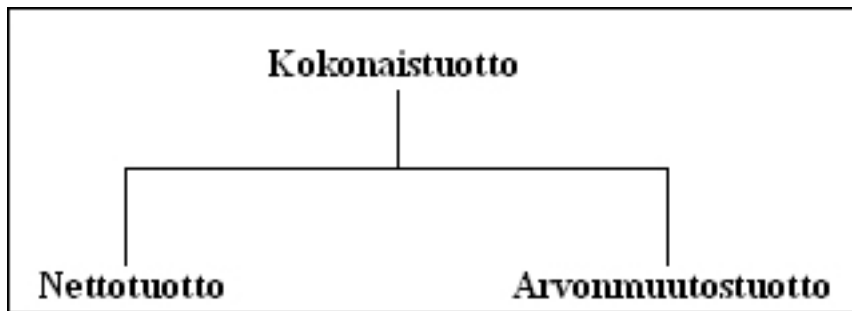


Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Kannattavuus

Kannattavuus

Liiketoiminnan taloudellinen tulos. Kannattavuus voidaan jakaa kahteen eri osaan: absoluuttiseen ja suhteelliseen kannattavuuteen. Absoluuttista kannattavuutta selvitetään tuottojen ja kulujen erotuksen eli markkamääräisen voiton avulla. Suhteellinen kannattavuus on tulojen ja kustannusten erotuksen suhde pääomaan.



Kuva 7: Kokonaistuoton muodostuminen

Nettotuotto, % (Income Return)

Tarkasteluajanjakson nettotuotto prosentteina kiinteistön (tai kiinteistösijoitussalkun) tarkasteluajanjakson keskimääräisestä sidotusta pääomasta.

Passiivisen kiinteistöportfolion nettotuotto prosentteina lasketaan kuten aktiivisen kiinteistöportfolion, kts. alla.

(Passiivinen kiinteistöportfolio sisältää vain koko laskentajakson ajan omistuksessa olleet kiinteistöt, eli se ei sisällä ostoja, myyntejä, eikä perusparannuksia.)

$$IR\% = \frac{\sum I R_i}{\sum (MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i)}$$

Nettotuotto suhteutetaan keskimääräiseen sidottuun pääomaan. Sidotun pääoman lähtökohtana ovat kiinteistöjen markkina-arvot tarkasteluajanjakson, yleensä vuoden alussa, ja sidottua pääomaa oikaistaan huomioimalla vuoden aikana tapahtuneet investoinnit.

Aktiivisen kiinteistöportfolion nettotuotto prosenttia laskettaessa otetaan huomioon investointeina myös vuoden aikana tapahtuneet ostot, myynnit ja perusparannukset:

$$IR\% = \frac{\sum_i IR_i}{\sum_i [MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i + (1 - x_k/12)P - (1 - x_f/12)MV_{i0}]}$$

Kiinteistöportfolion nettotuotto

IR%	Nettotuotto, %
IR _i	Kiinteistön _i (kiinteistöyhtiön) tuloslaskelman hoitokate vuoden tilinpäätöksen mukaan, EUR; kiinteistöstä _i vuoden aikana kertyneet bruttovuokratuotot (efektiiviset bruttotuotot), joista on vähennetty hoitokulut
MV _{i1}	Kiinteistön _i markkina-arvo vuoden lopussa, EUR
MV _{i0}	Kiinteistön _i markkina-arvo vuoden alussa, EUR
I _i	Investoinnit kiinteistöön _i vuoden aikana (ml. aktivoidut korjaukset), EUR
P	Ostohinta hankintakustannuksineen vuoden aikana, EUR
X _k	Kuukausi, jolloin osto on toteutunut
X _f	Kuukausi, jolloin myynti on toteutunut
MV _{i0}	Myytyjen kiinteistöjen markkina-arvo vuoden alussa, EUR

Arvonmuutostuotto, % (Capital Growth)

Tarkasteluajanjakson arvonmuutos prosentteina kiinteistön (tai kiinteistösalkun) tarkasteluajanjakson keskimääräisestä sidotusta pääomasta. Arvonmuutoksella tarkoitetaan markkina-arvon muutosta, josta mahdolliset investoinnit on vähennetty.

Sekä aktiivisen että passiivisen kiinteistöportfolion arvonmuutostuotto lasketaan seuraavasti:

$$CR\% = \frac{\sum_i (MV_{i1} - MV_{i0} - I_i)}{\sum_i (MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i)}$$

Kiinteistöportfolion arvonmuutos (kaavan lyhenteet sivun lopussa)

Arvonmuutostuotto suhteutetaan keskimääräiseen sidottuun pääomaan. Sidotun pääoman lähtökohtana ovat kiinteistöjen markkina-arvot vuoden alussa, ja sidottua pääomaa oikaistaan ottamalla huomioon vuoden aikana tapahtuneet investoinnit.

Aktiivisen kiinteistöportfolion arvonmuutostuotto prosenttia laskettaessa otetaan huomioon investointeina myös vuoden aikana tapahtuneet ostot, myynnit ja perusparannukset:

$$CR\% = \frac{\sum_i (MV_{i1} - MV_{i0} - I_i - P + S)}{\sum_i [MV_{i0} + 0,5I_i - 0,5IR_i + (1 - x_k/12)P - (1 - x_f/12)MV_{i0}]}$$

CR%	Arvonmuutostuotto, %
CR _t	Kiinteistön _t arvonmuutos, EUR = MV _{tt} - MV ₀ - I _t
MV _{tt}	Kiinteistön _t markkina-arvo vuoden lopussa, EUR
MV ₀	Kiinteistön _t markkina-arvo vuoden alussa, EUR
I _t	Investoinnit kiinteistöön _t vuoden aikana (ml. aktivoidut korjaukset), EUR
P	Ostohinta hankintakustannuksineen vuoden aikana, EUR
S	Myyntihinta nettona vuoden aikana syntyneiden myyntikustannusten jälkeen, EUR
IR _t	Kiinteistön _t tuloslaskelman hoitokate vuoden tilinpäätöksen mukaan, EUR; kiinteistöstä _t vuoden aikana kertyneet bruttovuokratuotot (efektiiviset bruttotuotot), joista on vähennetty hoitokulut
X _k	Kuukausi, jolloin osto on toteutunut
X _r	Kuukausi, jolloin myynti on toteutunut
MV ₀	Myytyjen kiinteistöjen markkina-arvo vuoden alussa, EUR

Kokonaistuotto, % (Total Return)

Tarkasteluajanjakson nettotuottoprosentin ja arvonmuutostuottoprosentin summa.

Sekä **aktiivinen että passiivinen kiinteistöportfolion** kokonaistuotto lasketaan seuraavasti:

$$TR\% = \frac{\sum_t (IR_t + CR_t - P + S)}{\sum_t [MV_0 + 0,5I_t - 0,5IR_t + (1 - x_k / 12)P - (1 - x_r / 12) MV_0]}$$

TR%	Kokonaistuotto, %
IR _t	Kiinteistön _t tuloslaskelman hoitokate vuoden tilinpäätöksen mukaan, EUR; kiinteistöstä _t vuoden aikana kertyneet bruttovuokratuotot (efektiiviset bruttotuotot), joista on vähennetty hoitokulut
CR _t	Kiinteistön _t arvonmuutos, EUR = MV _{tt} - MV ₀ - I _t
MV _{tt}	Kiinteistön _t markkina-arvo vuoden lopussa, EUR
MV ₀	Kiinteistön _t markkina-arvo vuoden alussa, EUR
I _t	Investoinnit kiinteistöön _t vuoden aikana (ml. aktivoidut korjaukset), EUR
P	Ostohinta hankintakustannuksineen vuoden aikana, EUR
S	Myyntihinta nettona vuoden aikana syntyneiden myyntikustannusten jälkeen, EUR
X _k	Kuukausi, jolloin osto on toteutunut
X _r	Kuukausi, jolloin myynti on toteutunut
MV ₀	Myytyjen kiinteistöjen markkina-arvo vuoden alussa, EUR



Kiinteistöportfolion kokonaistuotto

Kokonaistuotto suhteutetaan keskimääräiseen sidottuun pääomaan. Sidotun pääoman lähtökohtana ovat kiinteistöjen markkina-arvot vuoden alussa, ja sidottua pääomaa oikaistaan ottamalla huomioon vuoden aikana tapahtuneet investoinnit.

Aktiivisen kiinteistöportfolion kokonaistuottoprosenttia laskettaessa otetaan huomioon investointeina myös vuoden aikana tapahtuneet ostot, myynnit ja perusparannukset:

Netto-, arvonmuutos- ja kokonaistuottoprosentteja käytetään myös osamarkkinoiden ja koko kiinteistömarkkinoiden kehitystä kuvaavina markkinatunnuslukuina sekä Suomessa että kansainvälisesti. Tunnusluvuilla tuodaan kiinteistösijoituksiin vertailukelpoisuutta sekä muihin sijoitusmuotoihin että kansainvälisiin markkinoihin nähden.

