

Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

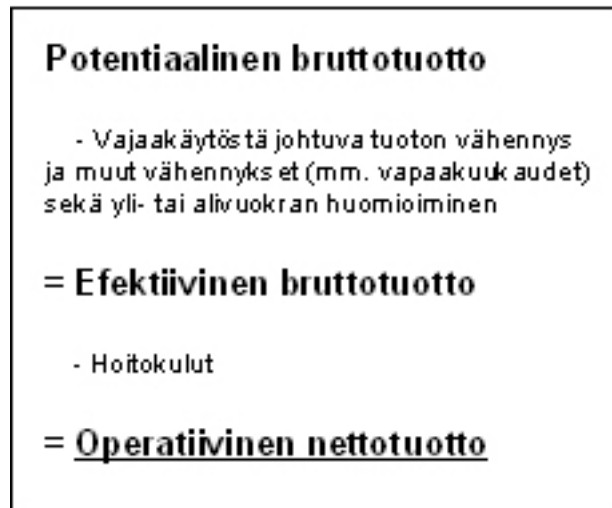
Tuotot

Tuotto (Return)

- 1) Sijoitetulle pääomalle saatu korvaus. Sijoituksen tuotto voidaan ilmaista rahamääräisenä tai prosentteina sijoitetusta pääomasta.
- 2) Tilikaudelle jaettu tulo tai sen osa.

Tuottoaste (Rate of Return)

Tuottoasteessa tuotto (esim. kokonais- tai nettotuotto) on suhteutettu sidottuun pääomaan, yleensä joko hankintahintaan, omaan pääomaan tai markkina-arvoon. Tuottoaste ilmoitetaan yleensä prosentteina.



Kuva 6: Operatiivisen nettotuoton muodostuminen

Potentiaalinen bruttotuotto (Potential Gross Income)

Korkein mahdollinen kokonaisvuokratuotto, joka kiinteistöstä tai kiinteistösalkusta olisi saavutettavissa sadan prosentin käyttöasteella ja markkinavuokrilla.

Efektiivinen bruttotuotto (Effective Gross Income)

Tarkasteluajanjakson kokonaisvuokratuotto toteutuneilla vuokrilla ja muilla tuotoilla.

Operatiivinen nettotuotto (Net Operating Income)

Tarkasteluajanjakson nettotuotto, joka saadaan vähentämällä efektiivisestä bruttotuotosta kaikki kohteen (tai kiinteistösalkun) hoitokulut. Kirjanpidossa hoitokate vastaa operatiivista nettotuottoa.

Kaavasta on eri variaatioita sen perusteella, vähennetäänkö bruttotuotoista myös ajanmukaistamiskustannukset. Operatiivisesta nettotuotosta käytetään puhekielessä usein myös pelkkää termiä nettotuotto.

Odotettu tuotto (Expected Return)

Kiinteistön elinkaarelle tai pitoajalle objektiivisiin tai subjektiivisiin ennusteisiin perustuva todennäköisin kokonaistuotto.



Potentiaalinen bruttotuotto
- Vajaakäytöstä johtuva tuoton vähennys
ja muut vähennykset (mm. vapaakuukaudet)
sekä yli- tai alivuokran huomioiminen
= Efektiivinen bruttotuotto
- Hoitokulut
= Operatiivinen nettotuotto

