



Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Rahoituskäsitteet

Diskonttaus (Discounting)

Tulevaisuudessa odotettavissa olevien maksujen tai tulojen muuttaminen nykyarvoksi (tarkasteluhetken arvoon) laskentakorkoa käyttäen.

Diskonttokorko (Discount Rate)

Laskentakorko (tuottovaatimus), jolla tulevaisuuden kassavirrat muunnetaan nykyarvoksi.

Annuiteetti (Annuity)

Perusinvestointi jaetaan pitoaikaa vastaaville vuosille yhtä suuriksi pääomakustannuseriksi, annuiteeteiksi. Annuiteetti sisältää koron pääomalle ja poiston.

Sen määrä on vakio, mutta koron osuus laskee vuosittain samalla, kun poiston osuus kasvaa. Annuiteettimenetelmän mukaisesti investointia pidetään kannattavana, mikäli sen kassatuotot kattavat poistot ja laskentakoron.

Investoinnin sisäinen korkokanta (Internal Rate of Return, IRR)

Korkokanta, jolla diskontattuna investoinnin nettotulojen nykyarvo on yhtä suuri kuin sen hankintameno. Investointia pidetään kannattavana, mikäli sisäinen korko on vähintään ennalta asetetun kriteerin suuruinen.

MWRR (Money-Weighted Return)

IRR:n likiarvo, joka ottaa huomioon kullakin periodilla sijoitetun pääoman.

TWRR (Time-Weighted Rate of Return)

Useamman kuin yhden periodin kokonaistuottojen geometrinen keskiarvo.

Nykyarvo (Present Value, PV)

Arvo, jota laskettaessa siirretään kaikki siitä aiheutuvat kassaan- ja kassastamaksut laskentakorkoa käyttäen tiettyyn vertailuhetkeen, joksi tavallisimmin valitaan laskentahetki.

Nettonykyarvo (Net Present Value, NPV)

Arvo, joka saadaan kun nykyarvosta vähennetään investointikustannukset.

Takaisinmaksuaika (Payback Period)

Investointihankkeen arviointimenetelmä, joka ilmoittaa, kuinka nopeasti hankkeeseen sidottu rahamäärä vapautuu.

Kriittinen piste (Break-Even Ratio)

Tunnusluku, joka kiinteistösisijoituksissa kuvaa sitä kassavirroista laskettua käyttöastetta, joka vaaditaan käytön ja ylläpidon sekä lainanhoitomenojen kuluihin.

Lainanhoitokate (Debt Coverage Ratio)

Operatiivisen nettotuoton suhde lainanhoitomenoon. Lainanhoitokatteella arvioidaan kohteeseen liittyvää rahoitusriskiä.

Lainanhoitovakio (Mortgage Constant)

Vuosiannuiteetti, joka kattaa koko lainanhoitoperiodin lainan korot ja lyhennykset.





CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Sijoitussalkun riskin ja tuotto-odotusten välistä suhdetta kuvaava malli. Lähtökohtana on ajatus, että sijoittajat edellyttävät korkeampaa tuottoa riskipitoisista sijoituksista.

Moderni portfolioteoria (Modern Portfolio Theory)

Markowitzin kehittämä matemaattinen laskentamalli, jota käytetään varallisuuden allokointiin sijoitussalkussa. Malli perustuu sijoitusten odotettuihin tuottoihin, niiden riskeihin sekä eri sijoitusmuotojen tai -kohteiden väliseen korrelaatioon.

Beetakerroin (Beta Coefficient)

Kerroin, joka mittaa sijoituksen tuoton riippuvuutta markkinoiden keskimääräisestä tuotosta. Jos kerroin on yksi, muuttuu sijoituksen tuotto samoin kuin markkinoiden keskimääräinen tuotto. Kerroin ilmaisee yksittäisen sijoituksen riskillisyyttä suhteessa markkinoihin keskimäärin.

Rahoitusrakenne (Debt-to-Equity Ratio)

Vieraan pääoman ja oman pääoman välinen suhde.

Hajauttaminen (Diversification)

Riskin pienentäminen ja hajauttaminen, esim. sijoittamalla varoja useaan eri sijoituskohteeseen.

Sharpen luku

Riskimittari, joka kertoo, paljonko kohde antaa lisätuottoa yhtä riskiyksikköä kohden verrattuna riskittömän sijoitusvaihtoehdon tuottoon. Sharpen luku lasketaan jakamalla kohteen tuotto-odotuksen ja riskittömän tuoton erotus kohteen tuottojen keskihajonnalla.

Volatiliteetti (Volatility)

Markkinan tai arvopaperin taipumus kurssivaihteluihin. Volatiliteettia voidaan mitata esim. keskihajonnalla.

