoa ei välttämättä vaikuta ostopäätökseen, mikäli tarve on suuri kiinteistön ostoon, kiinteistö ostetaan korkotasoa huolimatta. Korkeiden nousu on vähentänyt asuntolainojen nostoa, joita nostettiin kesäkuussa 2023, 32 % vähemmän kuin edellisvuonna vastaavaan aikaan (Rakentaminen 2023–2024) Korkeiden vähennysoikeuden poistuminen hieman myös vaikuttaa kiinteistöjen hintoihin. Hyvässä taloustilanteessa ihmiset ovat luottavaisempia tulevaisuuteen, sekä työllisyystilanne on parempi. (Kasso 2014, 249–250.) Tulotasoa vaikuttaa myös asuntojen hintoihin Lamontin ja Steinin (1999) mukaan tulotasoa vaikuttaa merkittävästi kiinteistöjen hintaan. Tulotason nousu vaikuttaa kiinteistöjen hintoihin nostaen niitä (Lamontin ja Steinin 1999) Lainan saatavuus heikentää kiinteistöjen myyntiä ja vaikuttaa tätä kautta kiinteistöjen arvoon.

Kysyntä ja tarjonta vaikuttavat myös kiinteistöjen arvoon. Kysyntä nostaa hintaa ja vähäinen kysyntä alentaa hintoja (Kasso 2014, 257). Tasapainon saaminen kysynnän ja tarjonnan välille onkin erittäin haastavaa kiinteistömarkkinoilla. Kilpailevien kohteiden määrä on yksi vaikuttava

tekijä kiinteistön arvonmuodostuksessa. Rungas myytävien kiinteistöjen määrä samalla alueella laskee kiinteistöjen arvoa. Rakennuskustannusten nousu on tullut uusimpana ilmiönä vaikuttaen kiinteistöjen arvoon. Rakennuskustannusten nousun tarkkaa vaikutusta kiinteistöjen arvoon ei vielä tiedetä, koska asiasta ei ole tutkimustuloksia. Kokemukseen perustuen rakennustarvikkeiden nousu nostaa uusien ja noin viisi vuotta vanhojen kiinteistöjen hintoja. Muita kiinteistön arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat bruttokansantuote ja muuttoliike. Positiivinen muuttoliike lisää kysyntää ja sitä kautta nostaa kiinteistöjen arvoa. Asuntomarkkinat muodostavat suuren osan bruttokansantuotteesta. Kiinteistöjen ja asuntojen rakentaminen, huoltaminen ja korjaaminen sekä asuntolainojen myöntäjät ja välittäjät ovat isoja työllistäjiä. (Kasso 2014. 249.)

## **7.2 Sijainnilliset tekijät**

Asunnon tai kiinteistön sijainti on vaikuttavimpia arvoon vaikuttavia tekijöitä. Sijainnin merkitys onkin luokiteltu kolmella sanalla sijainti, sijainti, sijainti. Sijainti kertoo kiinteistön sijainnin kunnassa tai kaupungissa ja siitä, mitkä ovat alueen palvelut, liikenneyhteydet ja ympäristö, joista muodostuu alueen vetovoima (Kasso 2014, 249). Kiinteistön alueellisella sijainnilla on myös iso merkitys kiinteistön arvoon. Sijainti vaikuttaa kiinteistöjen kysyntään, tarjontaan ja hintaan ja on siksi hyvin merkittävä tekijä kiinteistön arvonmuodostuksessa. Alue, jolla kiinteistö sijaitsee voi olla hyvä- tai huonomaineista. Kaupunkien keskustoissa kiinteistöt ovat yleensä arvokkaampia palveluiden tarjonnasta johtuen. Kiinteistöjen hinnat saattavat vaihdella huomattavasti eri kaupunkien ja alueiden kesken, järvi tai meren läheisyys voivat nostaa kiinteistön arvoa. Kiinteistöjen hinnat voivat vaihdella suuresti eri kaupunkien kesken, toisessa kaupungissa hinnat voivat nousta ja toisessa laskea. Työpaikat, julkinen liikenne, palvelut yms. vaikuttavat alueeseen ja sitä kautta kiinteistöjen arvoon. Sijainti ei ole ainut tekijä kiinteistön arvonmuodostuksessa mutta hyvin vaikuttava tekijä. (Kasso 2014. 249–250.)

## **7.3 Kohdekohtaiset tekijät**

Kohdekohtaisia tekijöitä on useita ja jokainen arvostaa kiinteistössä tiettyjä asioita. Kohdekohtaiset tekijät ovat kiinteistössä itsessään olevia tekijöitä, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon,

houkuttelevuuteen ja käytettävyyteen. Näitä tekijöitä ovat rakennuksen ikä, rakennusmateriaalit ja rakennuksen kunto, tehdyt korjaukset, rakennuksen suunnittelu, pohjaratkaisu, huoneiden lukumäärä, huonejärjestys, varusteet, lämmitysmuoto, tontin koko ja itse kiinteistössä olevat tekijät. Suurimpana tekijänä vanhemmalla kiinteistöllä voidaan pitää tehtyjen remonttien määrää. Vanhemmissa kiinteistöissä vaikuttaa myös rakennusmateriaalit ja käytetty rakennustekniikka. Tontin eli maapohjan omistuksen muoto vaikuttaa myös kiinteistön arvoon. Vuokratontilla oleva kiinteistö ei ole välttämättä kaikkein arvokkain. Sijainti vaikuttaa merkittävästi kiinteistön arvoon, kuten lähellä olevat palvelut, koulut, kaupat ja julkinen liikenne, voivat tehdä kiinteistöstä mielenkiintoisemman ja arvokkaamman ostajan näkökulmasta katsottuna. (Kasso 2014, 249–250.) Sauna voi olla yksi merkittävimpiä tekijöitä kiinteistön arvon määrittämisessä. Saunaton kiinteistö voi jäädä jopa myymättä. Kiinteistön koko ja huoneluku vaikuttavat myös arvoon, hyvä ja selkeä pohjaratkaisu vaikuttavat käyttömukavuuteen, sekä tilojen käytännöllisyyteen. Kiinteistön ikä ja kunto vaikuttavat kiinteistöjen arvoon myös merkittävästi. Vanha kiinteistö voi olla edullinen tai sillä voi olla historiallista arvoa, mutta vaatii enemmän kunnostustöitä ja ylläpitokustannukset ovat yleensä isommat. Uusi kiinteistö tarjoaa käyttömukavuutta ja helpoutta, eikä vaadi kunnostustöitä. (Kasso 2014, 250.)

## 8 KIINTEISTÖN ARVIOINTIMENETELMÄT

Kiinteistön arviointimenetelmät on jaettu kolmeen ryhmään kauppa -, tuotto- ja kustannusarvomenetelmä, joita kansainväliset arviointistandardit suosittelevat käyttämään. Joskus joudutaan käyttämään edellä mainittujen menetelmien yhdistelmiä. Verottaja käyttää kiinteistöjen arvioinnissa hankintamenomenetelmää sekä asiantuntijamenetelmää. Hankintamenomenetelmä koskee kirjanpitovelvollisen yhteisöjä. Siinä kiinteistöt ovat taseessa hankintamenoja. Asiantuntija menetelmä perustuu useamman asiantuntijan arvioon kiinteistön arvosta. (Haahtela 2013, 12.)

### 8.1 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmästä voidaan käyttää myös toista nimeä. Kauppa-arvomenetelmää kutsutaan myös markkinalähestymistavaksi tai markkina-arvoksi. Vuonna 2017 kansainvälisten arviointistandardien myötä nimitys on muutettu markkinalähestymistavaksi, joka vastaa paremmin kansainvälistä käytäntöä (market approach). Kauppa-arvomenetelmä on yleisin käytetty menetelmä kiinteistöjen ja huoneistojen käyvän arvon määrittämisessä. Kauppa-arvomenetelmässä kiinteistöjen arviointi perustuu tehtyihin kauppoihin ja niistä saatujen hintatietojen analysointiin ja vertailuun. Kauppa arvomenetelmää voidaan pitää luotettavana, mikäli vertailukauppoja on saatavilla riittävästi. Joskus on tilanteita, jolloin vastaavanlaisia kauppoja on hyvin vähän ja kaupat saattavat olla pitkältä ajalta, jolloin niiden luotettavuutta on syytä arvioida. (Piispanen & Viitanen 2021, 2.4.1.1.) Kauppa-arvoa menetelmä perustuu todellisiin kauppoihin, jotka ovat jo maksettu. Vertailukaupat ovat sellaisia kiinteistöjä, jotka kilpailevat markkinaosuuksista arvioitavan kohteen kanssa (Kasso 2014, 252).

Vertailukaupoissa tulee ottaa huomioon, että arvioitaessa kohteita tulee kohteiden muistuttaa mahdollisimman paljon toisiaan ja niiden tulisi sijaita samanlaisessa ympäristössä. Vanhemmat kaupat tulee myös rajata pois vertailuaineistoa. Vertailussa on otettava huomioon myös myyntiajat. Mikäli myyntiaika on pitkä tai lyhyt silloin voi kyseessä olla liian matala tai korkea hinta kiinteistölle. Tontin koko ja sijainti pitää ottaa huomioon vertailukauppoja tehdessä. 1000 neliön tonttia ei voi verrata viidentuhannen neliön tonttiin, koska rakennusoikeudet ovat erilaiset. Kuntien myymät kohteet tulee myös rajata pois vertailukaupoista, mikäli kunnalla ei ole

merkittävä markkina asemaa kiinteistöjen myynissä. Verotusarvoja ei voi käyttää hintavertailussa. Vertailukauppojen kohteiden on oltava mahdollisimman paljon samanlaisia, näin saadaan mukaan tärkeimmät arvotekijät. Kiinteistöjen myyntihinnat saa selville kiinteistötietopalvelusta, jota ylläpitää maanmittauslaitos. (Piispanen & Viitanen 2021, 2.4.2.)

Markkina-arvoon vaikuttaa arviointiajankohta huomattavasti. Kysyntä ja tarjonta, sekä muu tarjonta vaikuttavat myös kiinteistön arvoon. Kysyntä nostaa hintaa ja vähäinen kysyntä alentaa hintoja. Kiinteistöjen kysyntään vaikuttaa myös väestölliset tekijät. Positiivinen muuttoliike luonnollisesti lisää kysyntää. Arviointiajankohdan markkinatilanne vaikuttaa olennaisesti arvioitavan asunnon markkina-arvoon. (Kasso 2014, 252.)

## 8.2 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä perustuu kohteesta saataviin tuottoihin. Tuottoarvomenetelmää käytetään toimitilojen arvioinneissa. Ammattimaisessa sijoitustoiminnassa käytetään tuottoarvomenetelmää ja sitä käytetään vertailukauppojen sijasta sijoituskiinteistöjen arvon määrittämiseen. Tuottoarvomenetelmässä pätee samat periaatteet kuin muissa arviointimenetelmissä. Tuottoarvomenetelmä ottaa huomioon arvon, joka tulee tulevista hyödyistä eli tulovirroista. Tuottoarvomenetelmässä pitää myös olla vertailutietoa riittävästi esimerkiksi vuokratuloista, että sitä voidaan käyttää luotettavasti. Kiinteistö tai huoneisto arvostetaan nettovuokratuoton perusteella. Tuottoarvomenetelmä on tärkeä niille kiinteistölle, jotka hankitaan ja myydään niiden tuottoon perustuen. Tuottoarvo menetelmässä on otettava huomioon vuokrasopimukset, vuokrasaste, vuokratuotto sekä kohteen tulisi olla vuokrattavissa. Markkinatilanne on myös selvítettävä, että saatavilla on mahdollisia vuokralaisia riittävästi. Arvioitavan kohteen hintakehitys vaikuttaa myös arvonmääritykseen ja siitä syystä tuottoarvomenetelmän kanssa käytetään myös kauppaa-arvomenetelmää tai kustannusarvomenetelmää tai näiden molempien yhdistelmiä, että riskit minimoidaan. Tällöin kyseessä on yhdistelmämenetelmä. (Kasso 2014, 253–256.)

Tuottoarvomenetelmässä on kaksi tapaa, joita käytetään sijoituskiinteistöjen analysointiin ja arviointiin. Tuottoarvomenetelmässä käytetään kassavirta laskentaa ja suoraa pääomitusta arviointiin. Menetelmää valittaessa tulee ottaa huomioon kohteen luonne, tarkoitus, analyysiti-

lanne ja aikataulu. Tuottoarvomenetelmän suoran pääomituksen käyttö on nopea tapa kiinteistön arvon määrittämiseen. Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvo määritetään käyttäen tuottoa yhdeltä vuodelta ja tuottovaatimusta. Arvon määrittäminen tapahtuu jakamalla nettotuotto tuottovaatimuksella. Tuotto tarkoittaa bruttotuottoa tai nettotuottoa. Bruttotulosta ei ole vähennetty kiinteistöstä aiheutuvia kuluja, kun taas nettotulosta kulut on vähennetty. (Kasso 2014, 253–256.)

#### TAULUKKO 1. Tuottoarvon laskenta

Vuokratuotto kuukaudessa	800
-kulut	200
Nettotuotto	600
Vuodessa	7200

Tuottoarvo yksinkertaisimmillaan lasketaan yllä olevan taulukon mukaan. Mikäli tuottoprosentiksi halutaan kahdeksan prosenttia (8 %). Kahdeksan prosentin (8 %) nettotuotolla 7200 euroa huoneiston tuottoarvoksi tulee näin ollen 90 000 euroa ( $7200:0,08$ ). Jos tuottoprosentiksi halutaan kuusi prosenttia (6 %), tällöin kuuden prosentin nettotuotolla 7200 euroa, huoneiston tuottoarvoksi tulee näin ollen 120 000 euroa ( $7200:0,06$ ). Arvo määräytyy tuotto-odotuksen mukaan. Tuottoarvo voi vaihdella suurestikin tuottoprosentin mukaan, ostopäätöstä tehdessä kannattaa ottaa huomioon hoitokulut, vuokratuotto ja rahoituskulut. Tuottovaatimus on pienempi keskustoissa ja hyvillä paikoilla sijaitsevilla kohteissa ja nämä vaikuttavat merkittävästi tuottovaatimukseen. (Kasso 2014, 253–256.)

Kassavirta-analyysissä tulot ja menot lasketaan sen mukaan, miten niiden odotetaan toteutuvan. Kassavirta-analyysissä huomioidaan tulevien tuottojen ja kustannusten muutokset. Kassavirta-analyysiä käytetään sijoituskiinteistöihin. Kassavirta-analyysin heikkoutena on, että se ei huomioi mahdollista arvonnousua eikä korkokehitystä. Kassavirta-analyysi lasketaan 5–10 vuodelle kerralla ero pääomituksen on tuottojen muutosten huomioiminen. (Piispanen & Viitanen 2021, 2.5.3.)

### 8.3 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä on käytetyimpiä arvonmääritysmenetelmiä uusien kohteiden arvioinneissa. Kustannusarvomenetelmässä kohdetta arvioidaan uuteen vastaavaan rakennukseen ja mikä on sen hankintahinta eli rakennuskustannukset. Menetelmän lähtökohtana on, että kiinteistön arvo on lähes sama kuin sen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Menetelmässä arvion tekijä laskee kiinteistön uudelleenrakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Kustannuksiin lasketaan mukaan, rakennusmateriaalit, työvoimakustannukset, sekä muut rakentamisesta aiheutuvat kulut. Kustannukset lasketaan nykyisillä markkinahinnoilla. Kustannusarvomenetelmä soveltuu tilanteisiin missä vertailukauppoja ei ole saatavilla. Kannusarvomenetelmä sopii uusien rakennusten arviointiin koska kohteen arvoa arvioitaessa on otettava huomioon ikä, kunto ja sijainti koska vanhemman kiinteistön arvo ei ole sama kuin uuden. Menetelmässä huomioidaan kohteen ikä ja kunnosta aiheutuva arvonalennus, koska vanhemman ja käytetyn rakennuksen arvo ei vastaa koskaan uuden rakennuksen arvoa. (Kasso 2014, 256–257.)

## 9 TUTKIMUS

### 9.1 Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksen tavoitteena on saada selville mitä kiinteistön arvoon vaikuttavaa tekijää kiinteistönvälittäjät pitävät eniten kiinteistön arvoa nostavana tekijänä ja mikä on näiden arvoon vaikuttavien tekijöiden järjestys, kun kiinteistöstä tehdään hinta-arviota. Kiinteistön arvoon vaikuttavien tekijöiden järjestyksellä tutkimuksella pyritään selvittämään mitä tekijöitä tulisi ottaa huomioon ensimmäisenä, kun kiinteistöstä aloitetaan tekemään hinta-arviota. Tutkimuksen tavoitteena haluttiin saada mahdollisimman tarkkaa tietoa, siitä syystä tutkimus on toteutettu kyselytutkimuksella ja ainoastaan kiinteistönvälittäjille ja alalla toimiville, että tutkimustulokset olisivat mahdollisimman luotettavia. Kyselyyn ei osallistu muita henkilöitä kuin kiinteistönvälitysalalla toimivia ja työskenteleviä. Tutkimuksella saadaan tietoa siitä, miten tekijät vaikuttavat ja miten kiinteistön arvoon ja mitä tulisi ottaa huomioon ensimmäisenä arvioita tehtäessä.

### 9.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä on kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Määrällinen tutkimus perustuu aineistolähtöiseen menetelmään, jossa kerättyjä tietoja analysoidaan järjestelmällisesti. Määrällinen tutkimus on menetelmä, joka auttaa vetämään yleisluonteisia johtopäätöksiä tutkimuksesta ja ennustamaan lopputuloksia. Hyvin useasti määrällisen tutkimuksen mittausmenetelmä on kysely. Kysely voidaan suorittaa monella eri tavalla. Kysely voidaan toteuttaa esimerkiksi verkkokyselynä, puhelimitse tai postitse lähetetyllä kirjeellä. Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin ja analysoitiin Webropol -kyselyllä. Kysymyspatterin linkki lähetettiin sähköisesti Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueen kiinteistönvälittäjille. Tutkimusaineisto kerätään kyselylomakkeen avulla.

### 9.3 Tutkimuskysymykset

Tutkimuksessa kysymykset on jaettu kolmeen eri ryhmään, sekä lisäksi yleisiin kysymyksiin. Yleiset kysymykset eivät koske kiinteistön arvoon vaikuttavia tekijöitä. Yleiset kysymykset koskevat taustatietoja. Kysymykset on jaettu kiinteistön arvoon vaikuttavien tekijöiden luokittelun mukaan kolmeen eri ryhmään. Kiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät on jaettu taloudellisiin, sijainnillisiin ja kohdekohtaisiin tekijöihin. Kysymykset on myös jaoteltu edellä mainittujen tekijöiden mukaan omiin ryhmiin. Jokaisen kysymysryhmän lopussa kyselyssä on osio, jossa jokaisen ryhmän kysymykset vastaaja arvio mielestään ja työssä saamansa kokemuksen perusteella siihen järjestykseen, mitä tekijöitä pitää ottaa ensimmäisenä huomioon kiinteistöä arvoa arvioitaessa. Kysymyksiä kyselyssä on kaikkiaan 47 kappaletta. Taustatietoja käsitteleviä kysymyksiä on 5 kappaletta. Kiinteistön arvoon vaikuttaviin tekijöihin on kysymyksiä 42 kappaletta. Taustatekijöiden avulla saadaan selville vastaajien ikähaarukka, koulutustaustaa ja pätevyyttä. Kiinteistön arvoon vaikuttavien tekijöiden kysymykset ovat viisiportaisella asteikolla, josta vastaaja valitsee, kuinka paljon jokin tietty tekijä nostaa kiinteistön arvoa.

#### **9.4 Tutkimuksen luotettavuus**

Tutkimuksen tulee olla laadukas, luotettava ja huolellisesti laadittu. Reliabiliteetti ja validiteetti mittaavat määrällisen tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksen ollessa validi se antaa oikeita tuloksia. Tutkimuskysymysten tulee olla yksiselitteisiä. Tutkimuskysymyksissä on huomioitava, että ne mittaavat oikeita asioita. Tutkimuksen reliabiliteetti viittaa tutkimuksen luotettavuuteen ja sen kykyyn tuottaa johdonmukaisia tuloksia. Tutkimuksen validiteetti puolestaan viittaa siihen, kuinka hyvin tutkimuksen mittarit ja menetelmät todella mittaavat sitä, mitä niiden pitäisi mitata. Validiteetti kertoo, onko tutkimuksen tulos luotettava ja pätevä tutkittua ilmiötä tai teoriaa koskien. Kohderyhmän tulee olla selkeä ja huolellisesti valittu (Heikkilä, T. 2014) kysely tehdään sähköisesti, lähettämällä kyselyn linkki sähköpostilla. Kysely tehdään myös anonyymisti. Vastaajilta ei kysytä henkilötietoja, eikä mitään muutakaan henkilökohtaista. Kysely on kaikille vastaajille sama. Kyselyyn vastaajat vastaavat esitettyihin kysymyksiin oman kokemuksen ja näkemyksen mukaan.

## 10 TUTKIMUSTULOKSET

Tutkimus toteutettiin Webropol-kyselyllä ja raportointiohjelmalla. Kysymykset oli jaettu 3 eri ryhmään ja välittäjiltä kysyttäviin kysymyksiin, sekä taustatietojen kyselyyn. Ensimmäisessä osiossa perehdyttiin vastaajien taustatietoihin, joita ovat esimerkiksi vastaajien ikä ja sukupuoli. Toisessa vaiheessa siirryttiin kiinteistön arvoon vaikuttaviin tekijöihin. Toisen vaiheen kysymykset oli jaettu 3 eri osa-alueeseen. Osa-alueet ovat taloudelliset tekijät, sijaintitekijät ja kohdekohtaiset tekijät. Jokaisen osa-alueen loppuun on tehty lista kunkin osa-alueen kysymyksistä, jossa vastaajat antavat omaan kokemukseensa ja ammattitaitoonsa perustuvan näkemysensä siitä, mitkä tekijät on otettava ensimmäisenä huomioon kiinteistön arvoa määrittäessä. Jokaisessa osiossa on myös avoimia kysymyksiä, että tutkimuksessa saisi laajemman käsityksen tiettyihin kysymyksiin. Viimeisessä osiossa kysytään välittäjien toimintaan liittyviä kysymyksiä ja pyydetään listaamaan 3 tärkeintä kiinteistön arvoon vaikuttavaa tekijää. Tutkimuksen tarkoituksena on saada selvittyä mitä kiinteistön arvoon vaikuttavia tekijöitä kiinteistönvälittäjät pitävät merkittävimpinä tekijöinä ja mitkä tekijät nostavat kiinteistön arvoa eniten. Kysely lähetettiin sähköisesti Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueella toimiville kiinteistönvälitysliikkeille ja niissä toimiville välittäjille.

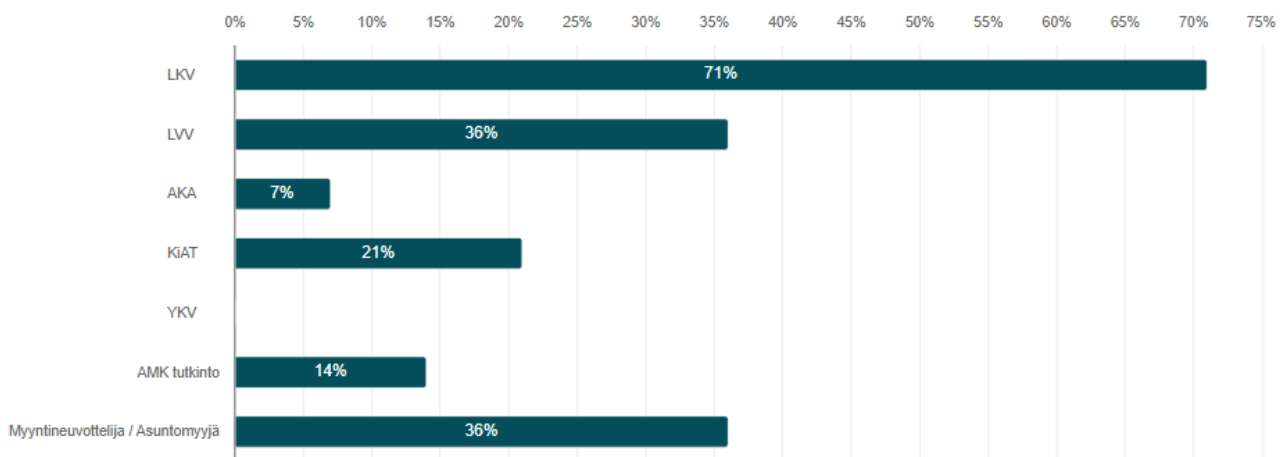
### 10.1 Taustatiedot

Kyselyyn vastattiin nimettöminä. Kyselyyn vastanneiden henkilöiden määrä jäi odotettua pienemmäksi. Vastauksia kyselyyn saatiin vain 14 kappaletta. Kysely lähetettiin 69:e kiinteistönvälittäjälle, sekä kaksi muistutusviestiä kyselyyn vastaamiseen, siitä huolimatta vastausprosentti jäi vain 20 prosenttiin. Vastaajien ikäjakauma oli varsin tasainen. 21 % vastaajista oli 56–63-vuotiaita ja 25–34-vuotiaita oli 22 %. 36 prosenttia vastaajista oli 36–44-vuotiaita. Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueella on keskimäärin nuoremmat välittäjät kuin muualla Suomessa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton ja Kiinteistöalan Koulutussäätiö) vuonna 2014 tekemän tutkimuksen mukaan suurin ikäluokka on 45–55-vuotiaita.

71 prosenttia vastaajista ilmoitti sukupuoleksi mies. 29 prosenttia työskentelee 1–2, sekä 3–5 henkilöä työllistävissä yrityksissä. 2 vastaajaa työskentelee yli 100 henkilöä työllistävässä yrityksessä. Välittäjien koulutus ja pätevyys tasoa kysyttäessä 71:ä prosentilla vastaajista on LKV

pätevyys. 14:ä prosentilla on ammattikorkeakoulu tutkinto. AKA eli auktorisoidun kiinteistöarvioijan tutkinto oli yhdellä vastaajista. Kyselyyn vastanneet välittäjät ovat vastauksien perusteella hyvin koulutettuja. 54 % työskentelee Keski-Pohjanmaan alueella. Keski-Pohjanmaan alueella on enemmän välittäjiä kuin Ylivieskan alueella, joten Ylivieskan alueen välittäjät olivat aktiivisempia vastaajia kuin Kokkolan alueen välittäjät. Kaaviossa välittäjien koulutustasoa mikä on keskipohjanmaalla hyvällä tasolla.

mitä sinulla on seuraavista tutkinnoista (voit valita useamman vaihtoehdon)  
Vastaajien määrä: 14, valittujen vastausten lukumäärä: 26



KUVIO 3. Koulutustaso

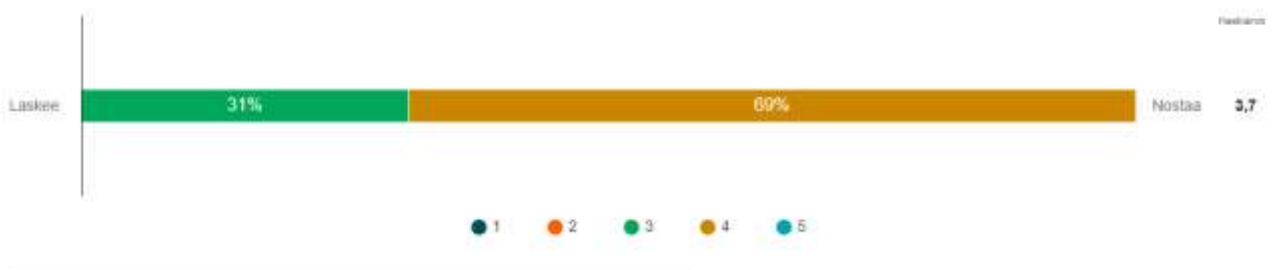
## 10.2 Taloudelliset tekijät

Kiinteistön arvoon vaikuttavista taloudellisista tekijöistä kysymyksiä oli 13 kappaletta. Eniten kiinteistön arvoa nostava tekijä oli välittäjien mielipiteen mukaan suuri kysyntä. Kysynnän ollessa hyvä, pystytään kiinteistöstä pyytämään korkeampaa hintaa, koska potentiaalisia ostajia on tällöin enemmän. Hyvällä lainan saatavuudella ei ollut välittäjien mielestä niin paljon vaikutusta kiinteistön arvoon mitä kysynnällä. Hyvä lainan saatavuus vaikuttaa kiinteistön arvoon kuitenkin nostavasti. Kyselytutkimuksessa oli myös kysymys, milloin lainan korko alkaa vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti. 65 % vastaajista vastasi, että lainan koron ollessa 5–6 prosenttia alkaa se vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti. Kuitenkin nyt on jo nähtävissä koron vaikutuksia kiinteistömarkkinoilla, vaikka korkotaso on hieman alle 5. Tilanteeseen vaikuttaa toki myös yleinen taloustilanne. Korkovähennysoikeuden poistumisella ei välittäjien nä-

kemyksen mukaan ole vaikutusta suuresti kiinteistöjen arvoon. Hieman alentavasti korkovähennysoikeuden poistuminen vaikuttaa kiinteistöjen arvoon. Seuraavat kiinteistön arvoon vaikuttavat taloudelliset tekijät välittäjien mielestä nostavat kiinteistön arvoa hyvä lainan saatavuus, hyvä työllisyys tilanne, suuri kysyntä, positiivinen muuttoliike, BKT nousu. Rakennuskustannusten nousun uskoi vain 43 prosenttia vastaajista nostavan kiinteistön arvoa.

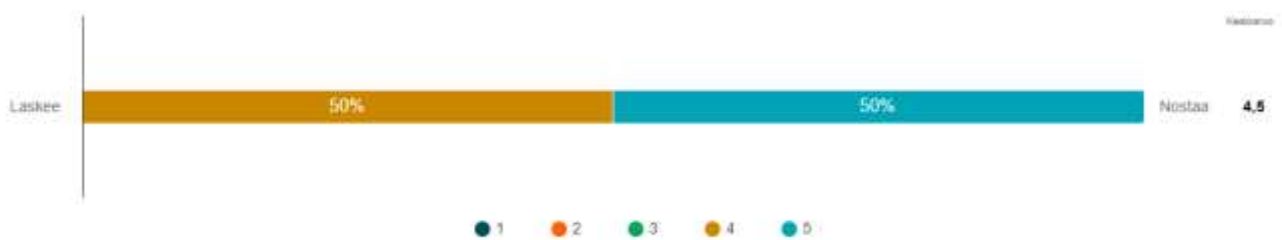
Alla on kuvattu lainan matalaa korkotasoa ja suurta kysyntää. Molemmat nostavat kyllä kiinteistön arvoa, mutta suurta kysyntää on pidetty tärkeämpänä tekijänä kuin lainan matalaa korkotasoa.

Lainan matala korkotaso?  
Vastaajien määrä: 13



KUVIO 4. Lainan matala korkotaso

Suuri kysyntä?  
Vastaajien määrä: 14



KUVIO 5. Suuri kysyntä

Kiinteistön arvoa eniten laskeva tekijä oli vastaajien mukaan suuri tarjonta. Kulutustavaran kaupassa suuri tarjonta ei laske hintoja, mutta kiinteistökaupassa suuri tarjonta vaikuttaa kiin-

teistöjen hintoihin, koska potentiaalisilla ostajilla on tällöin varaa valita ja he pystyvät vaikuttamaan hintaan tarjoamalla pienempää hintaa kohteesta. Vastaajien mukaan vastaavanlaisten eli kilpailevien kohteiden suuri määrä ei alenna kiinteistön arvoa yhtä paljon mitä, jos kohteita on suuri määrä, vaikka kohteet eivät kilpailisi keskenään ostajista. Matala tulotaso alentaa myös kiinteistöjen arvoa, mikä on täysin ymmärrettävää, että hyvätuloiset usein ostavat kalliimpia asuntoja ja mikäli hyvätuloisia on paljon, niin voidaan normaali tilanteessa edullisimmistakin kiinteistöistä pyytää enemmän. Vastaajien mielestä tämänhetkinen talous- ja markkinatilanne laskee hieman kiinteistöjen arvoa.

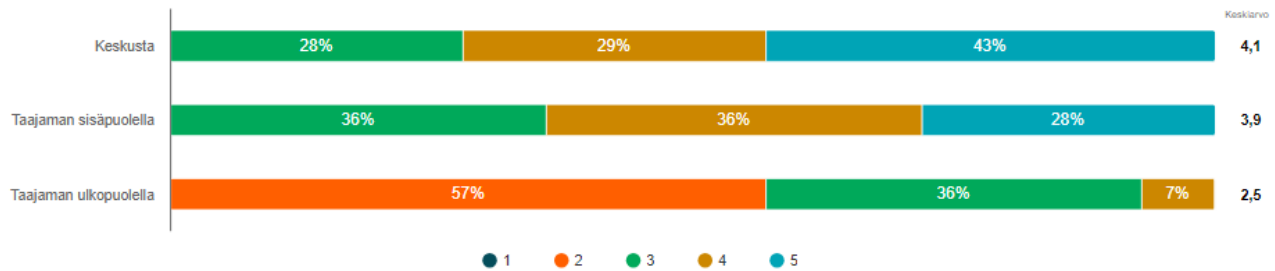
Kiinteistön arvoa määritettäessä kaikkien merkittävimpänä tekijänä, joka täytyy ottaa ensimmäisenä huomioon, vastaajat pitivät markkinatilannetta. Toiseksi merkittävimmät tekijät olivat tarjonta ja positiivinen muuttoliike. Positiivinen muuttoliike oli vastaajien mielestä kuitenkin hieman merkittävämpi tekijä, koska sitä piti erittäin tärkeänä 43 prosenttia vastaajista, kun taas tarjontaa piti erittäin tärkeänä 36 prosenttia vastaajista. Kysyntä oli edellä mainittujen tekijöiden jälkeen seuraavana, jota piti erittäin tärkeänä tekijänä jopa 50 prosenttia vastaajista, mutta kokonaisuudessa jäi kuitenkin tarjonnan ja positiivisen muuttoliikkeen jälkeen neljänneksi tärkeimmäksi tekijäksi, koska osa ei pitänyt kysyntää lainkaan tärkeänä tekijänä. Seuraavina tulevat rakennuskustannukset ja kilpailevat kohteet. Rakennuskustannusten nousua vastaajat eivät pitäneet kovin paljon kiinteistön arvoa nostavan tekijänä, mutta ottavat sen kuitenkin huomioon viiden ensimmäinen tekijän joukossa huomioon otettavissa tekijöissä kiinteistön arvoa määritettäessä. 64 prosenttia vastaajista piti rakennuskustannusten nousua melko tärkeänä tekijänä kiinteistön arvoa määritettäessä. Lainan korkotasoa jäi, jopa edellä mainittujen tekijöiden jälkeen, mitä on tutkimuksien mukaan pidetty erittäin isona tekijänä kiinteistömarkkinoilla. Matalalla korkotasolla on ollut positiivinen vaikutus kiinteistöjen myyntiin, mikä on näkynyt myyntimäärissä.

### **10.3 Sijaintitekijät**

Sijaintitekijöistä eniten kiinteistön arvoa vastaajien mukaan nostaa hyvä sijainti. Hyvää sijaintia piti jopa 74 prosenttia merkittävästi arvoa nostavana tekijänä. Keskustaa pidettiin eniten arvoa nostavana sijaintina. Taajaman sisäpuolinen sijainti nostaa vielä kiinteistöjen arvoa, mutta ulkopuolinen sijainti alkaa laskemaan arvoa. Kiinteistön arvoa alentava etäisyys keskustasta sai

vastaajat jakaantumaan. 23 prosenttia vastaajista pitää 2–3 kilometrin matkaa jo arvoa alentavana tekijänä, sekä 7–8 kilometrin matkaa. 16 prosenttia pitää 5–6 kilometrin matkaa keskustasta arvoa alentava tekijänä. 15 prosenttia oli sitä mieltä, että vielä pidempi matka kuin edellä mainitut alentavat vasta kiinteistön arvoa. Selvää arvoa alentavaa etäisyyttä keskustasta ei tällä tutkimuksella saatu, mistä arvon aleneminen tulisi alkaa.

Kuinka paljon seuraavat sijainnit mielestäsi nostavat kiinteistön arvoa? 1 laskee - 5 nostaa  
Vastaajien määrä: 14



KUVIO 6. Sijainti keskustasta

Toiseksi tärkeimmäksi tekijäksi nousi alueen hyvämaineisuus. 57 prosenttia vastaajista piti alueen hyvää maineisuutta merkittävästi nostavan tekijänä. Seuraavaksi tulivat hyvin tasaisesti palveluiden läheisyys, kuten kaupat, posti, pankki, sekä koulujen ja päiväkotien läheisyys. Meren, joen tai järven läheisyyttä pidettiin myös kiinteistön arvoa nostavan tekijänä. Sijainnin ja alueen rauhallisuus jäi kuitenkin vain hieman edellä mainituista tekijöistä jälkeen. Kulkuyhteydet kuten bussin tai junan läheisyyttä pidettiin hieman kiinteistön arvoa nostavan tekijänä. Muiden kiinteistöjen läheisyys ei vaikuttanut vastaajien mielestä nostavasti tai laskevasti kiinteistön arvoon.

Sijaintitekijöiden huomioon ottamisen merkitys kiinteistöä arvioitaessa antoi hyvin samankaltaiset tulokset kuin mitä ne olivat arvoa nostavissa tai laskevissa tekijöissä. Ensimmäisenä tuli kiinteistön sijainti yleensä. 79 prosenttia vastaajista piti sijaintia ensimmäisenä huomioon otettavana tekijänä kiinteistöä arvioitaessa. Toiseksi tärkeimpänä tekijänä pidettiin alueen hyvää maineisuutta, jonka jälkeen tulee koulut ja päiväkodit. Neljäntenä tulee meren, joen tai järven läheisyys, joka meni palveluiden edelle. Kulkuyhteyksiä pidettiin viimeisimpänä tekijänä. Sijaintitekijät jakoutuivat hyvin tasaisesti ja olivat kaikki melko tärkeässä roolissa kiinteistön arvoa määritettäessä. Sijainti tekijöistä sai kuitenkin selvän kaavan mitä tekijöitä tulee ottaa huomioon ja missä järjestyksessä kiinteistön arvoa määritettäessä.

## 10.4 Kohdekohtaiset tekijät

Kiinteistön kohdekohtaiset tekijät vaikuttavat kiinteistön ulkonäköön, kokoon ja käyttökustannuksiin. Kohdekohtaisista tekijöistä eniten arvoa nostavan tekijänä vastaajat pitivät kiinteistön hyvää kuntoa. 79 prosenttia vastaajista piti kiinteistön hyvää kuntoa merkittävästi nostavan tekijänä. Toiseksi eniten arvoa nostava tekijä oli matalat käyttökustannukset. 50 prosenttia piti niitä merkittävästi kiinteistön arvoa nostavana tekijänä. Uudempi rakennusvuosi tuli vasta kolmantena tekijänä. 50 prosenttia piti rakennus vuotta merkittävästi kiinteistön arvoa nostavana tekijänä, mutta 7 prosenttia piti sitä ei merkittävänä, jonka takia rakennusvuosi tulee vasta kiinteistön kunnan ja käyttökustannuksien jälkeen. Edullisia lämmityskustannuksia 38 prosenttia piti merkittävästi arvoa nostavana tekijänä. Lämmitysmuotoja verrattaessa maalämpöä pidettiin ylivoimaisesti eniten arvoa nostavana tekijänä. Ilmavesilämpöpumppu ja kaukolämpö tulivat seuraavina ja nostavat myös kiinteistön arvoa. Öljy ja sähkölämmitys vastaajien mielestä, jopa laskevat kiinteistön arvoa. Sähkönkulutuksen määrää, joka alkaa vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti sai vastaajien mielipiteen mukaan kuluu 14–15 000 kwh tai enemmän ennen kuin se alkaa vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti.

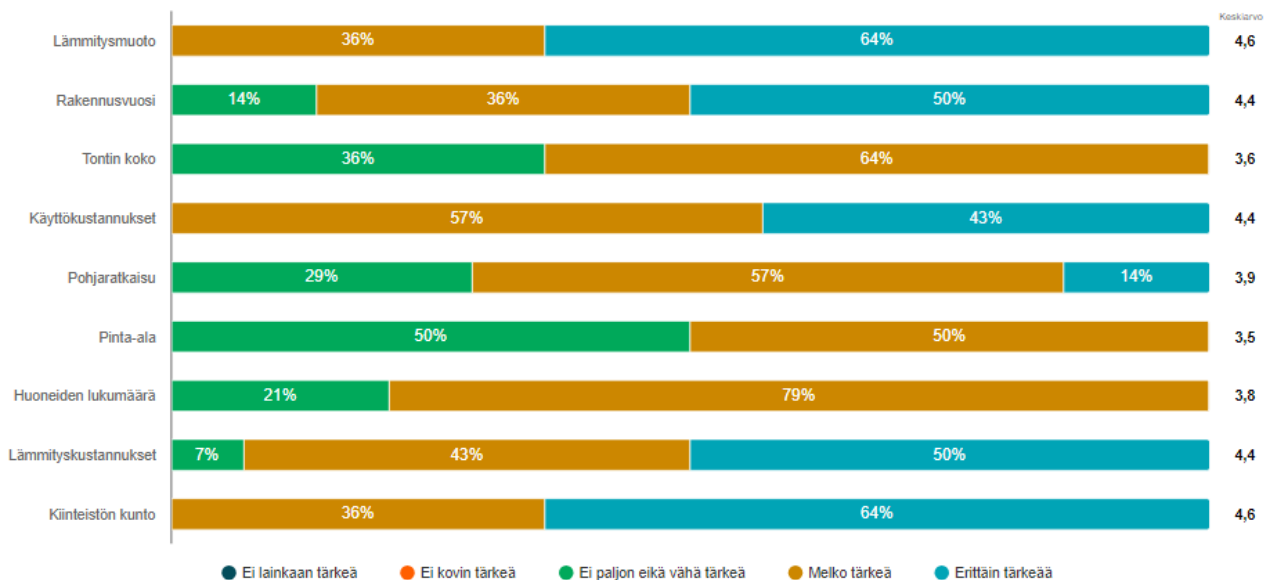
Pohjaratkaisu ja tilojen toimivuutta piti 43 prosenttia vastaajista merkittävästi kiinteistön arvoa nostavana tekijänä. Iso pinta-ala sai mielipiteet hieman jakaantumaan. 7 prosenttia piti isoa pinta-alaa merkittävästi nostavana tekijänä. 36 prosenttia hieman nostavana ja 50 prosentin mielestä ei nosta eikä laske arvoa. Tontin isoa kokoa puolestaan 79 prosenttia piti hieman arvoa nostavana tekijänä. Huoneiden iso lukumäärä ei myöskään ollut merkittävä tekijä kiinteistön arvonmuodostuksessa. 64 prosenttia piti huoneiden määrää hieman arvoa nostavana tekijänä.

Kohdekohtaisten tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa kiinteistön kunto ja lämmitysmuoto tulisi vastaajien mielipiteen mukaan ottaa ensimmäisenä huomioon, kun tehdään kiinteistölle myös arvonmäärittäystä. Seuraavaksi tulee lämmityskustannukset, käyttökustannukset ja jonka jälkeen rakennusvuosi. Tulokset olivat näiden kesken hyvin tasaiset. Lämmityskustannuksia piti 43 prosenttia melko tärkeänä tekijänä, kun taas rakennusvuotta 36 prosenttia. Molempia tekijöitä piti erittäin tärkeänä 50 prosenttia vastaajista. Käyttökustannuksia

piti 57 prosenttia melko tärkeänä ja 43 prosenttia erittäin tärkeänä tekijänä ja siitä syystä käyttökustannukset jäivät lämmityskustannuksille ja rakennusvuodelle niukasta jälkeen. Pohjaratkaisu ja huoneiden lukumäärä tulevat seuraavina tekijöinä. Huomioon otettavissa tekijöissä huoneiden lukumäärä on kuitenkin tärkeimpänä tekijä mitä arvoon vaikuttavissa tekijöissä. Tontin koko ja pinta-ala tulevat viimeisimpinä. Kaikki tekijät voidaan kuitenkin luetella melko tärkeiksi tekijöiksi, mitä tulee ottaa huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä. Tekijät erottuivat toisistaan pieni eroin, mutta niistä saadaan kuitenkin muodostettua tärkeysjärjestys mitä tulisi ottaa huomioon kiinteistöä arvioitaessa. Alla kuvatussa taulukosta näkee mitä kohdekohtaisia tekijöitä välittäjät ottavat ensimmäisenä huomioon ja mitkä ovat tärkeimpiä tekijöitä, kun tehdään kiinteistön arviointia. Erot ovat eri tekijöiden välillä pienet, mutta vastauksista saa kuitenkin muodostettua selkeän kuvan eri tekijöiden tärkeydestä.

#### Kuinka tärkeänä pidät edellä mainittujen tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa?

Vastaajien määrä: 14



KUVIO 7. Huomioitavat kohdekohtaiset tekijät

## 10.5 Avoimet kysymykset

Kysymyslomakkeessa oli myös avoimia kysymyksiä. Yksi kysymyksistä oli, missä pyydettiin välittäjien omaa mielipidettä kolmesta tärkeimmästä kiinteistön arvoon vaikuttavasta tekijästä. Kysyttäessä kolme tärkeintä kiinteistön arvoon vaikuttavaa tekijää välittäjiltä, sijainti nousi tärkeimmäksi tekijäksi. Toiseksi tärkeimmäksi tekijäksi nousi kiinteistön kunto. Kolmanneksi tär-

kein tekijä välittäjien mielipiteiden mukaan on kiinteistön koko. Kysymys lomakkeessa pyydettiin myös mainitsemaan, onko jotain muuta tekijää mikä vaikuttaa kiinteistön arvoon kuin mitä kyselyssä on kysytty, kysymykseen saatiin yksi vastaus mitä lomakkeella ei kysytty ja se oli tontin omistus. Kysyttäessä kiinteistön arvonmääritys menetelmää 93 % vastaajista käyttää kiinteistöjen arvon määrittämiseen kauppa-arvomenetelmää, mikä on suosituin menetelmä kiinteistöjen arvon määrittämiseen myös kirjallisuudesta saatavan tiedon mukaan. IVS:n kansainvälisiä arviointi standardeja kiinteistön arvoa määritettäessä käyttää vain 37,5 % vastaajista. Viimeisenä kysymyksenä oli, kuinka paljon voit välittäjänä vaikuttaa kiinteistön arvoon. Välittäjien mielipiteen mukaan he voivat hyvin vähän vaikuttaa kiinteistön arvoon. 7 prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että välittäjä voi vaikuttaa kiinteistön arvoon paljon. 43 prosenttia vastasi melko paljon ja 36 prosenttia oli sitä mieltä, että ei paljon, eikä vähän. Alla olevassa taulukossa on välittäjien vastauksia kolmesta tärkeimmästä kiinteistön arvoon vaikuttavasta tekijästä.

#### TAULUKKO 2. 3 tärkeintä tekijää

Vastaukset
Sijainti, perusasiat kuten maaperä, ettei ole suolla. Näkö ja koko
Kiinteistön tekninen kunto, sisätilojen kunto, oma tontti.
Sijainti, toimivuus, käyttökustannukset
Kokonaisuus ratkaisee, kunto, sijainti.
Sijainti, koko, kunto

Sijainti
Kunto
Kustannukset
Kunto, sijainti, lämmitysmuoto
Sijainti
Rakennusvuosi/kunto
Lämmitysjärjestelmä
Ikä, alue ja kunto
Sijainti, rakennuksen kunto ja lämmitysmuoto.

## 11 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää mitkä tekijät vaikuttavat kiinteistön arvoon ja mitä tulisi ottaa huomioon kiinteistöä arvioitaessa. Aihe rajattiin koskemaan vain kiinteistöjä. Osakeasunnot ja lomakiinteistöt jätettiin pois tutkimuksesta. Tutkimuksella pyrittiin selvittämään mitkä tekijät vaikuttavat kiinteistön arvoon. Toiset tekijät nostavat kiinteistön arvoa ja toiset tekijät saattavat laskea kiinteistön arvoa. Tutkimuksella avulla haluttiin saada selville mitkä tekijät nostavat kiinteistön arvoa eniten ja mitkä tekijät mahdollisesti laskevat kiinteistön arvoa. Tutkimuksella pyrittiin selvittämään myös mitä tekijöitä kiinteistönvälittäjät ottavat ensisijaisesti huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä. Tutkimuksen tavoitteena on saada tieto siitä, mitkä ovat ne tekijät, jotka nostavat kiinteistön arvoa eniten ja mitä tekijöitä otetaan ensimmäisenä huomioon, kun tehdään kiinteistölle arvon määrittäminen. Tuloksia peilataan hieman myös kirjallisuudesta saatuun tietoon kiinteistön arvoon vaikuttavista tekijöistä. Tutkimustuloksista on toivottavasti hyötyä niin itselle ja muille alalla toimiville.

Tietoperustana opinnäytetyössä on käytetty kiinteistöarvioinnin perusteet -verkkokirjaa, kiinteistönvälitys ja arviointi e-kirjaa, sekä internetistä löytyviä ohjeita, sääntöjä, kiinteistönmuodostuslakia ja muuta kirjallisuutta sekä muita lähteitä. Tiedonhakumenetelmänä opinnäytetyössä käytettiin kyselytutkimusta. Kysely tehtiin Webropol ohjelmalla ja lähetettiin sähköpostin välityksellä kiinteistönvälittäjille. Kysely lähetettiin kiinteistönvälitystoimistoille ja niissä työskenteleville henkilöille. Kysely lähetettiin 69:n sähköpostiosoitteeseen, joista saatiin vastauksia kahden lähetetyn muistutusviestin jälkeen vain 14 kappaletta. Tuloksia voidaan pitää kuitenkin luotettavina koska kohderyhmä työskentelee kiinteistönvälitys alalla ja tekevät kiinteistöjen ja huoneistojen arviointeja päivittäin. Vastaukset jäivät vähäiseksi, mutta tulokset olivat kuitenkin selkeät ja kysymyksien vastauksissa oli riittävästi eroavaisuuksia. Vastauksista sai tulkittua selvät tulokset ja tutkimukselle asetetut tavoitteet saavutettiin.

Kyselytutkimuksen ensimmäisessä osiossa kysyttiin taustatekijöitä. Saatujen vastauksien perusteella Keski-Pohjanmaalla ja Ylivieskan alueella työskentelee nuorempia välittäjiä kuin muualla Suomessa. Vastaajien keski-ikä on 36–44 vuotta kun tilastojen mukaan välittäjien keski-ikä on Suomessa 45–55 vuotta. Suurin osa vastaajista oli miehiä kuten oli ennustettavissa, vaikka alalla työskentelee miehiä ja naisia suunnilleen yhtä paljon. Miesten ja naisten määrä kiinteistönvälittäjissä Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueella poikkeaa muusta Suomesta.

Taloudellisista tekijöistä nousi eniten kiinteistön arvoa nostavaksi tekijäksi suuri kysyntä. Suuren kysynnän nouseminen eniten arvoa nostavaksi tekijäksi on hieman yllättävää, koska matalaa korkotasoa on pidetty lähes koko 2000-luvun isompana tekijänä, mikä vaikuttaa kiinteistöjen arvoon. Matala korkotaso houkuttaa ottamaan lainaa, mutta ei kuitenkaan vastauksien perusteella nosta arvoa. saatujen vastauksien mukaan lainan matala korkotaso oli vasta viidentenä tekijänä, joka nostaa kiinteistön arvoa. Kyselyn mukaan kysyntä nostaa kiinteistöjen arvoa ja suuri kohteiden määrä laskee arvoa, kuten (Kasso, M. 2014) kirjassaan toteaa. Vastauksien perusteella myös huono taloustilanne laskee kiinteistöjen arvoa, jonka myös Kasso on huomionnut kirjassaan. Huomioon otettavissa tekijöissä kiinteistön arvoa määritettäessä tulisi kyselyn mukaan ensimmäisenä ottaa huomioon markkinatilanne. Kysyntä oli vasta kolmantena tekijänä mikä tulisi ottaa huomioon, mutta kysyntää pidettiin kuitenkin eniten arvoa nostavana tekijänä. Korkovähennysoikeuden poistuminen oli viimeisenä huomioon otettavana tekijänä kiinteistön arvoa määritettäessä. Korkovähennysoikeuden huomioiminen kiinteistön arvoa määritettäessä tulisi ottaa huomioon sen poistumisen takia paremmin, koska se vaikuttaa ensiasunnon ostajiin, jotka ovat yleensä nuoria. Ensiasunnon ostajat, jotka pystyvät ostamaan asunnon ja joilla on tarve etsivät asuntoja loppuvuodesta 2023.

Sijaintitekijöiden tulokset olivat lähes ennustettavissa. Kiinteistön sijainti on isoin arvoon vaikuttava tekijä. Kun etäisyys keskustasta alkaa olla 3–4 kilometriä, niin silloin alkaa kiinteistön arvo laskea. Keskustassa kiinteistöt ovat taas hieman arvokkaampia, koska palvelut ovat lähellä. Alueen hyvämaineisuus nousi toiseksi tärkeimmäksi arvoon vaikuttavaksi tekijäksi ja sekin on hieman yllättävää, kun ollaan Keski-Pohjanmaan ja Ylivieskan alueella missä ei kovin isoja eroja ole asuin alueilla, kun verrataan esimerkiksi Tampereen tai Helsingin seutuun. Tuloksissa ei muuten ollut mitään tekijää mikä olisi poikkeavasti jostain syystä noussut sijainnin edelle. Palvelut, koulut, päiväkodit, meri, järvi ovat niitä tekijöitä, joita halutaan sijaitsevan lähellä kiinteistöä hyvien kulkuyhteyksien varrella. Muiden kiinteistöjen läheisyys ei vaikuta nostavasti eikä laskevasti juurikaan kiinteistön arvoon, minkä voisi luulla hieman vaikuttavan maalaiskaupungeissa. Muiden kiinteistöjen läheisyys kannattaa ottaa huomioon kiinteistöä arvioitaessa merkittävämpänä tekijänä, koska hyvin lähellä toisiaan sijaitsevat kiinteistöt luultavasti laskevat toistensa arvoa.

Kiinteistön arvoa määritettäessä huomioon otettavat sijaintitekijät olivat samassa järjestyksessä arvoa nostavien tekijöiden kanssa. Eri tekijät voivat olla samassa järjestyksessä, vaikka

kysytäänkin eri asiaa. Ensimmäisenä tulisi ottaa huomioon sijainti, kun aloitetaan tekemään kiinteistölle arvon määrittämistä. Vaikka kyseessä on maalaiskaupungit ja niiden ympäristö kunnat, niin siitä huolimatta sijainti on se tärkein tekijä arvon muodostuksessa. Kaikki eivät sijaintia pidä tärkeimpänä tekijänä. Kaupunkien ja kuntien sivukylillä lapsuutensa asuneet ja viettäneet, usein myös ostavat tai rakentavat talon myös sivukylälle. Vastaajien mukaan seuraavaksi tulisi kiinnittää huomiota alueen maineeseen. Alueet ja niiden vetovoima muuttuu vuosien aikana, kun kaupungit kasvaa, kehittyy ja muuttuu. Kokkolassakin ei niin vetovoimaisena alueena tunnettu Koivuhaka on myös muuttunut vuosien aikana arvostetummaksi. Seuraavina tekijöinä tulevat palvelut. Kiinteistö, joka on palveluiden lähellä, saa enemmän arvostusta. Kiinteistö, joka on sopivan ajo tai kävelymatkan päässä palveluista, sekä rauhallisella sijainnilla on myyntivaltti tänä päivänä.

Kohdekohtaisissa tekijöissä ei ollut mitään isompaa poikkeavaa saaduissa vastauksissa, mikä ei olisi mennyt kirjallisuudesta saadun tiedon mukaan. Kohdekohtaisten tekijöiden eniten arvoa nostavaksi tekijäksi nousi kiinteistön hyvä kunto, eikä rakennusvuosi kuten olisi voinut ensimmäisenä ajatella rakennusvuoden vaikuttavan enemmän arvoon kuin kiinteistön kunnon. Kiinteistön kuntoa ja rakennusvuotta kannattaa kuitenkin vertailla kriittisesti ja tapauskohtaisesti, koska on paljon kiinteistöjä, joissa on riskirakenteita, vaikka ne saattavat päällepäin näyttää hyväkuntoiselta, niissä voi siitä huolimatta olla pahoja vaurioita. Juuri rakennettu talo on rakennuskustannuksien nousun vuoksi kuitenkin arvokkaampi kuin -70 luvulla rakennettu hyvin remontoitu talo. Mikäli verrataan kahta saman rakennusaikakauden kiinteistöä, niin silloin parempi kuntoinen kiinteistö on arvokkaampi. Matalat käyttökustannukset, lämmityskustannukset ja lämmitysmuoto ovat niitä tärkeimpiä arvoon vaikuttavia tekijöitä. Lämmitysmuodoista maalämpö kiinteistössä oli eniten arvoa nostava tekijä. Maalämpö on myös kustannuksiltaan kallein asentaa taloon. Kaukolämmön hankkimiskustannukset ovat huomattavasti edullisemmat ja käyttökustannukset vain hieman korkeammat mitä maalämmöllä. Kaukolämpö on varmempi lämmitysmuoto mitä maalämpö. Sähkölämmitys on edullisin asentaa taloon, mutta tämänhetkisillä sähkön hinnoilla kallein kustannuksiltaan.

Sähkönkulutus saa olla aika korkea sen alkaessa vasta vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti. Jopa 14000–15000 tai enemmänkin saa kulutus olla ennen kuin se alkaa vaikuttamaan kiinteistön arvoon. Sähköhinnan ollessa näin korkealla voisi pienempikin kulutus alkaa vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti. Puu, sähkö ja öljylämmitys jopa laskevat

kiinteistön arvoa, mikä on ihan ymmärrettävää, jos kyseessä on kaksi vastaavanlaista kiinteistöä ja toisessa on maalämpö tai kaukolämpö ja toisessa öljy- tai sähkölämmitys, niin maalämmöllä varustettu talo on tällöin arvokkaampi. Huoneiden lukumäärä jäi huomioon otettavissa tekijöissä ja arvoon vaikuttavissa tekijöissä ainoastaan vähän tärkeäksi tekijäksi. Huoneiden lukumäärä määrää on tärkeä tekijä varsinkin silloin kun kyseessä on lapsiperhe, mitä omakotitaloissa yleensä asuu. Kahden huoneen omakotitalo voi jopa jäädä myymättä, jos vastaavanlainen 3 tai 4 makuuhuoneen talo on saatavilla, vaikka vähän huonommallakin sijainnilla, näin ollen huoneiden lukumäärällä voi olla isokin merkitys kiinteistön arvolle.

Pinta-ala ei myöskään ole arvoa nostava tai laskevat tekijä. Pinta-ala toki vaikuttaa lämmityskustannuksiin ja voi olla ratkaiseva tekijä ostopäätöksen kannalta mutta ei vaikuta niinkään kiinteistön arvoon. Toimiva pohjaratkaisu nostaa kiinteistön arvoa, mutta sitä ei oteta kuitenkaan samalla tavalla huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä kuin miten se otetaan huomioon kiinteistön arvoa nostavissa tekijöissä. Huonoja pohjaratkaisuja on harvemmin. Huono pohjaratkaisu vaikeuttaa oikeastaan vain talon kalustamista. Tontin koko ei ole myöskään merkittävimpiä tekijöitä kiinteistön arvoa määritettäessä. Jotkut arvostavat isoa tonttia ja toisille siitä on vain haittaa. Isolla tontilla kunnossapitokustannukset nousevat ja työmäärä kasvaa. Sivukylillä ja syrjemässä asuvat ja sieltä taloa etsivät yleensä arvostavat isoa tonttia.

Kiinteistönvälittäjät käyttävät kiinteistön arviointiin kauppa-arvomenetelmää, mikä on yleisin menetelmä kiinteistöjen ja huoneistojen käyvän arvon määrittelemisessä. Suurin osa välittäjistä ei käytä IVS arviointistandardeja kiinteistön arviointiin. Kiinteistönvälittäjiltä kysytyjen avointen kysymyksien ja kyselytutkimuksella saatujen vastauksien tuloksilla kiinteistö, joka on hyvällä sijainnilla, hyvä maineisella alueella palveluiden läheisyydessä hyvä kuntoinen ja matalilla käyttökustannuksilla hyvän työllisyys tilanteen ja suuren kysynnän vallitessa on arvokkaimmillaan. Avoimien kysymyksien perusteella kiinteistön sijainti, kunto ja koko ovat kolme tärkeintä arvoa nostavaa tekijää. Oma näkemykseni kolmesta tärkeimmästä tekijästä ovat sijainti, rakennusvuosi ja kunto.

Jokainen kiinteistö on kuitenkin omanlainen kokonaisuus. Jokainen kiinteistö tulisi arvioida yksilönä, koska jokaisessa kiinteistössä on omat erityispiirteensä. Kiinteistö koostuu kaikista tontilla olevista rakennuksista ja rakennelmista ja käsittää kaiken tontilla olevan. Kaupungeissa on asuinalueita, joissa talojen mallit ja värit ovat määrätty kaupungin puolelta etukäteen, tällöin

kiinteistöissä ei ole isoja eroja, ja kiinteistöt ovat arvoltaan hyvin saman arvoisia. Ratkaisevaksi tekijäksi nousee tällöin kiinteistön sijainti asuinalueella.

Opinnäytetyön tutkimuksessa käytetty menetelmä oli kyselytutkimus. Kyselytutkimus on todella hyvä tapa toteuttaa tämän tapainen tutkimus. Kyselytutkimuksella saadaan selkeät vastaukset haluttuihin kysymyksiin. Toinen vaihtoehto toteuttaa tämän tyyppinen tutkimus olisi haastattelut. Haastatteluiden haasteena on saada haastateltavat osallistumaan haastatteluun, sekä aikataulujen sopiminen haastateltavien kanssa. Kyselytutkimukseen osallistujia määrät jäävät monesti varsin pieneksi, kuten tässäkin tutkimuksessa. Kyselyyn vastasi vain 14 henkilöä vaikka se lähetettiin 69 henkilölle. Tutkimuksissa on aina parempi mitä enemmän saadaan vastauksia. Tähänkin tutkimukseen olisi ollut hyvä saada enemmän vastaajia osallistumaan. Kyselyyn osallistuneiden vastaajien määrä oli kuitenkin riittävä, että tutkimuskysymyksiin saatiin selkeät vastaukset. Vastaajien vähäistä määrää korvaa kuitenkin vastauksiin luotettavuus, koska vastaajat ovat kiinteistönvälitysalan ammattilaisia ja työskentelevät kiinteistöarvioiden kanssa lähes päivittäin ja siitä syystä kysely tehtiin kiinteistönvälittäjille.

Kysymyksien laatiminen tutkimukseen oli todella haastavaa. Kysymyksien pitää olla helposti ymmärrettäviä ja selkeitä sekä vastata tutkimuskysymyksiin. Kun halutaan selvittää mitkä tekijät nostavat kiinteistön arvoa, kysymykset täytyy selventää sellaisiksi, että ne tarkoittavat jotain tiettyä tekijää, kuten esimerkiksi matala korkotaso tai hyvä kunto. Kysyttäessä esimerkiksi nostako kiinteistön kunto sen arvoa, niin sille ei voi antaa vastausta, koska ei tiedetä mikä kunto. Kiinteistön kunnan vaikutusta voidaan kysyä, että onko sillä suuri vai pieni vaikutus kiinteistön arvoon. Eri tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa, voidaan kysyä vaikutusta tai kuten tässä tutkimuksessa, kuinka tärkeänä pitää jotain tekijää. Silloin ei tarvitse selventää kysymyksiä, vaan riittää kun kysytään esimerkiksi kuinka tärkeä on ottaa huomioon rakennusvuosi kiinteistöä arvioitaessa.

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on kiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät ja kiinteistön arvon määrittäminen, mitä tulee ottaa huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä, mitkä ovat ne tekijät, jotka täytyisi ensimmäisenä ottaa huomioon, kun aloitetaan tekemään kiinteistöarviota. Tutkimuksella saatiin vähäisistä vastaajamääristä huolimatta selkeät vastaukset kiinteistön arvoa nostaviin tekijöihin, sekä huomioon otettaviin tekijöihin. Kysymykset oli jaettu kolmeen ryhmään, taloudellisiin tekijöihin, sijainti tekijöihin ja kohdekohtaisiin tekijöihin. Jokaiseen ryhmään saatiin eroteltua tekijät toisistaan ja niille järjestys. Joissakin tekijöissä erot olivat pieniä, mutta

niistä saatiin järjestys aikaiseksi, jolla pystytään kertomaan mitä tulee ottaa kiinteistön arvoa määritettäessä ensimmäisenä huomioon ja mitkä tekijät nostavat kiinteistön arvoa eniten. Tutkimusta voidaan pitää onnistuneena, kun tutkimuskysymyksiin saatiin vastaukset. Tutkimuksen validiteetti oli näin ollen luotettava, koska tuloksia saatiin ja niitä peilattiin teoriaosuudessa olleeseen tietoon ja tulokset olivat hyvin samanlaisia. Reliabiliteetin luotettavuutta on vaikea arvioida, koska tästä aiheesta ei ole tehty tutkimusta aikaisemmin.

Opinnäytetyön aiheen valinta lähti omasta kiinnostuksesta kiinteistövälitysalaan ja koska työskentelen myyntineuvottelijana, niin valinta oli siinäkin mielessä kiinnostava ja toivottavasti tutkimuksesta on myös hyötyä omassa työssä. Opinnäytetyössä alkuun pääseminen oli haastavaa. Kiinteistöjen arviointiin ja arvoon vaikuttaviin tekijöihin on hyvin vähän kirjallisuutta. Kirjoja löytyi kuitenkin pari kappaletta ja muita internetistä löytyviä lähteitä olikin sitten enemmän. Internetistä löytyvät lähteet olivat lähinnä lyhyempiä artikkeleita. Olen aina ollut huono tuottamaan tekstiä, joten alkuun oletus oli, että opinnäytetyöstä tulee lyhyt. Kuitenkin alkuun päästyäni ja tietoa etsiessäni sitä alkoi löytymään enemmän ja sain työhöni koko ajan lisää materiaalia, ja ideoita miten opinnäytetyö tulee koostumaan. Opinnäytetyön eri vaiheiden aikataulutaminen osoittautui myös haastavaksi. Aikataulussa pysyminen oli mahdotonta, töiden ja kiireisen elämänrytmin takia. Rakensin kuitenkin opinnäytetyön mallin päähäni ja tiesin minkälainen siitä suunnilleen tulisi. Usein kuitenkin oli liian väsynyt tai kiireinen kirjoittaakseni opinnäytetyötä.

Teoriaosuuden kirjoitus sujui kuitenkin hyvin ja lähes aikataulussa. Tutkimuskysymyksien laatiminen oli haastavaa, koska kysymykset täytyi saada selkeään ja ymmärrettävään muotoon. Sain kysymykset ymmärrettävään muotoon, kun niitä aikani mielessäni mietin ja pyörittelin. Kysely lähetettiin välittäjille, jonka jälkeen oli lyhyt hetki irtaantua opinnäytetyön kirjoittamisesta ennen tuloksien saamista ja raportointia. Raportointiin olisin halunnut käyttää enemmän aikaa, mutta vuosi kului kohti loppua ja halusin valmistua ennen vuodenvaihdetta. Raportointi sujui kuitenkin hyvin, raportointiin auttoi, että tulokset olivat selkeät. Opinnäytetyön kirjoittamiseen kannattaa paneutua kunnolla. Lähteitä ja tietoa tarvitaan todella paljon. Yhdestä kirjasta ei kaikki asiat selviä. Kirjoittamisen aikana tarvitaan ajanhallintataitoja todella, varsinkin jos on työelämässä samaan aikaan. Itsellä on opettelemista ajanhallinnan kanssa vielä, mutta opinnäytetyön kirjoittamisen aikana sitä on oppinut aika hyvin. Pitää oppia sanomaan myös ei, koska opinnäytetyö vie todella paljon aikaa, silloin täytyy jättää muuta tekemistä pois ja jopa harrastuksia. Itsellä tässäkin vielä opettelemista.

## LÄHTEET

Asuntojen hintatiedot.fi-palvelu. 2023. *Asuntojen hintatiedot*. Saatavissa: <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>. Viitattu 27.4.2023.

Asuntomarkkinakatsaus. Kiinteistövälitysalan keskusliitto. *Vuoden 2022 asuntomarkkinakatsaus*. Saatavissa: <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/kvkl-hintaseurantapalvelu-vuoden-2022-asuntomarkkinakatsaus-julkaistu/>. Viitattu 24.4.2023.

Asuntomarkkinakatsaus. Kiinteistövälitysalan keskusliitto. *Vuoden 2021 asuntomarkkinakatsaus*. Saatavissa: [Kiinteistövälitysalan markkinakatsaus vuodelta 2021: Asuntokauppa räjähti ennätyslukemiin, alueiden eriytyminen yhä nähtävissä | Kiinteistövälitysalan Keskusliitto \(sttinfo.fi\)](#). Viitattu 24.4.2023.

Haahtela, Y. 2013. *Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten*. Selvitys. Haahtela -kehitys Oy, Valtiovarainministeriö, Vero-osasto. 32 s. Saatavissa: [Kiinteistöjen+käyvän+hinnan+määrittäminen+kiinteistöverotusta+varten.pdf \(vm.fi\)](#). Viitattu. 10.4.2023

Heikkilä, T. 2014. *Tilastollinen tutkimus*. Edita. Helsinki. Viitattu 25.10.2023.

Hintaseurantapalvelu. *Hintaseurantapalvelu tilastot*. Saatavissa: <https://www.hintaseurantapalvelu.fi/#/reports/>. Viitattu 24.4.2023.

*Hyvä kiinteistönarviointitapa*. Saatavissa: <https://kauppakamari.fi/wp-content/uploads/2020/05/Hyv%C3%A4%C3%A4-kiinteist%C3%B6arviointitapaa-koskevat-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ykset.pdf>. Viitattu 23.7.2023.

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, L. 2010. *Maakaari*. Alma Talent Oy. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/GAIBBXTBBAED#kohta:MAA-KAARI\(\(20\)/piste:b2](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/GAIBBXTBBAED#kohta:MAA-KAARI((20)/piste:b2). *Maakaari (centria.fi)*. Viitattu 17.4.2021.

*Kansainväliset arviointistandardit*. Saatavissa: [www.skayry.fi/wp-content/uploads/2020/09/IVSC-2020-FINAL-suomeksi.pdf](http://www.skayry.fi/wp-content/uploads/2020/09/IVSC-2020-FINAL-suomeksi.pdf). Viitattu. 22.07.2023.

Kasso, M. 2014. *Kiinteistönvälitys ja -arviointi*. Helsinki: Talentum Media Oy. Saatavissa: [Keskuskauppakamari. \*Tutkinnot ja kokeet 2023\*. Saatavissa: \[AKA ja KHK \\(kauppakamari.fi\\)\]\(#\). Viitattu 22.07.2023.](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/BAXBXATGBBEC#kohta:KIIN-TEIST((d6)NV((c4)LITYS((20)JA((20)-ARVIOINTI((20). Viitattu 30.3.2023.</a></p></div><div data-bbox=)

Kiinko. *Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy*. Saatavissa: [Kiinko - Tiedossa kasvua](#). Viitattu 14.4.2023.

*Kiinteistölainsäädäntö 2018*. Helsinki: Alma Talent Oy

*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto*. Saatavissa: <https://kiinteistonvalitysala.fi/>. Viitattu 19.7.2023.

Kiinteistövälityksen ammattilaiset. *Kyselytutkimus 2014*. Saatavissa: <file:///C:/Users/Timo/OneDrive%20-%20Centria%20ammattikorkeakoulu%20Oy/CENT-RIA%20AMK/OPINN%C3%84YTETY%C3%96/Kiinteist%C3%B6v%C3%A4litysalan%20ammattilaiset%202014.pdf>. Viitattu 10.4.2023.

Kotikylä. *Asuntokaupan historia Suomessa*. Saatavissa: <https://kotikyla.com/asuntokaupan-historia-suomessa/>. Viitattu 15.3.2023.

Kourula, F. 2021. *Mitä meidän välittäjien nimikkeet ja tittelit kertovat*. Saatavissa: [Mitä meidän välittäjien nimikkeet ja tittelit kertovat? - UpHouse LKV](#). Viitattu 1.4.2023.

*Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075*. Saatavissa: [Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja... 1075/2000 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX ®](#). Viitattu 10.4.2023.

*Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta*. Saatavissa: [Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja... 279/2013 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#). Viitattu 10.4.2023.

Maanmittauslaitos. tilasto: *Kiinteistökauppa hyytyi loppuvuotta kohti*. Saatavissa: [Tilasto: Kiinteistökauppa hyytyi loppuvuotta kohti | Maanmittauslaitos](#). Viitattu 24.4.2023.

Piispanen, P. Viitanen, K. 2021. *Kiinteistöarvioinnin perusteet*. Saatavissa: [Kiinteistömedia Oy \(kiinteistomedia.fi\)](#). Viitattu 5.4.2023.

Rakentaminen 2023–2024 Syksy 2023 *Valtiovarainministeriön julkaisuja– 2023:61* Saatavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165120/VM\\_2023\\_61.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165120/VM_2023_61.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Viitattu 3.10.2023.

*Suomen kiinteistönvälittäjät ry 2023*. Saatavissa [SKVL - Suomen kiinteistönvälittäjät ry](#)

Tapio, N. Marianne, P. Mauri, S. Sakari, H. 2017. *Kiinteistönvälittäjän käsikirja*. 9. painos. Suomen Kiinteistönvälittäjät ry.

Tuimala, J. 2017. *Kiinteistönvälitysalan ammattilaiset*. Saatavissa: [https://kiinteistonvalitysala.fi/wp-content/uploads/2021/04/Kiinteistonvalitysalan\\_Ammattilaiset\\_2017.pdf](https://kiinteistonvalitysala.fi/wp-content/uploads/2021/04/Kiinteistonvalitysalan_Ammattilaiset_2017.pdf). Viitattu 2.4.2023.

## Kiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät

### TAUSTATIEDOT

Ikä

- alle 25 vuotta
- 25–35 vuotta
- 36–44 vuotta
- 45–55 vuotta
- 56–63 vuotta
- yli 63 vuotta

Sukupuoli

- Mies
- Nainen
- Muu

Henkilöstön määrä edustamassasi yrityksessä

- 1–2 henkilöä
- 3–5 henkilöä
- 6–10 henkilöä
- 11–20 henkilöä
- 21–50 henkilöä
- 51–99 henkilöä
- yli 100 henkilöä

Mitä sinulla on seuraavista tutkinnoista (voit valita useamman vaihtoehdon)

- LKV
- LVV
- AKA
- KiAT
- YKV
- AMK tutkinto
- Myyntineuvottelija / Asuntomyyjä

Millä alueella toimit

- Kokkola (Keski-Pohjanmaa)
- Ylivieska

## Kiinteistön arvoon vaikuttavat taloudelliset tekijät.

Miten seuraavat tekijät vaikuttavat mielestäsi kiinteistön arvoon? 1 laskee merkittävästi - 3 ei laske eikä nosta - 5 nostaa merkittävästi.

Lainan matala korkotaso?

6		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Milloin lainan korko alkaa mielestäsi vaikuttamaan kiinteistön arvoon laskevasti?

- 1–2 %
- 3–4 %
- 5–6 %
- 7–8 %
- Muu

Korkovähennysoikeuden poistuminen?

8		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Hyvä lainan saatavuus?

9		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Matala tulotaso?

10	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Hyvä työllisyystilanne?

11	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Suuri kysyntä?

12	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Suuri tarjonta?

13	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Kilpailevien kohteiden suuri määrä

14	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	nostaa

Rakennuskustannusten nousu?

15	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

BKT nousu?

16	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Positiivinen muuttoliike?

17	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Tämänhetkinen markkina/taloustilanne?

18	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Kuinka tärkeänä pidät edellä mainittujen tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa?

19

	Ei lainkaan tärkeä	Ei kovin tärkeä	Ei paljon eikä vähän tärkeä	Melko tärkeä	Erittäin tärkeä
Korkotaso	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Korkovähennysoikeuden poistuminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
lainan saatavuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tulotaso	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Työllisyystilanne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kysyntä?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
tarjonta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kilpailevat kohteet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rakennuskustannukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
BKT	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Positiivinen muuttoliike?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Markkinatilanne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Koulujen/päiväkotien läheisyys?

24		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Kulkuyhteydet (bussi/juna/auto)?

25		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Muiden kiinteistöjen läheisyys?

26		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Meren, joen tai järven läheisyys?

27		1	2	3	4	5	
	laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	nostaa

Sijainnin/ alueen rauhallisuus?

28		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Sijainnin/ alueen hyvämaineisuus?

29		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Missä tilanteessa ja miten muuten sijainti vaikuttaa mielestäsi kiinteistön arvoon?

---



---



---



---

Kuinka tärkeänä pidät edellä mainittujen tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa?

31

	Ei lainkaan tärkeä	kovin tärkeä	Ei paljon eikä vähän tärkeä	Melko tärkeä	Erittäin tärkeä
Sijainti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Palvelut	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koulut/päiväkodit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kulkuyhteydet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kiinteistöjen läheisyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Meri, joki, järvi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rauhallisuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alueen maine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## Kohdekohtaisten arvotekijöiden vaikutus kiinteistön arvoon.

Miten seuraavat tekijät vaikuttavat mielestäsi kiinteistön arvoon? 1 laskee merkittävästi - 3 ei laske eikä nosta - 5 nostaa merkittävästi

Edulliset lämmityskustannukset?

32		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Kuinka paljon mielestäsi seuraavat lämmitysmuodot vaikuttavat kiinteistön arvoon 1 laskee 3 ei laske eikä nosta 5 nostaa

		1	2	3	4	5
Puulämmitys		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sähkölämmitys		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kaukolämpö		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
		1	2	3	4	5
Öljylämmitys		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Maalämpö		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ilmavesilämpöpumppu		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Uudempi rakennusvuosi

34		1	2	3	4	5	
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

tontin iso koko?

35		1	2	3	4	5
----	--	---	---	---	---	---

---

Laskee      Nostaa

Matalat käyttökustannukset?

36 1 2 3 4 5

---

Laskee      Nostaa

Mikä sähkönkulutuksen määrä alkaa mielestäsi vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti?

- 4000–5000 kwh
- 6000–7000 kwh
- 8000–9000 kwh
- 10000–11000 kwh
- 12000–13000 kwh
- 14000–15000 kwh
- Enemmän

pohjaratkaisu/tilojen toimivuus?

38 1 2 3 4 5

---

Laskee      Nostaa

Iso pinta-ala?

39 1 2 3 4 5

---

Laskee      Nostaa

Kiinteistön hyvä kunto?

40	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Iso huoneiden lukumäärä?

41	1	2	3	4	5		
	Laskee	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nostaa

Kuinka tärkeänä pidät edellä mainittujen tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa?

42

	Ei lainkaan tärkeä	Ei kovin tärkeä	Ei paljon eikä vähä tärkeä	Melko tärkeä	Erittäin tärkeää
Lämmitysmuoto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rakennusvuosi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tontin koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Käyttökustannukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pohjaratkaisu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pinta-ala	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Huoneiden lukumäärä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lämmityskustannukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kiinteistön kunto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## Välittäjä

Mainitse mielestäsi 3 tärkeintä kiinteistön arvoon vaikuttavaa tekijää.

---

---

---

---

---

---

Vaikuttaako mielestäsi jokin muu kuin kyselyssä mainittu tekijä merkittävästi kiinteistön arvoon?

---

---

---

---

---

---

Mitä arviointitapaa käytät kiinteistön arvioinnissa?

- Kauppa-arvomenetelmä
- Tuottoarvomenetelmä Kustannus-
- arvomenetelmä
- Muu mikä? \_\_\_\_\_

Käytätkö kiinteistön arvioinnissa IVS:n kansainvälisiä arviointi standardeja?

- Kyllä
- En

Kuinka paljon välittäjänä voit mielestäsi vaikuttaa kiinteistön arvoon?

47

1

2

3

4

5

Vähän

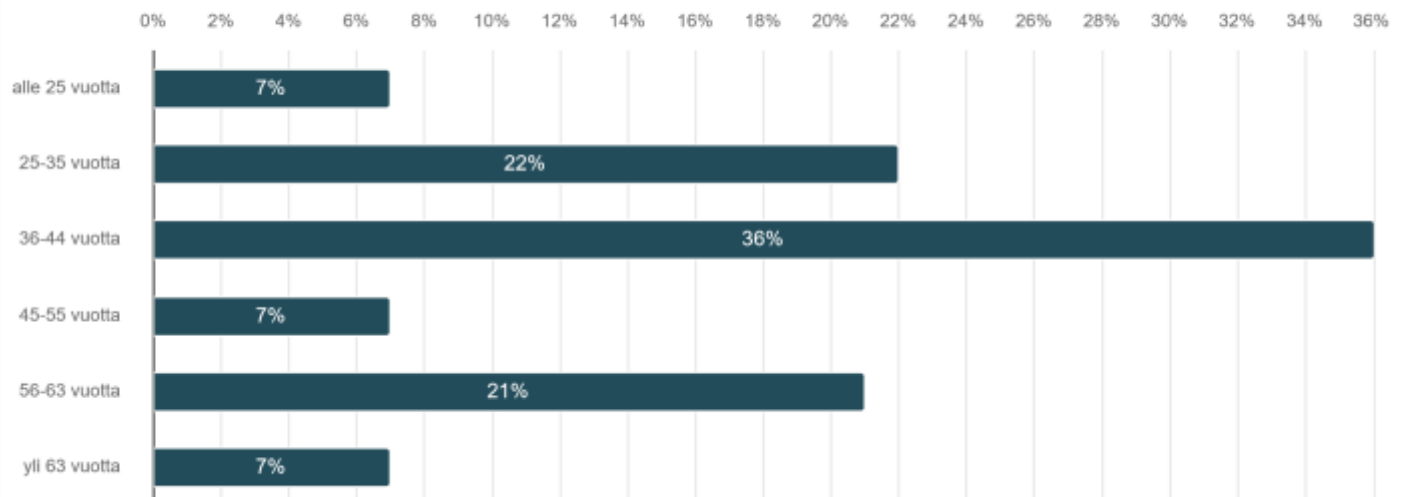
Paljon

**Perusraportti****Kiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät**

Vastaajien kokonaismäärä: 14

**Ikä**

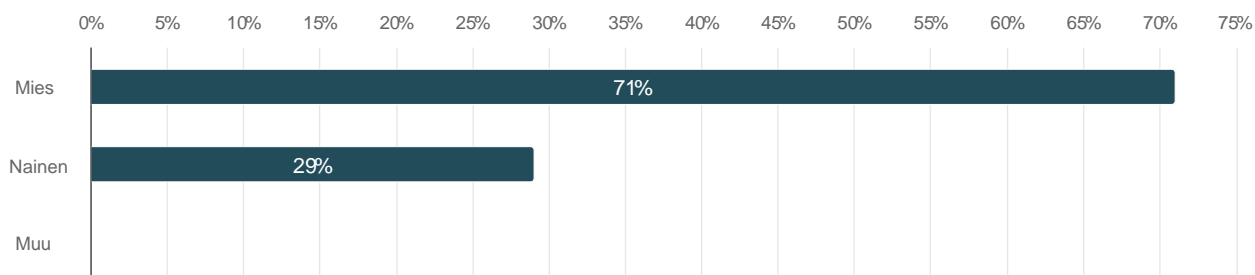
Vastaajien määrä: 14



	n	Prosentti
alle 25 vuotta	1	7,2%
25-35 vuotta	3	21,4%
36-44 vuotta	5	35,7%
45-55 vuotta	1	7,2%
56-63 vuotta	3	21,4%
yli 63 vuotta	1	7,1%

**Sukupuoli**

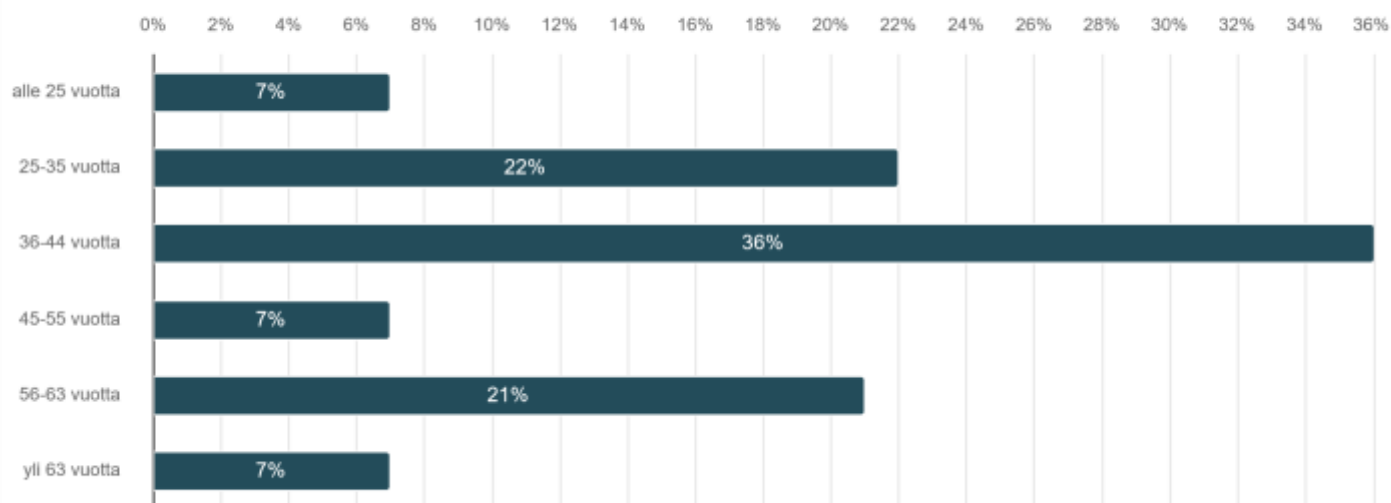
Vastaajien määrä: 4



	n	Prosentti
Mies	10	71,4%
Nainen	4	28,6%
Muu	0	0,0%

**Ikä**

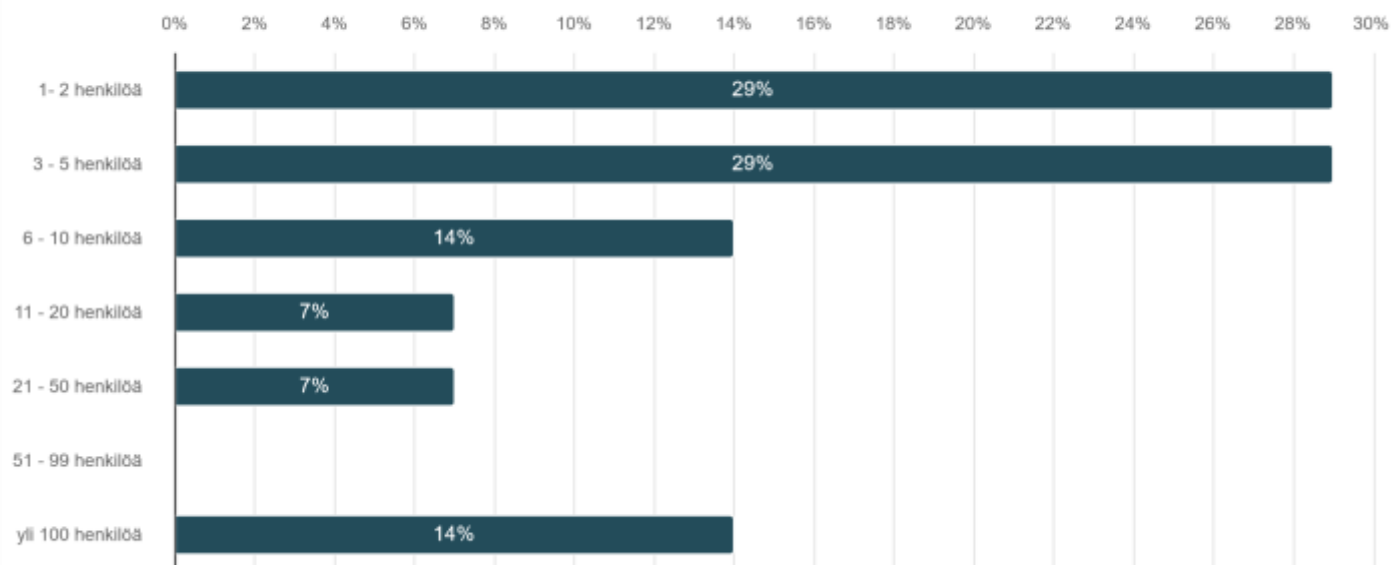
Vastaajien määrä: 14



	n	Prosentti
alle 25 vuotta	1	7,2%
25-35 vuotta	3	21,4%
36-44 vuotta	5	35,7%
45-55 vuotta	1	7,2%
56-63 vuotta	3	21,4%
yll 63 vuotta	1	7,1%

**Henkilöstön määrä edustamassasi yrityksessä**

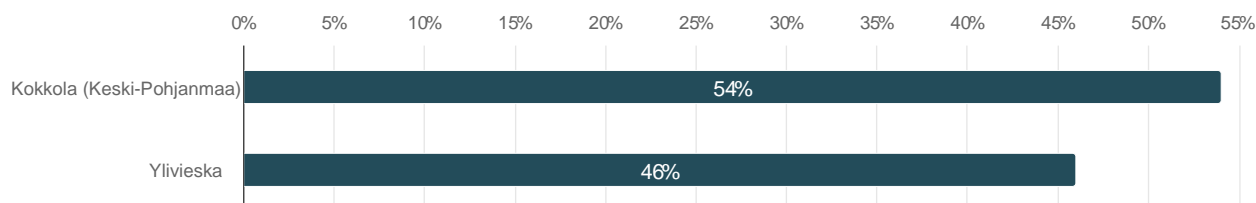
Vastaajien määrä: 14



	n	Prosentti
1 - 2 henkilöä	4	28,6%
3 - 5 henkilöä	4	28,6%
6 - 10 henkilöä	2	14,3%
11 - 20 henkilöä	1	7,1%
21 - 50 henkilöä	1	7,1%
51 - 99 henkilöä	0	0,0%
yli 100 henkilöä	2	14,3%

**Millä alueella toimit**

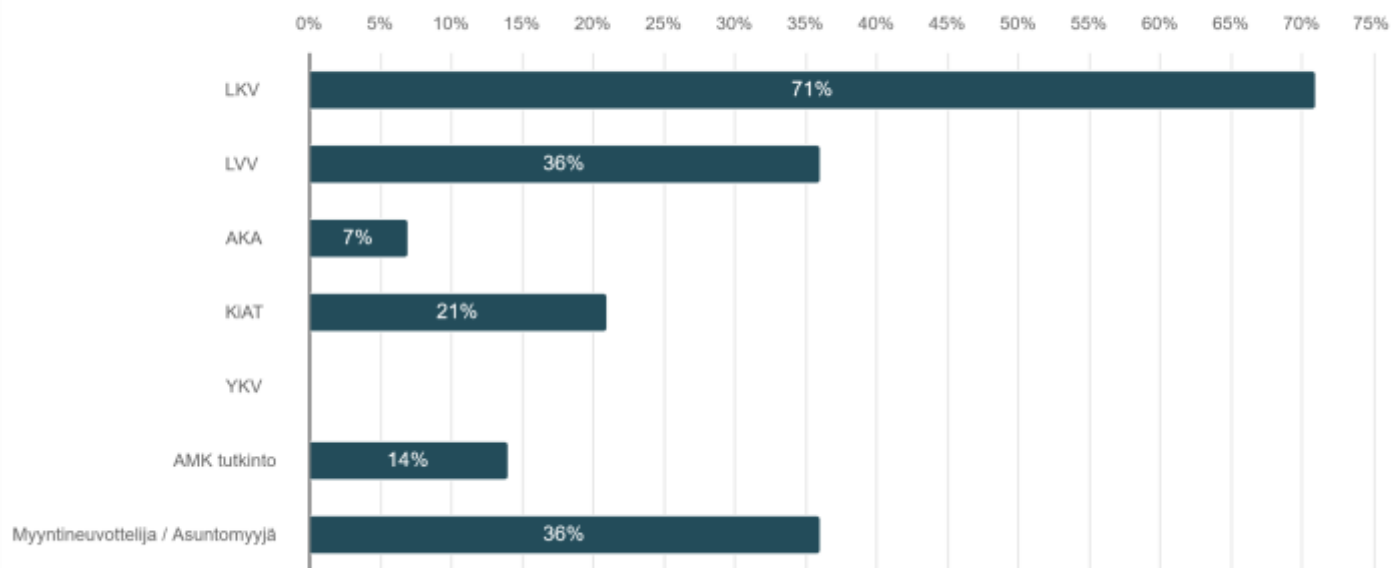
Vastaajien määrä: 3



	n	Prosentti
Kokkola (Keski-Pohjanmaa)	7	53,8%
Ylivieska	6	46,2%

**mitä sinulla on seuraavista tutkinnoista (voit valita useamman vaihtoehdon)**

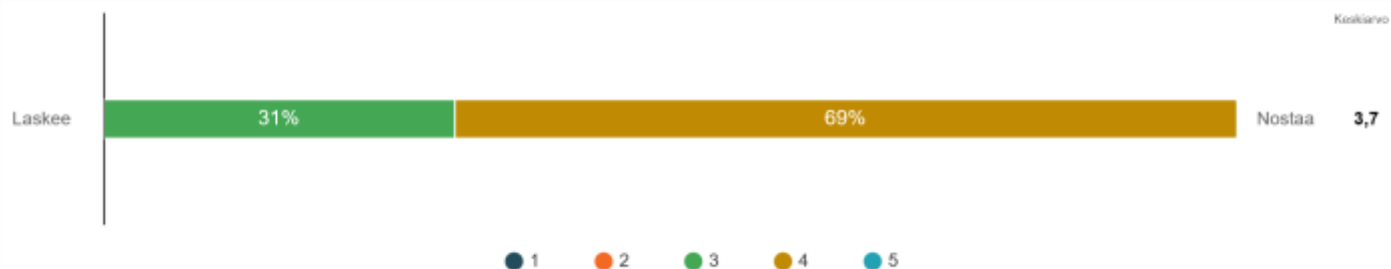
Vastaajien määrä: 14 , valittujen vastausten lukumäärä: 26



	n	Prosentti
LKV	10	71,4%
LVV	5	35,7%
AKA	1	7,1%
KIAT	3	21,4%
YKV	0	0,0%
AMK tutkinto	2	14,3%
Myyntineuvottelija / Asuntomyyjä	5	35,7%

## Lainan matala korkotaso?

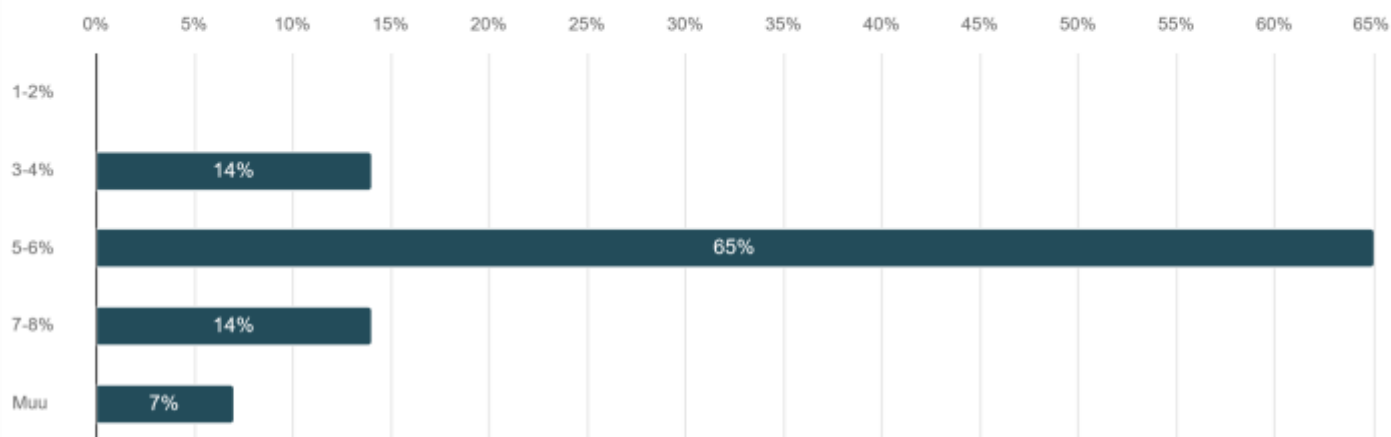
Vastaajien määrä: 13



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	4	9	0	Nostaa	13	3,7	4,0
	0,0%	0,0%	30,8%	69,2%	0,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>0</b>		<b>13</b>	<b>3,7</b>	<b>4,0</b>

## Milloin lainan korko alkaa mielestäsi vaikuttamaan kiinteistön arvoon laskevasti?

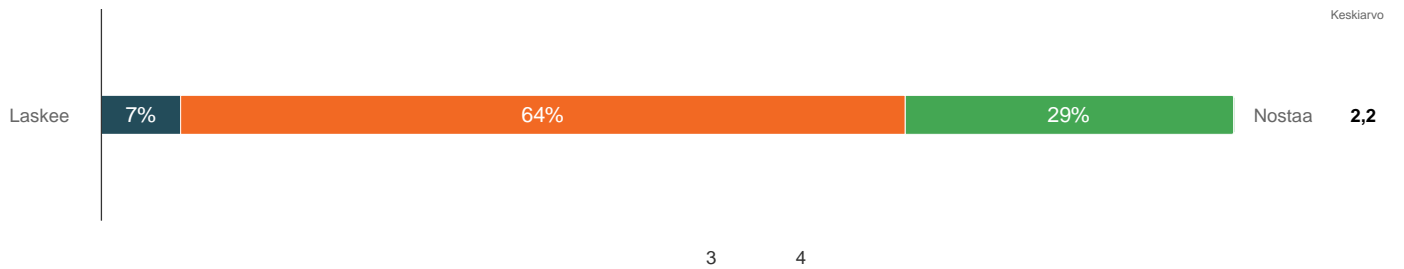
Vastaajien määrä: 14



	n	Prosentti
1-2%	0	0,0%
3-4%	2	14,3%
5-6%	9	64,3%
7-8%	2	14,3%
Muu	1	7,1%

### Matala tulotaso?

Vastaajien määrä: 14



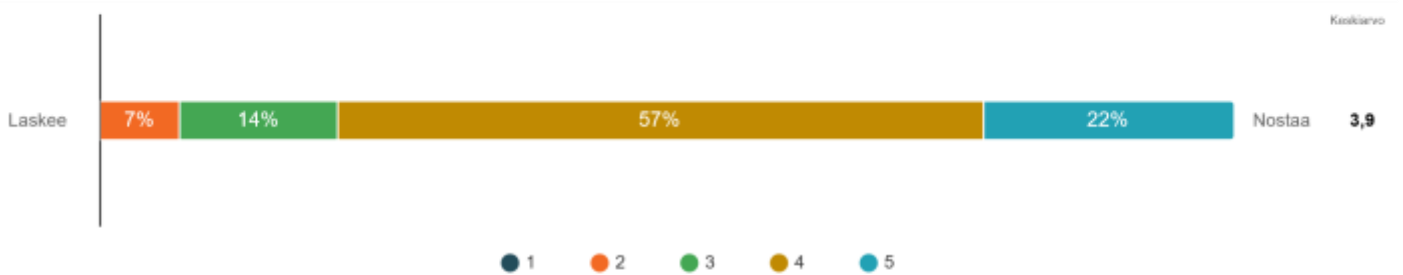
1	2	3	4
1	9	4	0
7,1%	64,3%	28,6%	0,0%
1	9	4	0

2,2 2,0

2,2 2,0

### Hyvä lainan saatavuus?

Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskisarvo	Mediaani
Laskee	0	1	2	8	3	Nostaa	14	3,9	4,0
	0,0%	7,2%	14,3%	57,1%	21,4%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>3</b>		<b>14</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>

### Korkovähennysoikeuden poistuminen?

Vastaajien määrä: 14

Keskiarvo



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	5	7	2	0	Nostaa	14	2,8	3,0
	0,0%	35,7%	50,0%	14,3%	0,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>0</b>		<b>14</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>

### Hyvä työllisyystilanne?

Suuri kysyntä?  
Vastaajien määrä: 14  
Vastaajien määrä: 14

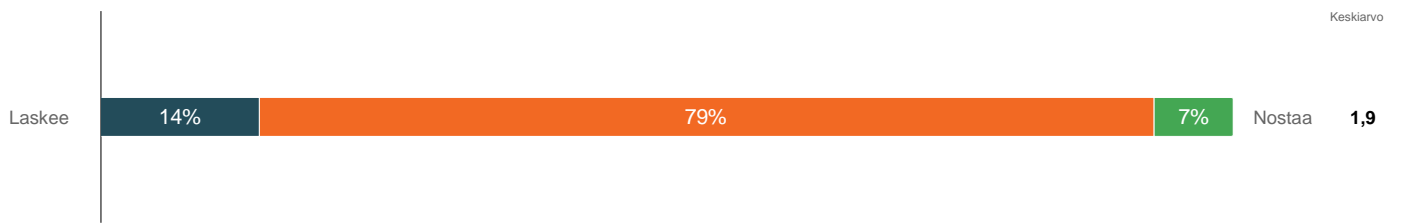
Keskiarvo



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	0	7	7	Nostaa	14	4,5	4,5
Laskee	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	Nostaa			
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>2</b>		<b>14</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>2</b>		<b>14</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>

### Suuri tarjonta?

Vastaajien määrä: 14



3 4

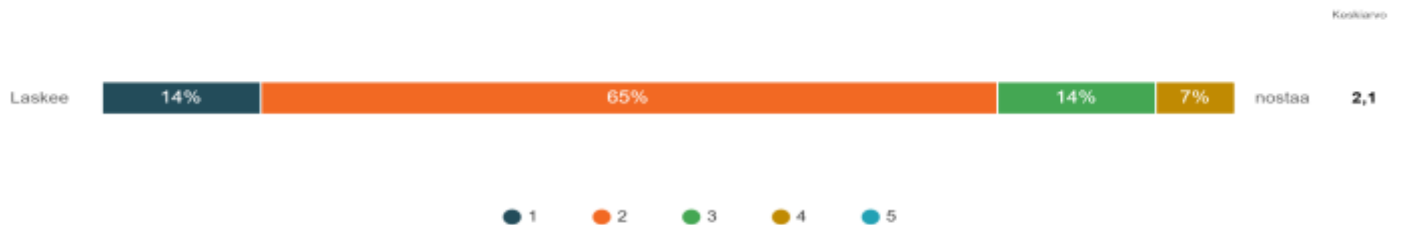
1	2	3	4
2	11	1	0
14,3%	78,6%	7,1%	0,0%
2	11	1	0

1,9 2,0

1,9 2,0

### Kilpailevien kohteiden suuri määrä

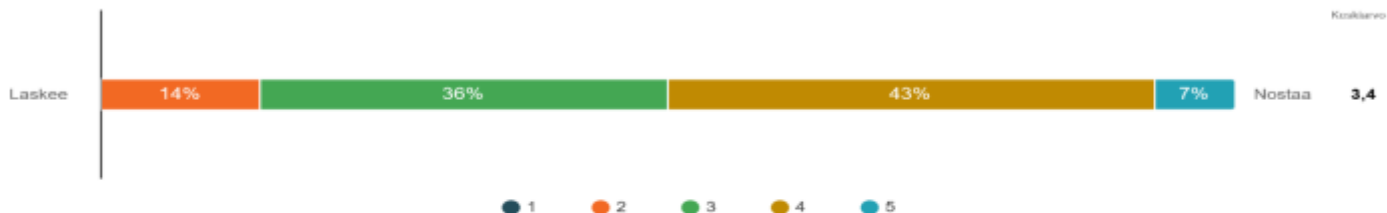
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	2	9	2	1	0	nostaa	14	2,1	2,0
	14,3%	64,3%	14,3%	7,1%	0,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>		<b>14</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>

**Rakennuskustannusten nousu?**

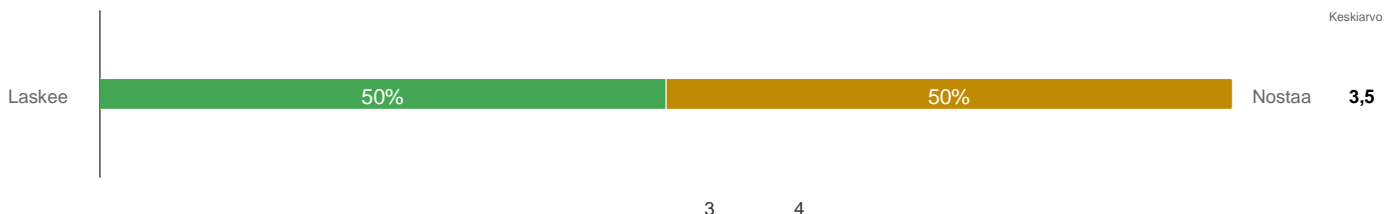
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	2	5	6	1	Nostaa	14	3,4	3,5
	0,0%	14,3%	35,7%	42,9%	7,1%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>		<b>14</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>

**BKT nousu?**

Vastaajien määrä:14



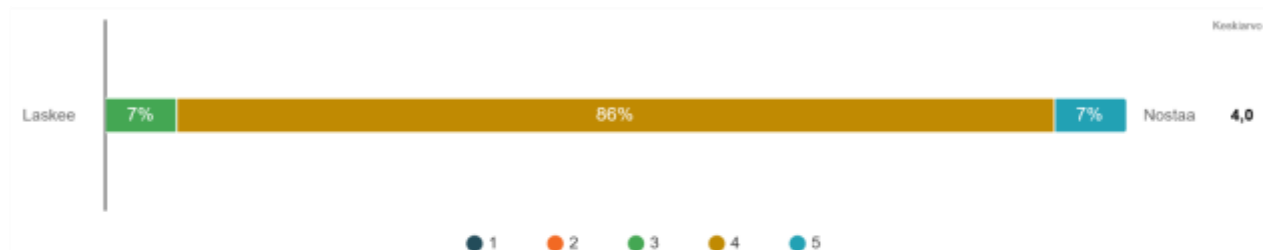
1	2	3	4
0	0	7	7
0,0%	0,0%	50,0%	50,0%
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

3,5 3,5

3,5 3,5

## Positiivinen muuttoliike?

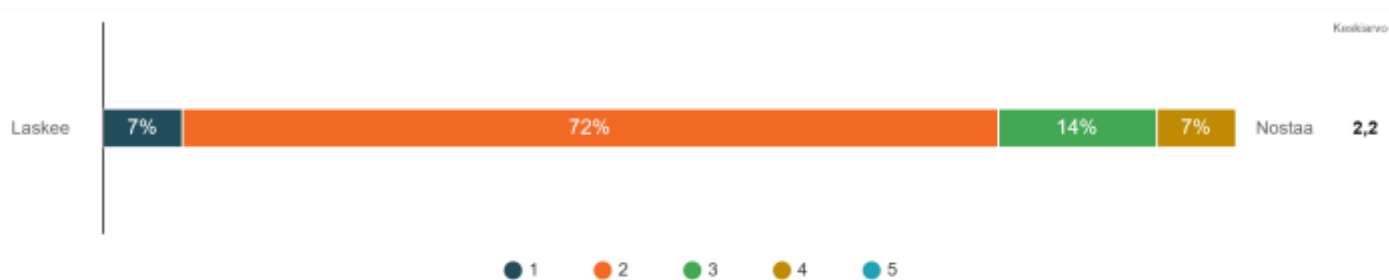
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	1	12	1	Nostaa	14	4,0	4,0
	0,0%	0,0%	7,2%	85,7%	7,1%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>1</b>		<b>14</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>

## Tämän hetkinen markkina/taloustilanne?

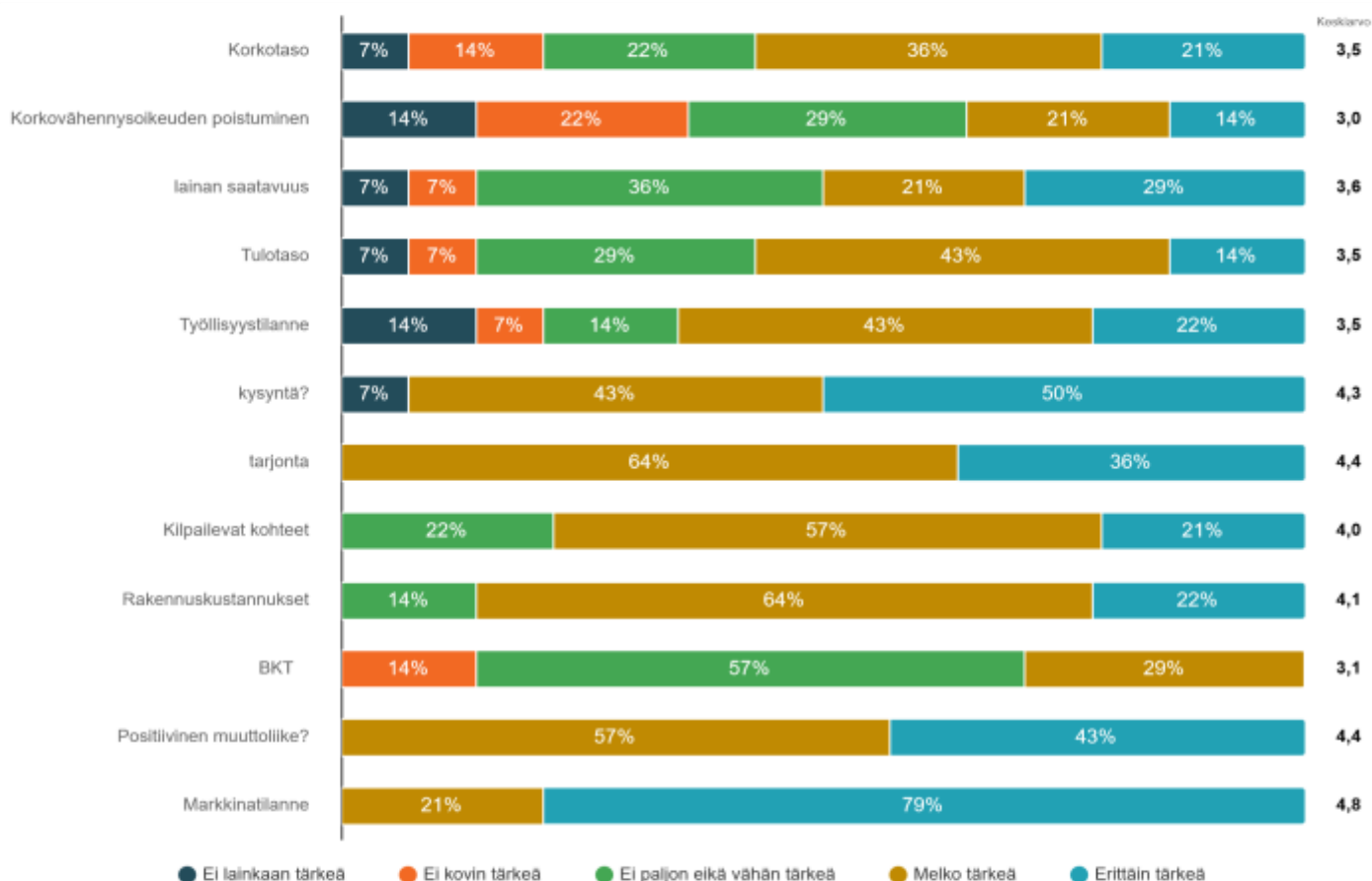
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	1	10	2	1	0	Nostaa	14	2,2	2,0
	7,2%	71,4%	14,3%	7,1%	0,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>		<b>14</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>

## Kuinka tärkeänä pidät edellä mainittujen tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa?

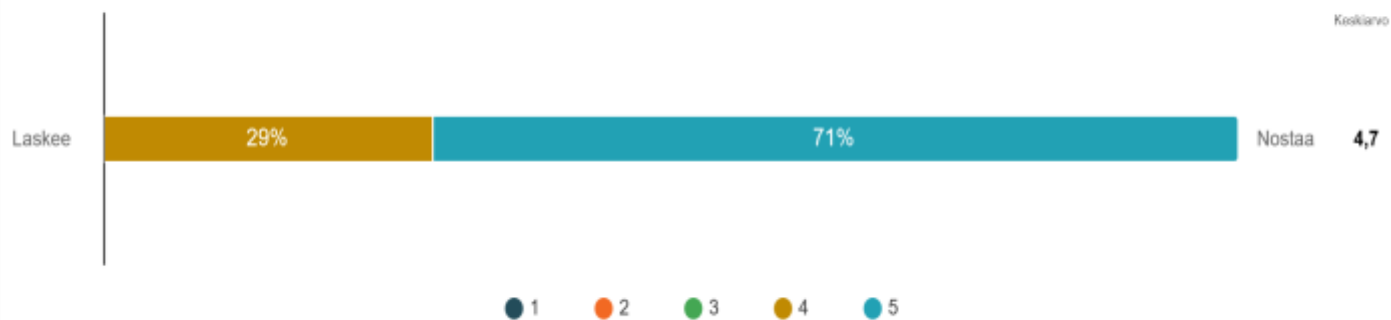
Vastaajien määrä: 14



	Ei lainkaan tärkeä	Ei kovin tärkeä	Ei paljon eikä vähän tärkeä	Melko tärkeä	Erittäin tärkeä	Keskiarvo	Mediaani
Korkotaso	7,2%	14,3%	21,4%	35,7%	21,4%	3,5	4,0
Korkovähennysoikeuden poistuminen	14,3%	21,4%	28,6%	21,4%	14,3%	3,0	3,0
lainan saatavuus	7,2%	7,1%	35,7%	21,4%	28,6%	3,6	3,5
Tulotaso	7,1%	7,1%	28,6%	42,9%	14,3%	3,5	4,0
Työllisyystilanne	14,3%	7,1%	14,3%	42,9%	21,4%	3,5	4,0
kysyntä?	7,1%	0,0%	0,0%	42,9%	50,0%	4,3	4,5
tarjonta	0,0%	0,0%	0,0%	64,3%	35,7%	4,4	4,0
Kilpailevat kohteet	0,0%	0,0%	21,4%	57,2%	21,4%	4,0	4,0
Rakennuskustannukset	0,0%	0,0%	14,3%	64,3%	21,4%	4,1	4,0
BKT	0,0%	14,3%	57,1%	28,6%	0,0%	3,1	3,0
Positiivinen muuttoliike?	0,0%	0,0%	0,0%	57,1%	42,9%	4,4	4,0
Markkinatilanne	0,0%	0,0%	0,0%	21,4%	78,6%	4,8	5,0
<b>Yhteensä</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>18,5%</b>	<b>41,7%</b>	<b>29,2%</b>	<b>3,8</b>	<b>4,0</b>

## Hyvä Sijainti?

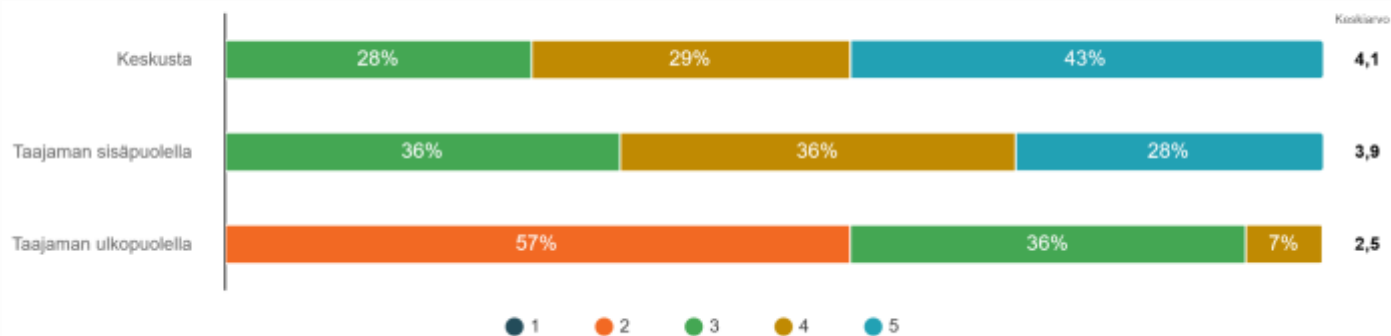
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	0	4	10	Nostaa	14	4,7	5,0
	0,0%	0,0%	0,0%	28,6%	71,4%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>10</b>		<b>14</b>	<b>4,7</b>	<b>5,0</b>

## Kuinka paljon seuraavat sijainnit mielestäsi nostavat kiinteistön arvoa? 1 laskee - 5 nostaa

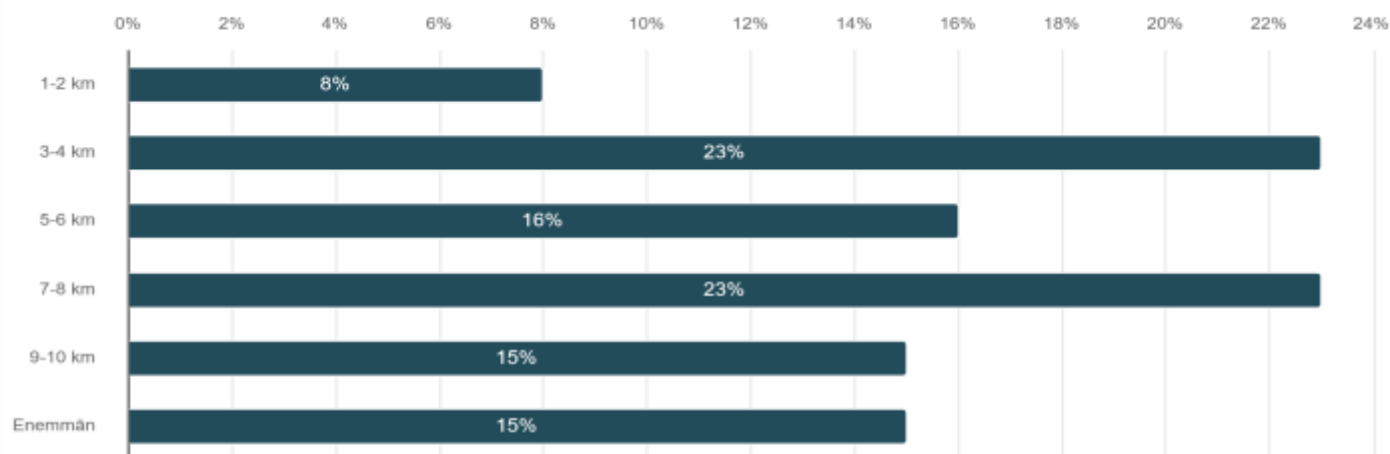
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5	Keskiarvo	Mediaani
Keskusta	0,0%	0,0%	28,6%	28,6%	42,8%	4,1	4,0
Taajaman sisäpuolella	0,0%	0,0%	35,7%	35,7%	28,6%	3,9	4,0
Taajaman ulkopuolella	0,0%	57,1%	35,7%	7,2%	0,0%	2,5	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0%</b>	<b>19,0%</b>	<b>33,3%</b>	<b>23,8%</b>	<b>23,8%</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>

### Kuinka kaukana mielestäsi sijainti keskustasta alkaa vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti?

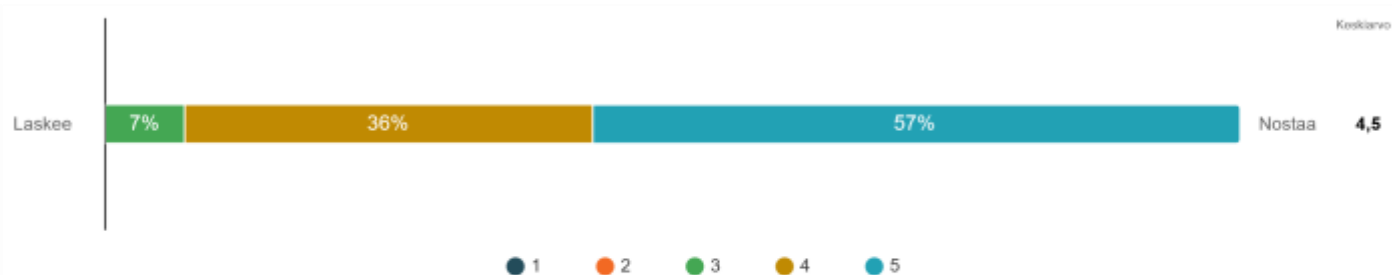
Vastaajien määrä: 13



	n	Prosentti
1-2 km	1	7,7%
3-4 km	3	23,0%
5-6 km	2	15,4%
7-8 km	3	23,1%
9-10 km	2	15,4%
Enemmän	2	15,4%

### palveluiden läheisyys? (kaupat, posti, pankki liikunta)

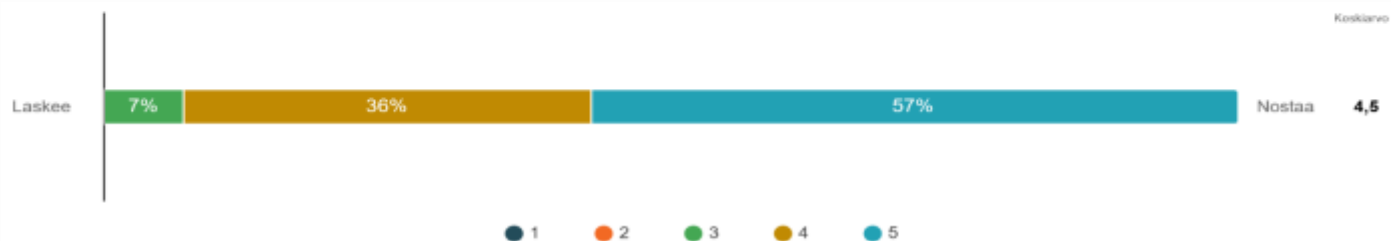
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	1	5	8	Nostaa	14	4,5	5,0
	0,0%	0,0%	7,2%	35,7%	57,1%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>8</b>		<b>14</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>

## Koulujen/päiväkotien läheisyys?

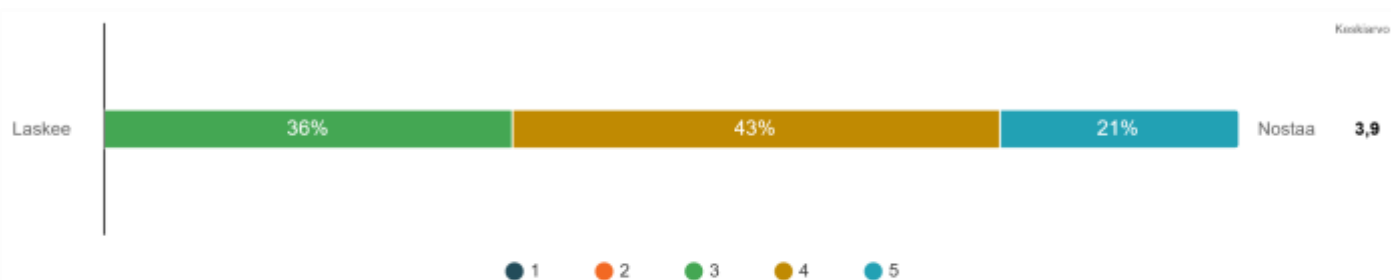
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	1	5	8	Nostaa	14	4,5	5,0
	0,0%	0,0%	7,2%	35,7%	57,1%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>8</b>		<b>14</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>

## Kulkuyhteydet (bussi/juna/auto)?

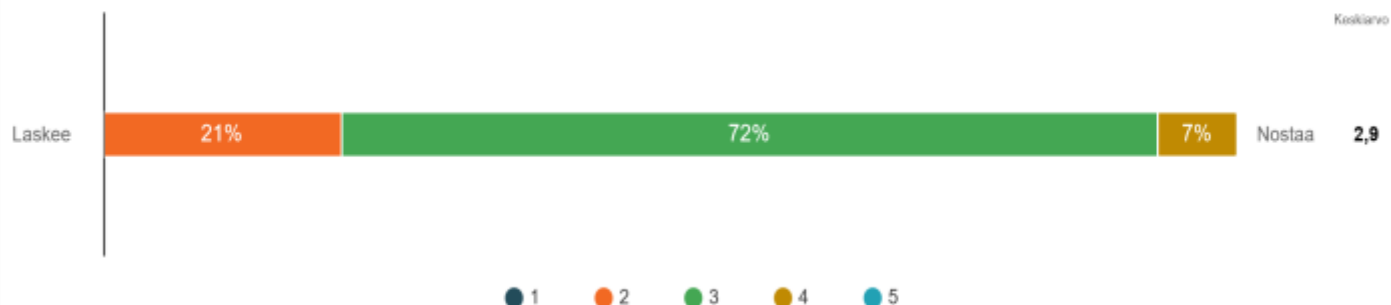
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	5	6	3	Nostaa	14	3,9	4,0
	0,0%	0,0%	35,7%	42,9%	21,4%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>3</b>		<b>14</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>

## Muiden kiinteistöjen läheisyys?

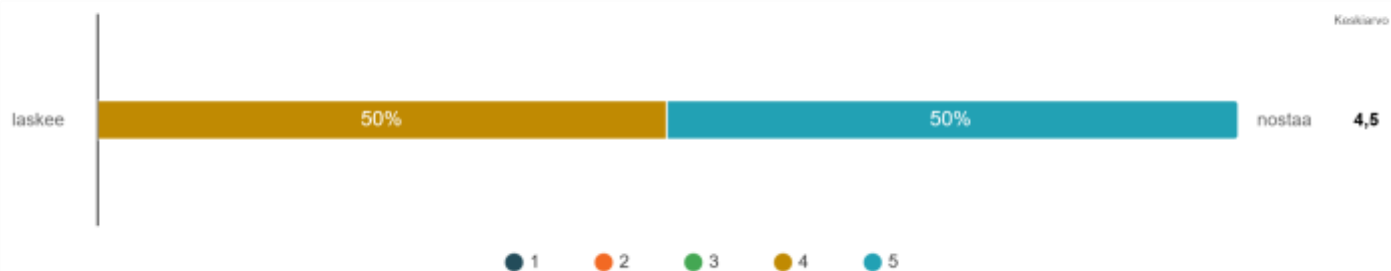
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	3	10	1	0	Nostaa	14	2,9	3,0
	0,0%	21,4%	71,4%	7,2%	0,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>		<b>14</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>

## Meren, joen tai järven läheisyys?

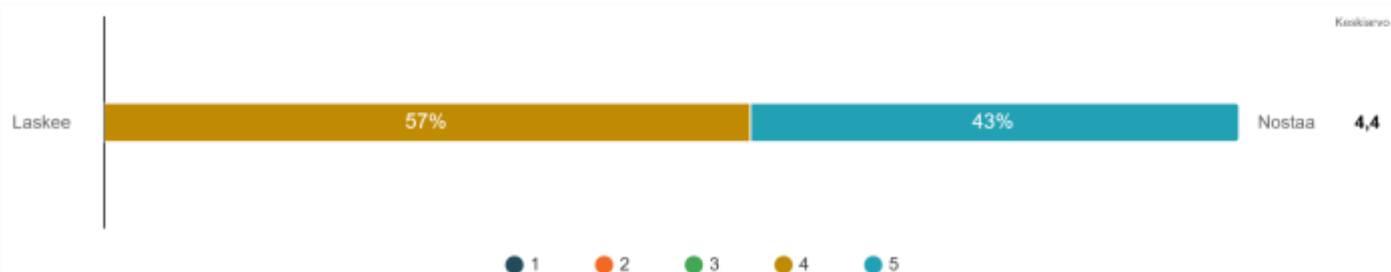
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
laskee	0	0	0	7	7	nostaa	14	4,5	4,5
	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>		<b>14</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>

## Sijainnin/ alueen rauhallisuus?

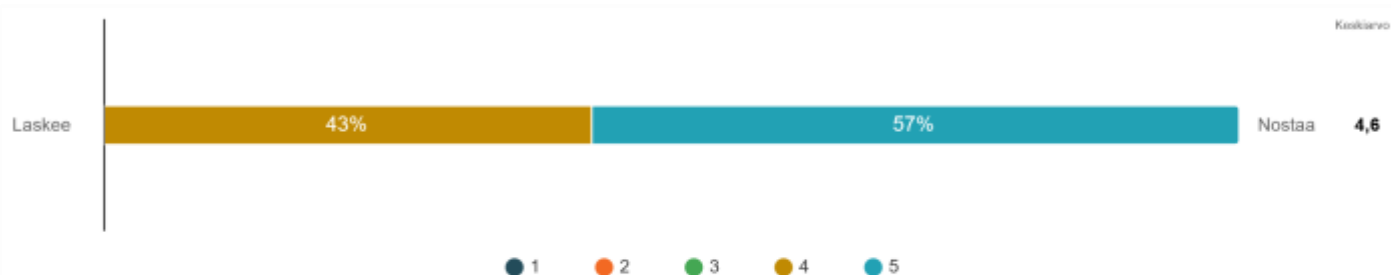
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	0	8	6	Nostaa	14	4,4	4,0
	0,0%	0,0%	0,0%	57,1%	42,9%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>6</b>		<b>14</b>	<b>4,4</b>	<b>4,0</b>

## Sijainnin/ alueen hyvämaineisuus?

Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	0	6	8	Nostaa	14	4,6	5,0
	0,0%	0,0%	0,0%	42,9%	57,1%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>8</b>		<b>14</b>	<b>4,6</b>	<b>5,0</b>

**Missä tilanteessa ja miten muuten sijainti vaikuttaa mielestäsi kiinteistön arvoon?**

Vastaajien määrä:4

**Vastaukset**

Kulkuyhteydet

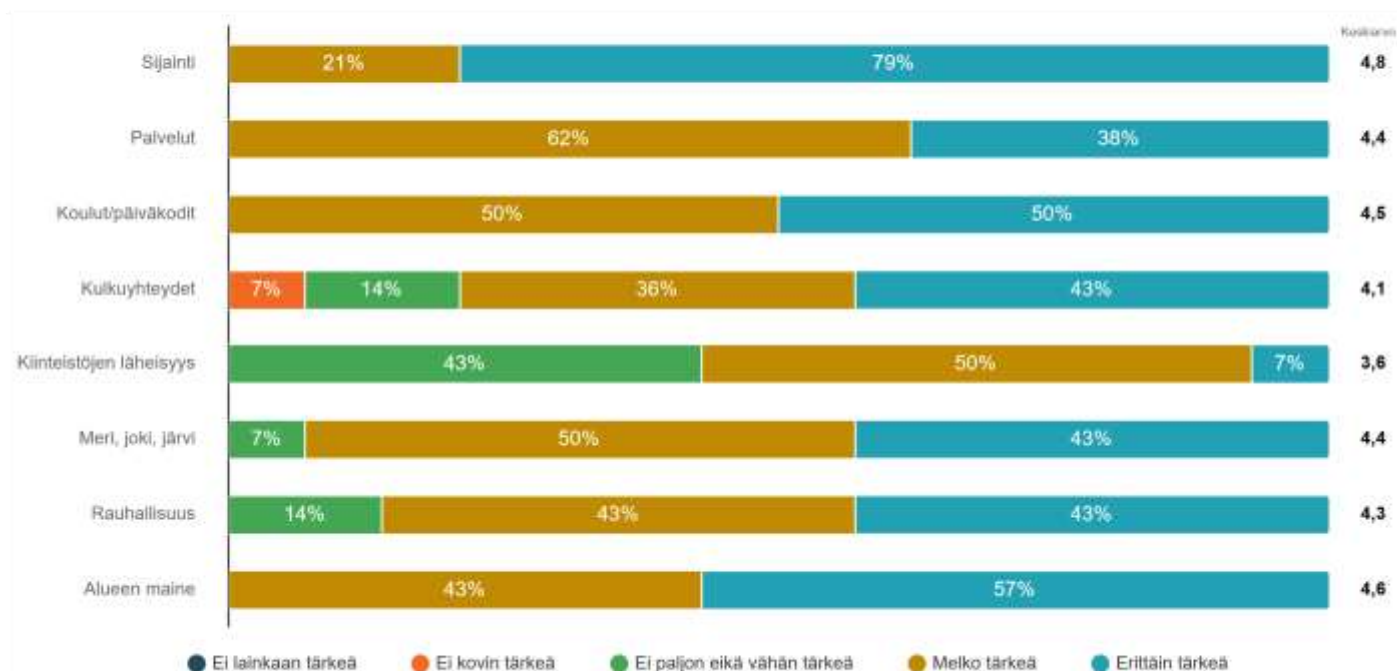
Jokainen kohde / sijainti on arvioitava erikseen, miten kohde sijoittuu ympäristöön.

Esim. asuinalueen maine

Jos on huonomainen asunto-alue tai esim. junarata vieressä niin arvo laskee, vastaavasti arvostetulla ja sillä hetkellä halutulta asuinalueelta nousee.

## Kuinka tärkeänä pidät edellä mainittujen tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa?

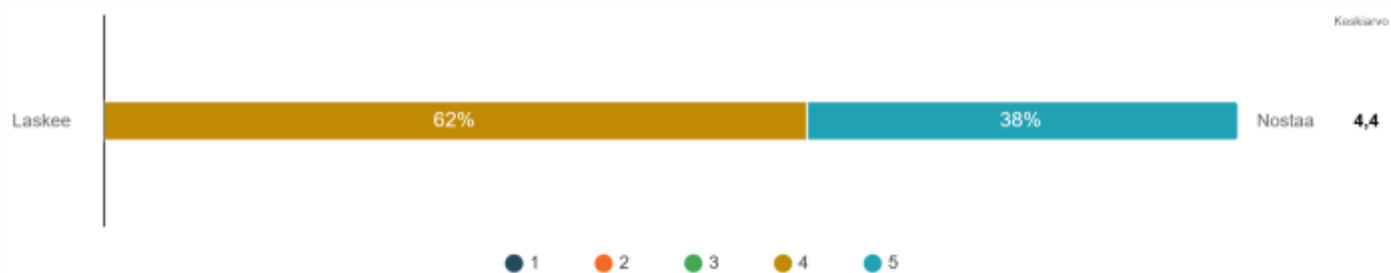
Vastaajien määrä: 14



	Ei lainkaan tärkeä	Ei kovin tärkeä	Ei paljon eikä vähän tärkeä	Melko tärkeä	Erittäin tärkeä	Keskiarvo	Mediaani
Sijainti	0,0%	0,0%	0,0%	21,4%	78,6%	4,8	5,0
Palvelut	0,0%	0,0%	0,0%	61,5%	38,5%	4,4	4,0
Koulut/päiväkodit	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	4,5	4,5
Kulkuyhteydet	0,0%	7,1%	14,3%	35,7%	42,9%	4,1	4,0
Kiinteistöjen läheisyys	0,0%	0,0%	42,9%	50,0%	7,1%	3,6	4,0
Meri, joki, järvi	0,0%	0,0%	7,1%	50,0%	42,9%	4,4	4,0
Rauhallisuus	0,0%	0,0%	14,3%	42,8%	42,9%	4,3	4,0
Alueen maine	0,0%	0,0%	0,0%	42,9%	57,1%	4,6	5,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>9,8%</b>	<b>44,3%</b>	<b>45,0%</b>	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>

## Edulliset lämmityskustannukset?

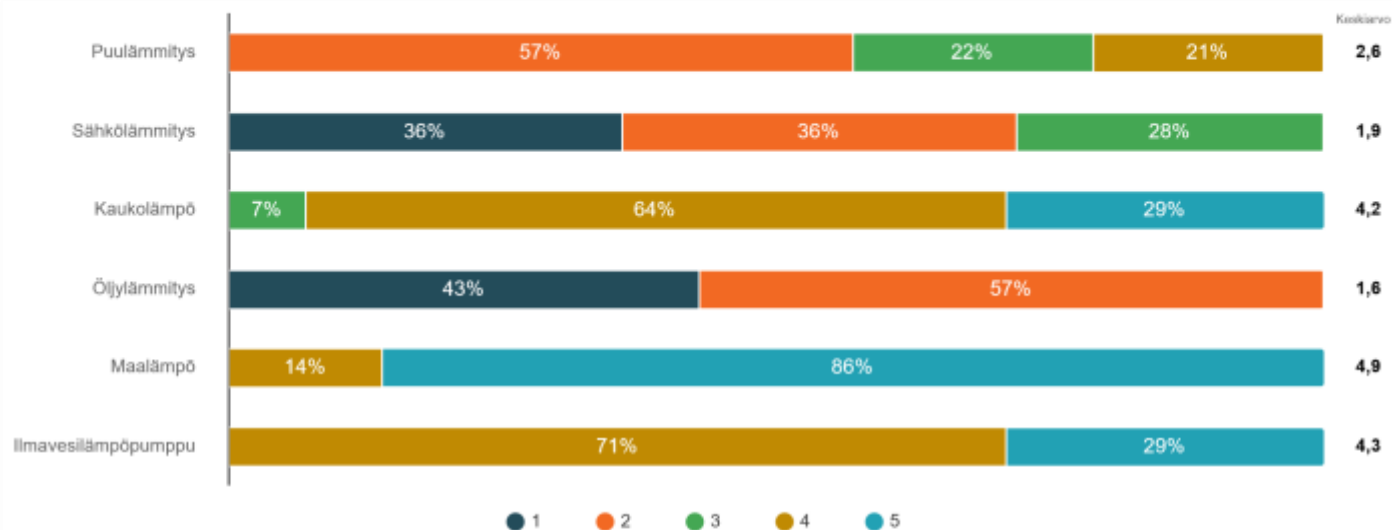
Vastaajien määrä: 13



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	0	8	5	Nostaa	13	4,4	4,0
	0,0%	0,0%	0,0%	61,5%	38,5%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>5</b>		<b>13</b>	<b>4,4</b>	<b>4,0</b>

### Kuinka paljon mielestäsi seuraavat lämmitysmuodot vaikuttavat kiinteistön arvoon 1 laskee 3 ei laske eikä nosta 5 nostaa

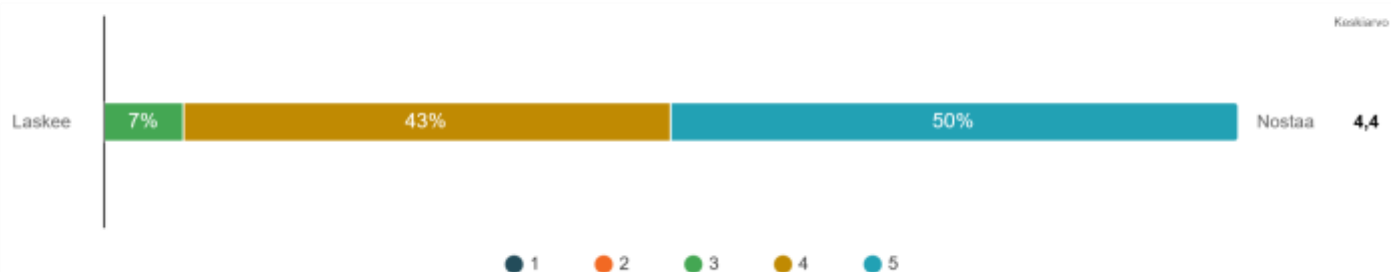
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5	Keskiarvo	Mediaani
Puulämmitys	0,0%	57,2%	21,4%	21,4%	0,0%	2,6	2,0
Sähkölämmitys	35,7%	35,7%	28,6%	0,0%	0,0%	1,9	2,0
Kaukolämpö	0,0%	0,0%	7,1%	64,3%	28,6%	4,2	4,0
Öljylämmitys	42,9%	57,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6	2,0
Maalämpö	0,0%	0,0%	0,0%	14,3%	85,7%	4,9	5,0
Ilmavesilämpöpumppu	0,0%	0,0%	0,0%	71,4%	28,6%	4,3	4,0
<b>Yhteensä</b>	<b>13,1%</b>	<b>25,0%</b>	<b>9,5%</b>	<b>28,6%</b>	<b>23,8%</b>	<b>3,3</b>	<b>4,0</b>

### Uudempi rakennusvuosi

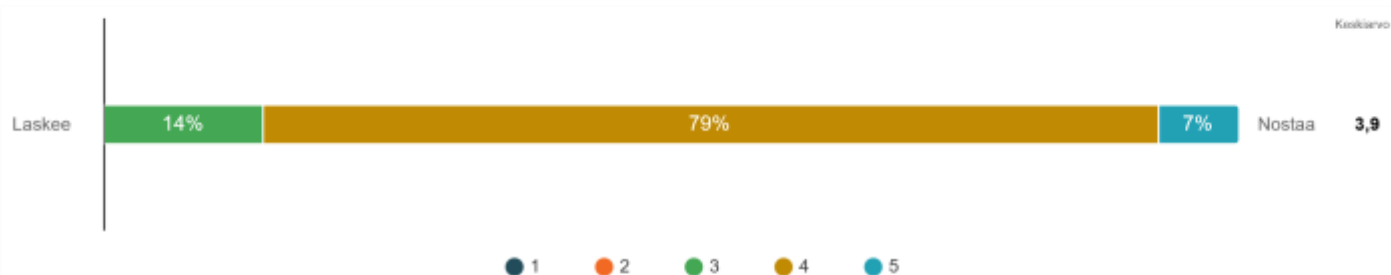
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	1	6	7	Nostaa	14	4,4	4,5
	0,0%	0,0%	7,1%	42,9%	50,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>7</b>		<b>14</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>

### tontin iso koko?

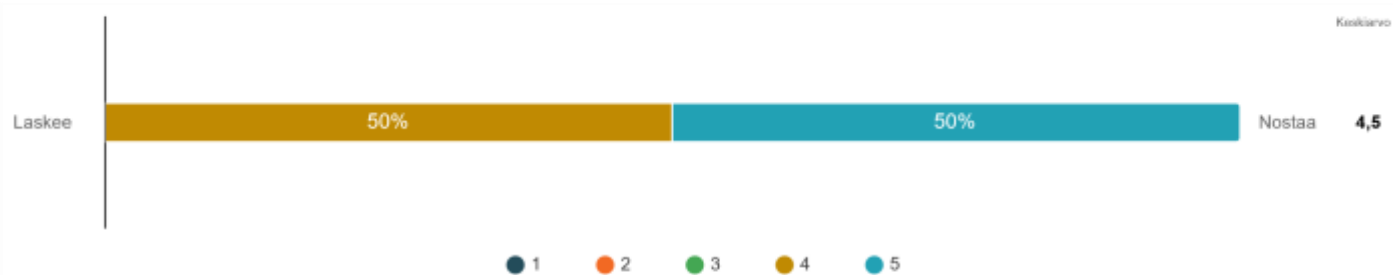
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	2	11	1	Nostaa	14	3,9	4,0
	0,0%	0,0%	14,3%	78,6%	7,1%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>1</b>		<b>14</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>

## Matalat käyttökustannukset?

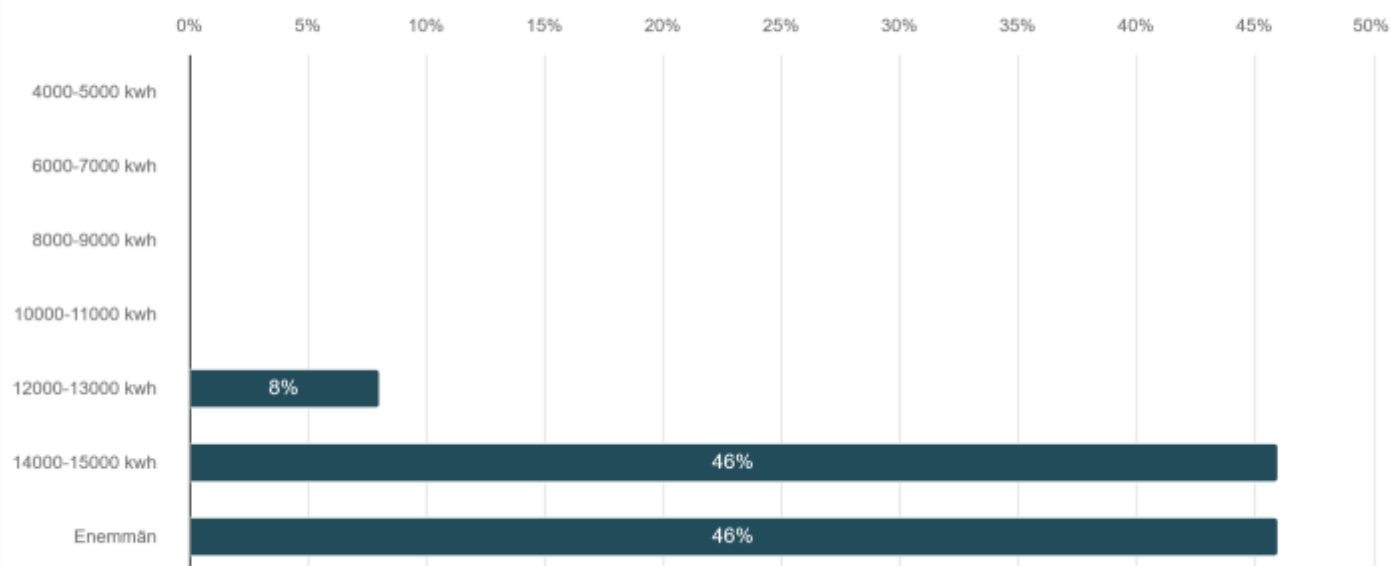
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	0	7	7	Nostaa	14	4,5	4,5
	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>		<b>14</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>

### Mikä sähkönkulutuksen määrä alkaa mielestäsi vaikuttamaan kiinteistön arvoon alentavasti?

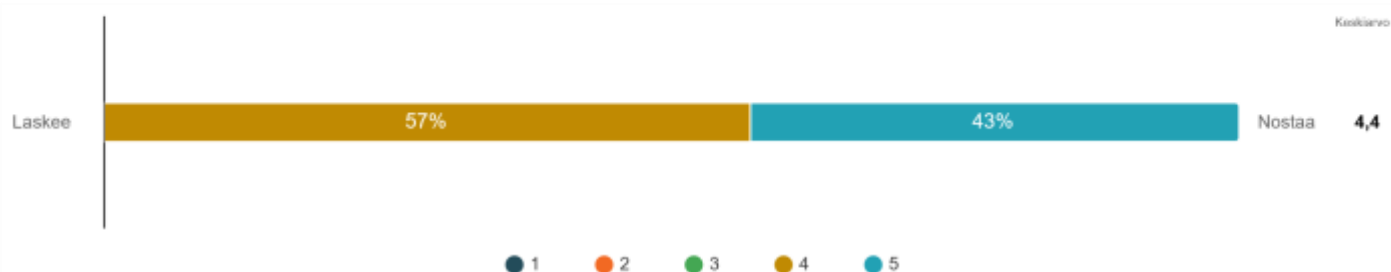
Vastaajien määrä: 13



	n	Prosentti
4000-5000 kWh	0	0,0%
6000-7000 kWh	0	0,0%
8000-9000 kWh	0	0,0%
10000-11000 kWh	0	0,0%
12000-13000 kWh	1	7,7%
14000-15000 kWh	6	46,1%
Enemmän	6	46,2%

## pohjaratkaisu/tilojen toimivuus?

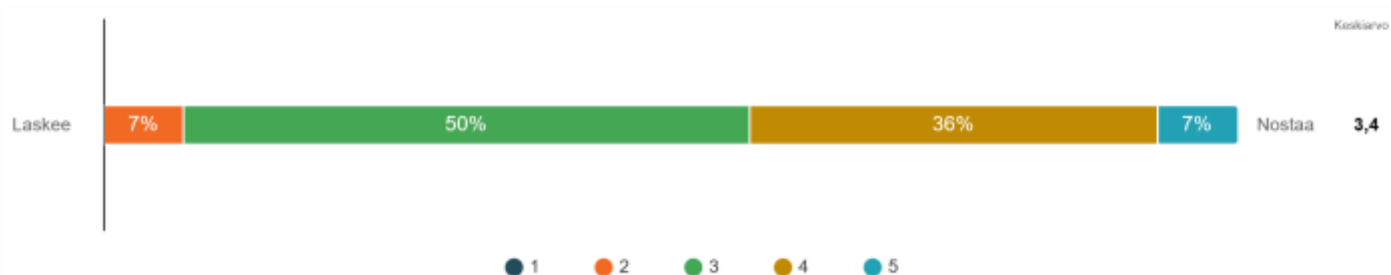
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	0	8	6	Nostaa	14	4,4	4,0
	0,0%	0,0%	0,0%	57,1%	42,9%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>6</b>		<b>14</b>	<b>4,4</b>	<b>4,0</b>

## Iso pinta-ala?

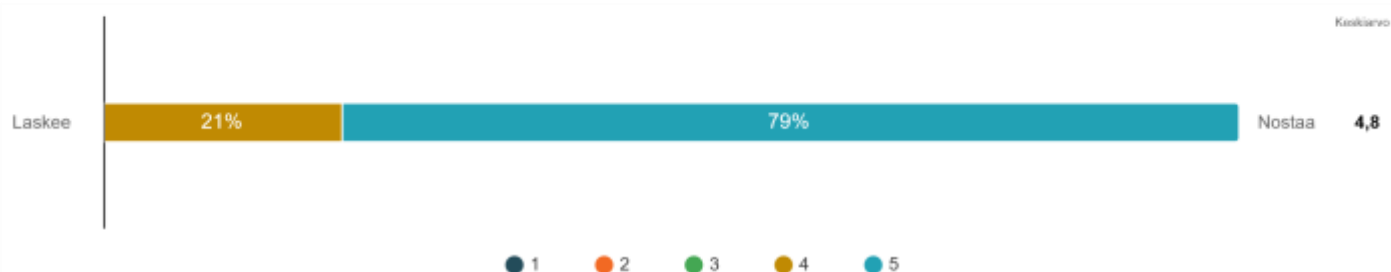
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	1	7	5	1	Nostaa	14	3,4	3,0
	0,0%	7,2%	50,0%	35,7%	7,1%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>1</b>		<b>14</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>

## Kiinteistön hyvä kunto?

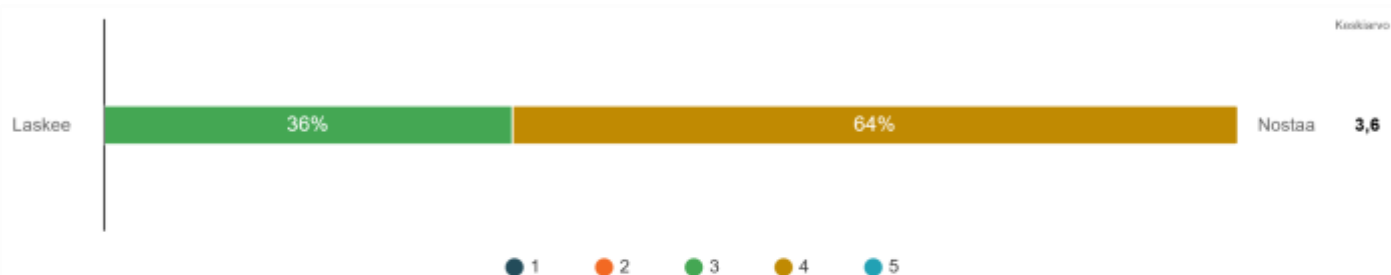
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	0	3	11	Nostaa	14	4,8	5,0
	0,0%	0,0%	0,0%	21,4%	78,6%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>11</b>		<b>14</b>	<b>4,8</b>	<b>5,0</b>

## Iso huoneiden lukumäärä ?

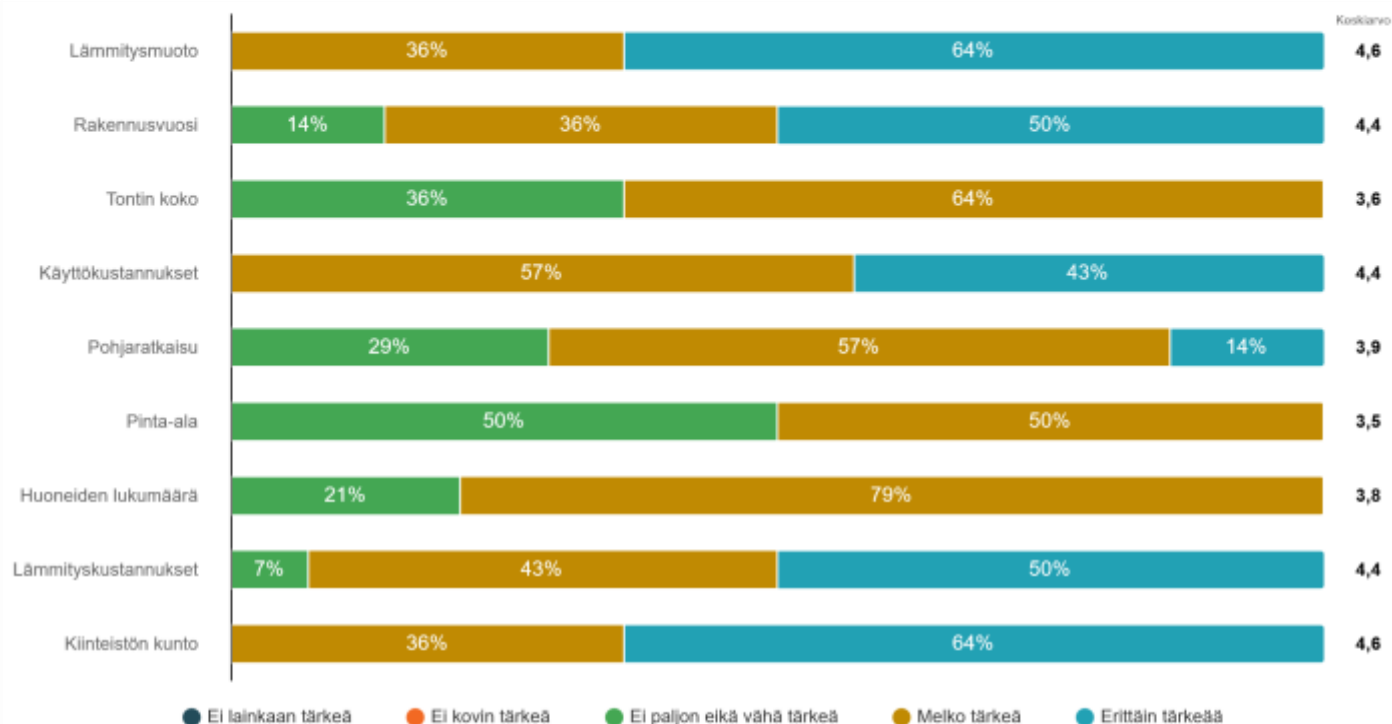
Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Laskee	0	0	5	9	0	Nostaa	14	3,6	4,0
	0,0%	0,0%	35,7%	64,3%	0,0%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>0</b>		<b>14</b>	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>

## Kuinka tärkeänä pidät edellä mainittujen tekijöiden huomioon ottamista kiinteistöä arvioitaessa?

Vastaajien määrä: 14



	Ei lainkaan tärkeä	Ei kovin tärkeä	Ei paljon eikä vähä tärkeä	Melko tärkeä	Erittäin tärkeä	Keskiarvo	Mediaani
Lämmitysmuoto	0,0%	0,0%	0,0%	35,7%	64,3%	4,6	5,0
Rakennusvuosi	0,0%	0,0%	14,3%	35,7%	50,0%	4,4	4,5
Tontin koko	0,0%	0,0%	35,7%	64,3%	0,0%	3,6	4,0
Käyttökustannukset	0,0%	0,0%	0,0%	57,1%	42,9%	4,4	4,0
Pohjaratkaisu	0,0%	0,0%	28,6%	57,1%	14,3%	3,9	4,0
Pinta-ala	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	3,5	3,5
Huoneiden lukumäärä	0,0%	0,0%	21,4%	78,6%	0,0%	3,8	4,0
Lämmityskustannukset	0,0%	0,0%	7,1%	42,9%	50,0%	4,4	4,5
Kiinteistön kunto	0,0%	0,0%	0,0%	35,7%	64,3%	4,6	5,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>17,5%</b>	<b>50,8%</b>	<b>31,8%</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>

**Manitse mielestäsi 3 tärkeintä kiinteistön arvoon vaikuttavaa tekijää.**

Vastaajien määrä:11

Vastaukset
Sijainti, perusasiat kuten maaperä, ettei ole suolla. Näkö ja koko
Kiinteistön tekninen kunto, sisätilojen kunto, oma tontti.
Sijainti,toimivuus, käyttökustannukset
Kokonaisuus ratkaisee, kunto, sijainti.
Sijainti, koko, kunto
Sijainti, kohteen kunto sekä koko
Sijainti Kunto Kustannukset
Kunto, sijainti, lämmitysmuoto
Sijainti Rakennusvuosi/kunto Lämmitysjärjestelmä
Ikä, alue ja kunto
Sijainti, rakennuksen kunto ja lämmitysmuoto.

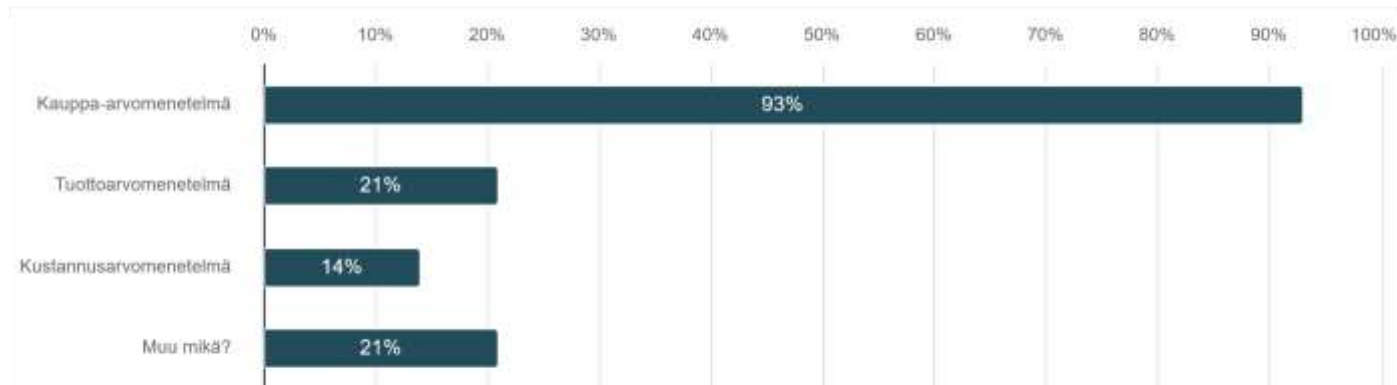
**Vaikuttaako mielestäsi jokin muu kuin kyselyssä mainittu tekijä merkittävästi kiinteistön arvoon?**

Vastaajien määrä:7

Vastaukset
Markkina
Sijainti.
Kunto
Tehdyt remontit
Myytävyystekijät esim remontit, pihasauna, lisävarusteet
Miten hienosti on toteutettu , materiaalit, hyvä piha ja näköala
Toimiva pohjaratkaisu, asumiskustannukset, yleivaikutelma kiinteistöstä esim. piha, autotalli, taloon tehdyt huollot.

### Mitä arviointitapaa käytät kiinteistön arvioinnissa?

Vastaajien määrä: 14 , valittujen vastausten lukumäärä: 21



	n	Prosentti
Kauppa-arvomenetelmä	13	92,9%
Tuottoarvomenetelmä	3	21,4%
Kustannusarvomenetelmä	2	14,3%
Muu mikä?	3	21,4%

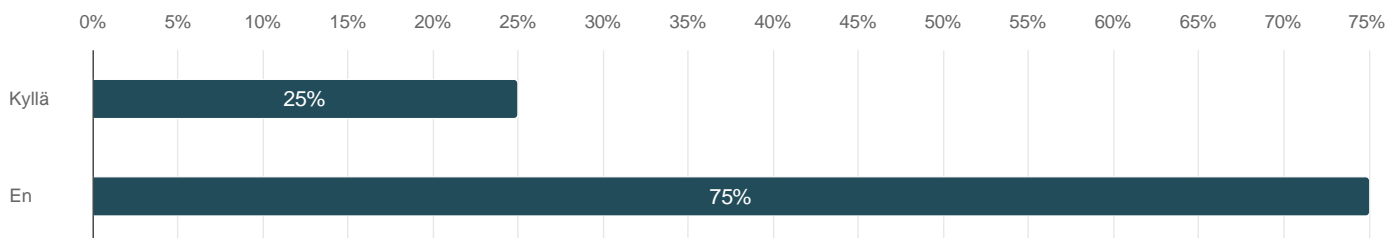
Lisättekstikenttään annetut vastaukset

Näytä kaikki

Vastausvaihtoehdot	Teksti
Muu mikä?	Kokemus
Muu mikä?	kokemuksen tuoma ammattitaito ja näkemys

### Käytätkö kiinteistön arvioinnissa IVS:n kansainvälisiä arviointi standardeja?

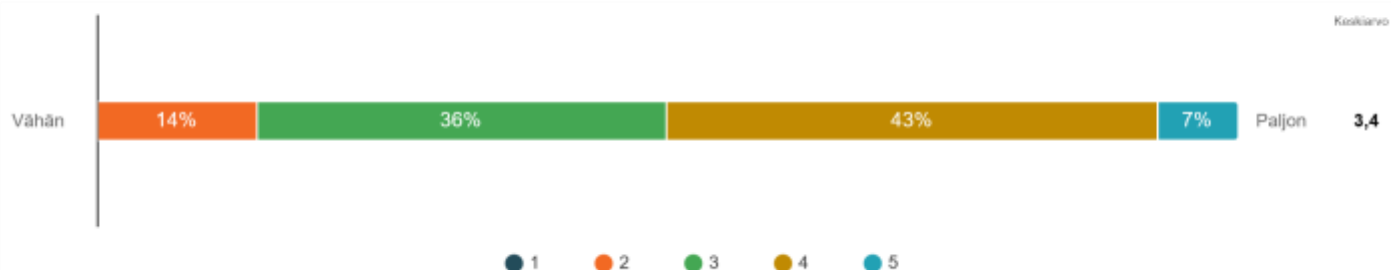
Vastaajien määrä:12



	n	Prosentti
Kyllä	3	25,0%
En	9	75,0%

### Kuinka paljon välittäjänä voit mielestäsi vaikuttaa kiinteistön arvoon?

Vastaajien määrä: 14



	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Vähän	0	2	5	6	1	Paljon	14	3,4	3,5
	0,0%	14,3%	35,7%	42,9%	7,1%				
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>		<b>14</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>