



<input checked="" type="checkbox"/>	Pro gradu -tutkielma
<input type="checkbox"/>	Lisensiaatintutkielma
<input type="checkbox"/>	Väitöskirja

Oppiaine	Laskentatoimi	Päivämäärä	9.9.2004
Tekijä(t)	Marika Parvinen	Matrikkelinumero	
		Sivumäärä	95
Otsikko	Kiinteistösijoitusten arvonmääritys Suomessa		
Ohjaaja(t)	Markus Granlund ja Ulla-Maija Lakka		

#### Tiivistelmä

Tutkimuksen pääkysymys on, mitä arvonmääritysmetodeja kiinteistösijoittajat käyttävät määrittäessään potentiaalisten sijoituskohteiden arvoa ja kuinka he niitä soveltavat. Päämotiivi tutkimuksen tekemiselle on kiinteistösijoittajien käyttäytymistä koskevan empiriatiedon puute. Tutkimus toteutettiin 16 haastattelusta saadun datan analysoinnilla sekä vertaamalla kiinteistösijoittamisen teoriaa käytännön havaintoihin. Tutkimus painottuu tuottoarvonmenetelmän tarkasteluun, koska tämän menetelmän oletetaan olevan eniten sovellettu kiinteistösijoittajien keskuudessa ja arvonmäärityksestä haluttiin vertailun vuoksi mahdollisimman monelta toimijalta. Tuottoarvonmenetelmää voidaan soveltaa kassavirtamenetelmän tai pääomittamisen muodossa. Molemmissa menetelmissä keskeistä on potentiaalisen sijoituskohteen kassavirtojen ennustaminen sekä tuottovaateen eli diskonttauskoron muodostaminen. Myös teoriasta tuttujen investointilaskentamenetelmien soveltamisesta kysyttiin haastateltavilta. Teoreettisista arvonmääritysmenetelmistä tutkimus keskittyy fundamentaaliseen analyysiin. Haastatteluiden avulla pyritään toissijaisesti löytämään vastaus kassavirran estimointiin vaikuttaviin kysymyksiin: onko eri kiinteistösijoittajaryhmien näkemyksissä tai toimintatavoissa löydettävissä eriäväisyyksiä, miksi kiinteistöihin sijoitetaan, millaisia vuokrasopimuksia sijoittajat tekevät ja kuinka he näkevät kiinteistöjen arvonmäärityksen tulevaisuuden.

Käytännössä huomattiin, että kassavirran tuotto muodostettiin yleisesti sovitun vuokran perusteella. Kuluja estimoinnissa käytettiin yleisesti apuna kohteen historiatietoja. Tuottovaateen muodostaminen tapahtui kaksivaiheisesti. Usein apuna käytettiin teoreettisesti hyväksytyjä menetelmiä, mutta lopullinen päätös tuottovaateen suuruudesta tapahtui poikkeuksetta subjektiivisen ajatusprosessin tuloksena. Arvojen kehittymisen estimaattina käytettiin monissa tapauksissa elinkustannusindeksiä. Tämä tutkimus osoitti, että Suomen kiinteistösijoittajat soveltavat investointilaskentamenetelmistä lähestulkoon ainoastaan moderneja vaihtoehtoja. Niistä sisäistä korkokantaa sovellettiin laajemmin kuin nykyarvonmenetelmää.

Asiasanat	Kiinteistösijoittaminen, Arvonmääritys, Tuottoarvo, Kassavirta, Investointilaskentamenetelmä
Muita tietoja	