

Kiinteistötalouden ja -arvioinnin perusteet

Johdanto & Kiinteistötalous tieteenalana



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Eero Valtonen, REG

16.4.2019

Osaamistavoitteet

Yleiskuva kiinteistotaloudellisista

- Käsitteistä
- Ajattelusta
- Tehtäväkentästä

Kiinteistöarviointimenetelmien pääpiirteet

Yleisimmät arviointitilanteet

Kiinteistömarkkinoiden toiminnan yleispiirteet

Rahoituksen merkitys kiinteistösijoittamisessa

Työkuorma

5 op = 133 työtuntia

Luennot: $8 * 1.5 \text{ h} = 12 \text{ h}$

+ asioiden reflektointi (ajattelu) luennon jälkeen 12 h

Tentti 3 h + Tenttiin lukeminen 66 h

Harjoitustehtävä: 40 h

- Työ tehdään 2-3 hengen ryhmissä
- Ryhmät voi muodostaa vapaasti
- Palautuksen deadline 21.5. klo 23:55 MyCourses palautuskansioon
 - Vain yksi ryhmästä palauttaa työn
 - MUISTAKAA MERKITÄ TYÖHÖN SELVÄSTI TEKIJÖIDEN NIMET!

Luennot

Aika	Aihe	Luennoitsija
Ti 16.4. klo 10-12	Kurssin aloitus. Johdanto kiinteistotalouteen	Eero Valtonen
To 18.4. klo 10-12	Markkina-analyysi & Markkinainformaatio	Eero Valtonen Matti Uusivirta, Datscha
Ti 23.4. klo 10-12	Kauppa ja kauppakeskus kiinteistömarkkinoilla	Tuomas Vuorinen, JLL
Ti 7.5. klo 10-12	Kiinteistön arvon muodostuminen & Kiinteistöarvioinnin perusteet	Eero Valtonen
To 9.5. klo 10-12	Arviointimenetelmät	Eero Valtonen
Ti 14.5. klo 10-12	Kiinteistötekniikka I	Pauliina Krigsholm, MML
To 16.5. klo 10-12	Kiinteistötekniikka II	Kirsikka Riekkinen, Aalto
Ti 21.5. klo 10-12	Asunto-osakeyhtiö & kiinteistöosakeyhtiö	Eero Valtonen

Datscha koekäyttölisenssi

Datscha Oy tarjoaa opiskelijoille koekäyttölisenssin kurssin ajaksi

18.4. luennolla kerätään allekirjoitettava suostumus nimien ja sähköpostiosoitteiden luovuttamiseksi Datschalle

- Datscha tarvitsee sähköpostiosoitteen tunnusten luomista varten

<http://datscha.fi/>

Tentit

Kurssitentti: 28.5. klo 9-12

Myöhemmät tenttikerrat lukuvuonna 2019-2020

Kirjallisuus

Kansainväliset arviointistandardit 2013 (s. 7-38, 61-68)

Pätevyyskehys ammattimaisille arvioijille

Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille

- Saatavilla: <https://www.skayry.fi/yhdistys/>

Kasso, M. (2014) Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen (s. 1-19, 99, 197-200, 323-334)

- <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/HAIBFXBTCE#>

Kasso, M. (2014) Kiinteistönvälitys ja –arviointi (s. 1-59, 133-140, 239-273)

- <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/BAXBXATGBBEC>

Vitikainen, A. (2014) Kiinteistötekniikan perusteet (s. 1-120). Aalto-yliopisto.

- <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-6002-6>

Arvostelu

Kaikki osasuoritukset on läpäistävä kurssin suorittamiseksi

Kaikki osasuoritukset arvostellaan asteikolla 0-5

Osasuoritusten painoarvo:

- Tentti 70 %
- Harjoitustehtävä 30% (**Harjoitustehtävän deadline: 21.5. klo 23:55**)

Myöhästyneitä harjoitustöitä ei arvostella

Kiinteistötalous tieteenalana

Aallossa

Kiinteistöalous, -arviointi ja –sijoittaminen

- Prof. Kauko Viitanen & Prof. Heidi Falkenbach
- Alk. 8/2019 Prof. Elias Oikarinen & Prof. Saija Toivonen

Kiinteistötekniikka

- Prof. Kirsikka Riekkinen

Kiinteistöliiketoiminta

- Prof. Seppo Junnila

Talousoikeus

- Prof. Ari Ekroos

Mikä on kiinteistö?

Kielitoimiston sanakirja

- Kiinteistö = maanomistuksen yksikkö (esim. tilat ja tontit niillä olevine rakennuksineen ja kiinteine laitteineen)

Kiinteistö (KML 2 §)

- Sellainen itsenäinen maanomistuksen yksikkö tai muu yksikkö, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin
- Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (kiinteistön ulottuvuus)



Mikä on kiinteistö?

(Vitikainen, 2014, s. 5)

Ainesosat

- Kiinteistön maa- ja vesitilukset;
- Maapohjaan kiinteästi, kiinteistön pysyvää käyttöä varten yhdistetyt laitteet ja rakenteet, kuten vesijohdot, puhelin- ja sähköjohdot pylväineen sekä kaivot, sillat ja lipputanko;
- Perusparannukset (esim. salaojat);
- Kiinteistön tuotteet (esim. puut ja vilja) siihen saakka kunnes ne on erotettu maasta;
- Sadonvara (kaikki ne pelto- ja puutarhaviljelyn uhraukset, jotka on tehty uutta satoa varten);
- Rakennukset, **jotka kuuluvat maapohjan omistajalle**

Mikä on kiinteistö?

(Vitikainen, 2014, s. 5)

Tarpeistoesineet

- Osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin, erityiset etuudet ja rasiteoikeudet
- Kiinteistön käyttämiseksi tarpeelliset esineet (kuten avaimet, tikapuut ja palokalusto)
- Kiinteistöltä saadut ja sen tarpeisiin varatut tuotteet (kuten hirret, halot, multa, puimaton vilja)
- Kiinteistön tarvetta varten varatut muut irtaimet esineet (kuten keskeneräistä rakennusta tai rakennuksen korjaamista varten hankitut rakennusaineet ja heinäseipäät)
- Kiinteistöä koskevat saantokirjat, kartat, tuomiot ja muut asiakirjat

Mikä on kiinteistö?

Cambridge dictionary

- Real Estate = property in the form of land or buildings

Investopedia

- Real estate is property made up of land and the buildings on it, as well as the natural resources of the land, including uncultivated flora and fauna, farmed crops and livestock, water and mineral deposits.

Miksi kiinteistötalous oma tieteenalansa?

Kiinteistömarkkinat epätäydelliset!!! (Shilling, 2002; Alexander, 2014)

- Erittäin heterogeeninen hyödyke → suhteellisen matala substitutio
- Matala likviditeetti
- Korkeat transaktiokustannukset
- Suhteellisen vähän kysyjä ja tarjoajia
- Paljon ulkoisvaikutuksia (Webster, 1998)

Kiinteistöt muodostavat merkittävän osan kansantalouksien kokonaisvarallisuudesta

- Suomi: n. 70% varallisuudesta (KTI & RAKLI, 2014)
 - Josta n. 65% asuntovarallisuutta (josta noin 2/3 omistusasuntoja)

Kiinteistötalous tieteenalana

Huomautus: englanninkielisessä maailmassa meidän “real estate economics” on usein pelkkä “real estate”!!!

Tutkii kiinteistömarkkinoita taloustieteen teorioin ja menetelmin

- Kiinteistöjen hinnan, tuoton ja arvon muodostuminen markkinoilla
 - Kansainvälisen talouden, kansantalouden ja aluetalouden trendit
- Markkinoiden rakenne
- Kiinteistöhallinta osana yritystoimintaa
- Institutionaaliset tekijät

Maisteriohjelmät

Real Estate Economics

- <https://into.aalto.fi/display/enrec/Curricula+2018-2019%2C+2019-2020>

Urban Studies and Planning in Real Estate Economics

- <https://into.aalto.fi/display/enurbanm/Urban+Studies+and+Plannin+g+in+Real+Estate+Economics+%28M.Sc.+Degree+in+Tech%29+2018-2020>

Lähteet

Alexander, E.R. (2014). Land-property markets and planning: A special case. Land Use Policy, 41, 533-540.

KTI-Rakli. (2014). Kiinteistöalan yhteiskunnallinen ja kansantaloudellinen merkitys.

Shilling, J.D. (2002). Real estate. South-Western.

Vitikainen, A. (2014). Kiinteistötekniikan perusteet. Aalto-yliopisto.

Webster, C.J. (1998). Public choice, Pigouvian and Coasian planning theory. Urban studies, 35(1), 53-75.

Harjoitustehtävä

Markkinakävely

Pohjautuu Richard Hoytin (2002) artikkeliin sekä Heidi Falkenbachin ja Aivar Tomsonin aiempaan toteutukseen Tallinnassa.

Kävely toteutetaan opiskelijan omasta toimesta Helsingin ydinkeskustassa.

- HUOM! Käytännössä ainoastaan järkevää tehdä liikkeiden aukioloaikana

Kävelyn aikana opiskelija huomioi erilaisia liikekiinteistöihin liittyviä ominaispiirteitä ja ilmiöitä erityisesti kauppakeskuksissa ja kadun varrella.

Kävelyn tarkoituksena on oppia kiinnittämään huomiota kiinteistöjen eri puoliin

Tehtävä suoritetaan 2-3 hengen ryhmissä

Lue tehtävänanto-dokumentti läpi ennen kävelyä!

Arvostelu

Markkinakävelystä kirjoitetaan raportti (30% kurssiarvosanasta)

- Pituus max 2 500 sanaa
- Raportti kirjoitetaan esseemuotoisena tarkastellen tehtävänantodokumentin kysymysten perusteella tehtyjä havaintoja kohteesta
- Arvosteluasteikko: 0-5

Reitti (kirjalliset ohjeet tehtävänanto-dokumentissa)



Ensimmäinen “rasti”

Aloitetaan Kampin kauppakeskuksesta saapuen sisään Narinkkatorin puoleisesta sisäänkäynnistä.

Tarkastellen asiakasvirtoja, liikkeitä ja tuotevalikoimaa

1. Arvioi, kuinka iso osa Narinkkatorilta tulevista menee metron tai kaukoliikenteen asemalle,
2. Arvioi, kuinka iso osa metrolle menijöistä ja siltä tulijoista asioi myös kauppakeskuksessa
3. Arvioi, mistä kauppakeskuksen asiakkaat tulevat, kuinka iso osa nousee ylempiin kerroksiin (II-V)?
4. Miltä tuotetarjonta näyttää ja millaisia asiakaskategorioita se houkuttelee?
5. Onko kauppakeskuksella mielestäsi tavoitteena joku asiakaskohderyhmä?
6. Mikä tai mitkä ovat mielestäsi keskuksen ankkuriliikkeitä?
7. Miten menestyvältä kauppakeskus näyttää?
8. Onko liikejakauma hyvä, ovatko liikehuoneistot tasa-arvoisia sijaintinsa kannalta?
9. Miltä keskus näyttää mielestäsi liikehuoneiston vuokralaisen näkökulmasta liikepaikkana?
10. Liittykö keskuksen mielestäsi ongelmia ja mitä ne ovat?