



## Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

### Tuottovaatimukset

#### **Alkutuottovaatimus (Initial Yield)**

Alin ensimmäisen vuoden sopimusvuokriin perustuvien nettovuokratuottojen suhde kiinteistön hintaan, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita. Alkutuottovaatimus voidaan määritellä riskittömän koron ja riskilisän summana, josta vähennetään odotettu nettovuokrien kasvuprosentti vuositasolla ja johon lisätään ajanmukaistamiskustannukset ilmaistuna prosentteina sijoitettavasta pääomasta.

#### **Nettotuottovaatimus (Yield, Capitalization Rate)**

Yleistermi tuottovaatimuksesta, jolla tarkoitetaan tarkasteluajankohdan markkinavuokriin perustuvien nettovuokratuottojen suhdetta kiinteistöjen hintoihin.

Yleisesti käytetty markkinoiden tunnusluku. Capitalization Ratesta (=cap rate) käytetään myös suomenkielistä vastinetta pääomitusaste.

#### **Kokonaistuottovaatimus (Required Return)**

Alin koko sijoitusperiodin nimellinen sisäinen korko, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita. Ottaa huomioon sekä sijoituksen nettotuoton että oletetun arvonmuutoksen. Kokonaistuottovaatimuksen synonyyminä käytetään usein termiä diskonttokorko.

