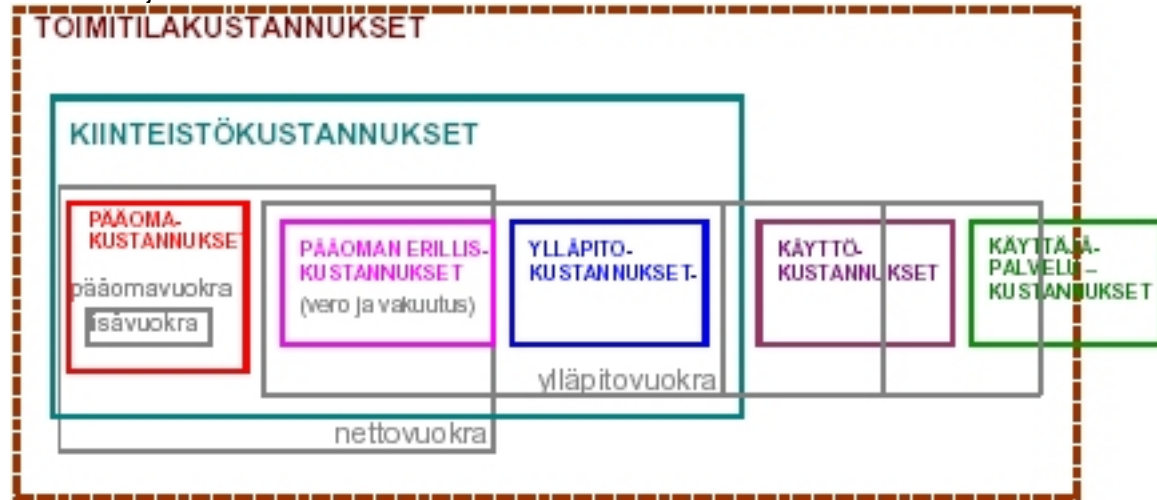


Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Vuokran muodostuminen

Eri vuokra- ja kustannuskäsitteiden muodostuminen



Bruttovuokra (Gross Rent)

Vuokra, jolla katetaan kiinteistökustannukset.

Bruttovuokra on vuokralaisen tilasta maksama kokonaisvuokra, joka sisältää korvauksen tilaan sidotulle pääomalle (pääomakustannukset ja pääoman erilliskustannukset) ja ylläpidon kustannukset. Bruttovuokra voi myös sisältää tapauskohtaisesti käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannuksia. Puhekielessä vuokralla tarkoitetaan Suomessa (yleensä) bruttovuokraa.

Ylläpitovuokra

Vuokra, jolla katetaan pääoman erilliskustannukset, ylläpitokustannukset sekä tapauskohtaisesti osa käyttökustannuksista ja käyttäjäpalvelukustannuksista.

Ylläpitovuokrasta on käytetty myös termiä hoitovuokra.

Ylläpitovuokran määräytyminen käytännössä riippuu mm. kiinteistön omistusmuodosta. Raklin esittämässä vuokrasopimusmallissa ehdotetaan ylläpitovuokran muodostamista seuraavalla tavalla:

Suoraan omistettu kiinteistö tai yhden omistajan kiinteistöosakeyhtiö:

Ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpitovuokrassa veloittavia ylläpitokuluja ovat sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Veloitettaviin korjauskuluihin luetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa kuluiksi. Ne korjauskustannukset, jotka on aktivoitu, jäävät vuokranantajan kustannuksiksi.



Keskinäisen kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkaan vuokraama tila: Ylläpitovuokran määrä on vuokranantajan kyseisistä tiloista maksaman hoitovastikkeen määrä ilman vastikkeeseen sisältyviä yhtiön rahoituskuluiksi laskettavia kuluja. Lisäksi vuokralainen maksaa yhtiön osakkaalta perimät, tilan käytöstä aiheutuvat erillisvastikkeet.

Nettovuokra (Net Rent)

Vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset sekä pääoman erilliskustannukset. Nettovuokrasuhteessa vuokralainen maksaa siis itse kaikki ylläpidon kustannukset.

Pääomavuokra (Absolute Net Rent, Net Net Net Rent, Triple Net Rent)

Vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset, jotka muodostuvat kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti.

Kustannuspohjaisessa pääomavuokrassa tuottovaatimus veloitetaan korkokustannuksena suoraan käyttäjältä. Kustannuspohjaisessa vuokrassa voidaan määritellä poisto ja edelleen maaomaisuudelta vaadittava tuottovaatimus erikseen. Kustannuspohjainen pääomavuokra muodostuu kun em. kustannustekijät lasketaan yhteen.

Markkinavuokrapohjaisessa pääomavuokrassa pääomalle saatava tuotto määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. Erillistä kustannustekijöistä tehtävää laskentaa (kuten edellä) ei suoriteta, vaan pääomalle saatava korvaus määräytyy tilamarkkinoilla. Menettelyssä otetaan kohteeseen liittyvä riski huomioon.

Pääoman erilliskustannukset (Taxes and Insurance)

Kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutuskustannukset.

Lisävuokra

Lisävuokralla voidaan kattaa vuokralaisen haluamien muutostöiden kustannukset.

Sisäinen vuokra (Internal Rent)

Samaan organisaatioon kuuluvan käyttäjäyksikön maksama korvaus toimitilan käytöstä niiden hallintaan erikoistuneelle yksikölle. Sisäinen vuokra voidaan määritellä kustannus-, markkina- tai hallintolähtöisesti.

Kustannusperusteisessa sisäisessä vuokrassa yksittäisestä tilasta aiheutuvat pääomakustannukset ja ylläpidon kustannukset määritellään kustannuskomponenteittain. Tämän jälkeen kustannukset kohdistetaan tilan käyttäjälle sisäisenä vuokrana.

Markkinavuokraperusteisessa sisäisessä vuokrassa tilan käytön korvauksen taso haetaan vuokramarkkinoilta eli se määritellään markkinoilla olevien vastaavien tilojen vuokrien perusteella. Tällöin kustannuskomponenteista tehtävää laskentaa ei suoriteta, vaan vuokra määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan.

Hallinnollisessa sisäisessä vuokrassa korvaukset toimitilojen kustannuksista perustuvat esim. eri tilojen jyvitykseen pohjautuviin kustannusjakoihin.

Sale and Lease Back

Järjestelyssä omistaja myy kiinteistön sijoittajalle ja vuokraa sen omaan





käyttöönä takaisin. Vaikka vuokrasopimus teknisesti tehdäänkin vasta kaupan jälkeen, molemmat sopimukset valmistellaan samanaikaisesti.

Optio (Option)

Sopimus, johon liittyy määrätty oikeus ilman velvollisuutta. Sopimuksella voidaan vuokralaiselle varata mahdollisuus esim. vuokrasopimuksen uusimiseen (Renewal Option). Uusi vuokra voidaan tällöin määrittellä etukäteen tai neuvotella erikseen option laukeamisajankohtana. Muita kiinteistöliiketoiminnassa yleisiä optiota ovat mm. takaisinosto-optiot.

Liikevaihtosidonnainen vuokra (Turn-Over Rent, Percentage Rent)

Pääomavuokra, jonka taso määräytyy tilassa tapahtuvan liiketoiminnan liikevaihdon mukaisesti. Liikevaihtosidonnaisen vuokran määrittelyssä voidaan käyttää esim. seuraavaa tapaa:

Minimivuokra on x euroa (maksimivuokrakin voidaan erikseen määrittellä). Vuokra on z % liikevaihdosta, kuitenkin vähintään minimivuokra ja enintään maksimivuokra.

Liikevaihdolla tarkoitetaan (tiloissa toimivan vuokralaisen) liikevaihtoa, joka saadaan vähentämällä myynnistä maksettavat verot sekä myynnin oikaisuerät.

Liikevaihtosidonnaisen vuokran käyttö ei ole Suomessa kovinkaan yleistä, se on käytössä lähinnä kauppakeskuksissa ja monesti myös kauppaketjuilla.

Markkinavuokra (Market Rent)

Markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso, johon markkinoilla kullakin ajan hetkellä solmitaan uusia vuokrasopimuksia.

Uudet vuokrat

Tarkasteluhetken lähellä (esimerkiksi viimeisen puolen vuoden aikana) solmittujen uusien sopimusten toteutunut vuokrataso.

Vuokrataso, vallitseva vuokrataso

Osamarkkinoilla voimassa olevien vuokrasopimusten vallitseva taso eri tunnusluvuilla mitattuna, sopimuskannan vuokrataso.

Vuokra-arvo (Rental Value)

Vuokra-arvo on vuokra, joka kohteesta keskimäärin uudella vuokrasopimuksella todennäköisesti markkinoilla saataisiin (=kohteen markkinavuokra).

Vuokra-arvoa määritettäessä otetaan huomioon mm. tilan käyttötarkoitus, sijainti, kokoluokka ja tekninen kunto.

Ylivuokra (Over Renting, At Risk)

Tilanne, jossa kohteesta saatava voimassaolevien sopimusten mukainen vuokra ylittää ko. osamarkkinan markkinavuokran. Kuvaa kohteen sopimukseen liittyvää vuokrien laskuriskiä.

Alivuokra, vuokran nousupotentiaali (Potential Income)

Tilanne, jossa kohteesta saatava voimassaolevien sopimusten mukainen vuokra jää ko. osamarkkinan markkinavuokran alle. Kuvaa kohteen sopimukseen liittyvää vuokrien nousupotentiaalia.

