



<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Oppiaine	Laskentatoimi	Päivämäärä	22.1.2012
Tekijä(t)	Outi Waltari	Matrikkelinumero	
		Sivumäärä	70
Otsikko	Kiinteistöjen arvopaperistaminen Suomessa		
Ohjaaja(t)	Markus Granlund		

Tiivistelmä

Tutkimuksen tavoitteena oli analysoida arvopaperistamisen tarpeellisuutta Suomen kiinteistömarkkinoilla. Tarkoitus oli tutkia erityisesti markkinoiden eri toimijoiden tarpeita ja toiveita uusia sijoitusinstrumentteja koskien sekä niiden mahdollisesti tarjoamia kasvumahdollisuuksia Suomen kiinteistömarkkinoilla. Tutkimuksen näkökulma oli siis markkinalähtöinen: mitkä ovat markkinoiden tarpeet ja miten kiinteistösijoitusinstrumentit sopivat tähän tarpeeseen.

Tutkimus on luonteeltaan kvalitatiivinen haastattelututkimus ja tutkimusmetodinä käytettiin teema-haastattelua. Haastattelujen teemat olivat Suomen kiinteistömarkkinoiden nykytila, kiinteistöjen arvopaperistaminen sekä kiinteistömarkkinoiden tulevaisuus.

Tutkimuksen perusteella kiinteistöjen arvopaperistamisen positiivisina vaikutuksina voidaan mainita mm.: toimijoiden lisääntyminen ja monipuolistuminen, kiinteistösijoitusmarkkinoiden instrumenttivalikoiman monipuolistuminen, kiinteistöyhtiöiden rahoituksen saannin helpottuminen sekä piensijoittajien pääsy kiinteistösijoitusmarkkinoille.

Ketju arvopaperistamisen vaikutuksista kiinteistömarkkinoille on suoraviivainen ja läpinäkyvä. Kiinteistöjen arvopaperistaminen toisi tutkimuksen perusteella markkinoille lisää toimijoita ja markkinat monipuolistuisivat. Luonnollisesti uusien toimijoiden kautta markkinoille virtaisi lisää pääomia, mikä nostaisi transaktioiden määriä, vähentäisi volatilitteettia ja parantaisi markkinoiden likviditeettiä. Likviditeetin puute oli haastattelututkimuksen perusteella yksi suurimmista tunnistetuista kiinteistömarkkinoiden tämän hetken puutteista. Osakemarkkinoiden toiminnan uskottavuuden kannalta kriittinen ominaisuus on markkinoiden läpinäkyvyys. Arvopaperistamisen kautta läpinäkyvyys paransi huomattavasti, kun tiedot kiinteistöjen hinnoista ja arvostusperiaatteista olisivat kaikkien ulottuvilla. Koko ketjun lopputuloksena kiinteistömarkkinat toimisivat paremmin ja sen vaikutus taas heijastuisi koko yhteiskuntaan kiinteistöjen paremman hallinnoinnin ja kehittämisen kautta.

Tutkimuksen tuloksena Suomen kiinteistömarkkinoiden arvopaperistamisen eteenpäin viemiseksi ja REIT-mallin toimintaan saattamiseksi tunnistettiin suurimpana pullonkaulana asiassa kaikkien asiaan liittyvien toimijoiden yhteisen tahtotilan puute. Varsinaiset kiinteistöalan toimijat tuntuvat olevan asiasta hyvinkin yksimielisiä, mutta Valtionvarainministeriön virkamiehet näyttävät näkevän asian hyvin eri näkökulmasta. Tutkimuksen perusteella tärkeintä asian eteenpäin viemiseksi on juuri yhteisen tahtotilan löytäminen eri markkinatoimijoiden kesken.

Asiasanat	kiinteistömarkkinat, arvopaperistaminen
Muita tietoja	