



## Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

### Kustannuskäsitteet

Eri kustannus- ja vuokratäsiteiden muodostuminen

#### **Toimitilakustannukset (Total Occupancy Costs)**

Kaikki toimitiloista ja niiden käytöstä aiheutuvat kustannukset. Toimitilakustannukset sisältävät kiinteistökustannukset, käyttökustannukset sekä osan mahdollisista käyttäjäpalvelukustannuksista.

#### **Kiinteistökustannukset (Real Estate Costs)**

Kaikki kiinteistön olemassaolosta aiheutuvat kustannukset. Kiinteistökustannukset muodostuvat pääomakustannuksista, pääoman erilliskustannuksista sekä ylläpitokustannuksista.

#### **Käyttökustannukset (Costs of Utilities)**

Käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella. Käyttökustannukset voidaan periä vuokralaiselta vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla (esim. käyttö- tai erilliskorvauksina) tai asiakas voi vastata niistä suoraan itse. Käyttökustannuksia muodostuu mm. veden ja sähkön kulutuksesta sekä omien tilojen siivouksesta.

#### **Käyttäjäpalvelukustannukset (Costs of Services)**

Käyttäjäpalveluista aiheutuvat kustannukset.

Käyttäjäpalvelukustannukset koostuvat tilojen käyttäjien tarpeita tyydyttävien palvelujen kustannuksista. Nämä palvelut eivät välttämättä liity tiloihin tai niiden käyttöön. Aiheutuneet käyttäjäpalvelukustannukset peritään käyttäjältä yleensä käyttökorvauksina. Esimerkkejä käyttäjäpalveluista, ks. liite 1 ja 2.

#### **Pääomakustannukset (Capital Costs)**

Kiinteistöön sidotun pääoman kustannukset, jotka koostuvat koroista ja laskennallisista poistoista. Korkotekijä koostuu sidotulle pääomalle asetetusta tuottovaatimuksesta. Sidotun pääoman arvo voi tapauskohtaisesti olla kirjanpitoarvo, markkina-arvo tai kiinteistön tekninen nykyarvo. Esimerkiksi vuokratontin tonttivuokrat lasketaan kuuluviksi kiinteistön pääomakustannuksiin.

#### **Pääoman erilliskustannukset (Taxes and Insurance)**

Kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutuskustannukset.

#### **Ylläpitokustannukset (Cost of Operations)**

Kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksiin sisältyy kaikki kiinteistön päivittäisestä käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muuttuvat ja kiinteät kustannukset, jotka koostuvat henkilöstö-, aine-, tarvikkeja kalustokuluista. Nämä kustannukset aiheutuvat siitä, että kiinteistössä vallitsevat olosuhteet saadaan vastaamaan sen käytön vaatimia tarpeita sekä toiminnoista, joilla kiinteistön kunto, arvo, käytettävyyden ja toiminnallisuus säilytetään. Kustannuksiin ei sisällytetä omistajaorganisaation keskushallinnon kustannuksia. Kiinteistön käytöstä ja fyysisen kiinteistön ylläpidosta koostuvia kustannuksia ei tarvitse erottaa toisistaan, koska ne liittyvät kiinteästi toisiinsa, ovat osittain päällekkäisiä ja niiden välinen ero voi vaihdella tapauskohtaisesti.





(Esimerkiksi: rakennuksessa tulee vallita tietty lämpötila, jotta se säilyy kunnossa teknisesti. Tämä lämpötila ei kuitenkaan välttämättä ole riittävä kiinteistön käyttöä ajatellen, vaan sopivia työskentelyolosuhteita varten tarvitaan korkeampi lämpötila. Lisäksi käytön asettamat vaatimukset rakennuksessa vallitsevalle lämpötilalle voivat vaihdella kiinteistöittäin.)

Ylläpitokustannusten ohella käytetään yleisesti myös termiä: käytön ja ylläpidon kustannukset.

### **Kiinteistön hoitokulut kirjanpidossa**

Kiinteistön hoitokulut muodostuvat kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavan mukaan seuraavista kulueristä:

henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Nämä kuluerät ovat verrannollisia ylläpituokra-käsitteeseen.

(Kirjanpitolautakunnan päätöksen (KILA 1307/28.11.1994) mukaan henkilöstökulut on mahdollista esittää joko erillisessä henkilöstökuluryhmässä tai ne voidaan kirjata toiminnoittain.)

Kiinteistökaavan Kiinteistön hoitokuluista ylläpidon kustannuksiksi lasketaan seuraavat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, korjauskulut ja muut hoitokulut.

Kiinteistökaavaan vahinkovakuutukset ja kiinteistövero kuuluvat pääoman erilliskustannuksiin ja lähinnä tonttivuokrasta koostuvat vuokrat kuuluvat pääomakustannuksiin.

### **Kiinteistönhoito (Maintenance)**

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.

### **Kunnossapito (Repairs and Replacements)**

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla violliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

Kunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alunperin valmistuessaan. Kohde ei välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita kohteen rakentamisen yhteydessä ei vielä tunnettu. Omistajan kannalta kunnossapito takaa kiinteistön arvon ja käytettävyyden säilymisen siten, että kiinteistön kyky tuottaa kassavirtaa säilyy. Käyttäjän kannalta kunnossapito tyydyttää toiminnalliset muutostarpeet.

