



Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Kiinteistömarkkinakäsitteet

Kiinteistömarkkinat (Property Market, Real Estate Market)

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

Kiinteistömarkkinat voidaan edelleen jakaa esim. toimitila- ja asuntomarkkinoihin.

Osamarkkinat (Submarket)

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

Tilakanta (Property Stock)

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

Tarjolla olevat tilat, Vapaat tilat (Vacancy)

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

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

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

Vajaakäyttöaste, Tarjontasuhde (Vacancy Rate)

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

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

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

Käyttöaste (Occupation Rate)

Käytössä olevien tilojen prosentuaalinen osuus kokonaistilakannasta tietyllä osamarkkinoilla. Käytetään usein omistajan tai omistajaryhmän kiinteistösalkun tunnuslukuna.

Bruttokäyttöönotto (Take-up)

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

Nettokäyttöönotto (Net Absorption)

Käytössä olevien tilojen määrän muutos tietyllä osamarkkinalla ja tarkasteltavana ajanjaksona (yl. vuosittain). Käytössä olevat tilat arvioidaan ("ylhäältäalaspäin")





-menetelmällä) vähentämällä tilakannasta vapaat tilat.

Poistuma

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

Mikrosijainti (Micro Location)

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

- kiinteistömarkkinakäsitteet -

Ydinkeskusta (Central Business District, CBD)

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

Likviditeetti (Liquidity)

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

Sykli (Cycle), Suhdanne

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

