

SANASTOKESKUS TSK
TERMINOLOGICENTRALEN TSK

RAKLI

**KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN
SANASTO, 2. LAITOS**

**VOCABULARY OF
REAL ESTATE BUSINESS,
2ND EDITION**

Helsinki 2012

Julkaisija: RAKLI ry

© Sanastokeskus TSK ry

ISBN 978-952-9794-33-1 (PDF)

Helsinki 2012

Esipuhe

Vuoden 2011 alussa käynnistettiin Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n aloitteesta sanastohanke, jonka tarkoituksena oli päivittää ja täydentää vuonna 2001 julkaistu Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, jotta alalle saataisiin viime vuosien muutokset kattava ajantasainen sanastokokonaisuus. Projektin tarkoituksena oli koota sanastojulkaisuksi keskeisiä kiinteistöliiketoimintaan liittyviä käsitteitä. Sanastoon sisältyvät määritelmät ja huomautuksen laadittiin suomeksi ja käännettiin englanniksi, jotta sanasto helpottaisi ja yhtenäistäisi alaa koskevaa viestintää niin kotimaisilla kuin kansainvälisilläkin markkinoilla.

Hankkeen tuloksena syntynyt sanasto on tarkoitettu kaikille alan toimijoille ja osapuolille. Sanaston tavoitteena on helpottaa myös kansalaisten itsenäistä tiedonhankintaa sekä asiantuntijoiden ja kansalaisten välistä viestintää.

Sanasto sisältää 127 käsitettä, joiden sisältö on kuvattu sekä suomen- että englanninkielisten määritelmien ja niitä täydentävien huomautusten avulla. Käsitteille on annettu suomenkieliset termisuositukset ja niille englanninkieliset vastineet. Käsitteiden välisiä suhteita on havainnollistettu käsittekaavioilla, joiden toivotaan antavan lukijalle kokonaiskuva kustakin aihealueesta.

Sanaston alkuosa sisältää pääosin samoja käsitteitä kuin vuonna 2001 julkaistu sanasto, mutta joidenkin aiemmin julkaistujen käsitteiden määritelmiä ja termejä on muokattu. Julkaisun loppuosaan on lisätty uusia käsitteitä, joiden aiheina ovat kiinteistösijoittaminen, ympäristö- ja energiatehokkuus sekä kiinteistöpalvelut. Sanaston keskeisenä lähteenä on käytetty Kiinteistötalouden instituutin KTI:n vuonna 2001 julkaisemaa Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet -käsitelueteloa.

Projektia koordinoi RAKLI ry ja terminologinen työ tehtiin Sanastokeskus TSK:ssa. Kiinteistöliiketoiminnan sanaston laatineeseen työryhmään kuuluivat:

Pia Gramen, Kiinteistöpalvelut ry
Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy (1.5.2011 alkaen)
Satu Kankaala, KTI Kiinteistötieto Oy (1.5.2011 asti)
Juho Kess, RAKLI
Helena Kinnunen, RAKLI
Tuula Kuoppala, Sanastokeskus TSK

Jotta sanasto edustaisi alan näkemystä mahdollisimman laajasti, perustettiin hankkeelle lisäksi ohjausryhmä, johon kuuluivat:

Ritva Bergström, Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy
Johanna Hede, Nokia Asset Management Oy
Tero Heikkilä, Isännöintiliitto
Vesa Immonen, Kiinteistö-Tapiola Oy
Keijo Kaivanto, Kiinko
Marja Mäki-Lohiluoma, Varma
Mikko Salla, Newsec
Kaarina Tanskanen, Puolustushallinnon rakennuslaitos
Ritva Toure, Puolustushallinnon rakennuslaitos
Petri Turku, Senaatti-kiinteistöt
Eero Utunen, Espoon kaupunki
Mika Valtonen, Ovenia
Jouko Viinamäki, Aalto-Yliopistokiinteistöt Oy

Ohjausryhmässä edustetut organisaatiot rahoittivat sanaston laatimiseen tarvittavan terminologisen työn, kuitenkin siten, että Kiinteistöalan Koulutussäätiö toimi päärahoittajana.

Sanastokeskus TSK on koordinoinut sanaston englanninkielisen osuuden laatimista. Julkaisun tallennus- ja muokkaustekniikasta vastasi Sanastokeskus TSK:n IT-suunnittelija **Saku Seppälä**.

Lisäksi alan toimijoita kuultiin lausuntokierroksella. Kiitämme sanastotyöryhmän jäseniä ja muita sanaston laatimiseen osallistuneita heidän arvokkaasta työpanoksestaan.

Sisällysluettelo

Esipuhe.....	3
Käsittekaavioluettelo.....	5
Sanaston rakenne ja merkinnät.....	6
Sanaston ryhmittely ja termien haku.....	6
Merkintöjen selitykset – sanasto-osuus.....	6
Merkintöjen selitykset – käsittekaaviot.....	8
1 Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä Basic concepts of real estate business	10
2 Kiinteistöjohtaminen Real estate management	15
3 Kiinteistökauppa Property transaction	19
4 Kiinteistöhallinto Real estate administration	21
5 Vuokraus Leasing and renting	26
6 Korjausrakentaminen Repair construction	34
6.1 Korjausrakentaminen toteutustavan mukaan jaoteltuna Repair construction divided according to method of implementation	39
6.2 Korjausrakentaminen tarkoituksen tai tavoitteiden mukaan jaoteltuna Repair construction divided according to purpose or objectives	40
6.3 Korjausrakentamisen kohteelle tehtävät toimenpiteet Measures of repair construction	41
7 Kiinteistösijoittaminen Real estate investment	43
8 Ympäristö- ja energiatehokkuus Environmental and energy performance	50
9 Kiinteistöpalvelut Facility services	54
Englanninkielinen hakemisto / English index.....	58
Suomenkielinen hakemisto.....	60

Käsitekaavioluettelo

Käsitekaavio 1. Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä I	10
Käsitekaavio 2. Kiinteistön ja rakennuksen tiloihin liittyviä käsitteitä	14
Käsitekaavio 3. Kiinteistöjohtamisen käsitteitä	15
Käsitekaavio 4. Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä II	19
Käsitekaavio 5. Kiinteistön kustannuksiin liittyviä käsitteitä	21
Käsitekaavio 6. Kustannus- ja vuokratäsitteiden väliset suhteet (laatikkomalli)	25
Käsitekaavio 7. Vuokraukseen liittyviä käsitteitä I	26
Käsitekaavio 8. Vuokraukseen liittyviä käsitteitä II	33
Käsitekaavio 9. Korjausrakentamisen ohjelmoinnin käsitteitä	34
Käsitekaavio 10. Korjausrakentamisen toimenpiteiden käsitteitä	39
Käsitekaavio 11. Kiinteistösijoittaminen, tuotto	43
Käsitekaavio 12. Kiinteistösijoittaminen, käyttö ja arvo	47
Käsitekaavio 13. Ympäristö- ja energiatehokkuus	50
Käsitekaavio 14. Kiinteistöpalvelut	54

Sanaston rakenne ja merkinnät

Sanaston ryhmittely ja termien haku

Sanasto on ryhmitelty **aiheenmukaisesti** jäsenneltyihin lukuihin, ja kussakin luvussa toisiinsa liittyvät käsitteet on pyritty sijoittamaan lähekkäin.

Aakkoselliset hakemistot löytyvät sanaston lopusta kummallakin sanaston kielellä. Hakemistoihin on poimittu suositettavien ja hylättävien termien lisäksi muita hakusanoja, jotka liittyvät läheisesti tiettyyn käsitteeseen. Muut hakusanat viittaavat sen käsitteen numeroon, jonka yhteydessä sanaa käsitellään.

Merkintöjen selitykset – sanasto-osuus

Sanastossa käsitteille annetaan ensin suomenkieliset termit ja sen jälkeen vastineet englanniksi. Näiden jälkeen seuraa suomenkielinen määritelmä ja mahdolliset määritelmää täydentävät lisätiedot, joiden alla on määritelmien ja lisätietojen englanninkieliset käännökset. Käsitteet on numeroitu juoksevasti.

Esimerkki kiinteistösijoittamista kuvaavista tiedoista:

87	käsitteen numero
kiinteistösijoittaminen; kiinteistösijoitus	suomenkieliset termit, suositeltavin ensimmäisenä
en real estate investment; property investment; investment in real estate	englanninkieliset vastineet
pääoman sitominen <i>kiinteistöön</i> tai sen osaan voiton tai muun hyödyn saamiseksi	määritelmä (pieni alkukirjain, ei pistettä, <i>kursivointi</i> viittaa sanastossa määriteltyyn käsitteeseen ja toimii sanaston sähköisessä versiossa linkkinä)
Kiinteistöihin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisesti esimerkiksi osakkeiden ja rahastojen kautta. Termiä kiinteistöinvestointi käytetään monimerkityksisesti tarkoittamaan joko kiinteistösijoittamista tai yhtä kiinteistöön tehtävää investointitoimenpidettä.	huomautus (lisätietoa käsitteestä, esimerkkejä, tietoa termien käytöstä yms.)
investing of capital in <i>real estate</i> or its part to obtain profit or other benefits	määritelmän käännös
Apart from direct investing, real estate investment can also be indirect, for example, through shares or funds.	huomautuksen käännös

Suosittavimman **termi** on tietueessa ensimmäisenä. Samaa tarkoittavat termit eli **synonyymit** on merkitty suositettavimman termin jälkeen, ja synonyymit on erotettu toisistaan puolipisteellä. **Homonyymit** eli kirjoitusasultaan samanlaiset mutta merkitykseltään eri termit on erotettu toisistaan termin perässä olevin numeroin (esimerkiksi *entistäminen (1)*).

Kooste kaikista käsitteiden yhteydessä sanasto-osuudessa käytetyistä merkintätavoista:

lihavointi	suomenkielinen suositettava termi (ensimmäisenä suositettava ja sen jälkeen hyväksyttävät synonyymit)
<i>kursivointi</i>	määritelmässä tai huomautuksessa, viittaa sanastossa määriteltyyn käsitteeseen
(2)	homonyymi; sanastossa on useita kirjoitusasultaan samanlaisia termejä, joilla on eri merkitys, esim. <i>vuokraaminen (1)</i> ja <i>vuokraaminen (2)</i>
mieluummin kuin:	termin käyttöä ei suositella kielellisistä syistä (esim. vierasperäisyyden vuoksi)
ei:	termi tarkoittaa eri asiaa kuin suositettava termi, eikä sitä pitäisi käyttää tässä merkityksessä
en	englanninkieliset vastineet (suositettavin ensin)
<	vastine viittaa määriteltyä käsitettä laajempaan käsitteeseen
>	vastine viittaa määriteltyä käsitettä suppeampaan käsitteeseen
~	vastine viittaa hieman määritellystä käsitteestä poikkeavaan käsitteeseen
/US/	amerikanenglantia
<kiinteistöala>	termin käyttöalaa kuvaava täsmennys

Merkintöjen selitykset – käsitekaaviot

Käsitekaaviot ja sanasto-osuus on tarkoitettu toisiaan tukeviksi esitysmuodoiksi. Kaaviot havainnollistavat käsitteiden välisiä suhteita ja auttavat hahmottamaan kokonaisuuksia. Kaikki sanaston käsitteet eivät ole mukana kaavioissa. Kaavioissa ei myöskään ole huomautustekstejä.

Sanastossa esiintyy seuraavanlaisia käsitesuhteita ja terminologisten käsitesuhteiden vakiintuneita merkintätapoja (ks. esimerkit seuraavalla sivulla):

Käsitteen merkitseminen kaavioon

- sanasto-osuudesta käsitteen tiedoista on poimittu kaavioon käsitteen numero, ensimmäinen suositettava termi, mahdollinen homonyymin numero kaarisuluissa ja määritelmä
- lihavoimaton termi on kaaviossa helpottamassa kaavion tulkintaa, mutta sitä ei ole määritelty sanastossa

1) Hierarkkinen suhde (puudiagrammi)

- vallitsee laajemman yläkäsitteen (*kiinteistösijoittaminen*) ja sitä suppeamman alakäsitteen (*suora kiinteistösijoittaminen*, *epäsuora kiinteistösijoittaminen*) välillä
- alakäsite voidaan ajatella yläkäsitteen erikoistapaukseksi

2) Koostumussuhde (kampadiagrammi)

- alakäsitteet ovat osia yläkäsitteenä olevasta kokonaisuudesta
- esimerkiksi *kiinteistöpalvelut* koostuvat *kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluista* ja *toimitila- ja käyttäjäpalveluista*
- **kaksoisviiva**: kokonaisuuteen tarvitaan tyypillisesti monta kyseisenlaista osaa

3) Funktiosuhde (nuoli)

- käsitesuhde, jota ei voida luokitella hierarkkiseksi tai koostumussuhteeksi (esim. ajalliset, paikalliset, toiminnalliset, välineelliset sekä alkuperään ja syntyyn liittyvät suhteet)
- funktiosuhteen tyyppi käy yleensä ilmi määritelmän kielellisestä muodosta
- esimerkiksi *kiinteistösijoittamisen* ja *kiinteistön* välillä on funktiosuhde: kiinteistö on kiinteistösijoittamisen kohde

4) Moniulotteinen käsitejärjestelmä (puudiagrammin lihavoitu viiva)

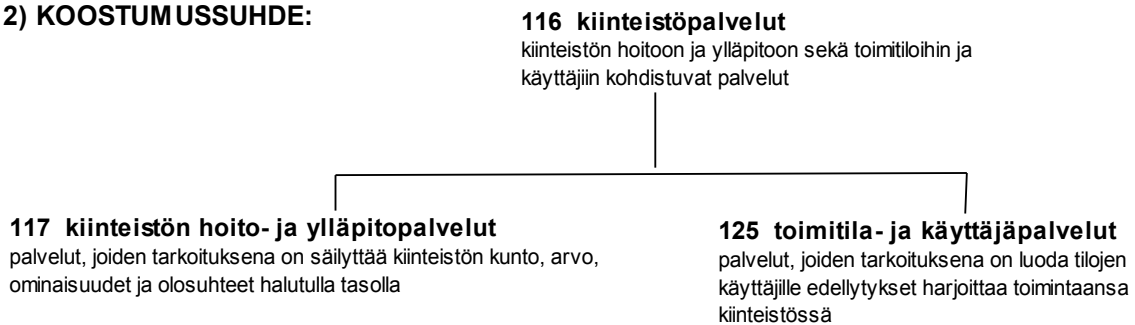
- yläkäsitteestä päästään erilaisiin alakäsitevalikoimiin käyttämällä eri jaotteluperusteita
- yhden jaotteluperusteen mukaiset (kaaviossa tietyn paksunnetun viivan alla olevat) alakäsitteet eivät voi yhdistyä uudeksi käsitteeksi
- useasta eri ulottuvuudesta poimittuja alakäsitteitä voidaan yhdistää uusiksi käsitteiksi
- jaotteluperuste on merkitty paksunnetun viivan viereen (esimerkiksi ”kiinteistön hinnan mukaan”)

Katkoviivat kuvaavat käsitesuhteita, jotka ovat käsitteen ymmärtämisen kannalta tärkeitä mutta määrittelyn kannalta epäolennaisia, joten suhteet eivät käy ilmi määritelmistä.

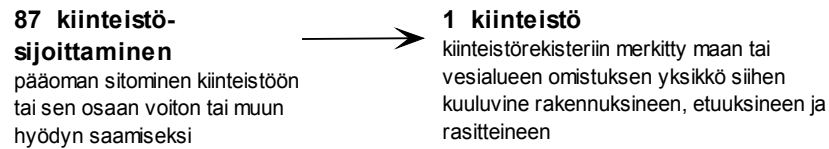
1) HIERARKKINEN SUHDE:



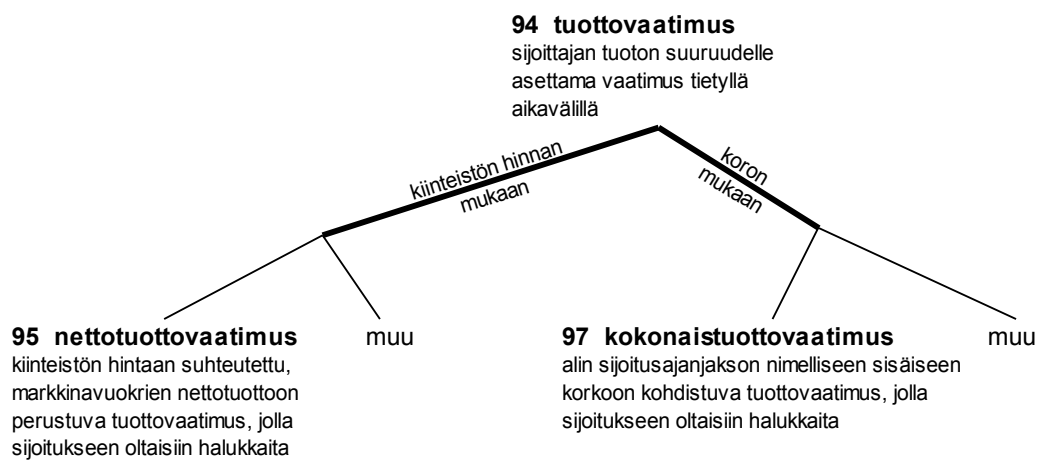
2) KOOSTUMUSSUHDE:



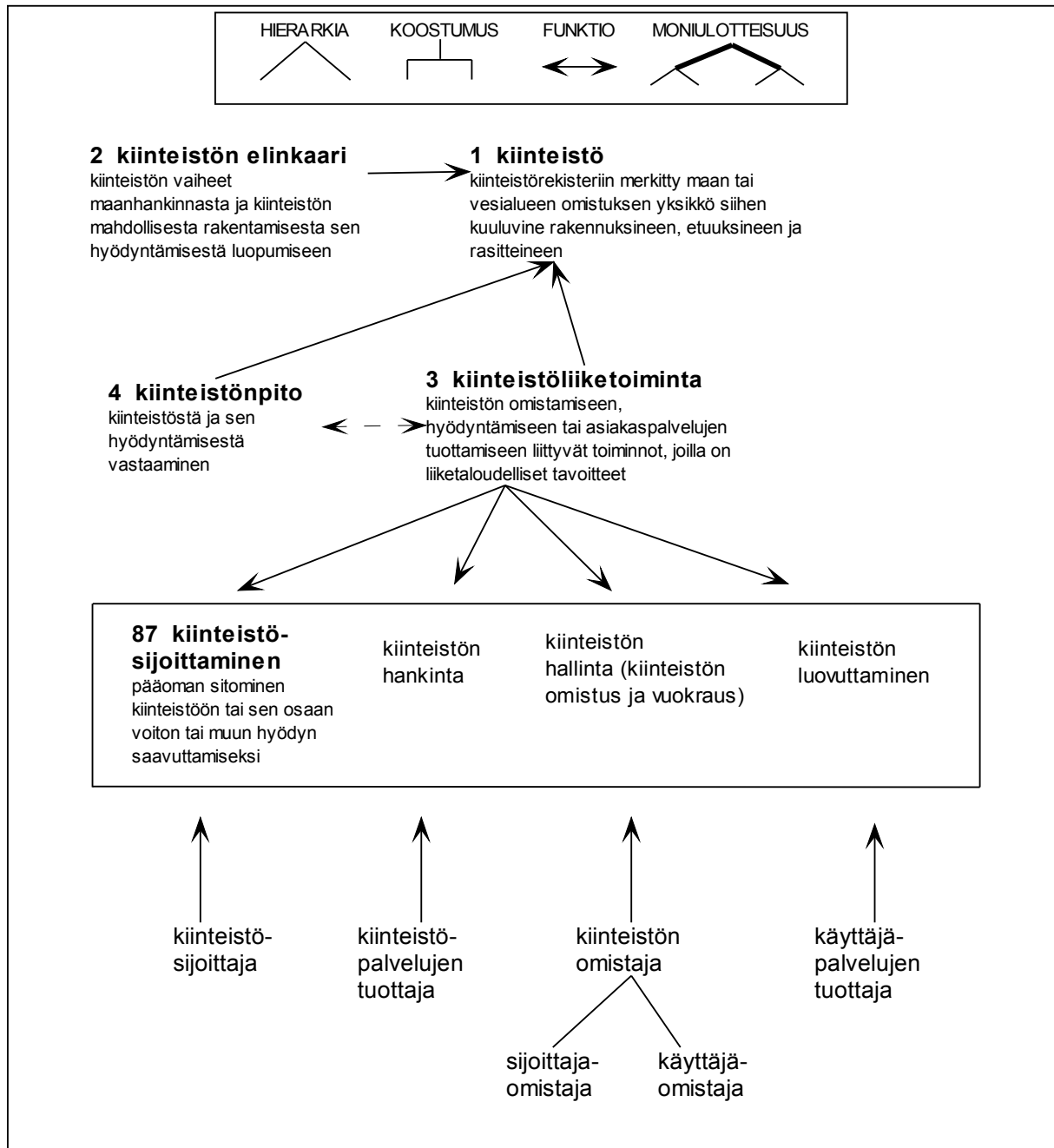
3) FUNKTIOSUHDE:



4) HIERARKKINEN SUHDE, MONIULOTTEINEN KÄSITEJÄRJESTELMÄ:



1 KIINTEISTÖLIKETOIMINNAN PERUSKÄSITTEITÄ BASIC CONCEPTS OF REAL ESTATE BUSINESS



Käsittekaavio 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 käytötarkoitukseen perustuvista sykleistä.

Kiinteistön elinkaari pitää sisällään myös rakennuksiin ja rakennusosiin liittyvät erilliset elinkaarit.

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 ylläpitopalvelut*.

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

stoiminta, 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 kokonaisvaltaisena kiinteistöjen ostamiseen ja myymiseen liittyvänä toimintana, joka voi kattaa mm. seuraavat osa-alueet: *kiinteistön osto*, *kiinteistön myynti*, *kiinteistönvaihto*, *kiinteistönvälitys* sekä *kiinteistöarviointi*.

Kiinteistökauppa-nimitystä käytetään suomen kielessä 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

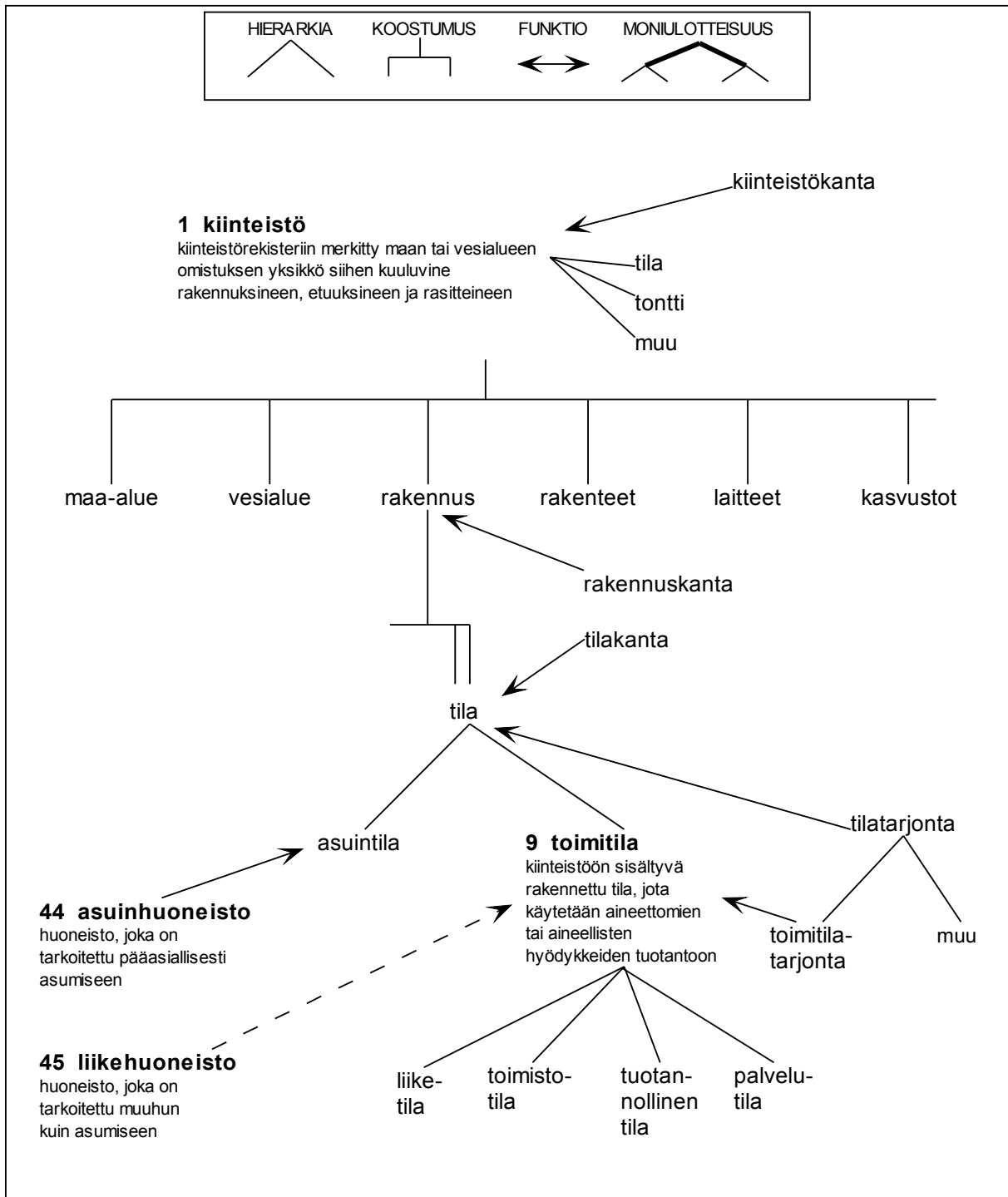
Toimitilat voidaan jaotella liiketiloihin, toimistotiloihin, tuotannollisiin tiloihin, palvelutiloihin ja varastotiloihin.

Lainsäädännössä kaikki toimitilat *asuinhuoneistoja* lukuunottamatta ryhmitellään *liikehuoneistoiksi*.

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

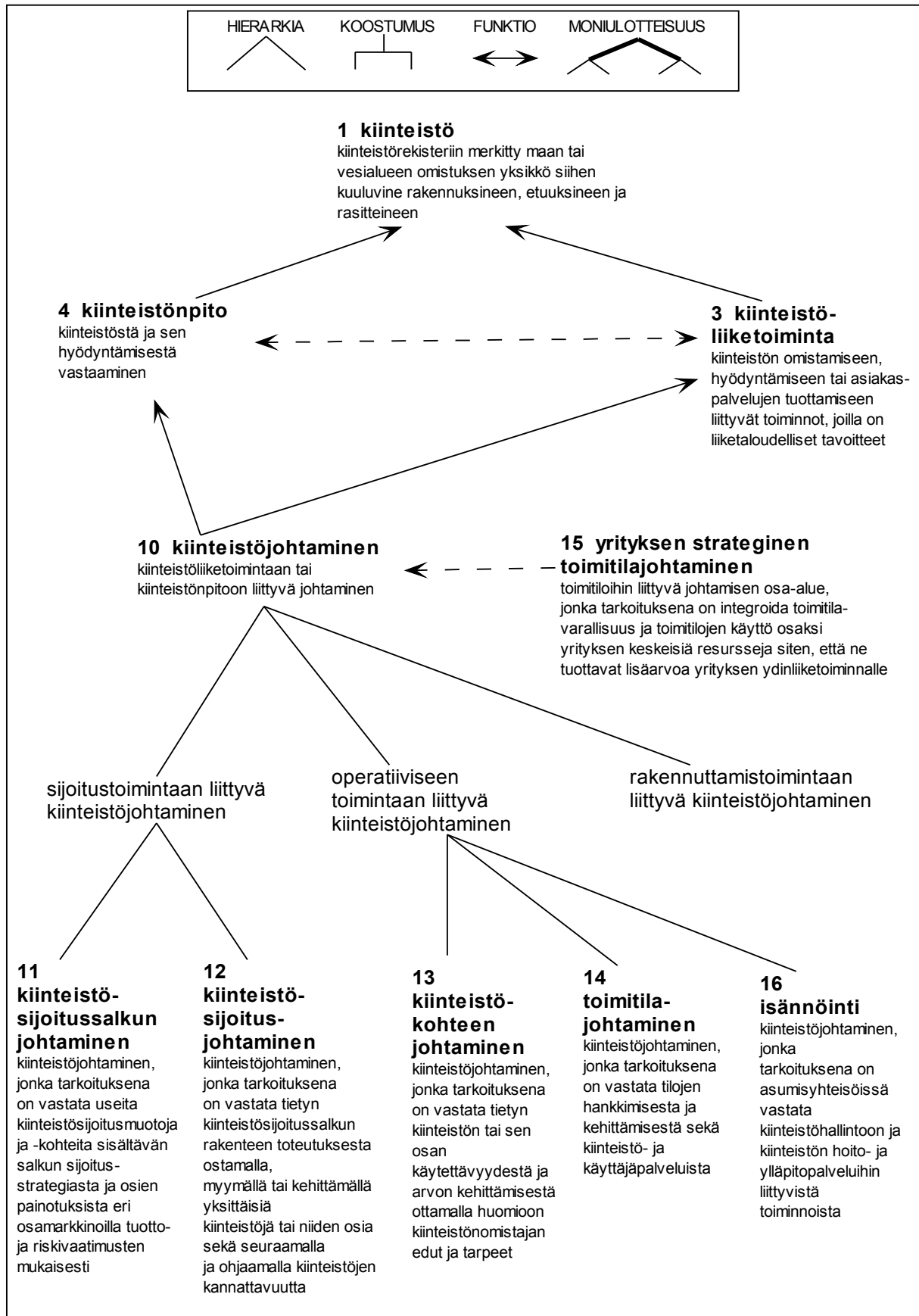
Facilities can be divided into commercial, office, production, service or storage facilities.

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



Käsittekaavio 2. Kiinteistön ja rakennuksen tiloihin liittyviä käsitteitä.

2 KIINTEISTÖJOHTAMINEN REAL ESTATE MANAGEMENT



Käsittekaavio 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

kiinteistösijoitusjohtaminen; kiinteistövarallisuuden johtaminen; kiinteistöomaisuudenhoito; < AM

en < asset management; < AM

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

Ks. myös *kiinteistösijoittaminen*, *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 'kiinteistösijoitusjohtaminen', 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 kehittämistä 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

yrittäjän 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

Yrittäjän strategisella toimitilajohtamisella pyritään siihen, että *kiinteistösijoitusjohtamisen*, *kiinteistökohteen johtamisen* ja *toimitilajohtamisen* näkökulmat integroidaan yrityksen ydinliiketoiminnan strategiaihin 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 asumisoikeusyhdistykset. Isännöintiä voidaan harjoittaa myös asunto-osuuskunnissa ja asuinkäytössä olevissa kiinteistöosakeyhtiöissä.

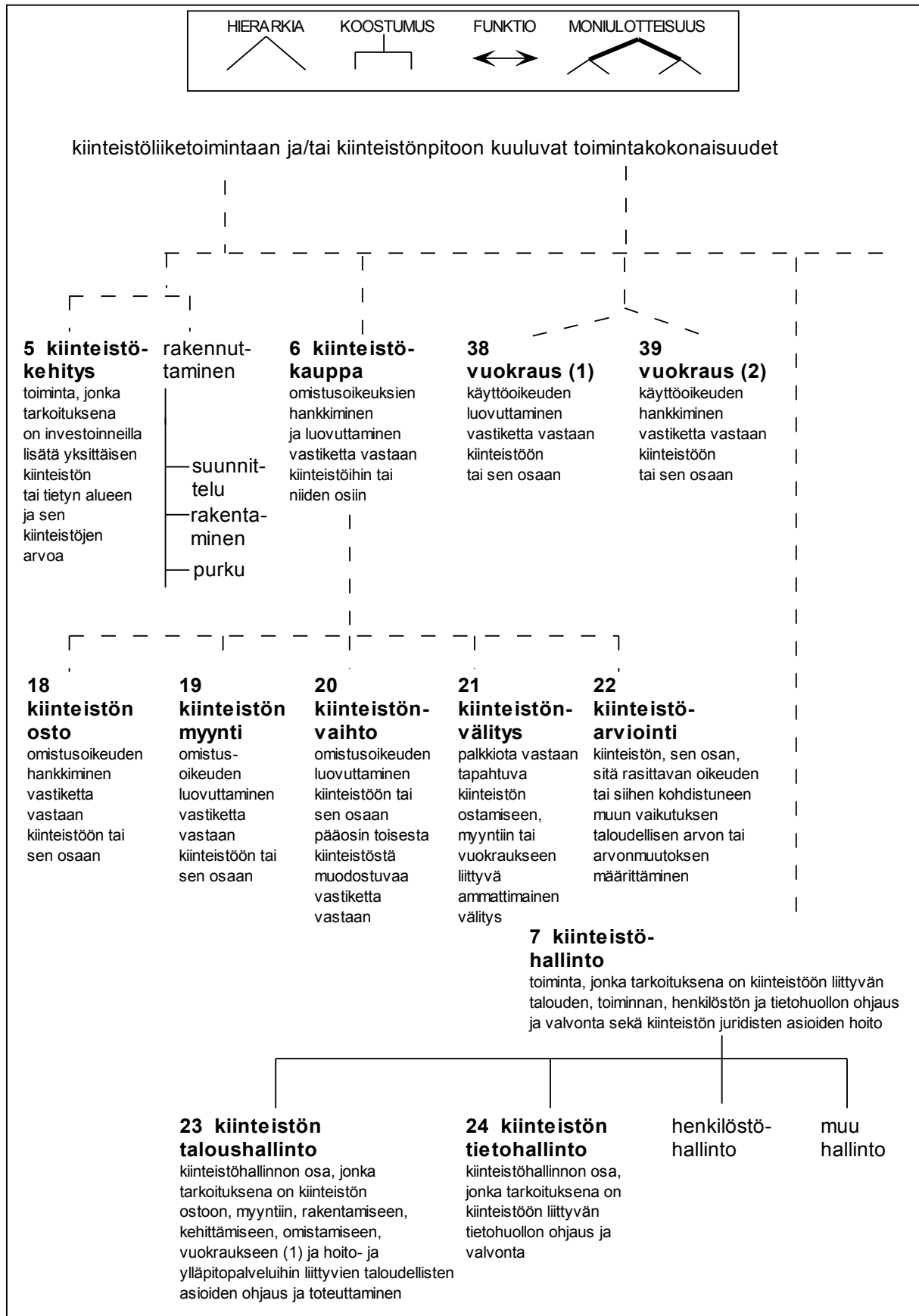
Asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajana toimii isännöitsijä.

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.

3 KIINTEISTÖKAUPPA PROPERTY TRANSACTION



Käsittekaavio 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 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. kaupan-
käynnin välittäjänä. Kiinteistönvälittäjä voi toimia myös vuokratilojen välittäjänä (ks. *vuokrahuo-
neiston 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

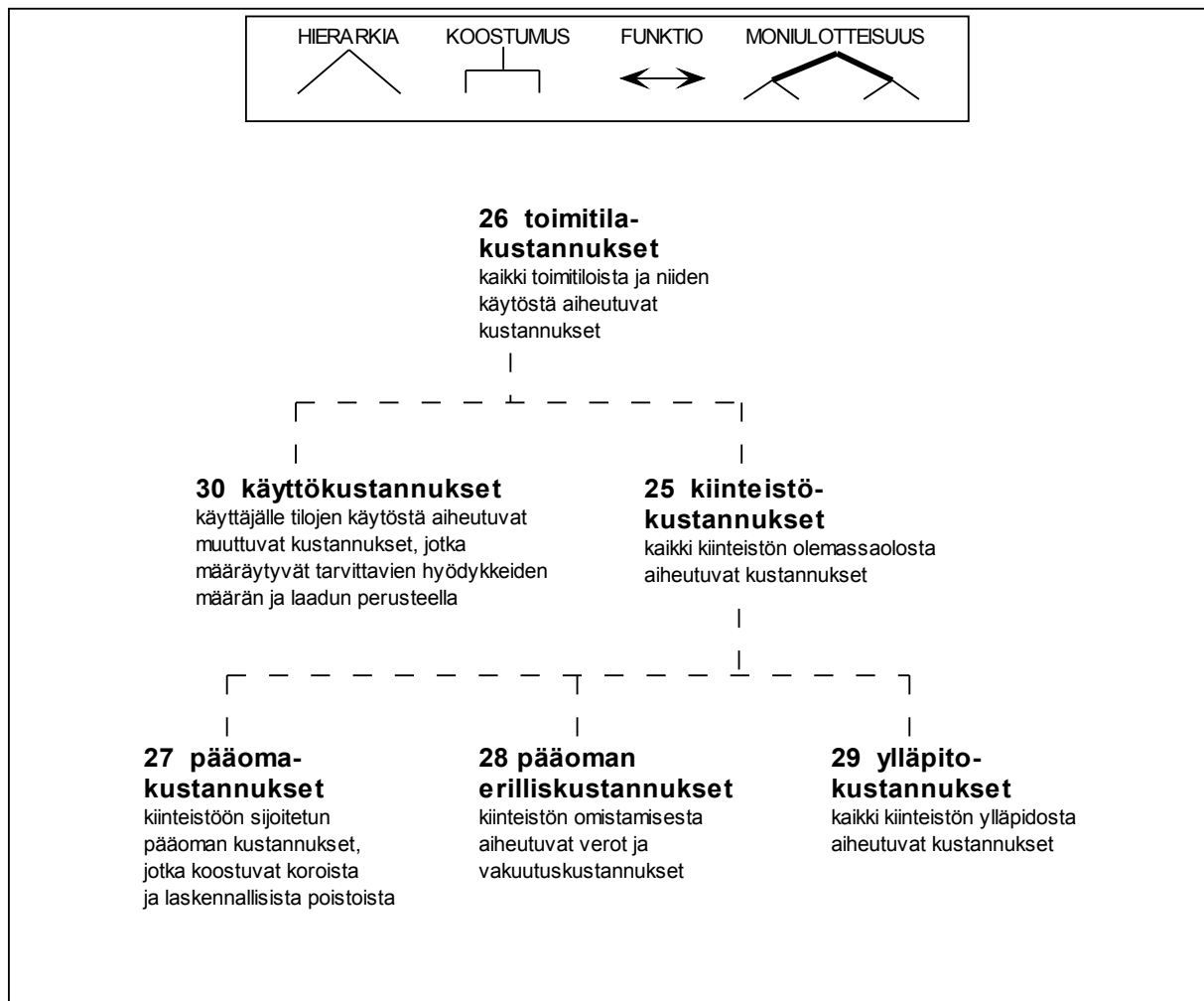
Kiinteistöarvioinnissa arvo määritetään arviointihetken todelliset sekä tietyn ajanjakson todennäköiset olot ja käsitykset huomioon ottaen.

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.

20

4 KIINTEISTÖHALLINTO REAL ESTATE ADMINISTRATION



Käsitekaavio 5. Kiinteistön kustannuksiin liittyviä käsitteitä.

23

kiinteistön taloushallinto

ei: kiinteistötalous

en financial management of real estate

kiinteistönhallinnon osa, jonka tarkoituksena on *kiinteistön ostoon, myyntiin*, rakentamiseen, *kehittämi-*
seen, 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

kiinteistönhallinnon 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 *ylläpitokustannuksista*.

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 velvoitteisiin 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 *erilliskorvauksina*) 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 kustannukset

costs 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 mukaan

Erilliskorvauksia peritään mm. *käyttäjäpalveluista*.

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

Usage fee is collected, e.g. for *user services*.

37

käyttökorvaus

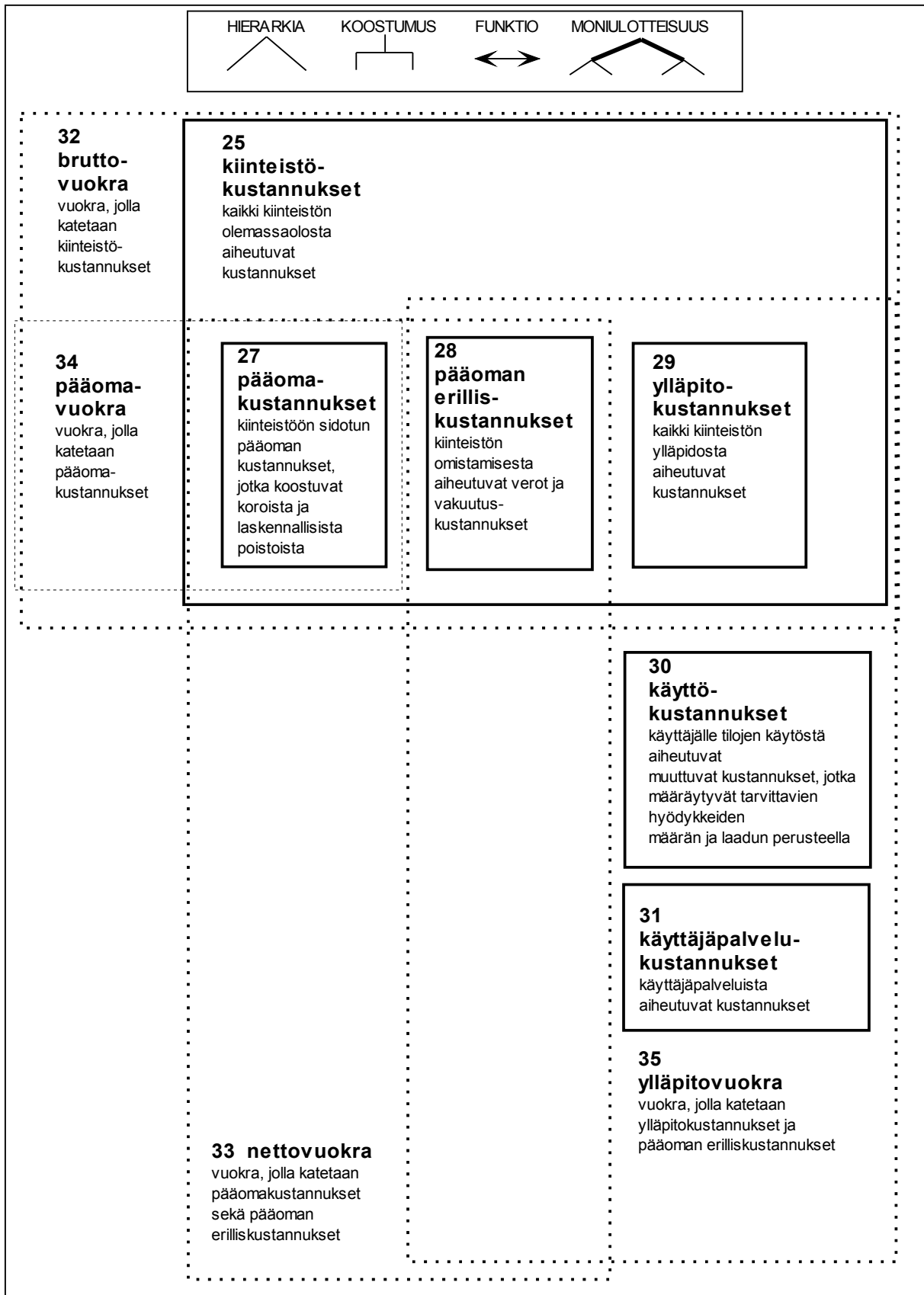
en charge for utilities; cost of utilities

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

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

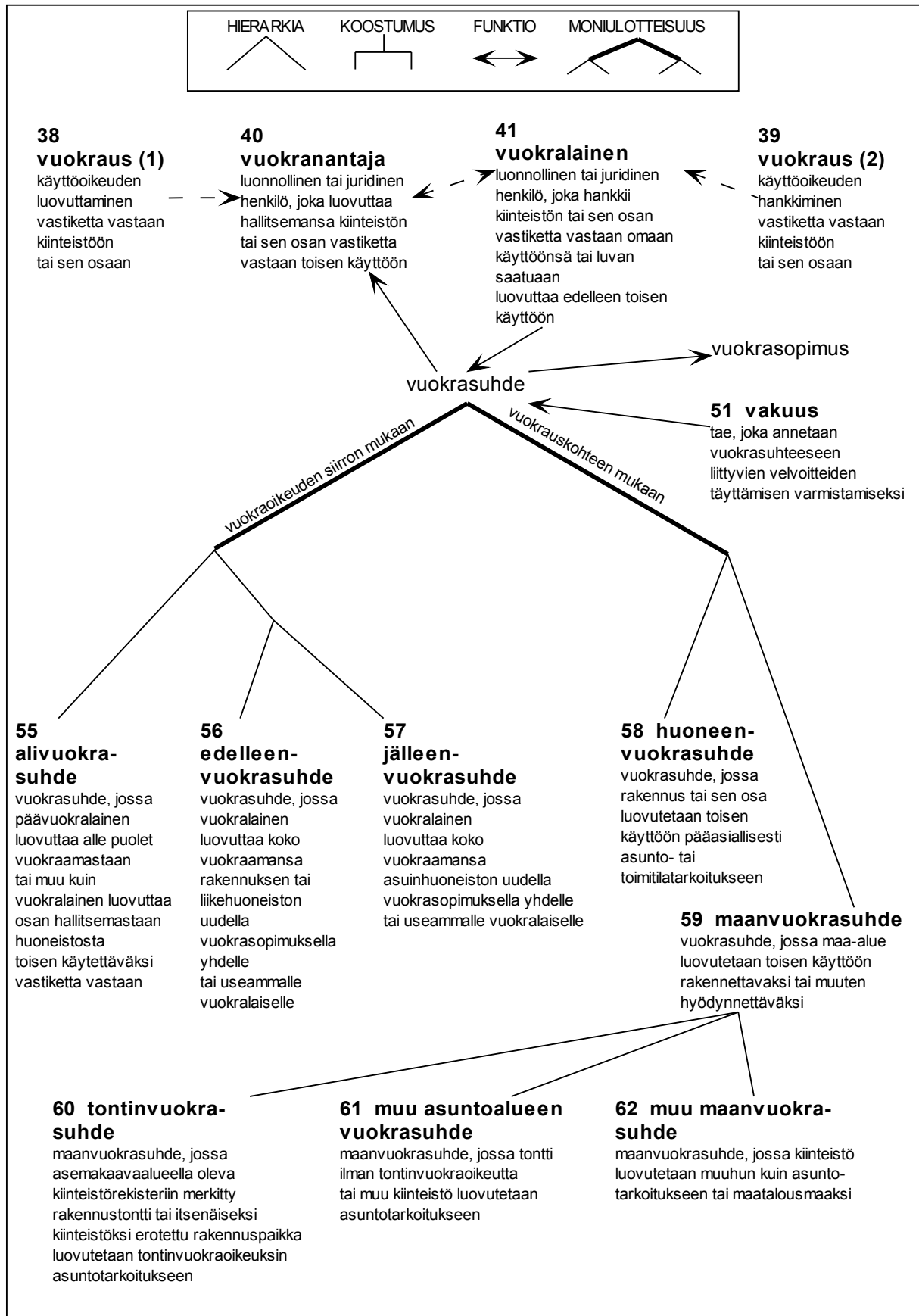
separately agreed compensation collected from the *tenant* according to terms

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



Käsittekaavio 6. Kustannus- ja vuokrakäsitteiden väliset suhteet (laatikkomalli).

5 VUOKRAUS LEASING AND RENTING



Käsittekaavio 7. Vuokraukseen liittyviä käsitteitä I.

38

<kiinteistöala>

vuokraus (1); vuokraaminen (1); vuokralle anto; vuokralleanto; vuokralle antaminen

en leasing; letting on lease; lease

käyttöoikeuden luovuttaminen vastiketta vastaan kiinteistöön tai sen osaan

Vuokrausta ovat mm. *kiinteistöliisaus*, huoneistovuokraus ja maanvuokraus. Huoneistovuokraukseen liittyvästä välitystoiminnasta käytetään nimitystä *vuokrahuoneiston välitys* tai vuokravälitys (vrt. *kiinteistökauppaan* ja erityisesti asunto-osakkeiden kauppaan kuuluva *kiinteistönvälitys*).

conveyance of the right to use *real estate* or its part in return for a payment

Leasing includes *lease-purchase*, apartment renting and land renting. Transactions associated with apartment renting are called *apartment rental services* (cf. *property transaction* and especially *real estate transactions* included in the sale of housing company shares).

39

<kiinteistöala>

vuokraus (2); vuokraaminen (2); vuokralle otto; vuokralleotto; vuokralle ottaminen

en renting

käyttöoikeuden hankkiminen vastiketta vastaan *kiinteistöön* tai sen osaan

acquiring the right to use *real estate* or its part in return for a payment

40

vuokranantaja

en landlord; lessor

luonnollinen tai juridinen henkilö, joka luovuttaa hallitsemansa *kiinteistön* tai sen osan vastiketta vastaan toisen käyttöön

Ks. *vuokraus (1)*.

natural or legal person who conveys *real estate* or a part of real estate in his possession to someone else's use in return for a payment

See *leasing*.

41

vuokralainen

en tenant; lessee; leaseholder

luonnollinen tai juridinen henkilö, joka hankkii *kiinteistön* tai sen osan vastiketta vastaan omaan käyttöönsä tai luvan saatuaan luovuttaa edelleen toisen käyttöön

Ks. *vuokraus (2)*.

natural or legal person who acquires *real estate* or a part of real estate for his own use in return for a payment or, with permission, conveys it to someone else's use

See *renting*.

42

vuokrahuoneiston välitys; vuokrahuoneistojen välitys

mieluummin kuin: vuokravälitys

en apartment rental service; housing service; < rental service

palkkiota vastaan tapahtuva *asuin-* tai *liikehuoneistojen vuokraukseen (1)* liittyvä ammattimainen välitys

professional service of *leasing dwelling units* and *business premises (1)* for a fee

43

kiinteistöliisaus; kiinteistöleasing

en lease-purchase; real estate leasing

kiinteistön pitkäaikaisvuokraus, jossa *vuokralaisella* on usein lunastus- tai etuosto-oikeus tai takaisinostositoumus vuokrakohteeseen

long-term leasing of *real estate*, where the *tenant* usually has a redemption or pre-emption right, or a repurchase commitment

44

asuinhuoneisto

en dwelling unit; dwelling; housing unit; residence; apartment; flat

huoneisto, joka on tarkoitettu pääasiallisesti asumiseen

tenement which is primarily meant for housing

45

liikehuoneisto (1)

en business premises (1); commercial property (2)

huoneisto, joka on tarkoitettu muuhun kuin asumiseen

Liikehuoneisto voi olla esimerkiksi myymälä, toimisto, varasto tai teollisuustila.

Liikehuoneisto-termi on laissa käytetty termi. Yleiskielessä liikehuoneistolla tarkoitetaan usein vain myymälätiloja, ja lain tarkoittamasta liikehuoneisto-käsitteestä käytetään termiä *toimitila*.

tenement which is meant for other purposes than housing

Business premises (1) can be, e.g. shops, offices, or spaces for storage or industrial use.

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 vuokrasopi-muksen* 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 sopimusrikko-muksen vuoksi välittömästi

Vuokrasuhteen purkamisen perusteet on lueteltu erikseen laissa. Vuokranantajan tekemä purka-minen 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 päättä-misen 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 velvoitteet 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 veloitteiden täyttämistä 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 disposition 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 toimitalarkoitukseen

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 tontinvuokraoikeuksin 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

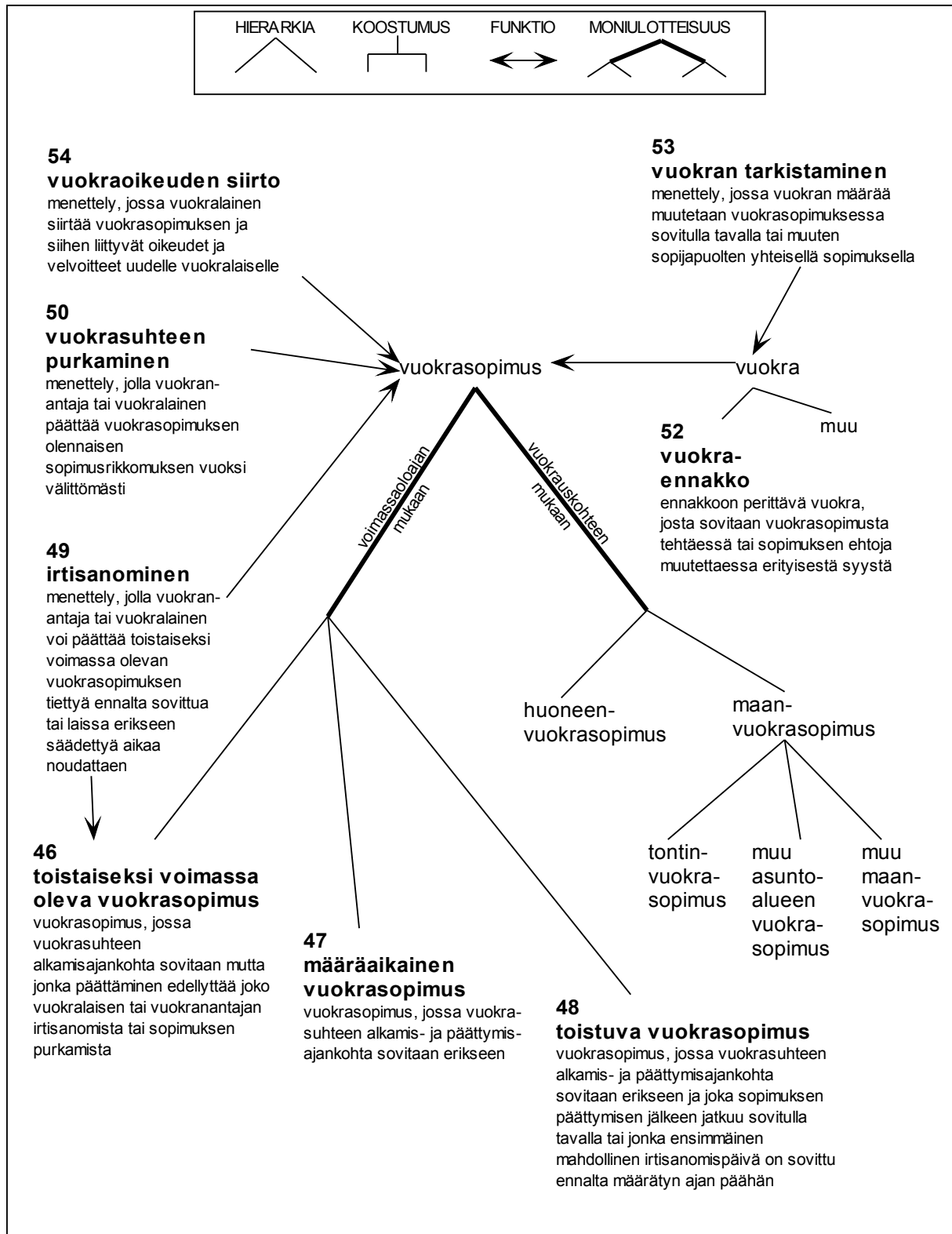
62

muu maanvuokrasuhde

en ~ landlord-tenant relationship (1)

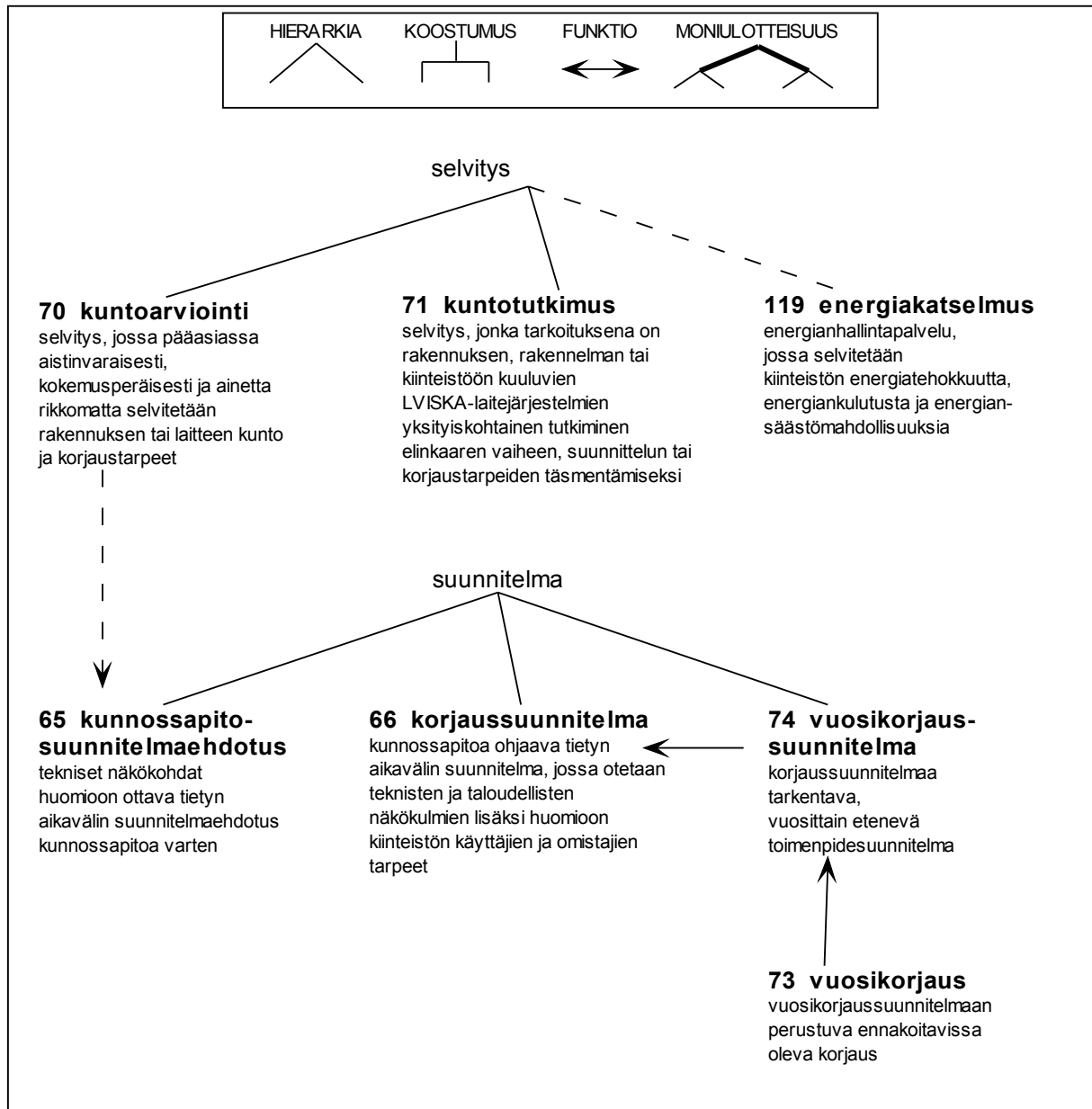
maanvuokrasuhde, jossa *kiinteistö* luovutetaan muuhun kuin asuntotarkoitukseen tai maatalousmaaksi

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



Käsittekaavio 8. Vuokraukseen liittyviä käsitteitä II.

6 KORJAUSRAKENTAMINEN REPAIR CONSTRUCTION



Käsittekaavio 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 korjaus- ym. 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 kuuluvaa 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 *korjauskentamista*.

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 vuosikorjaustyyppisesti 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, kokemusperäisesti 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-laittejärjestelmien 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 viemärlaitteistojen 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

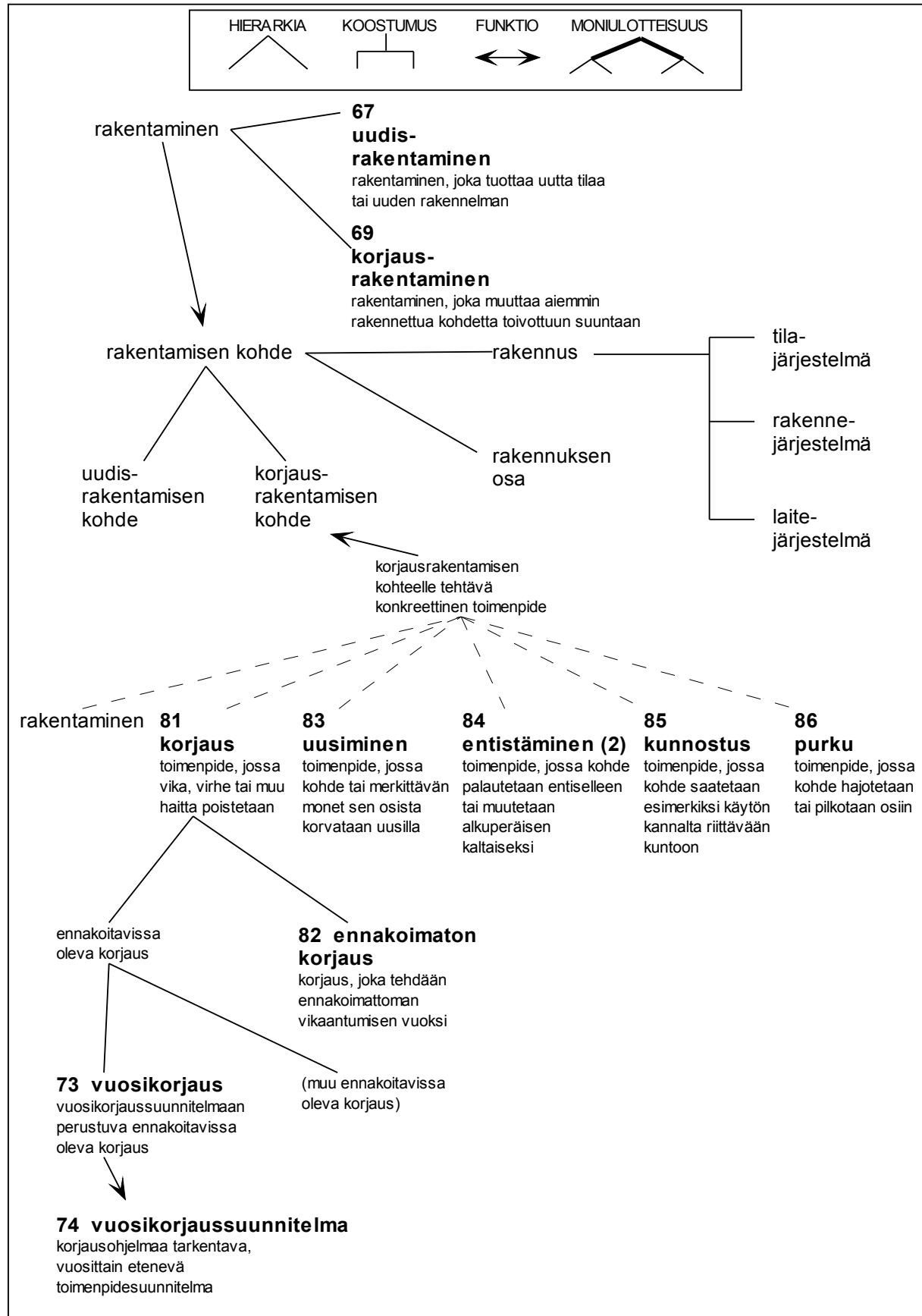
In condition survey, destructive methods may be used. For example, moisture damage may be determined by removing tiles. Examples of condition survey include indoor climatic condition survey, water supply and sewer fittings survey, and condition survey of buildings damaged by moisture and mould.

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.

6.1 Korjausrakentaminen toteutustavan mukaan jaoteltuna Repair construction divided according to method of implementation



Käsitekaavio 10. Korjausrakentamisen toimenpiteiden käsitteitä.

72

peruskorjaus

en renovation (1); refurbishment (1)

suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettava *korjausrakentaminen*

Peruskorjauksessa voidaan esimerkiksi uusaa 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 tarkentava, 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.

6.2 Korjausrakentaminen tarkoituksen tai tavoitteiden mukaan jaoteltuna

Repair construction divided according to purpose or objectives

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

6.3 Korjausrakentamisen kohteelle tehtävät toimenpiteet Measures of repair construction

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

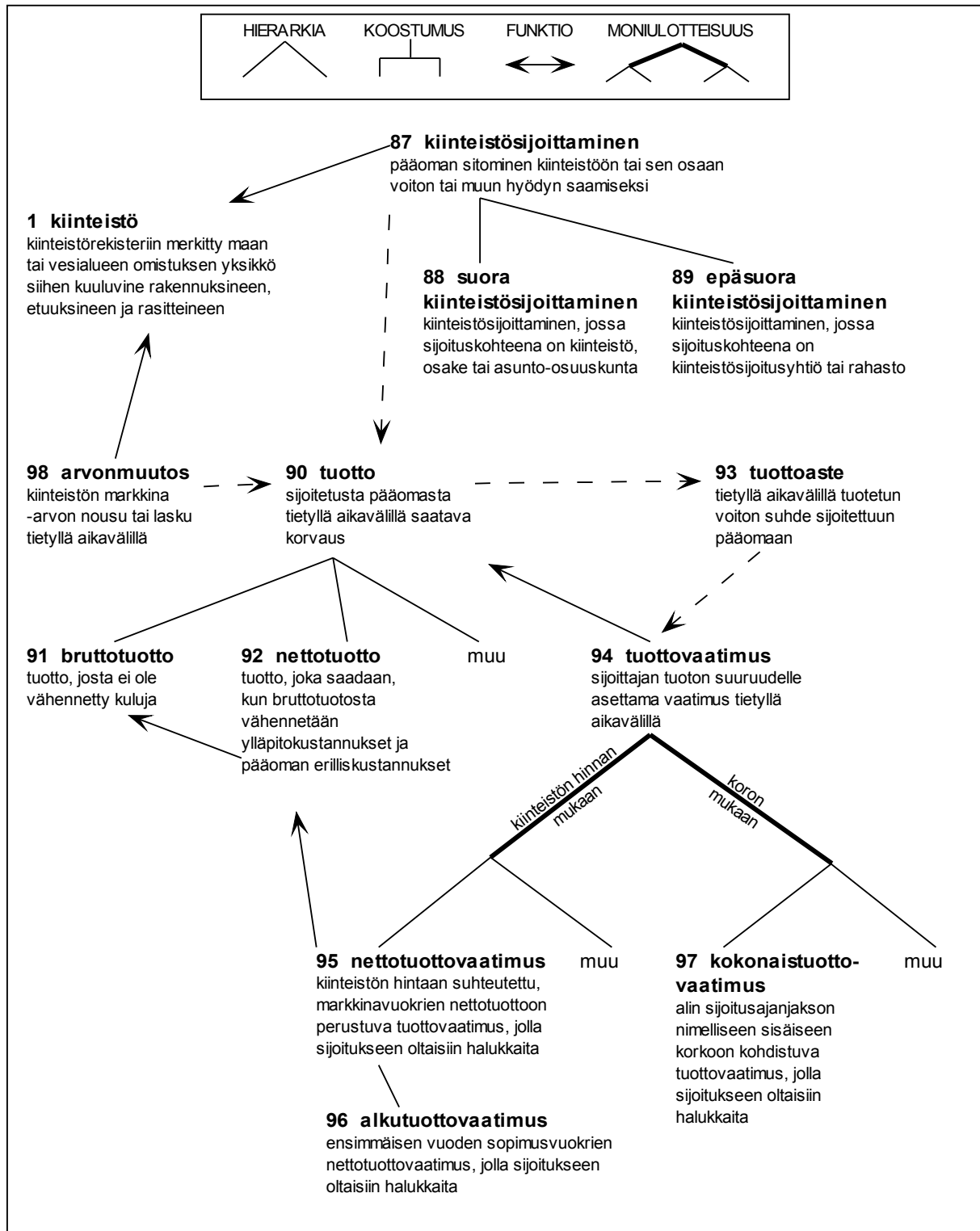
purku; purkaminen

en demolition

toimenpide, jossa kohde hajotetaan tai pilkotaan osiin

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

7 KIINTEISTÖSJOITTAMINEN REAL ESTATE INVESTMENT



Käsittekaavio 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 *ylläpitokustannukset* 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 oltai-
siin 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.

98

<kiinteistöala>

arvonmuutos

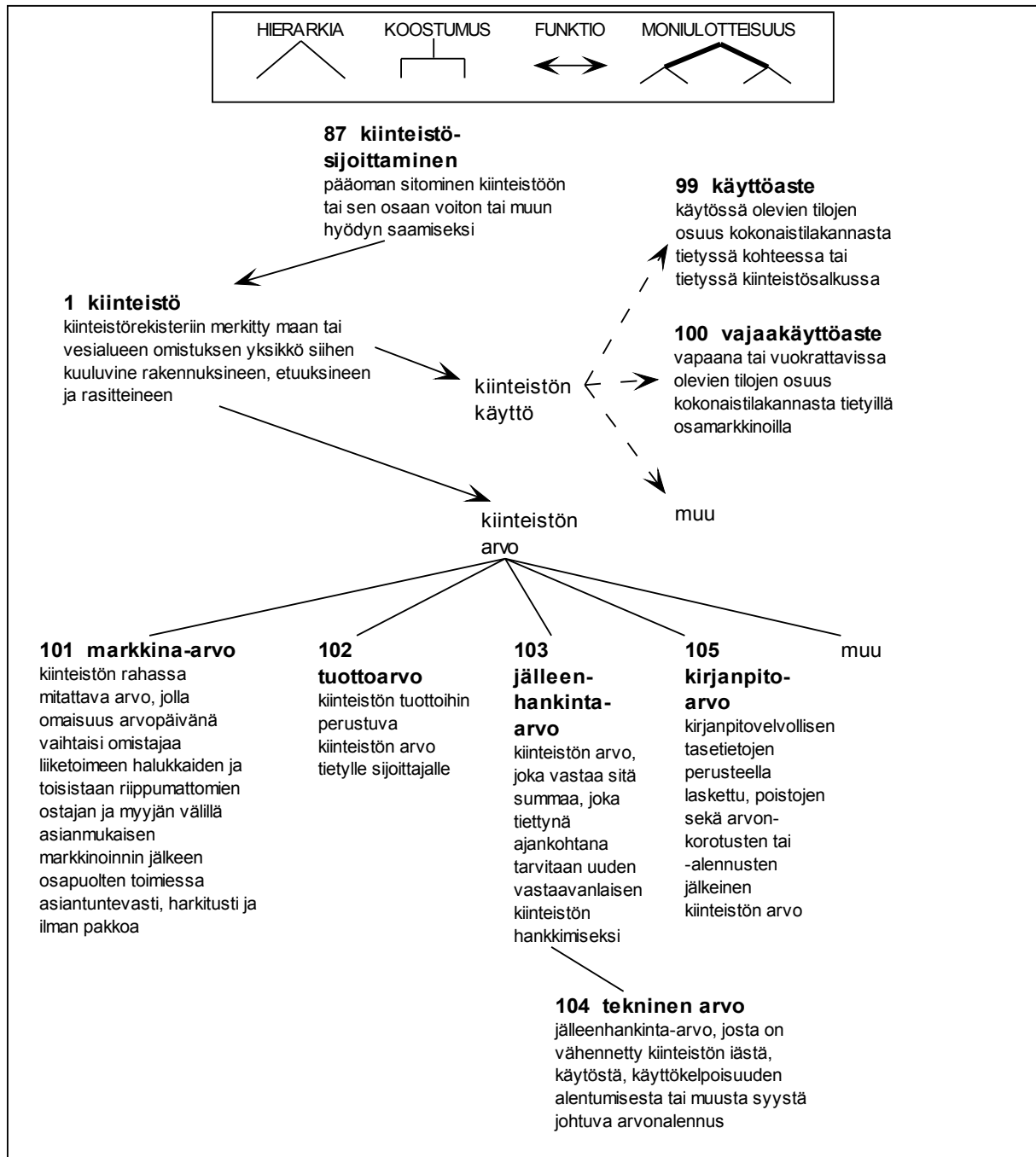
en change in value; capital growth

kiinteistön 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 *real estate* 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.



Käsitekaavio 12. Kiinteistösijoittaminen, käyttö ja arvo.

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 *kiinteistöjen* 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 *real estate*.

100

vajaakäyttöaste

en vacancy rate

vapaana tai vuokrattavissa olevien tilojen osuus kokonaistilakannasta tietyillä osamarkkinoilla

Vajaakäyttöaste ilmaistaan yleensä prosentteina.

Vajaakäyttöaste viittaa vuokramarkkinoilla oleviin *kiinteistöihin*.

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 *real estates* 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.

101

<kiinteistöala>

markkina-arvo

en market value

kiinteistön rahassa mitattava arvo, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa

Markkina-arvo voidaan määritellä 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 kiinteistöstä saataisiin tavanomaisella, markkinaosapuolten tekemällä kaupalla arvopäivänä.

value of *real estate* 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.

102

<kiinteistöala>

tuottoarvo

en investment value

kiinteistön tuottoihin perustuva kiinteistön arvo tietylle sijoittajalle

Tuottoarvo määritetään kohteen odotettujen kassavirtojen ja laskentakoron pohjalta. *Tuottovaa-*
timus saattaa vaihdella sijoittajien välillä esimerkiksi pääomarakenteen tai riskiprofiilin erojen seurauksena. Tuottoarvoa käytetään myös yleisnimityksenä kaikille kassavirtaan ja *nettotuot-*
toihin perustuville kiinteistöarvioille.

value of *real estate* for a specific investor based on the *return* 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 *income return*.

103

<kiinteistöala>

jälleenhankinta-arvo

en replacement value

kiinteistön arvo, joka vastaa sitä summaa, joka tietyssä ajankohtana 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 alentumisesta 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>

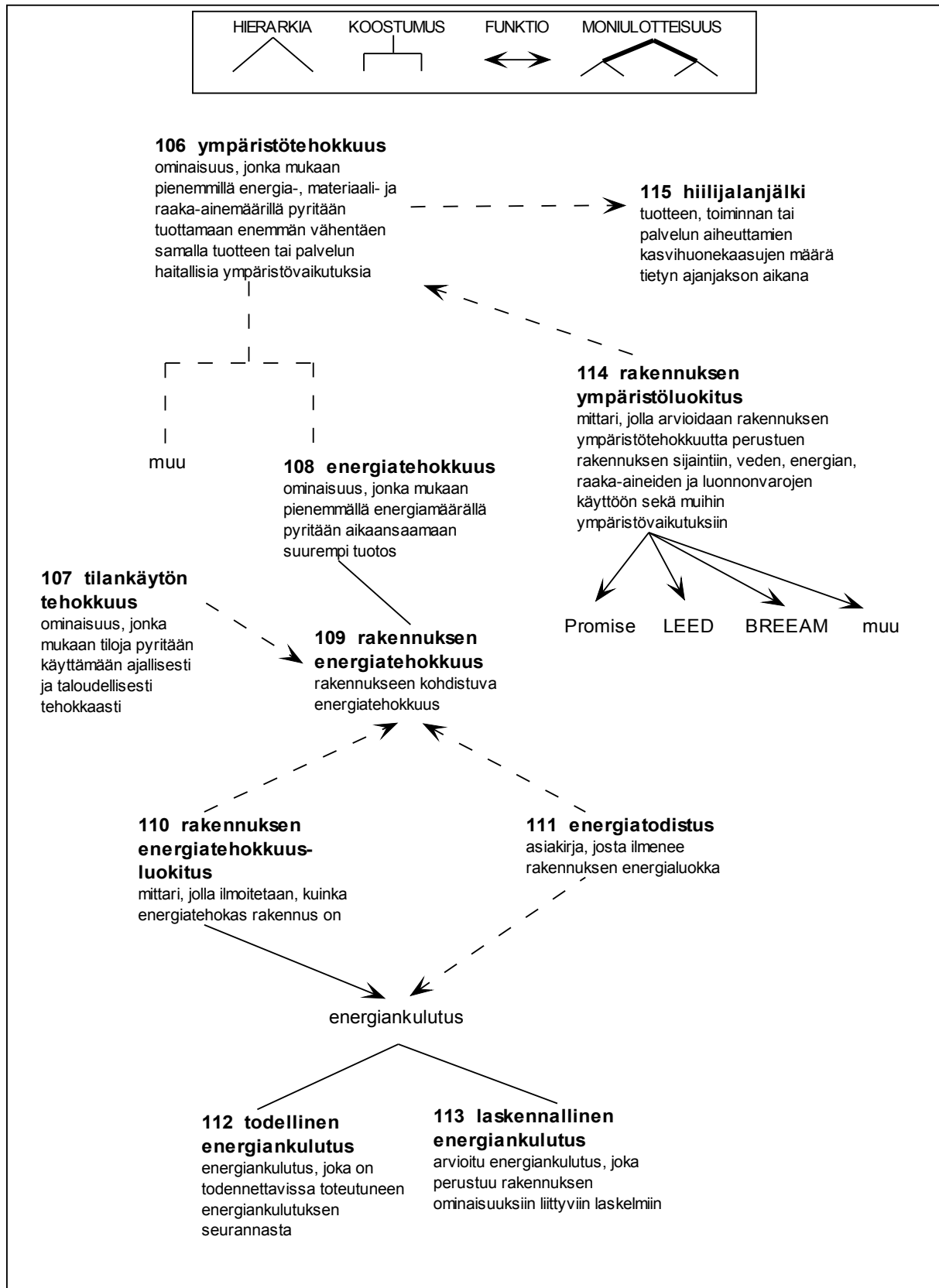
kirjanpitoarvo; tasearvo

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

8 YMPÄRISTÖ- JA ENERGIATEHOKKUUS ENVIRONMENTAL AND ENERGY PERFORMANCE



Käsitekaavio 13. Ympäristö- ja energiatehokkuus.

106

ympäristötehokkuus; ekotehokkuus

en environmental performance; environmental efficiency; eco-efficiency

ominaisuus, jonka mukaan pienemmillä energia-, materiaali- ja raaka-ainemäärillä 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 energiansäästöön, joka on eri käsite ja jolla viitataan energiankäytön tehokkuuden parantamiseen energiankulutusta pienentämällä. Energiansäästön 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

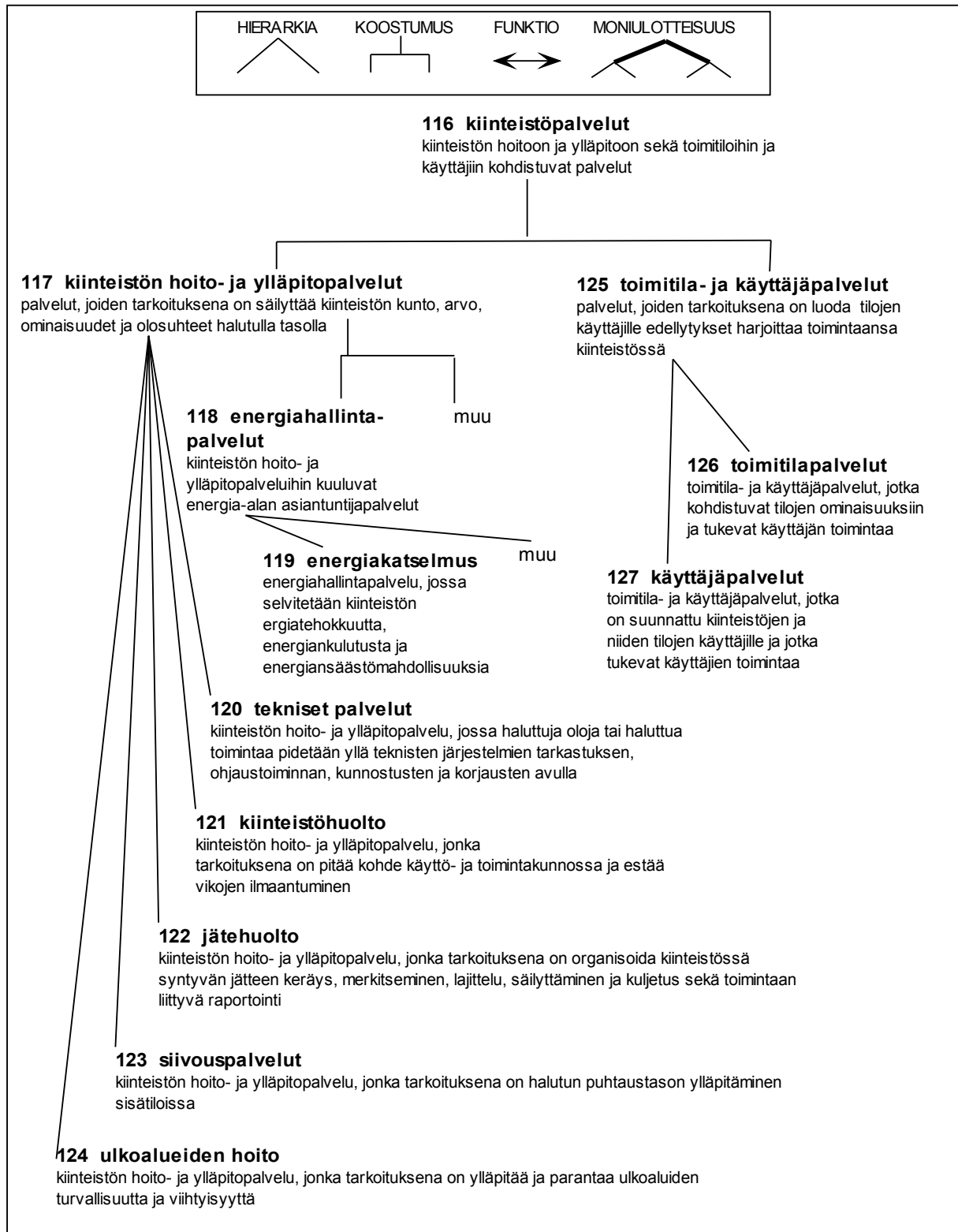
tuotteen, toiminnan tai palvelun aiheuttamien kasvihuonekaasujen määrä tietyn ajanjakson aikana

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).

9 KIINTEISTÖPALVELUT FACILITY SERVICES



Käsitekaavio 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 investointiehdotusten 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

energiahallintapalvelu, 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 huoltotoimenpiteet.

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, liukkauden 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 *kiinteistöissä*

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'.

Englanninkielinen hakemisto / English index

Numbers in the index refer to the term record numbers.

absolute net rent	34	energy performance certificate	111
accelerated rent	52	energy performance of a building	109
actual energy consumption	112	environmental certification of a building	114
advance collection of rent	52	environmental efficiency	106
advance rent payment	52	environmental performance	106
AM	12	estate management	10
annual repair	73	exchange of real estate	20
annual repair plan	74	extension	68
apartment	44	facilities management	14
apartment rental service	42	facilities services	116
appraisal	22	facility	9
assessment of condition	70	facility and user services	125
assessment of the value of real estate	22	facility maintenance	121
asset management	12	facility management	14
assignment of lease	54	facility services (1)	121
book value	105	facility services (2)	126
building management (1)	4	facility services (3)	116
building management (2)	16	fault rectification	81
building management plan proposal	65	fault repair	82
building management services	116	financial management of real estate	23
business premises (1)	45	fixed term lease	47
business premises (2)	9	flat	44
calculated energy consumption	113	FM	14
cancellation of a lease	50	fore-hand rent	52
capital costs	27	forehand rent	52
capital growth	98	forfeiture of a lease	50
capitalisation rate	95	giving notice	49
carbon dioxide equivalent; see carbon footprint....	115	gross	91
carbon footprint	115	gross rent	32
change in value	98	gross return	91
charge for utilities	37	housing lease relationship	61
cleaning services	123	housing management	16
commercial property (1)	9	housing service	42
commercial property (2)	45	housing unit	44
condition assessment	70	income return	92
condition evaluation	70	income value; see investment value.....	102
condition survey	71	indefinite tenancy	46
conservation	80	indirect property investment	89
conveyance of property	6	information management of real estate	24
conveyance of real property	6	initial yield	96
corporate real estate management	15	investment in real estate	87
correction	81	investment value	102
cost of utilities	37	land acquisition	17
costs of operations	29	land leasing	59
costs of services	31	land property transfer	6
costs of utilities	30	land tenure relationship	59
CREM	15	landlord	40
demolition	86	landlord-tenant relationship (1)	62
denouncement	49	landlord-tenant relationship (2)	58
deposit	52	landlord-tenant relationship (3)	59
development	5	landscaping	124
direct property investment	88	lease	38
direct real estate investment	88	lease assignment	54
dwelling	44	lease premium	52
dwelling unit	44	lease-purchase	43
eco-efficiency	106	leaseholder	41
energy audit	119	leasing	38
energy efficiency	108	lessee	41
energy efficiency of a building	109	lessor	40
energy efficiency rating of a building	110	letting on lease	38
energy management services	118	long term plan proposal	65

Numbers in the index refer to the term record numbers.

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

Suomenkielinen hakemisto

Hakemiston numerot viittaavat termitietuenumeroihin.

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

Hakemiston numerot viittaavat termitietuenumeroihin.

käytön ja ylläpidon kustannukset	29	tekninen pt-suunnitelmaehdotus	65
laskennallinen energiankulutus	113	tekninen pts-ehdotus	65
LEED; ks. rakennuksen ympäristöluokitus.....	114	tekniset palvelut	120
liikehuoneisto (1)	45	tilajohtaminen	14
liikehuoneisto (2)	9	tilankäytön tehokkuus	107
lisärakentaminen	68	tilatehokkuus	107
maanhankinta	17	todellinen energiankulutus	112
maanvuokrasuhde	59	toimitila	9
markkina-arvo	101	toimitila- ja käyttäjäpalvelut	125
matalaenergiatalo; ks. rakennuksen energiatehokkuusluokitus.....	110	toimitila; ks. liikehuoneisto (1).....	45
muu asuntoalueen vuokrasuhde	61	toimitilajohtaminen	14
muu maanvuokrasuhde	62	toimitilakustannukset	26
muutosrakentaminen	75	toimitilapalvelut	126
määräaikainen vuokrasopimus	47	toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus	46
nettotuotto	92	toistuva vuokrasopimus	48
nettotuottovaatimus	95	tontinvuokrasuhde	60
nettovuokra	33	tuotto	90
nollaenergiatalo; ks. rakennuksen energiatehokkuusluokitus.....	110	tuottoarvo	102
operatiivinen kiinteistöjohtaminen	13	tuottoaste	93
osamarkkinat; ks. käyttöaste.....	99	tuottovaatimus	94
parantava korjausrakentaminen	77	täydennysrakentaminen; ks. lisärakentaminen.....	68
passiivenergiatalo; ks. rakennuksen energiatehokkuusluokitus.....	110	ulkoalueiden hoito	124
peruskorjaus	72	uudisrakentaminen	67
perusparantaminen	77	uusiminen	83
pitkän tähtäimen suunnitelma; ks. kunnossapitosuunnitelmaehdotus.....	65	vajaakäyttöaste	100
plusenergiatalo; ks. rakennuksen energiatehokkuusluokitus.....	110	vakuus	51
PM	13	viankorjaus	82
Promise; ks. rakennuksen ympäristöluokitus.....	114	vikakorjaus	82
pt-suunnitelma	66	vuokraaminen (1)	38
pts; ks. kunnossapitosuunnitelmaehdotus.....	65	vuokraaminen (2)	39
puhdistus- ja siivouspalvelut	123	vuokraennakko	52
purkaminen	86	vuokrahuoneistojen välitys	42
purku	86	vuokrahuoneiston välitys	42
pääomakustannukset	27	vuokralainen	41
pääoman erilliskustannukset	28	vuokralle antaminen	38
pääomavuokra	34	vuokralle anto	38
pääomitusaste	95	vuokralle ottaminen	39
rakennuksen energiatehokkuus	109	vuokralle otto	39
rakennuksen energiatehokkuusluokitus	110	vuokralleanto	38
rakennuksen ympäristöluokitus	114	vuokralleotto	39
rakennus; ks. kiinteistö.....	1	vuokran tarkistaminen	53
rakennussaneeraus	69	vuokranantaja	40
rekonstruointi	79	vuokrantarkistus	53
restaurointi	78	vuokraoikeuden siirto	54
siivouspalvelut	123	vuokrasuhteen purkaminen	50
sijoittajaomistaja; ks. kiinteistönomistus.....	8	vuokraus (1)	38
suora kiinteistösijoittaminen	88	vuokraus (2)	39
tasearvo	105	vuokravälitys	42
tekninen arvo	104	vuosikorjaus	73
tekninen nykyarvo	104	vuosikorjaussuunnitelma	74
		välillinen kiinteistösijoittaminen	89
		ylläpitokustannukset	29
		ylläpitovuokra	35
		ympäristötehokkuus	106
		yrittäjän strateginen toimitilajohtaminen	15