



Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Kiinteistöjohtamisen ja kiinteistöliiketoiminnan käsitteet

Kiinteistöliiketoiminta (Real Estate Business, Property Business)

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

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

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

Kiinteistösijoittaminen (Real Estate Investment)

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

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

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

Kiinteistösijoittamisen synonyyminä käytetään usein myös kiinteistöinvestointi -termiä.

Portfolio Management (sijoitussalkun / kiinteistösijoitussalkun johtaminen)

Kiinteistösijoittamisessa Portfolio Management -termiä käytetään useita kiinteistösijoitusmuotoja ja -kohteita sisältävän kiinteistösijoitussalkun johtamisesta.

Portfolio Managerin (sijoitusjohtaja, kiinteistösijoitusjohtaja) tehtäviin kuuluu mm. salkun tavoitteiden, erityisesti hyväksyttävän tuottovaatimuksen ja riskitason määrittäminen salkun ja osamarkkinoiden tasolla, sijoitusstrategian kehittäminen, allokaatiopäätökset eri osamarkkinoilla, salkun kannattavuuden seuranta jne.

Portfolio Management on myös sijoitussalkun johtamisesta käytetty yleistermi.

Termin käytössä on eri tasoja: tyypillisen portfoliosijoittajan sijoitussalkku koostuu useasta eri varallisuuslajista, esim. osakkeet, joukkovelkakirjat ja kiinteistöt.

Asset Management (kiinteistösijoitusjohtaminen, kiinteistöomaisuudenhoito)

Asset Management on joko yksittäisen sijoituskohteen tuoton johtamista tai yleistä kiinteistövarallisuuden taloudellisen kannattavuuden turvaamista.

Kiinteistösektorin Asset Manager (kiinteistösijoitusjohtaja, kiinteistösijoituspäällikkö, kiinteistöjohtaja) vastaa kiinteistöjen strategioiden luomisesta, tekee pidä/myy -päätöksiä, investointi- sekä markkina-analyysijä, seuraa kohteiden kannattavuutta jne.

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





Property Management (kiinteistökohteen johtaminen, kiinteistön hallinta ja hoito)

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

Facility Management (toimitilajohtaminen, toimitilapalvelujen johtaminen)

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

Corporate Real Estate Management (CREM; strateginen toimitilajohtaminen)

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

