

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN SANASTO

2. laitos

Tässä ohjeessa esitetty *Kiinteistöliiketoiminnan sanaston 2. laitos* on lyhennelmä RAKLI:n samannimisestä uudistetusta julkaisusta. Sanasto on tarkoitettu niin kiinteistöalalla toimiville kuin kaikille kiinteistöalasta kiinnostuneille. Sanaston tavoitteena on saada aikaan yhteinen kieli kiinteistön omistajille, sijoittajille, käyttäjille ja palvelujen toimittajille. Yhteisten käsitteistöjen ja yhteisesti sovittujen termien avulla voidaan selkiyttää alan sisäistä ja ulkoista viestintää, ja parantaa näin kiinteistöalan toimijoiden ja toimintojen vertailtavuutta.

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 Sanaston rakenne ja merkinnät
 - 2 Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä
 - 3 Kiinteistöjohtaminen
 - 4 Kiinteistökauppa
 - 5 Kiinteistöhallinto
 - 6 Vuokraus
 - 7 Korjausrakentaminen
 - 8 Kiinteistösijoittaminen
 - 9 Ympäristö- ja energiatehokkuus
 - 10 Kiinteistöpalvelut
- Kirjallisuutta
Termihakemistot

1 SANASTON RAKENNE JA MERKINNÄT

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto on ryhmitelty aiheenmukaisesti jäsenneltyihin lukuihin, jotka sisältävät käsitteitä koskevat tiedot. Sanastoon on lisäksi koottu käsitejärjestelmiä kuvaavia graafisia kaavioita. Kunkin luvun sisällä toisilleen läheiset käsitteet on pyritty sijoittamaan lähekkäin. Sanaston lopussa ovat aakkoselliset hakemistot sekä englanniksi että suomeksi.

Termitietue sisältää tietueen numeron, käsitettä vastaavat suomenkieliset termit, mahdolliset hylättävät suomenkieliset termit, englanninkieliset vastineet ja mahdolliset hylättävät vastineet, käsitteen määritelmän ja usein myös määritelmää täydentäviä huomautuksia.

Termeistä samanarvoiset synonyymit on erotettu toisistaan puolipisteellä. Jos termiä ei suositeta käytettäväksi esimerkiksi vierasperäisyytensä tai käsitteellisen epätarkkuutensa vuoksi, termejä edeltää merkintä "mieluummin kuin:".

Hylättävien termien edellä on merkintä "ei:". Määritelmässä ja huomautuksissa kursivoidut termit viittaavat tässä sanastossa toisaalla määriteltyihin käsitteisiin.

Koska sanasto perustuu suomalaisiin käsitteisiin ja käsitejärjestelmiin, ovat englanninkieliset vastineet usein määriteltyjen käsitteiden lähivastineita.

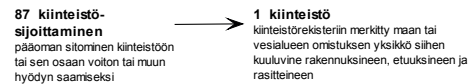
1) HIERARKKINEN SUHDE:



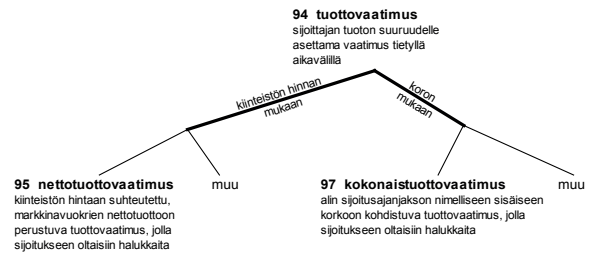
2) KOOSTUMUSSUHDE:



3) FUNKTIOSUHDE:



4) HIERARKKINEN SUHDE, MONIULOTTEINEN KÄSITEJÄRJESTELMÄ:



Kuva 1. Käsitekaavion selitykset.

Kun samassa termitietueessa on annettu eritasoisia vastineita, on lähivastineet esitetty tarkan vastineen jälkeen seuraavin erikoismerkinnöin:

- < vastine viittaa määriteltyä käsitettä laajempaan käsitteeseen samanlaisessa käsitejärjestelmässä
- > vastine viittaa määriteltyä käsitettä suppeampaan käsitteeseen samanlaisessa käsitejärjestelmässä
- ~ muu lähivastine, joka viittaa eri tavalla rajautuvaan käsitteeseen tai käsitteeseen toisentyypisessä käsitejärjestelmässä.

Käsitteiden sisältöä kuvaavat ja rajaavat määritelmät on laadittu terminologiassa käytettyjen yleisten periaatteiden mukaisesti.

Määritelmät sisältävät vähimmäismäärän tietoa käsitteen yksilöimiseksi ja erottamiseksi muista lähikäsitteistä. Määritelmät on muotoiltu siten, että niiden avulla voidaan tunnistaa kunkin käsitteen paikka käsitejärjestelmässä.

Kansainvälisten määritelmänkirjoitusperiaatteiden mukaisesti määritelmät alkavat pienellä kirjaimella, eikä niiden lopussa ole pistettä.

Määritelmää täydentävissä huomautuksissa on muun muassa esitetty lisätietoja käsitteen sisällöstä, annettu esimerkkejä ja kerrottu käsitteeseen läheisesti liittyvistä muista käsitteistä.

Lisäksi huomautuksissa voi olla tietoa sekä suomen että englanninkielisten termien käytöstä. Huomautukset alkavat isolla kirjaimella, niiden lopussa on piste ja ne on erotettu määritelmistä sisennyksellä.

Sanastossa on mukana käsitteiden välisiä suhteita kuvaavia **käsitteekaavioita**. Kaaviot eivät kuvaakaan mitään todellisuudessa esiintyvää yksittäistä tilannetta, tapahtumaa tai järjestelmää, minkä vuoksi käsitteekaaviot eroavat muun muassa organisaatiokaavioista ja prosessikaavioista. Sen sijaan kaaviot kuvaavat, kuten käsitteiden sanalliset määritelmätkin, niitä yleistyksiä, joita ihmiset mielessään muodostavat joukosta samantyyppisiä todellisuuden ilmentymiä, ja joita nimitetään käsitteiksi.

Käsitteekaavioissa kutakin käsitettä on kuvattu termillä, määritelmällä tai molemmilla. Sanastossa omana termitietuenaan esiintyvien käsitteiden termit on esitetty lihavoituina. Numerot termien edessä viittaavat sanaston tietuenumeroihin.

Käsitteekaavioissa on käytetty terminologisten käsitesuhteiden Suomessa vakiintuneita merkintätapoja. **Hierarkkisia käsitesuhteita** kuvataan pysty- ja vinoviivoin piirrettävinä puudiagrammeina.

Koostumussuhteet kuvataan pysty- ja vaakaviivoista muodostettuina kampadiagrammeina. Kaksoisviivan käyttö koostumussuhteessa viittaa tilanteeseen, jossa kokonaisuuteen tarvitaan tyypillisesti monta kyseisenlaista osaa.

Hierarkia- ja koostumussuhteiden piirrosounta on joko ylhäältä alaspäin tai vasemmalta oikealle. **Funktiosuhteet** kuvataan nuolilla. **Moniulotteisuus** on esitetty paksunnetuilla viivoilla.

Lisäksi jaotteluperuste voidaan merkitä olottuvuusviivan viereen. Katkoviivoilla on merkitty käsitesuhteita, jotka ovat käsitteen ymmärtämisen kannalta tärkeitä mutta määrittelyä kannalta epäolennaisia.

Tämän sanaston pohjana ovat vuonna 2001 julkaistun Kiinteistöliiketoiminnan sanaston käsitteet ja termit. Sanaston keskeisenä lähteenä on käytetty *Kiinteistötalouden instituutin KTI:n* vuonna 2001 julkaisemaa *Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet* -käsitteeluetteloa.

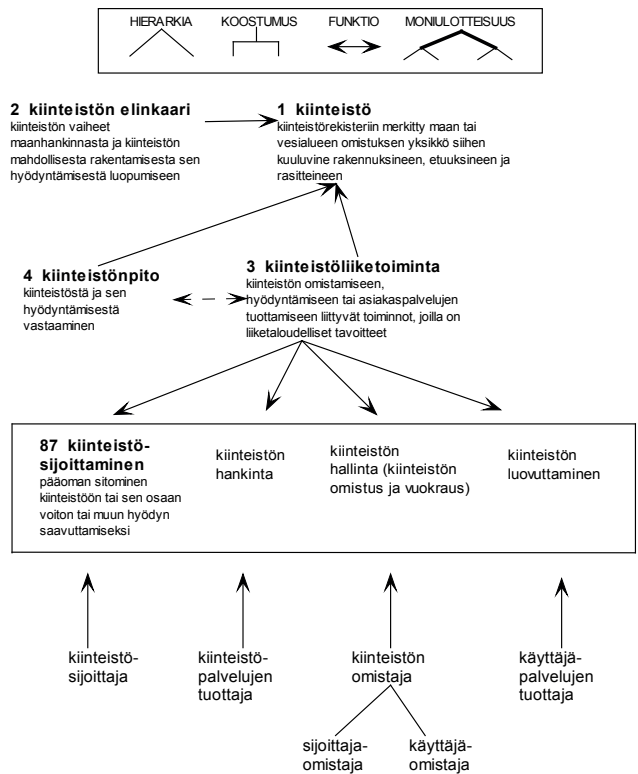
Julkaisun loppuosaan on lisätty uusia käsitteitä, joiden aiheina ovat kiinteistö-sijoittaminen, ympäristö- ja energiatehokkuus sekä kiinteistöpalvelut. Julkaisu sisältää kaikkiaan 127 eri käsitettä, ja joidenkin aiemmin julkaistujen käsitteiden määrittelyä ja termejä on muokattu.

Käsitteille on annettu suomenkieliset termisuositukset ja niille englanninkieliset vastineet. Kansainväliset käsitteet on pyritty sanastossa kuvaamaan niin, että ne sopivat Suomessa harjoitettavaan kiinteistöliiketoimintaan.

Tähän sanastoon on valittu mukaan uusia käsitteitä seuraavilta kiinteistöliiketoiminnan kannalta tärkeitä osa-alueilta:

- kiinteistöliiketoiminnan ja kiinteistönpidon eri toimintakokonaisuudet
- kiinteistöliiketoimintaan ja kiinteistönpitoon liittyvät johtamiskäsitteet
- kiinteistökauppaan ja vuokraukseen liittyvät käsitteet
- tilojen käyttöön liittyvät palvelut (tilapalvelut ja käyttäjäpalvelut) ja kiinteistöhallintoon liittyvät käsitteet.

2 KIINTEISTÖLIKETOIMINNAN PERUSKÄSITTEITÄ



Käsitteekaavio 1. Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä I.

1

kiinteistö

en real estate; real property

kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö siihen kuuluvine rakennuksineen, etuuksineen ja rasitteineen

Sanaa kiinteistö käytetään yleiskielessä yleisesti muun muassa pelkästä rakennuksesta.

unit of ownership for a land or water area, including buildings, benefits and easements, registered in the land register

In general usage, the word real estate is commonly used to refer to buildings alone, not land or water areas.

2

kiinteistön elinkaari

en real estate life cycle; real property life cycle

kiinteistön vaiheet maanhankinnasta ja kiinteistön mahdollisesta rakentamisesta sen hyödyntämisestä luopumiseen

Kiinteistön toiminnallinen, taloudellinen ja tekninen elinkaari muodostaa ketjun, joka koostuu erilaisista ja eri tavoin kerrostuvista sykleistä, esimerkiksi omistamiseen, liiketoimintaan ja käyttötarkoitukseen perustuvista sykleistä. Kiinteistön elinkaari pitää sisällään myös rakennuksiin ja rakennusosiin liittyvät erilliset elinkaaret.

progress of *real estate* from land acquisition and facility construction, if any, to termination of utilisation

The operational, financial, and technical life cycle of a real estate constitutes a chain which consists of various, diversely layered cycles such as those based on ownership, business, and intended use.

The real estate life cycle also includes the separate life cycles of buildings and their parts.

3

kiinteistöliiketoiminta

en real estate business (1); real property business

kiinteistön omistamiseen, hyödyntämiseen tai asiakaspalvelujen tuottamiseen liittyvät toiminnot, joilla on liiketaloudelliset tavoitteet

Kiinteistöliiketoiminnan ydinajatuksena on luoda lisäarvoa tuottavia palveluja kiinteistön käyttäjille ja sitä kautta tuottoja kiinteistön omistajille ja kiinteistösijoittajille *kiinteistön elinkaaren* aikana.

Kiinteistöliiketoiminta perustuu liiketaloudellisten periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti harjoitettuun kiinteistönpitoon.

Kiinteistöliiketoiminta sisältää seuraavia toimintoja: *kiinteistökehitys*, rakennuttaminen, *kiinteistösijoittaminen*, *kiinteistökauppa*, *vuokraus (1)*, *kiinteistöhallinto* ja *kiinteistön hoito- ja ylläpito-palvelut*.

operations with commercial objectives relating to the ownership and utilisation of *real estate*, or to the production of customer services within real estate

The central idea behind real estate business (1) is to establish services that produce added value for real estate users and thereby for owners and investors during the *real estate life cycle*.

Real estate business (1) is based on *building management (1)* adhering to commercial principles and objectives.

Real estate business (1) includes the following operations: *real estate development*, construction contracting, *real estate investment*, *property transaction*, *leasing*, *real estate administration and real estate maintenance*.

4

kiinteistönpito

en ~ building management (1)

kiinteistöstä ja sen hyödyntämisestä vastaaminen

Kiinteistönpito voi sisältää samat toiminnot kuin *kiinteistöliiketoiminta*, mutta kiinteistönpitoa ei välttämättä harjoiteta liiketaloudellisin periaattein (vrt. esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, kirkot ja seurakuntayhtymät sekä muut yleishyödyllisiin tarkoituksiin kiinteistönpitoa harjoittavat julkisyhteisöt).

management of *real estate* and its utilisation

Building management (1) may include the same operations as *real estate business (1)* but is not necessarily conducted for commercial objectives (cf. housing companies, joint-stock real estate corporations, churches, parish unions, and other public bodies operating on a non-profit basis).

5

kiinteistökehitys; kiinteistökehittäminen

mieluummin kuin: developpaus

en real estate development; property development;
~ development

toiminta, jonka tarkoituksena on investoinneilla lisätä yksittäisen *kiinteistön* tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa

Kiinteistökehityksen kohteena voi olla esimerkiksi kiinteistön raakamaan muodostava maa- tai vesialue, kiinteistöön kuuluva tontti tai tontilla sijaitseva rakennus tai sen osa. Kiinteistökehitys voi kohdistua joko suunnitteilla olevaan kiinteistön osaan tai jo olemassa olevaan kiinteistöön ja sen osiin. Yksittäisen rakennetun kiinteistön ja siihen kuuluvien rakennusten kehittämistä käytetään myös nimitystä kiinteistöjalostus.

Puhekielessä ja arkityylisessä kirjallisessa viestinnässä kiinteistökehityksestä käytetään usein synonyymia developpaus.

operation whose purpose is to increase the value of an individual *property*, or the value of a certain area with property, by investments

The object of real estate development may be, for example, a land or water area that forms the rawland for the real estate, a plot within the real estate, or a building or its part within a plot. Real estate development may focus either on a part of real estate under planning, or on existing real estate and its parts.

6

kiinteistökauppa; kiinteistökaupankäynti

mieluummin kuin: kiinteistön kauppa

en property transaction; conveyance of real property;
conveyance of property; < real estate business (2);
land property transfer; transfer of property

omistusoikeuksien hankkiminen ja luovuttaminen vastiketta vastaan *kiinteistöihin* tai niiden osiin

Kiinteistökauppa-käsite on tässä määritelty kokonaisvaltaisesti kiinteistöjen ostamiseen ja myymiseen liittyvänä toimintana, joka voi kattaa mm. seuraavat osa-alueet: *kiinteistön osto*, *kiinteistön myynti*, *kiinteistönvaihto*, *kiinteistönvälitys* sekä *kiinteistöarviointi*.

Kiinteistökauppa-nimitystä käytetään suomenkielessä myös viittamaan yksittäiseen kiinteistön osto- tai myyntitoimenpiteeseen (vrt. esimerkiksi 'tehdä hyvä kiinteistökauppa').

acquisition and conveyance of proprietary rights to *real estate* or parts of real estate for a consideration

Property transaction is defined here extensively and covers actions relating to the buying and selling of real estate including, for example, the following: *real estate purchase*, *real estate sale*, *exchange of real estate*, *real estate transactions*, and *real estate valuation*.

The Finnish word "kiinteistökauppa" is also used in reference to a single real estate purchase or sale.

7

kiinteistöhallinto; kiinteistönhallinto

en real estate administration

toiminta, jonka tarkoituksena on kiinteistöön liittyvän talouden, toiminnan, henkilöstön ja tietohuollon ohjaus ja valvonta sekä kiinteistön juridisten asioiden hoito

Kiinteistöhallintoa voidaan tarkastella laajasti koko *kiinteistöliiketoiminnan* tai *kiinteistönpidon* hallintona tai suppeammin näihin sisältyvien eri toimintakokonaisuuksien hallintona (esim. *kiinteistön ylläpidon* hallintona).

actions for steering and supervising finances, operations, human resources and information services relating to the real estate, as well as administrating legal matters pertaining to the real estate

Real estate administration can be perceived extensively as administration of the entire *real estate business (3)* and *building management (1)*, or more concisely as administration of actions included in the aforementioned larger concepts (e.g. administration of *real estate maintenance*).

8

kiinteistönomistus

en real estate ownership; property ownership

kiinteistön hallinta siten, että yhdellä tai useammalla henkilöllä tai yhteisöllä on omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan

Kiinteistönomistaja voi olla joko sijoittajaomistaja tai käyttäjäomistaja.

possession of *real estate* in which an individual or a community has proprietary rights to the real estate or its part

A real estate owner may be either an investor-owner or a user-owner.

9

toimitila

mieluummin kuin: liikehuoneisto (2)

en facility; commercial property (1); ~ business premises (2); ~ operational floor space

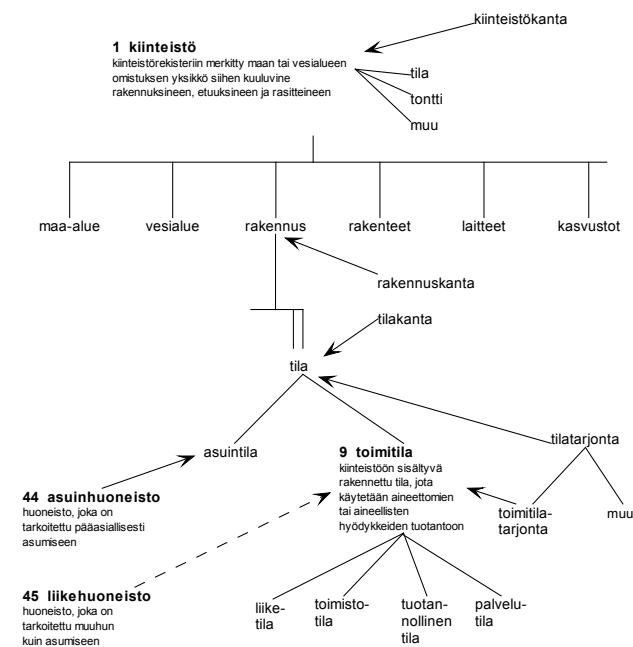
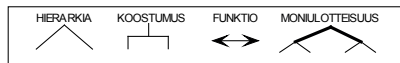
kiinteistöön sisältyvä rakennettu tila, jota käytetään aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon

Toimitilat voidaan jaotella liiketiloihin, toimistotiloihin, tuotannollisiin tiloihin, palvelutiloihin ja varastotiloihin. Lainsäädännössä kaikki toimitilat *asuinhuoneistoja* luukunottamatta ryhmitellään *liikehuoneistoiksi*.

built space within *real estate*, used for the production of immaterial or material commodities

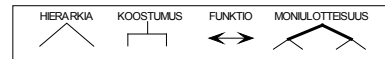
Facilities can be divided into commercial, office, production, service or storage facilities.

In Finnish legislation, all facilities, excluding *dwelling units*, are classified as *business premises* (1).



Käsitekaavio 2. Kiinteistön ja rakennuksen tiloihin liittyviä käsitteitä.

3

KIINTEISTÖJOHTAMINEN

Käsitekaavio 3. Kiinteistöjohtamisen käsitteitä.

10

kiinteistöjohtaminen

en real estate management; estate management

kiinteistöliiketoimintaan tai *kiinteistönpitoon* liittyvä johtaminen

Kiinteistöjohtaminen on tässä määritelty yläkäsitteenä, joka käytännön johtamistoiminnassa toteutuu esimerkiksi *kiinteistösijoitussalkun johtamisena*, *kiinteistösijoitusjohtamisena*, *kiinteistökohteen johtamisena* tai *toimitilajohtamisena*.

management of *real estate business* (1) or *building management* (1) Real estate management is defined here as a superordinate concept which in practical terms corresponds to operations such as *property portfolio management*, *asset management*, *property management* and *facilities management*.

11

kiinteistösijoitussalkun johtaminen; kiinteistösalkun johtaminen

en property portfolio management; < portfolio management

kiinteistöjohtaminen, jonka tarkoituksena on vastata useita kiinteistösijoitusmuotoja ja -kohteita sisältävän salkun sijoitusstrategiasta ja osien painotuksista eri osamarkkinoilla tuotto- ja riskivaatimusten mukaisesti

Englannin termi 'portfolio management' viittaa laajempaan käsitteeseen, jota käytetään sijoitussalkun johtamisesta. Termin käytössä on eri tasoja: tyypillisesti sijoitussalkku koostuu useasta eri varallisuuslajista, esimerkiksi osakkeet, joukkovelkakirjat ja kiinteistöt.

real estate management whose purpose is to control the investment strategy of a property portfolio including several types of investment instruments and assets and the portfolio's weighting in various submarkets according to return and risk requirements

The English term 'portfolio management' refers to a broader concept. The term has many levels of usage; typically a portfolio consists of several asset classes, e.g. shares, bonds, and real estate.

12

kiinteistösiirtosijoitusjohtaminen; kiinteistövarallisuuden johtaminen; kiinteistöomaisuudenhoito; < AM

en < asset management; < AM

kiinteistöjohtaminen, jonka tarkoituksena on vastata tietyn kiinteistösiirtosijoitussalkun rakenteen toteutuksesta ostamalla, myymällä tai kehittämällä yksittäisiä *kiinteistöjä* tai niiden osia sekä seuraamalla ja ohjaamalla kiinteistöjen kannattavuutta

Ks. myös *kiinteistösiirtosijoittaminen*, *kiinteistökehitys*, *kiinteistön osto* ja *kiinteistön myynti*.

Englannin termi 'asset management' viittaa laajempaan käsitteeseen, jota käytetään yhden varallisuuslajin (englanniksi *asset*) johtamisesta tai omaisuuden hoidosta.

real estate management whose purpose is to manage the structural execution of a certain property portfolio through buying, selling, or developing real estate or parts of real estate as well as monitoring and steering the profitability of real estate

See also *real estate management*, *real estate development*, *real estate purchase* and *real estate sale*.

The English term 'asset management' refers to a broader concept than the Finnish 'kiinteistösiirtosijoitusjohtaminen', namely to the management of one particular class of asset or property.

13

kiinteistökohteen johtaminen; operatiivinen kiinteistöjohtaminen; PM

en property management (1); PM

kiinteistöjohtaminen, jonka tarkoituksena on vastata tietyn *kiinteistön* tai sen osan käytettävyydestä ja arvon kehittämisestä ottamalla huomioon kiinteistönomistajan edut ja tarpeet

Kiinteistökohteen johtamisessa pyritään ohjaamaan erityisesti kiinteistön hallintaan (ks. *kiinteistönomistus* ja *vuokraus (1)*) ja *kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluihin* liittyviä toimintoja kiinteistönomistajan näkökulmasta.

Kiinteistökohteen johtamisesta huolehtivat suomalaisissa yrityksissä tyypillisesti kiinteistö- ja kohdepäälliköt.

real estate management whose purpose is to control the usability and value development of certain *real estate* or its part by taking into account the interests and needs of the real estate owner

In property management, the purpose is especially to control the operations that concern the administration of real estate (see *property ownership* and *leasing*) and *real estate maintenance* from the real estate owner's perspective.

In Finnish companies, property management is typically done by property and building managers.

14

toimitilajohtaminen; tilajohtaminen; FM

en facilities management; facility management /US/; FM

kiinteistöjohtaminen, jonka tarkoituksena on vastata tilojen hankkimisesta ja kehittämisestä sekä *kiinteistö- ja käyttäjäpalveluista*

Ks. myös *toimitilapalvelut*.

real estate management whose purpose is to manage the acquisition and development of facilities, as well as *facility services (3)* and *user services*

See also *facility services (2)*.

15

yrityksen strateginen toimitilajohtaminen; CREM

en corporate real estate management; CREM

toimitiloihin liittyvä johtamisen osa-alue, jonka tarkoituksena on integroida toimitilavarallisuus ja toimitilojen käyttö osaksi yrityksen keskeisiä resursseja siten, että ne tuottavat lisäarvoa yrityksen ydinliiketoiminnalle

Yrityksen strategisella toimitilajohtamisella pyritään siihen, että *kiinteistösiirtosijoitusjohtamisen*, *kiinteistökohteen johtamisen* ja *toimitilajohtamisen* näkökulmat integroidaan yrityksen ydinliiketoiminnan strategioihin ja prosesseihin.

part of *facility management* whose purpose is to integrate facility assets and usage into the corporation's key resources so that they add value to the corporation's core business

Corporate real estate management aims to integrate the perspectives of *asset management*, *property management* and *facilities management* into the corporation's core business strategies and processes.

16

isännöinti

en building management (2); housing management

kiinteistöjohtaminen, jonka tarkoituksena on asumisyhteisöissä vastata *kiinteistöhallintoon* ja *kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluihin* liittyvistä toiminnoista

Asumisyhteisöjä ovat asunto-osakeyhtiöt ja asumisoikeusyhdystykset. Isännöintiä voidaan harjoittaa myös asunto-osuuskunnissa ja asuinkäytössä olevissa kiinteistöosakeyhtiöissä.

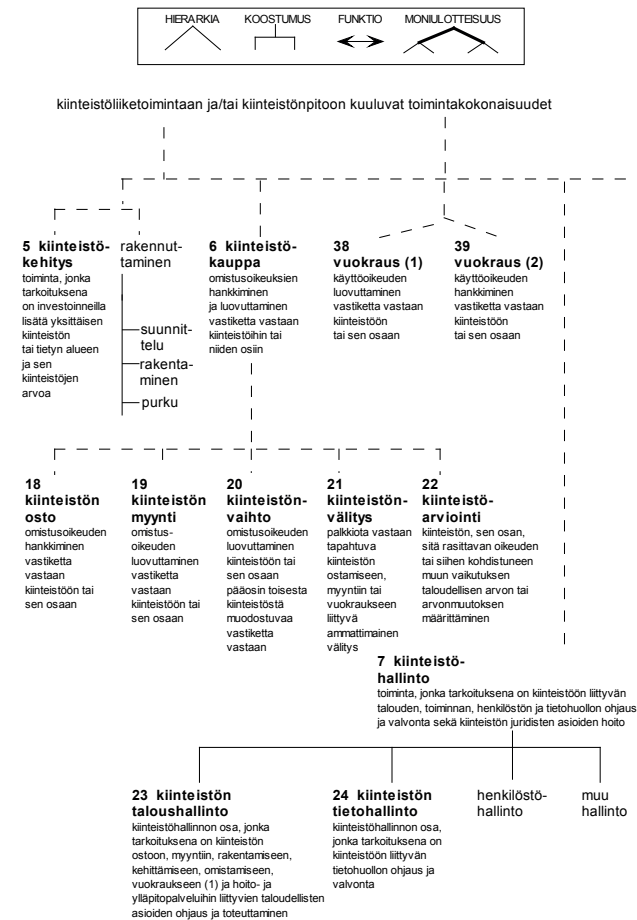
Asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajana toimii isännöitsijä.

real estate management whose purpose is to answer for functions and services concerning *real estate administration* and *real estate maintenance* in housing communities

Housing communities are housing companies and right-of-occupancy associations. Building management (2) can also be practised in housing co-operatives and real estate corporations in housing usage.

A building manager is the CEO of a housing company.

4 KIINTEISTÖKAUPPA



Käsitekaavio 4. Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä II.

17

maanhankinta

en land acquisition

omistus- tai käyttöoikeuden hankkiminen maa- tai vesialueeseen vastiketta vastaan

acquisition of the right of ownership or use to a land or water area for a consideration

18

kiinteistön osto; kiinteistönosto

en real estate purchase

omistusoikeuden hankkiminen vastiketta vastaan *kiinteistöön* tai sen osaan

acquisition of the right of the ownership to *real estate* or its part for a consideration

19

kiinteistön myynti; kiinteistönmyynti

en real estate sale

omistusoikeuden luovuttaminen vastiketta vastaan *kiinteistöön* tai sen osaan

conveyance of the right of ownership to *real estate* or its part for a consideration

20

kiinteistönvaihto

en exchange of real estate

omistusoikeuden luovuttaminen *kiinteistöön* tai sen osaan pääosin toisesta kiinteistöstä muodostuvaa vastiketta vastaan

conveyance of the right of ownership to *real estate* or its part for a consideration that mainly consists of other real estate

21

kiinteistönvälitys

mieluummin kuin: kiinteistövälitys

en real estate transactions; real property transactions; real estate agency business; real estate brokerage; < transaction services

palkkiota vastaan tapahtuva *kiinteistön* ostamiseen, myyntiin tai vuokraukseen liittyvä ammattimainen välitys

Kiinteistönvälittäjä toimii ammattimaisesti kiinteistöjen, asunto-osakeyhtiöiden yms. kaupankäynnin välittäjänä. Kiinteistönvälittäjä voi toimia myös vuokratilojen välittäjänä (ks. *vuokrahuoneiston välitys*).

professional brokerage, carried out for a commission and associated with the buying, selling or renting of *real estate*

A real estate broker acts professionally as an intermediary in transactions concerning real estate, housing company shares, etc. A real estate broker can also act as an intermediary for rented facilities (see *apartment rental service*).

22

kiinteistöarviointi; kiinteistön arviointi; kiinteistönarviointi

en real estate valuation; valuation of real estate; assessment of the value of real estate; appraisal /US/

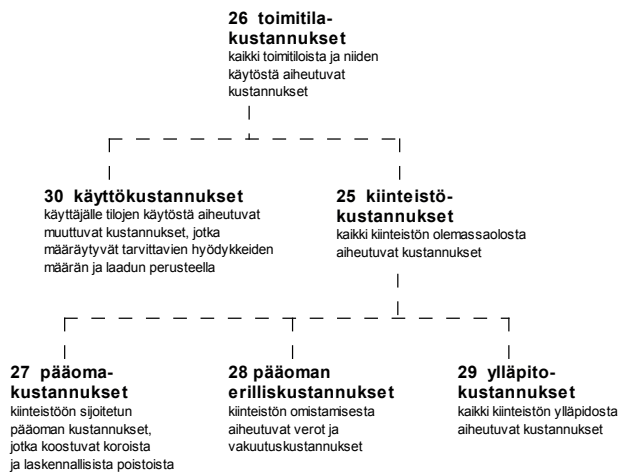
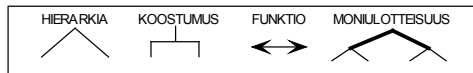
kiinteistön, sen osan, sitä rasittavan oikeuden tai siihen kohdistuneen muun vaikutuksen taloudellisen arvon tai arvonmuutoksen määrittäminen

Kiinteistöarvioinnissa arvo määritetään arviointihetken todelliset sekä tietyn ajanjakson todennäköiset olot ja käytökset huomioon ottaen.

determining the economic value or the change in the value of *real estate*, its part, or a right or another impact pertaining to the real estate

In real estate valuation the value is defined by taking into consideration the real conditions and conceptions at the time of the valuation and the probable conditions and conceptions over a certain period of time.

5 KIINTEISTÖHALLINTO



Käsitekaavio 5. Kiinteistön kustannuksiin liittyviä käsitteitä.

23 kiinteistön taloushallinto

ei: kiinteistötalous

en financial management of real estate

kiinteistöhallinnon osa, jonka tarkoituksena on *kiinteistön ostoon, myyntiin, rakentamiseen, kehittämiseen, omistamiseen, vuokraukseen (1) ja hoito- ja ylläpitopalveluihin* liittyvien taloudellisten asioiden ohjaus ja toteuttaminen

part of *real estate administration* whose purpose is to steer and implement financial matters pertaining to *real estate purchase, sale, building, developing, owning, leasing and real estate maintenance*

24 kiinteistön tietohallinto

en information management of real estate

kiinteistöhallinnon osa, jonka tarkoituksena on *kiinteistöön liittyvän tietohuollon ohjaus ja valvonta*

part of *real estate administration* whose purpose is to steer and supervise information services for *real estate*

25 kiinteistökustannukset

en real estate costs

kaikki *kiinteistön* olemassaolosta aiheutuvat kustannukset

Kiinteistökustannukset muodostuvat *pääomakustannuksista, pääoman erilliskustannuksista sekä ylläpito-kustannuksista.*

all costs caused by the existence of *real estate*

Real estate costs consist mainly of *capital costs, taxes and insurance costs* as well as *costs of operations.*

26 toimitilakustannukset

en total occupancy costs

kaikki *toimitiloista* ja niiden käytöstä aiheutuvat kustannukset
Toimitilakustannukset sisältävät *kiinteistökustannukset* sekä osan mahdollisista *käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannuksista.*

all costs caused by the *facilities* and their use

Total occupancy costs include the *real estate costs* and part of the *costs of utilities and user services, if any.*

27

<kiinteistöala>

pääomakustannukset

en capital costs

kiinteistöön sijoitetun pääoman kustannukset, jotka koostuvat koroista ja laskennallisista poistoista

Korkotekijä koostuu sijoitetulle pääomalle asetetusta *tuottovaatimuksesta.*

Pääomakustannuksiin kuuluvat kiinteistön hankintaan ja omistamiseen liittyvät kustannukset sekä rasitteisiin tai lakisääteisiin veloitteisiin liittyvät kustannukset.

costs of the capital invested in *real estate*, which consists of interest and calculated depreciation

The interest factor consists of the *return requirement* set for invested capital.

Capital costs include costs arising from the acquisition and ownership of real estate, as well as costs arising from easements and statutory obligations.

28

<kiinteistöala>

pääoman erilliskustannukset

en taxes and insurance costs

kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutuskustannukset

taxes and insurance costs incurred when owning *real estate*

29

<kiinteistöala>

ylläpitokustannukset

mieluummin kuin: käytön ja ylläpidon kustannukset

en costs of operations; maintenance costs

kaikki *kiinteistön* ylläpidosta aiheutuvat kustannukset

Ylläpitokustannuksia ovat muun muassa kiinteistönhoidosta aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi kaikki kiinteistön huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset.

all costs caused by *real estate* maintenance

Costs of operations include costs of services, for example, all real estate maintenance, electricity, heating, water and waste management costs.

30

<kiinteistöala>

käyttökustannukset

en costs of utilities

käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella

Käyttökustannukset voidaan periä *vuokralaiselta* vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla (esim. *käyttö- tai erillis-korvauksina*) tai asiakas voi vastata niistä suoraan itse. Käyttökustannuksia muodostuu mm. veden ja sähkön kulutuksesta sekä omien tilojen siivouksesta.

variable costs to the user from the usage of facilities, which are determined according to the quantity and quality of the commodities needed

Costs of utilities can be collected from the *tenant* as agreed in the tenancy (eg. *charge for utilities* or *usage fee*) or the client can be responsible for them directly. Costs of utilities rise, e.g. from the use of water and electricity and from the cleaning of private premises.

31

käyttäjäpalvelukustannukset

en costs of services

käyttäjäpalveluista aiheutuvat kustannuksetcosts of *user services*

32

bruttovuokra

en gross rent

vuokra, jolla katetaan *kiinteistökustannukset*Bruttovuokra voi sisältää tapauskohtaisesti *käyttökustannuksia ja käyttäjäpalvelukustannuksia*.rent that covers *real estate costs*Depending on the case, gross rent can include *costs of utilities and costs of services*.

33

nettovuokra

en net rent

vuokra, jolla katetaan *pääomakustannukset* sekä *pääoman erilliskustannukset*rent that covers *capital costs*, as well as *taxes and insurance costs*

34

pääomavuokra

en triple net rent; absolute net rent; net net net rent

vuokra, jolla katetaan *pääomakustannukset*Pääomavuokralla tarkoitetaan *kiinteistöön* sidotulle pääomalle asetettua *tuottovaatimusta*, jolla katetaan sijoituksen *pääomakustannukset*.rent to cover *capital costs*Triple net rent is the *return requirement* set for capital tied to *real estate*, which covers the capital costs of the investment.

35

ylläpitovuokra

mieluummin kuin: hoitovuokra

en service charges /US/; ~ maintenance charges /US/

vuokra, jolla katetaan *ylläpitokustannukset* ja *pääoman erilliskustannukset*rent that covers *costs of operations, taxes and insurance costs* and, in some cases, part of the *costs of utilities and costs of services*

36

erilliskorvaus

en usage fee

erikseen sovittava korvaus, joka peritään *vuokralaiselta* sopimuksen mukaanErilliskorvauksia peritään mm. *käyttäjäpalveluista*.separately agreed compensation collected from the *tenant* according to contract termsUsage fee is collected, e.g. for *user services*.

37

käyttökorvaus

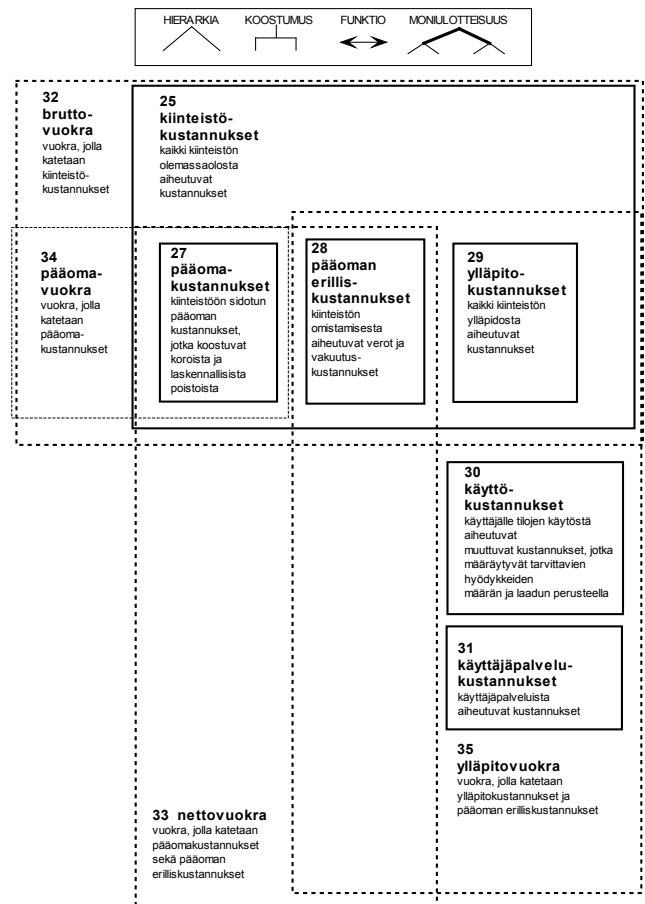
en charge for utilities; cost of utilities

erikseen sovittava korvaus, joka peritään *vuokralaiselta* käytön tai kulutuksen mukaan

Käyttökorvauksia peritään esim. veden-, lämmön- ja sähkönkulutuksesta.

separately agreed compensation collected from the *tenant* according to terms

Charge for utilities is collected, e.g. for water, heat and energy consumption.



Käsitekaavio 6. Kustannus- ja vuorakäsitteiden väliset suhteet (laatikkomalli).

- 46
toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus
 en non-fixed-term lease agreement; indefinite tenancy; tenancy at will
 vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamisajankohta sovitaan mutta jonka päättäminen edellyttää joko *vuokralaisen* tai *vuokranantajan* tekemää *irtisanomista* tai sopimuksen *purkamista*
 tenancy agreement, where the beginning is set but whose termination requires a *notice to quit* or *rescission of a lease* from either the *tenant* or the *landlord*
- 47
määräaikainen vuokrasopimus
 en tenancy for years; term of years; tenancy for a term; fixed term lease
 vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen
 Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman erityisiä toimenpiteitä, kun sovittu määräaika on kulunut umpeen.
 Määräaikainen vuokrasopimus voi päättyä myös, jos jompikumpi sopijaosapuolista purkaa sopimuksen laissa erikseen mainittujen olennaisten sopimusrikkomusten vuoksi tai muilla laissa mainituilla perusteilla. Ks. myös *vuokrasuhteen purkaminen*.
 tenancy agreement where the beginning and termination of tenancy are agreed separately
 Tenancy for years ends without special procedures when the time agreed has passed.
 Tenancy for years can also end when either party terminates the tenancy due to serious breaches of contract that are identified in law or on other legal grounds. See also *rescission of a lease*.
- 48
toistuva vuokrasopimus
 en periodic tenancy; tenancy from period to period
 vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen ja joka sopimuksen päättymisen jälkeen jatkuu sovitulla tavalla tai jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomis-päivä on sovittu ennalta määrätyn ajan päähän
 Juridisesti kyseessä on *toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus*.
 tenancy agreement where the beginning and end of tenancy are agreed separately, and which continues as agreed after the expiry of the agreement, or whose first possible day of termination is set at a certain date
 Legally this is *non-fixed-term lease agreement*.
- 49
 <vuokraus>
irtisanominen
 en giving notice; denouncement; ~ notice to quit
 menettely, jolla *vuokranantaja* tai *vuokralainen* voi päättää *toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen* tiettyä ennalta sovitua tai laissa erikseen säädettyä aikaa noudattaen
 procedure whereby the *landlord* or *tenant* can end a *non-fixed-term lease agreement* by following a notice period agreed in advance or determined by law
- 50
 <vuokraus>
vuokrasuhteen purkaminen
 en rescission of a lease; forfeiture of a lease; < cancellation of a lease; < termination of a lease
 menettely, jolla *vuokranantaja* tai *vuokralainen* päättää vuokrasuhteen olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi välittömästi
 Vuokrasuhteen purkamisen perusteet on lueteltu erikseen laissa. Vuokranantajan tekemä purkaminen edellyttää yleensä vuokralaiselle etukäteen lähetettyä varoitusta.
 procedure whereby the *landlord* or *tenant* ends the tenancy immediately due to a serious breach of contract
 Grounds for rescission of a lease are listed in law. Rescission made by the landlord usually requires a notice sent to the tenant in advance.
- 51
 <vuokraus>
vakuus
 en security deposit; security; surety
 tae, joka annetaan vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen varmistamiseksi
 Vakuuden antaja voi olla *vuokralainen* tai *vuokranantaja*. Vakuuden laji sovitaan erikseen vuokrasopimuksessa ja se voi olla esimerkiksi pankkitakaus, talletus tai takaus. Vakuuden tulee olla kohtuullinen. Vakuus palautetaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, kun on todettu, ettei täyttämättömiä velvoitteita ole.
 guarantee, which is given to ensure the completion of obligations relating to the tenancy
 Either the *tenant* or the *landlord* can give the security deposit.
 The type of security deposit is agreed upon in the tenancy agreement and it can be, e.g. a bank guarantee, a deposit or a guarantee. The security deposit should be reasonable. The security deposit is returned at the end of the tenancy when it has been shown that no unfulfilled obligations remain.
- 52
vuokraennakko
 en advance collection of rent; lease premium; forehand rent; fore-hand rent; accelerated rent; advance rent payment; < deposit
 ennakkoon perittävä vuokra, josta sovitaan vuokrasopimusta tehtäessä tai sopimuksen ehtoja muutettaessa erityisestä syystä
 Vuokraennakko kuitataan vuokrasuhteen kestäessä.
 prepaid rent, which is agreed upon when making the tenancy agreement or when changing the terms of the contract for a special reason
 The advance collection of rent is offset as the tenancy continues.

- 53
vuokran tarkistaminen; vuokrantarkistus
en rent review
menettely, jossa vuokran määrää muutetaan vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla tai muuten sopijapuolten yhteisellä sopimuksella
Vuokran tarkistamisen peruste voidaan vapaasti sopia ja voidaan myös sopia, ettei vuokraa tarkisteta alaspäin vaan ainoastaan korotetaan. Vuokran määrä voidaan sitoa yleiseen indeksiin (esimerkiksi elinkustannusindeksiin), liikevaihtoon tai osapuolet voivat sopia prosentuaalisesta korotuksesta.
Indeksi- tai muu kustannussidonnainen vuokran tarkistamista koskeva ehto voidaan ottaa mukaan vain *toistaiseksi voimassa olevaan* tai vähintään kolmen vuoden *määräaikaiseen vuokrasopimukseen*.
procedure whereby the amount of rent is changed according to the terms of the tenancy agreement or as agreed otherwise by both parties
The grounds for a rent review can be freely agreed upon and it can also be agreed that the rent will not be decreased, only increased. The amount of rent can be tied to a general index (e.g. cost-of-living index) or revenue, or the parties can agree on increasing the rent by a certain percentage.
Linking the rent review to an index or some other costs requires a *non-fixed-term lease agreement* or a *tenancy of at least three years*.
- 54
vuokraoikeuden siirto
en assignment of lease; lease assignment; transfer of lease
menettely, jossa *vuokralainen* siirtää vuokrasopimuksen ja siihen liittyvät oikeudet ja veloitteet uudelle vuokralaiselle
Uusi vuokralainen tulee sopimukseen kyseisen sopimuksen siirtäneen vuokralaisen tilalle. Vuokrasopimus jatkuu siis uuden vuokralaisen kanssa samoin ehdoin kuin alkuperäisen vuokralaisen kanssa. Vuokraoikeuden siirto ei ole sallittua ilman *vuokranantajan* lupaa.
procedure whereby the *tenant* transfers the tenancy agreement, and the related rights and obligations to a new tenant
The new tenant replaces the assigning tenant in the tenancy. Thus, the tenancy agreement continues with the new tenant under the same conditions as with the original tenant. The assignment of lease is not allowed without the *landlord's* permission.
- 55
alivuokrasuhde
en < subtenancy relation (1); < subtenancy relationship (1); ~ subtenancy contract
vuokrasuhde, jossa päävuokralainen luovuttaa alle puolet vuokraamastaan tai muu kuin vuokralainen luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan
Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen.
Alivuokrasuhde voi koskea sekä *asuin-* että *liikehuoneistoja*.
tenancy where the main tenant assigns less than half of a tenement rented, or where someone other than the tenant assigns a part of a tenement they govern to someone else for use in return for a payment
Parties in a subtenancy relation are the sublandlord and subtenant.
A subtenancy relation can refer to both a *dwelling unit* and *business premises* (1).
- 56
edelleenvuokrasuhde
en secondary lease of business premises;
< subtenancy relation (2); < subtenancy relationship (2)
vuokrasuhde, jossa *vuokralainen* luovuttaa koko vuokraamansa rakennuksen tai *liikehuoneiston* uudella vuokrasopimuksella yhdelle tai useammalle vuokralaiselle
Edelleenvuokrasuhde eroaa *vuokraoikeuden siirrosta* siten, että alkuperäinen vuokralainen on itse vastuussa vuokrasuhteen velvoitteiden täyttämisestä ja huoneistoa käyttävä edelleenvuokralainen ei voi saada parempaa oikeutta (esim. vuokrasuhteen keston suhteen) kuin hänen *vuokranantajallaan* on. *Alivuokrasuhteesta* edelleenvuokrasuhde eroaa siten, että siinä luovutetaan koko vuokrattu huoneisto tai vuokrattu rakennus.
Edelleenvuokrasuhteeseen tarvitaan aina vuokranantajan nimenomainen lupa.
tenancy, where the *tenant* assigns the entire rented building or *business premises* (1) to one or more tenants with a new tenancy agreement
A secondary lease of business premises differs from an *assignment of lease* in that the original tenant is responsible for fulfilling the tenant's obligations and the subtenant cannot have better terms (e.g. duration of tenancy) than their landlord. The secondary lease of business premises differs from the *subtenancy relation* in that the entire rented tenement or building is conveyed.
A secondary lease of business premises requires the landlord's specific permission.
- 57
jälleenvuokrasuhde
en secondary lease of a residential apartment;
< subtenancy relationship (3)
vuokrasuhde, jossa *vuokralainen* luovuttaa koko vuokraamansa *asuinhuoneiston* uudella vuokrasopimuksella yhdelle tai useammalle vuokralaiselle
Jälleenvuokrasuhde eroaa *edelleenvuokrasuhteesta* siten, että huoneistoa käyttävä jälleenvuokralainen saa esimerkiksi itsenäisen omasta *vuokranantajastaan* riippumattoman irtisanomissuojan myös huoneiston alkuperäiseen vuokranantajaan nähden.
Jälleenvuokrasuhteeseen tarvitaan aina vuokranantajan nimenomainen lupa.
tenancy where the tenant assigns the entire rented *dwelling unit* to one or more tenants with a new tenancy agreement
A secondary lease of a residential apartment differs from the *secondary lease of business premises* in that the subtenants using the apartment receive e.g. legal protection against dispossession independent of their landlord and also in relation to the original landlord.
A secondary lease of a residential apartment always requires the landlord's specific permission.
- 58
huoneenvuokrasuhde
en < tenancy relationship; < landlord-tenant relationship (2)
vuokrasuhde, jossa rakennus tai sen osa luovutetaan toisen käyttöön pääasiallisesti asunto- tai toimitilatarkoitukseen
tenancy where a building or its part is assigned to someone else's use primarily for residential or business purposes
- 59
maanvuokrasuhde
en ~ land tenure relationship;
< landlord-tenant relationship (3); ~ land leasing

vuokrasuhde, jossa maa-alue luovutetaan toisen käyttöön rakennettavaksi tai muuten hyödynnettäväksi

Maanvuokrasuhteessa sovelletaan maanvuokralakia.

tenancy where the land-area is conveyed to someone else for building or other utilisation

The Tenancy Act is applied to land tenure relationships.

60

tontinvuokrasuhde

en ~ site lease relationship

maanvuokrasuhde, jossa asemakaava-alueella oleva kiinteistörekisteriin merkitty rakennustontti tai itsenäiseksi *kiinteistöksi* erotettu rakennuspaikka luovutetaan tontinvuokraoikeuksien asuntotarkoitukseen

Tontinvuokrasuhteeseen liittyvä tontinvuokrasopimus on rekisteröitävä kiinnitysrekisteriin.

land tenure relationship, where a registered building plot in a town planned area or a building site separated as independent *real estate* is assigned with a site leasehold for housing

Site lease relationship must be entered into the mortgage register.

61

muu asuntoalueen vuokrasuhde

en ~ housing lease relationship

maanvuokrasuhde, jossa tontti ilman tontinvuokraoikeutta tai muu kiinteistö luovutetaan asuntotarkoitukseen

land tenure relationship, where a plot without a site leasehold, or some other real estate, is assigned for housing purposes

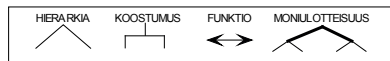
62

muu maanvuokrasuhde

en ~ landlord-tenant relationship (1)

maanvuokrasuhde, jossa kiinteistö luovutetaan muuhun kuin asuntotarkoitukseen tai maatalousmaaksi

land tenure relationship where real estate is assigned for other use than housing or farmland



54 vuokraoikeuden siirto
menettely, jossa vuokralainen siirtää vuokrasopimuksen ja siihen liittyvät oikeudet ja velvoitteet uudelle vuokralaiselle

50 vuokrasuhteen purkaminen
menettely, jolla vuokranantaja tai vuokralainen päättää vuokrasopimuksen olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi välittömästi

49 irtisanominen
menettely, jolla vuokranantaja tai vuokralainen voi päättää toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tiettyä ennalta sovittua tai laissa erikseen säädettyä aikaa noudattaen

46 toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus
vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamisajankohta sovitaan mutta jonka päättäminen edellyttää joko vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomista tai sopimuksen purkamista

47 määräaikainen vuokrasopimus
vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen

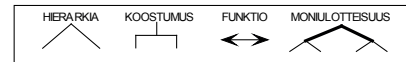
53 vuokran tarkistaminen
menettely, jossa vuokran määrää muutetaan vuokrasopimuksessa sovittulla tavalla tai muuten sopijapuolten yhteisellä sopimuksella

52 vuokraennakko
ennakkoon perittävä vuokra, josta sovitaan vuokrasopimusta tehtäessä tai sopimuksen ehtoja muutettaessa erityisestä syystä

48 toistuva vuokrasopimus
vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen ja joka sopimuksen päättymisen jälkeen jatkuu sovittulla tavalla tai jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on sovittu ennalta määrätyn ajan päähen

Käsitekaavio 8. Vuokraukseen liittyviä käsitteitä II.

7 KORJAUSRAKENTAMINEN



Käsitekaavio 9. Korjausrakentamisen ohjelmoinnin käsitteitä.

63

kunnossapito

en repairs and replacements

korjausrakentamiseen kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alun perin valmistuessaan. Kohde ei kuitenkaan välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita *uudisrakentamisen* yhteydessä ei vielä tunnettu.

Kunnossapitoa voidaan tehdä hankemuotoisesti (vrt. *peruskorjaus*) tai esimerkiksi säännöllisten *vuosikorjauksien* avulla.

activities included in *repair construction*, where the target's characteristics are maintained by renewing or fixing damaged and worn parts without fundamentally altering the target's relative quality standard

The aim of repairs and replacements is to maintain the target approximately the same as it was when originally completed. The target may not necessarily be like the original, because it is usually practical to use newer technical solutions and consider needs that were not known at the time of *new construction*. Repairs and replacements can be carried out as projects (cf. *renovation*) or, for example, through regular *annual repairs*.

64

huoltokirja

en maintenance book; maintenance manual

kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää *kiinteistön* perustietojen lisäksi *kiinteistön hoitoon* ja *ylläpitoon* liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja

Huoltokirja on kiinteistön hoidon ja ylläpidon työkalu. Asuinalolle ja toimitilakiinteistölle on laadittu valmiit huoltokirjamallit.

set of documents specific to each real estate, which in addition to the *real estate's* basic information contains instructions and targets for *real estate maintenance* as well as follow-up information

The maintenance book is a tool for real estate maintenance. Ready-made maintenance book models are available for residential buildings and business premises.

65

kunnossapitosuunnitelmaehdotus

mieluummin kuin: tekninen pt-suunnitelmaehdotus; tekninen pts-ehdotus

en building management plan proposal;
long term plan proposal

tekniset näkökohdat huomioon ottava tietyn aikavälin suunnitelmaehdotus *kunnossapitoa* varten

Kunnossapitosuunnitelma laaditaan *kuntoarvioinnin* perusteella ja sitä käytetään usein *korjaussuunnitelman* laadinnan lähtötietona.

Lyhenne PTS tarkoittaa pitkäntähtäimen suunnitelmaa.

plan proposal for *repairs and replacements* for a certain time frame, which considers technical aspects

A building management plan is made on the basis of a *condition assessment* and it is often used as the base for a *repair plan*.

66

korjaussuunnitelma

mieluummin kuin: pt-suunnitelma

en repair plan

kunnossapitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon *kiinteistön* käyttäjien ja omistajien tarpeet

Korjaussuunnitelma muodostaa yleensä perustan kunnossapitoon liittyvälle budjetoinnille, mikä merkitsee organisaation sitoutumista ohjelman toteuttamiseen. Korjaussuunnitelmassa tulisi eritellä tarvittavat korjausym. toimenpiteet ajoituksineen. Suunnittelun erityisnäkökulmana voi olla esimerkiksi kiinteistön kunnon, arvon tai ominaisuuksien säilyminen. Korjaussuunnitelma tulisi tarkistaa määrävälein.

plan for a certain time frame directing *repairs and replacements*, which considers the needs of the users and owners of the *real estate* in addition to technical and financial aspects

A repair plan usually forms the base of the budget for repairs and replacements, which means the organisation is committed to executing the programme. The repair plan should specify the required repairs and other such procedures and their timing. A special viewpoint could be, e.g. the preservation of the condition, value or characteristics of the real estate. The repair plan should be checked regularly.

67

uudisrakentaminen

en new construction

rakentaminen, joka tuottaa uutta tilaa tai uuden rakennelman
Uudisrakentaminen voidaan jakaa ensirakentamiseen ja lisärakentamiseen.

construction that creates new spaces or a new building or structure

New construction can be divided into primary construction and extension.

68

lisärakentaminen

en extension

uudisrakentaminen aiemmin rakennetun kohteen välittömään yhteyteen

Tarkastelunäkökulma voi olla esimerkiksi *kiinteistö*, johon jo kuuluva rakennuskokonaisuutta täydennetään, tai yksittäinen rakennus, jota laajennetaan. Uudisrakentamista muutoin jo rakennetulla alueella sijaitsevalle tyhjälle tontille kutsutaan usein täydennysrakentamiseksi.

Lisärakentamista voi sisältyä myös sellaiseen hankkeeseen, joka enimmäkseen on korjausrakentamista.

new construction within or in direct contact with a previously constructed entity

Examples of extension include *real estate* where an existing building complex is complemented, and a single building which is extended. New construction on an empty plot in an otherwise built area is often called complementary construction.

Extension can also be included in projects that would mostly be classified as repair construction.

69

korjausrakentaminen

mieluummin kuin: rakennussaneeraus

en repair construction; ~ repair (1)

rakentaminen, joka muuttaa aiemmin rakennettua kohdetta toivottuun suuntaan

Korjausrakentamista voidaan tehdä erillisenä projektina tai vuosikorjaustyypisesti ilman erillistä hanketta.

Korjausrakentamisen tavoitteena voi olla esimerkiksi kohteen parempi soveltuvuus tarkoitukseensa (*perusparantaminen*), kulttuuriarvojen säilyttäminen tai palauttaminen (*entistäminen (1)*) tai kohteen käyttötarkoituksen muuttaminen (*muutosrakentaminen*). Usein samalla hankkeella on monia tavoitteita.

construction that alters a previously constructed entity towards the desired result

Repair construction can be carried out as a separate project or in the style of annual repair.

The aim of repair construction can be e.g. to make the target more suitable to its use (*modernisation*), to preserve or restore cultural values (*restoration (1)*) or to change the target's purpose of use (*rebuilding*).

70

kuntoarviointi

ei: kuntokartoitus

en condition assessment; condition evaluation;
assessment of condition

selvitys, jossa pääasiassa aistinvaraisesti, kokemuseräisesti ja ainetta rikkomatta selvitetään rakennuksen tai laitteen kunto ja korjaustarpeet

Kuntoarviointi on tyypillisesti kertaluonteinen ja se voidaan tehdä koko *kiinteistölle* tai vain jollekin tietylle rakennusosalle, rakenteelle, järjestelmälle tai laitteelle. Sitä voidaan päivittää kiinteistön käytön aikana.

Kuntoarvioinnissa käytetään erilaisia LVI-mittauslaitteita. Arvioinnin perusteella laadittavaa kuntoarviota voidaan usein käyttää *kunnossapitosuunnitelmaehdotuksen* tai *korjaussuunnitelman* lähtötietona, joskus myös suoraan kunnossapitosuunnitelmaehdotuksena.

Kuntoarviointi on *kuntotutkimusta* suppeampi toimenpide.

survey in which the condition as well as any need for repairing a building or equipment are determined, mainly by sensory and empirical evaluation and non-destructive methods

Condition assessment is typically a non-recurring assessment which may concern the *real estate* in its entirety or only a part of a building, or a structure, a system, or a piece of equipment. It may be updated while the real estate is in use.

Several HPA measuring instruments are used in condition assessment. The resulting assessment can often be used as background information for a *building management plan proposal* or *repair plan*, or occasionally even as an actual building management plan proposal.

Condition assessment is a smaller-scale operation than *condition survey*.

71

kuntotutkimus

en condition survey

selvitys, jonka tarkoituksena on rakennuksen, rakennelman tai kiinteistöön kuuluvien LVISKA-laitejärjestelmien yksityiskohtainen tutkiminen elinkaaren vaiheen, suunnittelun tai korjaustarpeiden täsmentämiseksi

Kuntotutkimuksessa voidaan käyttää ainetta rikkovia menetelmiä, esimerkiksi kaakeleiden poistamista kosteusvaurion toteamiseksi. Kuntotutkimuksia ovat muun muassa sisäilmaston kuntotutkimus, vesi- ja viemärilaitteistojen kuntotutkimus ja kosteus- ja homevaurioituneen rakennuksen kuntotutkimus.

Kuntotutkimuksen tuloksia käytetään lähtötietoina korjaussuunnittelussa mm. korjausten sisällön ja laajuuden määrittämiseksi.

Kuntotutkimus on kuntoarviointia laajempi toimenpide. LVISKA tulee sanoista lämpö, vesi, ilma, sähkö, kylmä ja automaatio.

survey whose purpose is to examine a building, a structure, or an HPACA system in detail to determine their phase of life cycle as well as any need of repair or planning

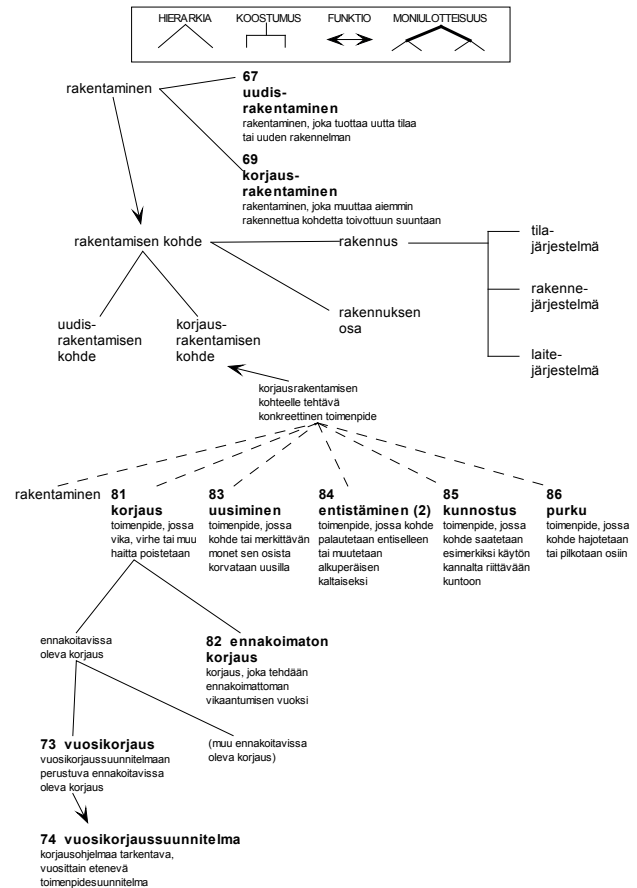
In condition survey, destructive methods may be used. For example, moisture damage may be determined by removing tiles. Examples of condition survey include indoor climatic condition survey, water supply and sewer fittings survey, and condition survey of buildings damaged by moisture and mould.

The results of condition survey are used as background information for repair planning to define, for example, the content and scale of repairs.

Condition survey is a larger-scale operation than condition assessment.

HPACA is an abbreviation of the words heating, plumbing, air conditioning and automation.

7.1 Korjausrakentaminen toteutustavan mukaan jaoteltuna



Käsitekaavio 10. Korjausrakentamisen toimenpiteiden käsitteitä.

72

peruskorjaus

en renovation (1); refurbishment (1)

suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettava *korjausrakentaminen*

Peruskorjauksessa voidaan esimerkiksi uusia rakennusta, rakennuksen osia tai taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita. Peruskorjauksen tavoitteena on saattaa rakennus samantasoiseksi kuin se oli uutena.

repair construction carried out as a relatively large separate project

In renovation, one may redo a building, parts of a building, building service technology systems or equipment. Renovation aims at restoring the level a building had when it was new.

73

vuosikorjaus

en annual repair

vuosikorjaussuunnitelmaan perustuva ennakoitavissa oleva korjaus

Kiinteistön vuosikorjaussuunnitelmaan kuuluu yleensä vuosittainen korjaustarpeiden kartoitus, jota varten voidaan koota palautetta ja ehdotuksia myös kohteen käyttäjiltä. Vuosikorjausten yhteydessä voidaan tehdä myös *ennakoimattomia korjauksia*.

foreseeable *fault rectification* based on an *annual repair plan*

A *real estate's* annual repair programme usually includes a survey of annual repair needs, for which feedback and suggestions can be collected from users. Annual repair may also include *unforeseen repairs*.

- 74
vuosikorjaussuunnitelma
 en annual repair plan
korjaussuunnitelmaa tarkoittaa, vuosittain etenevä toimenpidesuunnitelma
 Vuosikorjaussuunnitelmaa toteutetaan tavallisesti *vuosikorjauksina* tai erillisinä peruskorjaushankkeina.
 yearly progressive action plan that specifies the *repair plan*
 An annual repair plan is usually realised through *annual repairs* or as separate renovation projects.
- 7.2 Korjausrakentaminen tarkoituksen tai tavoitteiden mukaan jaoteltuna
- 75
muutosrakentaminen
 en rebuilding
korjausrakentaminen, joka tehdään kohteen käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttamiseksi
 Muutosrakentamishankkeisiin sisältyy tavallisesti myös *perusparantamiselle* tai *kunnossapidolle* tyypillisiä toimenpiteitä.
repair construction which aims at changing the target's purpose or manner of use
 Rebuilding projects usually include procedures typical of *modernisation* or *repairs and replacements*.
- 76
entistäminen (1); entisöinti (1); entistävä korjausrakentaminen
 en ~ restoration (1)
korjausrakentaminen, jossa päätarkoitus on palauttaa tai säilyttää kohteen kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja
 Entistäminen voidaan jakaa *restaurointiin*, *rekonstruointiin* ja *konservointiin*.
repair construction whose main purpose is to restore or preserve the target's cultural, historical or architectural value
 Restoration (1) can be divided into *restoration (2)*, *reconstruction* and *conservation*.
- 77
perusparantaminen; parantava korjausrakentaminen
 en modernisation; rehabilitation
korjausrakentaminen, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi
 Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenaikaisella tietotekniikalla. Perusparannushankkeisiin voi sisältyä myös *kunnossapidolle* tyypillisiä toimenpiteitä. Vrt. *peruskorjaus*.
repair which aims at elevating the target's relative quality level substantially from the original one
 In a modernisation project, the building's energy economy can be improved, or the building can be linked to a sanitary network or equipped with lifts or modern IT technology. Modernisation projects can also include procedures typical of *repairs and replacements*. Cf. *renovation*.
- 78
restaurointi
 en restoration (2)
entistäminen (1), jossa kohde palautetaan aiempaan asuun poistamalla myöhemmin tehtyjä lisäyksiä ja täydentämällä heikentyneitä tai muutettuja osia
restoration (1) where the target is restored to its previous form by removing later construction additions and by completing parts that have weakened or changed
- 79
rekonstruointi
 en reconstruction
entistäminen (1), jossa kokonaan tai osittain tuhoutunut kohde rakennetaan uudelleen säilyneiden osien ja asiakirjojen perusteella
restoration (1) where a partly or entirely destroyed target is rebuilt using preserved parts and documents
- 80
konservointi
 en conservation
entistäminen (1), jolla parannetaan kohteen säilyvyyttä
restoration (1) which enhances the target's preservability

7.3 Korjausrakentamisen kohteelle tehtävät toimenpiteet

81

korjaus; korjaaminen

en fault rectification; rectification; repair (2); correction

toimenpide, jossa vika, virhe tai muu haitta poistetaan

procedure in which a fault, defect or other imperfection is removed

82

ennakoimaton korjaus; viankorjaus; vikakorjaus

en unforeseen repair; fault repair; repair of fault

korjaus, joka tehdään ennakoimattoman vikaantumisen vuoksi
Ennakoimaton korjaus tehdään yleensä suhteellisen pian sen jälkeen, kun vika on havaittu. Korjauksen kiireellisyys voidaan tarvittaessa määrittää vian luonteen huomioon ottavalla luokituksella.

fault rectification done due to unforeseen malfunctioning

Unforeseen repair is usually done rather quickly after the fault has been detected. The urgency of repair can sometimes be defined using classification that considers the nature of the fault.

83

uusiminen

en renewal; ~ renovation (2)

toimenpide, jossa kohde tai merkittävän monet sen osista korvataan uusilla

Esimerkiksi LVI-järjestelmän uusiminen merkitsee tavallisesti joidenkin sen osien korvaamista uusilla.

procedure in which the target or a significant number of its parts are replaced with new ones

For example, the renewal of an HVAC system usually means replacing some of its parts with new ones.

84

entistäminen (2); entisöinti (2)

en ~ restoration (3)

toimenpide, jossa kohde palautetaan entiselleen tai muutetaan alkuperäisen kaltaiseksi

Vrt. *entistäminen (1)*.

procedure in which the target is restored to its original state or transformed so that it is similar to the original

Cf. *restoration (1)*.

85

kunnostus; kunnostaminen

en repair (3); refurbishment (2)

toimenpide, jossa kohde saatetaan esimerkiksi käytön kannalta riittävään kuntoon

procedure in which the target is restored to a condition adequate for its use

86

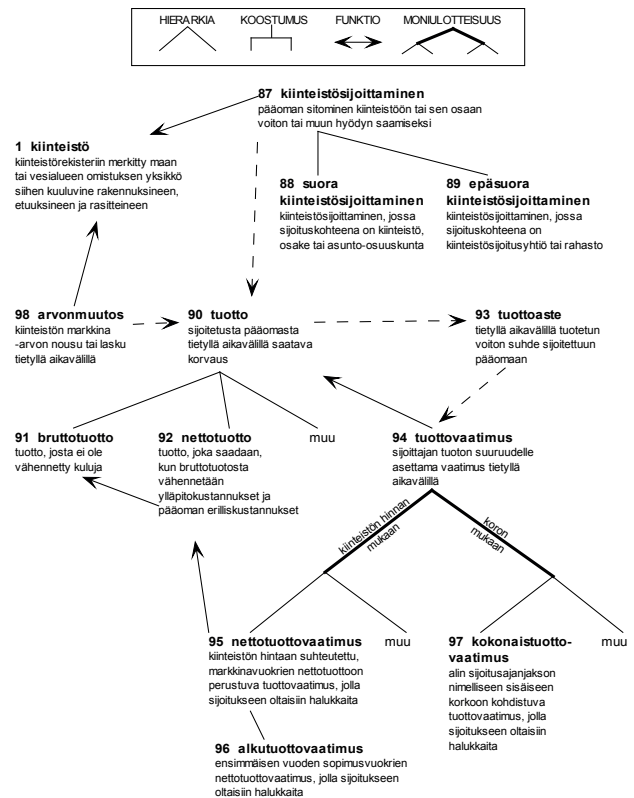
purku; purkaminen

en demolition

toimenpide, jossa kohde hajotetaan tai pilkotaan osiin

procedure in which the target is destroyed or broken down to pieces

8 KIINTEISTÖSIIJOITTAMINEN



Käsitekaavio 11. Kiinteistösijoittaminen, tuotto.

87

kiinteistösijoittaminen; kiinteistösijoitus

en real estate investment; property investment; investment in real estate

pääoman sitominen *kiinteistöön* tai sen osaan voiton tai muun hyödyn saamiseksi

Kiinteistöihin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisesti esimerkiksi osakkeiden ja rahastojen kautta. Termiä kiinteistöinvestointi käytetään monimerkityksisesti tarkoittamaan joko kiinteistösijoittamista tai yhtä kiinteistöön tehtävää investointitoimenpidettä.

investing of capital in *real estate* or its part to obtain profit or other benefits

Apart from direct investing, real estate investment can also be indirect, for example, through shares or funds.

88

suora kiinteistösijoittaminen

en direct real estate investment; direct property investment
kiinteistösijoittaminen, jossa sijoituskohteena on *kiinteistö*, osake tai asunto-osuuskunta

Suoralla kiinteistösijoittamisella on kaksi muotoa. Kiinteistö voidaan omistaa kiinteistömuotoisesti, jolloin omistaja omistaa tietyn maa-alueen ja sillä olevat rakennukset, ja on merkitty lainhuudatus- ja kiinteistörekisteriin kiinteistön omistajana. Toinen muoto on asunto- tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistaminen, jolloin osakkeet oikeuttavat tiettyjen tilojen hallinnoimiseen.

real estate investment in which capital is invested in *real estate*, shares, or a housing co-operative

There are two types of direct real estate investment. Ownership may encompass a certain land area and the buildings in it, in which case the proprietor is registered as the owner in the land register. The second type is ownership of shares in a housing company or mutual real estate company, which entitles the shareholder owner to possess a certain part the real estate.

89

epäsuora kiinteistösijoittaminen; välillinen kiinteistösijoittaminen
en indirect property investment

kiinteistösijoittaminen, jossa sijoituskohteena on kiinteistösijoitusyhtiö tai rahasto

Epäsuorassa kiinteistösijoittamisessa ei omisteta itse kiinteistöä, vaan kiinteistön omistavan tahon osakkeita tai osuuksia.

Epäsuora kiinteistösijoittaminen ei anna sijoittajalle määräysvaltaa tai hallinnointioikeutta itse kiinteistöomaisuuteen.

real estate investment in which capital is invested in a real estate investment company or fund

In indirect property investment, it is not the real estate itself that is owned but a share or shares of the body that owns the real estate.

Indirect property investment does not confer the investor control over the real estate property or the right to possess the property.

90

tuotto

en return

sijoitetusta pääomasta tietyllä aikavälillä saatava korvaus

Tuotto voidaan ilmaista rahamääräisenä tai prosentteina sijoitetusta pääomasta.

gain from invested capital obtained within a certain time frame

The return may be expressed as money or as percentage of the money invested.

91

bruttotuotto

en gross return; gross

tuotto, josta ei ole vähennetty kuluja

return before cost deductions

92

nettotuotto

en income return; net income

tuotto, joka saadaan, kun *bruttotuotosta* vähennetään *ylläpito-kustannukset* ja *pääoman erilliskustannukset*

gross return after costs of operations and taxes and insurance costs have been deducted

93

tuottoaste

en rate of return

tietyllä aikavälillä tuotetun voiton suhde sijoitettuun pääomaan

Tuottoaste ilmoitetaan yleensä prosentteina.

Tarkasteluajanjakso voi olla esimerkiksi tilikausi tai kalenterivuosi.

ratio between return within a certain time frame and the capital invested

Rate of return is usually expressed as a percentage.

The time frame of observation may be, for example, a financial or calendar year.

94

tuottovaatimus

en required yield; return requirement; yield requirement

sijoittajan *tuoton* suuruudelle asettama vaatimus tietyllä aikavälillä

requirement set by the investor for the amount of *return* within a certain time frame

95

<kiinteistöala>

nettotuottovaatimus; pääomitusaste

en yield; capitalisation rate

kiinteistön hintaan suhteutettu, markkinavuokrien *nettotuottoon* perustuva *tuottovaatimus*, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita

Nettotuottovaatimus perustuu tarkasteluhetken markkinavuokriin. Vrt. *alkutuottovaatimus*.

Nettotuottovaatimus voidaan määritellä riskittömän koron ja riskilisän summana, josta vähennetään odotettu nettovuokrien kasvuprosentti vuositasolla ja johon lisätään ajanmukaistamiskustannuksien prosentuaalinen osuus sijoitettavasta pääomasta.

Markkinavuokrat kuvastavat tarkasteluhetkellä vallitsevaa yleistä vuokratasoa markkinoilla.

required yield calculated by dividing the *income return* from the real estate's market rent by the *real estate's* price, which the investor sets as a condition for the investment

Yield is based on market rents at the moment of review. Cf. *initial yield*.

Yield can be defined as the sum of risk free rate and risk premium minus the presumed annual net rent growth percentage plus the percentage of replacement costs of the capital invested.

Market rents reflect the overall rent level on the market at the moment of review.

96

<kiinteistöala>

alkutuottovaatimus

en initial yield

ensimmäisen vuoden sopimusvuokrien *nettotuottovaatimus*, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita

Alkutuottovaatimus perustuu tarkasteluhetkellä voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Vrt. *nettotuottovaatimus*.

yield calculated by dividing the income return from the *real estate's* first year contract rent by the real estate's price, which the investor sets as a condition for the investment

Initial yield is based on tenancy agreements at the moment of review. Cf. *yield*.

97

kokonaistuottovaatimus

en required return

alin sijoitusajanjakson nimelliseen sisäiseen korkoon kohdistuva *tuottovaatimus*, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita

Kokonaistuottovaatimuksessa huomioidaan sijoituksen nettotuotto ja oletettu arvonmuutos.

lowest *required yield* relating to the nominal internal rate of return of the investment time frame, which the investor sets as a condition for the investment

The investment's income return and presumed change in value are considered in the required return.

<p>98 <kiinteistöala> arvonmuutos en change in value; capital growth <i>kiinteistön</i> markkina-arvon nousu tai lasku tietyllä aikavälillä Arvonmuutoksella viitataan usein markkina-arvon muutokseen, ja se ilmaistaan tyypillisesti prosentteina tarkastelujakson keskimääräisestä sijoitetusta pääomasta. increase or decrease in the market value of <i>real estate</i> within a certain time frame Change in value often refers to change in the market value and it is typically expressed as a percentage of the average invested capital during the reference period.</p> <p>99 käyttöaste en occupancy rate; occupation rate käytössä olevien tilojen osuus kokonaistilakannasta tietyssä kohteessa tai tietyssä kiinteistösalkussa Käyttöaste ilmaistaan yleensä prosentteina. Erilaisilla käyttöasteilla mitataan muun muassa <i>kiinteistöjen</i> taloudellista ja toiminnallista käyttöä. share of occupied premises of the total property stock in a specific target or in a specific real estate portfolio Occupancy rate is usually expressed as a percentage. Different occupancy rates are used for measuring, among other things, the financial and operational uses of <i>real estate</i>.</p> <p>100 vajaikäyttöaste en vacancy rate vapaana tai vuokrattavissa olevien tilojen osuus kokonaistilakannasta tietyillä osamarkkinoilla Vajaikäyttöaste ilmaistaan yleensä prosentteina. Vajaikäyttöaste viittaa vuokramarkkinoilla oleviin <i>kiinteistöihin</i>. Osamarkkinoilla viitataan kiinteistön rakennustyyppiin, sijaintiin tai muihin ominaisuuksiin perustuvaan kiinteistömarkkinoiden ryhmittelyyn. Ryhmittelyssä samaan osamarkkinaan kuuluvien kohteiden kysyntä-tarjonta-tilanteen dynamiikka on samankaltainen. Esimerkiksi "Helsingin keskustan toimistomarkkinat" on yksi osamarkkina. share of vacant or free-to-let spaces of the total property stock Vacancy rate is usually expressed as a percentage. Vacancy rate refers to <i>real estates</i> in the rental market. Submarket refers to the classification of real estate markets based on the building type, location or other characteristics of the real estate. Real estate in one submarket has similar dynamics in a supply-demand situation. For example, "Market of the Helsinki City centre's business premises" is a submarket.</p>	<p>101 <kiinteistöala> markkina-arvo en market value <i>kiinteistön</i> rahassa mitattava arvo, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitus- ja ilman pakkoa Markkina-arvo voidaan määrittellä arvioinnin kohteena olevan kiinteistön ominaisuuksien perusteella eri menetelmin. Yleisimmin käytettyjä tapoja ovat vertailukelpoisiin kauppoihin perustuva kauppahintamenetelmä sekä erilaiset tuottoihin perustuvat tuottoarvomenetelmät. IVS 300:n (Valuations for Financial Reporting) mukaan tilinpäätösstandardeissa käytetään termiä käypä arvo, joka rinnastetaan normaalisti markkina-arvoon. Hyvin toimivilla, likvideillä markkinoilla käypä arvo ja markkina-arvo ovat samoja. Teoreettisena käsitteenä käypä arvo on markkina-arvoa laajempi, ja käypä arvo tulee voida määrittää kaikissa tilanteissa, myös ei-toimivilla markkinoilla, ei-markkinakelpoiselle omaisuudelle ja poikkeuksellisissa markkinatilanteissa. IFRS Foundation määrittelee käyvän arvon rahamääräksi, joka kiinteistöä saatasiin tavanomaisella, markkinaosapuolten tekemällä kaupalla arvopäivänä. value of <i>real estate</i> based on a certain market situation, which the real estate would have on a date of valuation when traded between a seller and a buyer independent of each other Market value depends on the characteristics of the property to be traded and can be defined using various methods. The most commonly used methods are the sales comparison approach, based on comparable sales, and various return value approaches, based on return. According to IVS 300 (Valuations for Financial Reporting) the term fair value, which is normally regarded as parallel to market value, is commonly used in accounting standards. In a well-functioning liquid market fair value and market value are the same. However, as a theoretical concept fair value is broader than market value. A real estate's fair value should always be definable independently of the conditions, even in a non-functioning market, for non-marketable property and in exceptional market situations. According to IFRS Foundation's definition fair value is the price that would be received from the sale of a real estate in an orderly transaction between market participants on a date of valuation.</p> <p>102 <kiinteistöala> tuottoarvo en investment value <i>kiinteistön tuottoihin</i> perustuva kiinteistön arvo tietylle sijoittajalle Tuottoarvo määritetään kohteen odotettujen kassavirtojen ja laskentakoron pohjalta. <i>Tuottovaatimus</i> saattaa vaihdella sijoittajien välillä esimerkiksi pääomarakenteen tai riskiprofiilin erojen seurauksena. Tuottoarvoa käytetään myös yleisnimityksenä kaikille kassavirtaan ja <i>netto-tuottoihin</i> perustuville kiinteistöarvioille. value of <i>real estate</i> for a specific investor based on the <i>return</i> from the real estate Investment value is defined on the basis of the asset's expected cash-flow and discount rate. Required yield may vary between investors because of differences in capital structure or risk profile, for example. The Finnish term 'tuottoarvo' (investment value) is also used in a broader sense to refer to any real estate valuation method relating to cash flow or <i>income return</i>.</p>
---	--

103

<kiinteistöala>

jälleenhankinta-arvo

en replacement value

kiinteistön arvo, joka vastaa sitä summaa, joka tiettyä ajankohdana tarvitaan uuden vastaavanlaisen kiinteistön hankkimiseksi

value of *real estate* which corresponds to the amount of money required for purchasing corresponding real estate at a given time

104

<kiinteistöala>

tekninen arvo; tekninen nykyarvo

en technical value

jälleenhankinta-arvo, josta on vähennetty kiinteistön iästä, käytöstä, käyttökelpoisuuden alenemisesta tai muusta syystä johtuva arvonalennus

replacement value which takes into account the decrease in value due to the real estate's age, wear, reduced usability, or some other cause

105

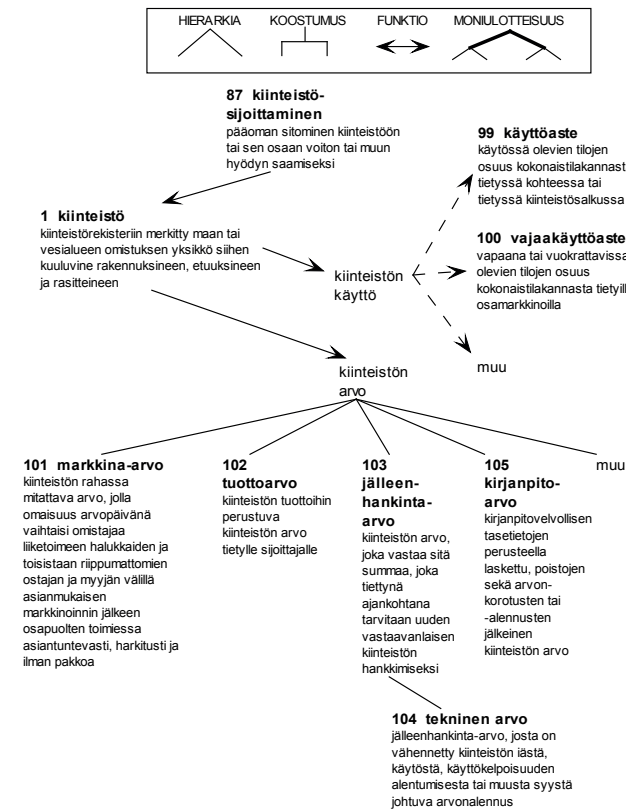
<kiinteistöala>

kirjanpitoarvo; tasearvo

en book value

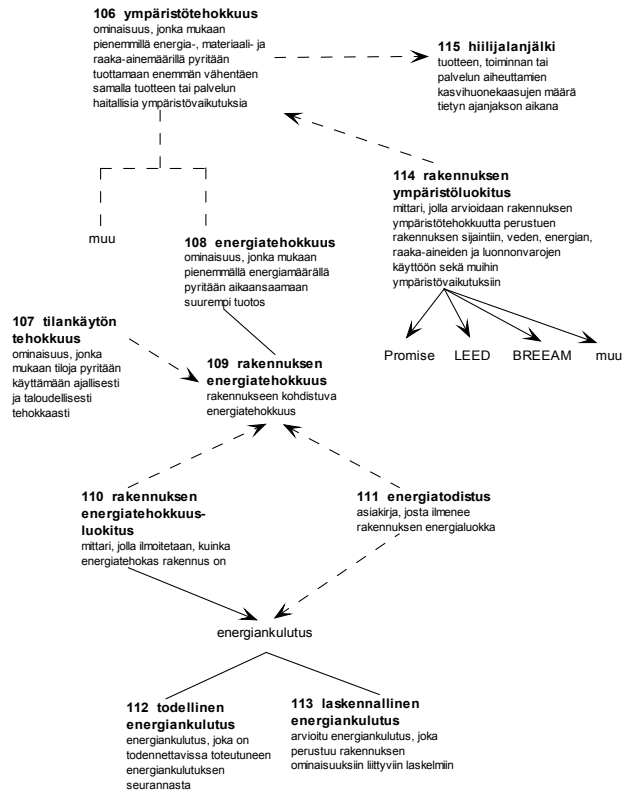
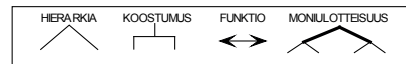
kirjanpitovelvollisen tasetietojen perusteella laskettu, poistojen sekä arvonorotusten tai -alennusten jälkeinen *kiinteistön arvo*

value of *real estate* calculated on the basis of the information on the balance sheet, where any depreciation and revaluations have been taken into account



Käsitekaavio 12. Kiinteistösijoittaminen, käyttö ja arvo.

9 YMPÄRISTÖ- JA ENERGIATEHOKKUUS



Käsitekaavio 13. Ympäristö- ja energiatehokkuus.

106

ympäristötehokkuus; ekotehokkuus

en environmental performance; environmental efficiency; eco-efficiency

ominaisuus, jonka mukaan pienemmällä energia-, materiaali- ja raaka-ainemäärällä pyritään tuottamaan enemmän vähentäen samalla tuotteen tai palvelun haitallisia ympäristövaikutuksia

Ympäristötehokkuus on laaja käsite, joka kattaa rakennuksiin viitattaessa muun muassa tilat, maankäytön ja saavutettavuuden.

Ympäristötehokkuudella pyritään *hiilijalanjäljen* pienentämiseen ja tuotteiden pitkäikäisyyteen sekä tehokkaampaan kierrätykseen.

approach where the objective is to produce more with lower energy, material and raw material consumption while reducing the harmful environmental impacts of the product or service

Environmental performance is a broad concept that, in the context of buildings, covers spaces, land use and accessibility.

The goal of environmental performance is to decrease the *carbon footprint*, improve product durability and make recycling more effective.

107

tilankäytön tehokkuus; tilatehokkuus

en space utilisation

ominaisuus, jonka mukaan tiloja pyritään käyttämään ajallisesti ja taloudellisesti tehokkaasti

Tilankäytön tehokkuutta ovat muun muassa tilankäytön tiivistäminen ja turhista tiloista luopuminen. Siihen vaikuttavat työntekijöiden ja työpisteiden määrä sekä asukkaiden määrä suhteessa pinta-alaan.

approach where the objective is to occupy spaces in a time-saving and financially effective way

Types of space utilisation include compressed scheduling and giving up unoccupied spaces. Factors affecting space utilisation include the number of workers and workspaces and the number of residents per unit of area

108

energiatehokkuus

en energy efficiency

ominaisuus, jonka mukaan pienemmällä energiamäärällä pyritään aikaansaamaan suurempi tuotos

Energiatehokkuutta voidaan kuvata energiatehokkuusluokittelulla. Ks. *rakennuksen energiatehokkuusluokitus*.

Energiatehokkuuteen kuuluu eri energiamuotojen painottaminen eri kertoimilla.

Energiatehokkuutta ei pidä sekoittaa energiansäätöön, joka on eri käsite ja jolla viitataan energiankäytön tehokkuuden parantamiseen energiankulutusta pienentämällä. Energiansäätön yksi keskeisiä toimenpiteitä on energiatehokkuuden parantaminen.

approach where the objective is to produce more with less energy consumed

Energy efficiency can be described with energy efficiency rating. See *energy efficiency rating of a building*.

In measuring energy efficiency, different energy flows are added together according to weighting factors applied to each of them.

Energy efficiency should not be confused with the concept of energy conservation which refers to reducing energy consumption. Improving energy efficiency is one of the essential procedures in energy conservation.

109

rakennuksen energiatehokkuus

en energy efficiency of a building;
energy performance of a building

rakennukseen kohdistuva *energiatehokkuus*

Rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttavat muun muassa rakennuksen ikä, koko, kunto, sijainti, tekniset järjestelmät ja rakennuksen käyttötarkoitus. Myös lämmitys, jäähdytys, ilmanvaihto ja valaistus vaikuttavat rakennuksen energiatehokkuuteen.

energy efficiency of a building

Factors affecting the in energy efficiency of a building include the building's age, size, condition, location, technical systems and intended use. Heating, cooling, ventilation and lighting also have an impact on the energy efficiency of a building.

110

rakennuksen energiatehokkuusluokitus

en energy efficiency rating of a building

mittari, jolla ilmoitetaan, kuinka energiatehokas rakennus on
Rakennuksen energiatehokkuusluokka voidaan ilmaista esimerkiksi kirjaimilla A-G, jossa A tarkoittaa vähän energiaa kuluttavaa ja G paljon energiaa kuluttavaa rakennusta. Rakennukset voidaan luokitella niiden kuluttaman energian mukaan muun muassa matala-, passiivi-, nolla- ja plusenergiataloiksi.

indicator that shows the energy performance of a building

An example of the energy efficiency classification of a building is a scale from A to G in which class A represents the most efficient and class G the least efficient buildings with regard to energy consumption. Buildings can be classified as low-energy, passive, zero-energy or plus-energy houses, according to the amount of energy consumed.

111

energiatodistus; energiatehokkuustodistus

en energy performance certificate

asiakirja, josta ilmenee rakennuksen energialuokka

Lain (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 487/2007) mukaan energiatodistus on hankittava silloin, kun rakennus tai sen osa otetaan käyttöön, myydään tai vuokrataan.

document that indicates the energy class of a building

An energy performance certificate is required by law when a building or its part is taken into use, sold or rented out.

112

todellinen energiankulutus

en realised energy consumption; actual energy consumption

energiankulutus, joka on todennettavissa toteutuneen energiankulutuksen seurannasta

energy consumption that can be verified by monitoring the energy consumed

113

laskennallinen energiankulutus

en calculated energy consumption

arvioitu energiankulutus, joka perustuu rakennuksen ominaisuuksiin liittyviin laskelmiin

estimated energy consumption based on calculations in relation to a building's characteristics

114

rakennuksen ympäristöluokitus

en ~ environmental certification of a building

mittari, jolla arvioidaan rakennuksen *ympäristötehokkuutta* perustuen rakennuksen sijaintiin, veden, energian, raaka-aineiden ja luonnonvarojen käyttöön sekä muihin ympäristövaikutuksiin

On olemassa erilaisia, kansallisia ja kansainvälisiä rakennusten ympäristöluokituksia. Suomessa käytetään muun muassa Promise-, LEED- ja BREEAM -ympäristöluokituksia. Rakennuksen ympäristöluokituksessa tarkastellaan myös tilojen sisäilman laatua.

indicator used for estimating the *environmental performance* of a building based on its location, consumption of water, energy, raw materials and natural resources, as well as other environmentally significant qualities

There are several national and international environmental classifications of buildings. Classification systems used in Finland include Promise, LEED, and BREEAM.

Indoor air quality is also taken into account in the environmental certification of buildings.

115

hiilijalanjälki

en carbon footprint

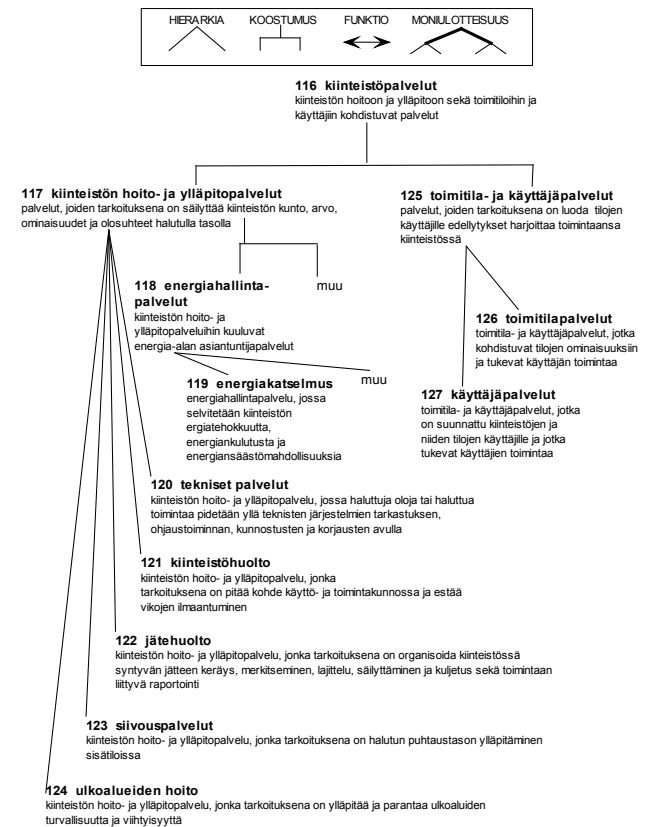
tuotteen, toiminnan tai palvelun aiheuttamien kasvihuonekaasujen määrä tietyn ajanjakson aikana

Hiilijalanjälki ilmaistaan hiilidioksidiekvivalentin (CO₂e) avulla.

total amount of green house gas emissions caused by a product, activity or service within a certain time frame

A carbon footprint is expressed by means of numbers of the carbon dioxide equivalent (CO₂e).

10 KIINTEISTÖPALVELUT



Käsittekaavio 14. Kiinteistöpalvelut.

116

kiinteistöpalvelut

en facility services (3); facilities services; property services; real estate services; building management services

kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon sekä toimitiloihin ja käyttäjiin kohdistuvat palvelut

services relating to the maintenance, premises, and users of *real estate*

117

kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut

en real estate maintenance; real property maintenance

palvelut, joiden tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo, ominaisuudet ja olosuhteet halutulla tasolla

Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita ovat *energiahallintapalvelut*, *tekniset palvelut*, *kiinteistöhuolto*, *jätehuolto*, *siivouspalvelut* ja *ulkoalueiden hoito*.

services for maintaining the condition, value, qualities, and state of *real estate* at the desired level

Real estate maintenance includes *energy management services*, *technical services*, *facility services (1)*, *waste management*, *cleaning services*, and *outdoor area maintenance*.

118

energiahallintapalvelut; energianhallintapalvelut

en energy management services

kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluihin kuuluvat energia-alan asiantuntijapalvelut

Energiahallintapalveluja ovat muun muassa energianhankintakonsultointi, *energiakatselmusten* laatiminen, lyhyen ja pitkän tähtäimen toimenpidesuunnittelu ja investointiehtotusten tekeminen. Kiinteistöjen ylläpidon aktiiviset toimenpiteet tähtäävät *energiatehokkuuteen*.

energy expert services that are part of *real estate maintenance*

Energy management services include energy consulting, preparing *energy audits*, short and long term planning of operations, and making investment proposals. The active operations of real estate maintenance aim at *energy efficiency*.

119

energiakatselmus

en energy audit

energihallintapalvelu, jossa selvitetään kiinteistön *energiatehokkuutta*, energiankulutusta ja energiansäästömahdollisuuksia

Energiakatselmus voi sisältää myös selvityksen veden- ja sähkönkulutuksen ja niiden säästömahdollisuuksien osalta. Energiakatselmus on tyypillisesti kertaluonteinen ja se tehdään usein *kuntotutkimuksen* yhteydessä, mutta sitä voidaan päivittää kiinteistön käytön aikana.

energy management services, for determining the *energy efficiency*, energy consumption, and energy conservation potential of real estate

An energy audit may also include a report on water and electricity consumption and their reduction potential.

An energy audit is typically a non-recurring survey and it is often carried out as part of a *condition survey*, but it may be updated while the real estate is in use.

120

<kiinteistöala>

tekniset palvelut

en technical services

kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelu, jossa haluttuja oloja tai haluttua toimintaa pidetään yllä teknisten järjestelmien tarkastuksen, ohjaustoiminnan, kunnostusten ja korjausten avulla

Teknisiä palveluja ovat muun muassa teknisten järjestelmien energianhallinta, valvonta sekä korjaus- ja huolto-toimenpiteet.

real estate maintenance in which the desired conditions are maintained or the desired functions are made possible by means of the inspection, supervision, maintenance and repair of technical systems

Maintenance of technical systems includes energy management and surveillance of technical systems, as well as repair and facility services.

121

kiinteistöhuolto

en facility services (1); property management (2);

facility maintenance; property maintenance

kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelu, jonka tarkoitus on pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa ja estää vikojen ilmaantuminen

Kiinteistöhuolto kohdistuu muun muassa kiinteistön rakenteisiin, rakennusosiin ja teknisiin laitteisiin.

Arkikielessä voidaan käyttää termiä huolto.

real estate maintenance for keeping the real estate operational and for preventing any defects

Facility services (1) pertain to the real estate's structures, structural components and technical equipment.

122

jätehuolto

en ~ waste management

kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelu, jonka tarkoituksena on organisoida kiinteistössä syntyvän jätteen keräys, merkitseminen, lajittelu, säilyttäminen ja kuljetus sekä toimintaan liittyvä raportointi

real estate maintenance for organising the collection, marking, sorting, storing, and transportation of waste produced within the real estate, as well as reporting on these operations

123

<kiinteistöala>

siivouspalvelut; puhdistus- ja siivouspalvelut

en cleaning services

kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelu, jonka tarkoituksena on halutun puhtaustason ylläpitäminen sisätiloissa

Puhdistus- ja siivouspalveluita ovat muun muassa lian, roskien ja jätteiden poisto sekä likaantumista vähentävä pintojen hoito ja suojaus.

real estate maintenance for maintaining the desired level of interior cleanliness

Cleaning services include, for example, removal of dirt, trash, and waste, as well as the maintenance and protection of surfaces to reduce dirt.

124

ulkoalueiden hoito

en maintenance of outdoor areas; > landscaping

kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelu, jonka tarkoituksena on ylläpitää ja parantaa ulkoalueiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä

Ulkoalueiden hoitoa ovat puhtaanapito, lumityö, liukkaiden torjunta sekä viheralueiden hoito.

real estate maintenance for maintaining and improving the safety and comfort of outdoor areas

Maintenance of outdoor areas includes cleaning, snow clearance, de-icing and sanding and landscape maintenance.

125

toimitila- ja käyttäjäpalvelut

en facility and user services

palvelut, joiden tarkoituksena on luoda tilojen käyttäjille edellytykset harjoittaa toimintaansa *kiinteistössä*

Toimitila- ja käyttäjäpalvelujen sisältö vaihtelee organisaatiokohtaisesti ja niistä sovitaan yleensä erikseen joko vuokrasopimuksessa tai erillisessä palvelusopimuksessa.

services for creating the necessary conditions for users to carry out their activities in the *real estate* facilities

The contents of facility and user services vary from one organisation to the next and are usually agreed upon either in the tenancy agreement or in a separate service agreement.

126

toimitilapalvelut

en facility services (2)

toimitila- ja käyttäjäpalvelut, jotka kohdistuvat tilojen ominaisuuksiin ja tukevat käyttäjän toimintaa

Toimitilapalveluita ovat muun muassa vartiointi ja viherpalvelut.

facility and user services for modifying the characteristics of a facility so as to support the facility user's activities

Facility services (2) include guarding and landscape maintenance.

127

<kiinteistöala>

käyttäjäpalvelut

en user services

toimitila- ja käyttäjäpalvelut, jotka on suunnattu kiinteistöjen ja niiden tilojen käyttäjille ja jotka tukevat käyttäjien toimintaa

Käyttäjäpalveluita ovat muun muassa aula-, vahtimestari- ja turvapalvelut, puhdistus- ja siivouspalvelut, viherkasvien hankinta ja hoito, puhelin-, pito- ja kokouspalvelut, postitus ja postinjakelu, skannaus-, kopiointi-, muutto-, tietoverkko-, sisustus-, hankinta-, lähetti- ja toimistopalvelut sekä muut mahdolliset tukipalvelut.

Käyttäjällä voidaan tarkoittaa sekä organisaatiota että yksityistä henkilöä. Organisaatiolla ja yksityisellä henkilöllä voi myös olla erilaisia rooleja; toimitilojen puolella puhutaan käyttäjäorganisaatioista, asuinkiinteistöissä asukkaista ja liiketiloissa kuluttajasta tai asiakkaasta.

facility and user services that are targeted at the users of the real estate or its facilities and support user functions

User services include lobby, doorman and security services, cleaning services, acquisition and maintenance of plants, phone, catering and meeting services, mailing and postal delivery, scanning, copying, moving, network, interior design, acquisition, messenger and office services, and any other support services.

The word 'user' may refer either to an organisation or to a private person. Depending on the type of the real estate, organisations and private persons may also have different roles. Office premises have 'user organisations', residential buildings have 'residents', and business premises (1) have 'consumers' or 'customers'.

KIRJALLISUUTTA

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos, ISBN 978-952-9794-33-1 (PDF), RAKLI ry. 2012. 61 s.

http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf

INTERNET-SIVUSTOJA

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, www.rakli.fi

Sanastokeskus ry, www.tsk.fi

TERMIHAKEMISTOT

Suomenkielinen hakemisto

Hakemiston numerot viittaavat termitietuenumeroihin.

- alivuokralainen; ks. alivuokrasuhde 55
 alivuokranantaja; ks. alivuokrasuhde 55
 alivuokrasuhde 55
 alkutuottovaatimus 96
 AM 12
 arvonmuutos 98
 asuinhuoneisto 44
 asumisyhteisö; ks. isännöinti 16
- BREEAM; ks. rakennuksen ympäristöluokitus 114
 bruttotuotto 91
 bruttovuokra 32
- CREM 15
- developpauk 5
- edelleenvuokralainen; ks. edelleenvuokrasuhde 56
 edelleenvuokrasuhde 56
 ekotehokkuus 106
 energiahallintapalvelut 118
 energiakatselmus 119
 energianhallintapalvelut 118
 energiansäästö; ks. energiatehokkuus 108
 energiatehokkuus 108
 energiatehokkuustodistus 111
 energiatodistus 111
 ennakoimaton korjaus 82
 ensirakentaminen; ks. uudisrakentaminen 67
 entistäminen (1) 76
 entistäminen (2) 84
 entistävä korjausrakentaminen 76
 entisöinti (1) 76
 entisöinti (2) 84
 epäsuora kiinteistösijoittaminen 89
 erilliskorvaus 36
- FM 14
- hiilidioksidiekvivalentti; ks. hiilijalanjälki 115
 hiilijalanjälki 115
 hoitovuokra 35
 huoltokirja 64
 huoneenvuokrasuhde 58
- irtisanominen 49
 isännöinti 16
 isännöitsijä; ks. isännöinti 16
- jälleenhankinta-arvo 103
 jälleenvuokralainen; ks. jälleenvuokrasuhde 57
 jälleenvuokrasuhde 57
 jätehuolto 122
- kasvihuonekaasu; ks. hiilijalanjälki 115
 kiinteistö 1
 kiinteistöarviointi 22
 kiinteistöhallinto 7
 kiinteistöhuolto 121
 kiinteistöinvestointi; ks. kiinteistösijoittaminen 87
 kiinteistöjalostaminen; ks. kiinteistökehitys 5
 kiinteistöjalostus; ks. kiinteistökehitys 5
 kiinteistöjohtaminen 10
 kiinteistökaupankäynti 6
 kiinteistökauppa 6
 kiinteistökehittäminen 5
 kiinteistökehitys 5
- kiinteistökohteen johtaminen 13
 kiinteistökustannukset 25
 kiinteistöleasing 43
 kiinteistöliiketoiminta 3
 kiinteistöliisaus 43
 kiinteistön arviointi 22
 kiinteistön elinkaari 2
 kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut 117
 kiinteistön hoito; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut 117
 kiinteistön kauppa 6
 kiinteistön myynti 19
 kiinteistön osto 18
 kiinteistön taloushallinto 23
 kiinteistön tietohallinto 24
 kiinteistön ylläpito; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut 117
 kiinteistönarviointi 22
 kiinteistönhallinto 7
 kiinteistönhoitopalvelut; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut 117
 kiinteistönmyynti 19
 kiinteistönomistus 8
 kiinteistönosto 18
 kiinteistönpito 4
 kiinteistönvaihto 20
 kiinteistönvälittäjä; ks. kiinteistönvälitys 21
 kiinteistönvälitys 21
 kiinteistöomaisuudenhoito 12
 kiinteistöpalvelut 116
 kiinteistöpäällikkö; ks. kiinteistökohteen johtaminen 13
 kiinteistösalkun johtaminen 11
 kiinteistösijoittaminen 87
 kiinteistösijoitus 87
 kiinteistösijoitusjohtaminen 12
 kiinteistösijoitussalkun johtaminen 11
 kiinteistötalous 23
 kiinteistövarallisuuden johtaminen 12
 kiinteistövälitys 21
 kirjanpitoarvo 105
 kohdepäällikkö; ks. kiinteistökohteen johtaminen 13
 kokonaistuottovaatimus 97
 konservointi 80
 korjaaminen 81
 korjaus 81
 korjausrakentaminen 69
 korjaussuunnitelma 66
 kunnossapito 63
 kunnossapitopalvelut; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut 117
 kunnossapitosuunnitelmaehdotus 65
 kunnostaminen 85
 kunnostus 85
 kuntoarvio; ks. kuntoarviointi 70
 kuntoarviointi 70
 kuntokartoitus 70
 kuntotutkimus 71
 käyttäjäomistaja; ks. kiinteistönomistus 8
 käyttäjäpalvelukustannukset 31
 käyttäjäpalvelut 127
 käyttöaste 99
 käyttökorvaus 37
 käyttökustannukset 30
 käytön ja ylläpidon kustannukset 29
- laskennallinen energiankulutus 113
 LEED; ks. rakennuksen ympäristöluokitus 114

liikehuoneisto (1) 45
 liikehuoneisto (2) 9
 lisärakentaminen 68

 maanhankinta 17
 maanvuokrasuhde 59
 markkina-arvo 101
 matalaenergiatalo; ks. rakennuksen energiatehokkuusluokitus 110
 muu asuntoalueen vuokrasuhde 61
 muu maanvuokrasuhde 2
 muutosrakentaminen 75
 määräaikainen vuokrasopimus 47

 nettotuotto 92
 nettotuottovaatimus 95
 nettovuokra 33
 nollaenergiatalo; ks. rakennuksen energiatehokkuusluokitus 110

 operatiivinen kiinteistöjohtaminen 13
 osamarkkinat; ks. käyttöaste 99

 parantava korjausrakentaminen 77
 passiivenergiatalo; ks. rakennuksen energiatehokkuusluokitus 110
 peruskorjaus 72
 perusparantaminen 77
 pitkän tähtäimen suunnitelma; ks. kunnossapitosuunnitelma-
 ehdotus 65
 plusenergiatalo; ks. rakennuksen energiatehokkuusluokitus 110
 PM 13
 Promise; ks. rakennuksen ympäristöluokitus 114
 pt-suunnitelma 66
 pts; ks. kunnossapitosuunnitelmaehdotus 65
 puhdistus- ja siivouspalvelut 123
 purkaminen 86
 purku 86
 pääomakustannukset 27
 pääoman erilliskustannukset 28
 pääomavuokra 34
 pääomitusaste 95

 rakennuksen energiatehokkuus 109
 rakennuksen energiatehokkuusluokitus 110
 rakennuksen ympäristöluokitus 114
 rakennus; ks. kiinteistö 1
 rakennussaneeraus 69
 rekonstruointi 79
 restaurointi 78

 siivouspalvelut 123
 sijoittajaomistaja; ks. kiinteistönomistus 8
 suora kiinteistösijoittaminen 88

 tasearvo 105
 tekninen arvo 104
 tekninen nykyarvo 104
 tekninen pt-suunnitelmaehdotus 65
 tekninen pts-ehdotus 65
 tekniset palvelut 120
 tilajohtaminen 14
 tilankäytön tehokkuus 107
 tilatehokkuus 107
 todellinen energiankulutus 112
 toimitila 9
 toimitila- ja käyttäjäpalvelut 125
 toimitila; ks. liikehuoneisto (1) 45
 toimitilajohtaminen 14
 toimitilakustannukset 26
 toimitilapalvelut 126
 toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus 46
 toistuva vuokrasopimus 48
 tontinvuokrasuhde 60

 tuotto 90
 tuottoarvo 102
 tuottoaste 93
 tuottovaatimus 94
 täydennysrakentaminen; ks. lisärakentaminen 68

 ulkoalueiden hoito 124
 uudisrakentaminen 67
 uusiminen 83

 vajaakäyttöaste 100
 vakuus 51
 viankorjaus 82
 vikakorjaus 82
 vuokraaminen (1) 38
 vuokraaminen (2) 39
 vuokraennakko 52
 vuokrahuoneistojen välitys 42
 vuokrahuoneiston välitys 42
 vuokralainen 41
 vuokralle antaminen 38
 vuokralle anto 38
 vuokralle ottaminen 39
 vuokralle otto 39
 vuokralleanto 38
 vuokralleotto 39
 vuokran tarkistaminen 53
 vuokranantaja 40
 vuokrantarkistus 53
 vuokraoikeuden siirto 54
 vuokrasuhteen purkaminen 50
 vuokraus (1) 38
 vuokraus (2) 39
 vuokravälitys 42
 vuosikorjaus 73
 vuosikorjaussuunnitelma 74
 välillinen kiinteistösijoittaminen 89

 ylläpitokustannukset 29
 ylläpitovuokra 35
 ympäristötehokkuus 106
 yrityksen strateginen toimitilajohtaminen 15

Englanninkielinen hakemisto / English index

Numbers in the index refer to the term record numbers.

- absolute net rent 34
- accelerated rent 52
- actual energy consumption 112
- advance collection of rent 52
- advance rent payment 52
- AM 12
- annual repair 73
- annual repair plan 74
- apartment 44
- apartment rental service 42
- appraisal 22
- assessment of condition 70
- assessment of the value of real estate 22
- asset management 12
- assignment of lease 54

- book value 105
- building management (1) 4
- building management (2) 16
- building management plan proposal 65
- building management services 116
- business premises (1) 45
- business premises (2) 9

- calculated energy consumption 113
- cancellation of a lease 50
- capital costs 27
- capital growth 98
- capitalisation rate 95
- carbon dioxide equivalent; see carbon footprint 115
- carbon footprint 115
- change in value 98
- charge for utilities 37
- cleaning services 123
- commercial property (1) 9
- commercial property (2) 45
- condition assessment 70
- condition evaluation 70
- condition survey 71
- conservation 80
- conveyance of property 6
- conveyance of real property 6
- corporate real estate management 15
- correction 81
- cost of utilities 37
- costs of operations 29
- costs of services 31
- costs of utilities 30
- CREM 15

- demolition 86
- denouncement 49
- deposit 52
- development 5
- direct property investment 88
- direct real estate investment 88
- dwelling 44
- dwelling unit 44

- eco-efficiency 106
- energy audit 119
- energy efficiency 108
- energy efficiency of a building 109
- energy efficiency rating of a building 110
- energy management services 118
- energy performance certificate 111
- energy performance of a building 109

- environmental certification of a building 114
- environmental efficiency 106
- environmental performance 106
- estate management 10
- exchange of real estate 20
- extension 68

- facilities management 14
- facilities services 116
- facility 9
- facility and user services 125
- facility maintenance 121
- facility management 14
- facility services (1) 121
- facility services (2) 126
- facility services (3) 116
- fault rectification 81
- fault repair 82
- financial management of real estate 23
- fixed term lease 47
- flat 44
- FM 14
- fore-hand rent 52
- forehand rent 52
- forfeiture of a lease 50

- giving notice 49
- gross 91
- gross rent 32
- gross return 91

- housing lease relationship 61
- housing management 16
- housing service 42
- housing unit 44

- income return 92
- income value; see investment value 102
- indefinite tenancy 46
- indirect property investment 89
- information management of real estate 24
- initial yield 96
- investment in real estate 87
- investment value 102

- land acquisition 17
- land leasing 59
- land property transfer 6
- land tenure relationship 59
- landlord 40
- landlord-tenant relationship (1) 62
- landlord-tenant relationship (2) 58
- landlord-tenant relationship (3) 59
- landscaping 124
- lease 38
- lease assignment 54
- lease premium 52
- lease-purchase 43
- leaseholder 41
- leasing 38
- lessee 41
- lessor 40
- letting on lease 38
- long term plan proposal 65
- low-energy house; see energy efficiency rating of a building 110

- maintenance book 64
- maintenance charges 35

- maintenance costs 29
- maintenance manual 64
- maintenance of outdoor areas 124
- market value 101
- modernisation 77
- net income 92
- net net net rent 34
- net rent 33
- new construction 67
- non-fixed-term lease agreement 46
- notice to quit 49
- occupancy rate 99
- occupation rate 99
- operational floor space 9
- passive house; see energy efficiency rating of a building 110
- periodic tenancy 48
- plus-energy house; see energy efficiency rating of a building 110
- PM 13
- portfolio management 11
- property development 5
- property investment 87
- property maintenance 121
- property management (1) 13
- property management (2) 121
- property ownership 8
- property portfolio management 11
- property services 116
- property transaction 6
- rate of return 93
- real estate 1
- real estate administration 7
- real estate agency business 21
- real estate brokerage 21
- real estate business (1) 3
- real estate business (2) 6
- real estate costs 25
- real estate development 5
- real estate investment 87
- real estate leasing 43
- real estate life cycle 2
- real estate maintenance 117
- real estate management 10
- real estate ownership 8
- real estate purchase 18
- real estate sale 19
- real estate services 116
- real estate transactions 21
- real estate valuation 22
- real property 1
- real property business 3
- real property life cycle 2
- real property maintenance 117
- real property transactions 21
- realised energy consumption 112
- rebuilding 75
- reconstruction 79
- rectification 81
- refurbishment (1) 72
- refurbishment (2) 85
- rehabilitation 77
- renewal 83
- renovation (1) 72
- renovation (2) 83
- rent review 53
- rental service 42
- renting 39
- repair (1) 69
- repair (2) 81
- repair (3) 85
- repair construction 69
- repair of fault 82
- repair plan 66
- repairs and replacements 63
- replacement value 103
- required return 97
- required yield 94
- rescission of a lease 50
- residence 44
- restoration (1) 76
- restoration (2) 78
- restoration (3) 84
- return 90
- return requirement 94
- secondary lease of a residential apartment 57
- secondary lease of business premises 56
- security 51
- security deposit 51
- service charges 35
- site lease relationship 60
- space utilisation 107
- subtenancy contract 55
- subtenancy relation (1) 55
- subtenancy relation (2) 56
- subtenancy relationship (1) 55
- subtenancy relationship (2) 56
- subtenancy relationship (3) 57
- surety 51
- taxes and insurance costs 28
- technical services 120
- technical value 104
- tenancy at will 46
- tenancy for a term 47
- tenancy for years 47
- tenancy from period to period 48
- tenancy relationship 58
- tenant 41
- term of years 47
- termination of a lease 50
- total occupancy costs 26
- transaction services 21
- transfer of lease 54
- transfer of property 6
- triple net rent 34
- unforeseen repair 82
- usage fee 36
- user services 127
- vacancy rate 100
- valuation of real estate 22
- waste management 122
- yield 95
- yield requirement 94
- zero-energy house; see energy efficiency rating of a building 110