



Tuomo Heinonen

Juhana Hiironen

Kiinteistöarvioijat Pietarin kiinteistömarkkinoilla

suoraan – rivien välistä aiheet olivat kyllä kuultavissa.

Aloitetaan markkinoiden läpinäkyvyydestä. Tehokkaiden markkinoiden perusedellytyksenä pidetään markkinoiden läpinäkyvyyttä, jolla tarkoitetaan sitä, että kuluttajalla on tieto siitä, mitä tuotteita on tarjolla, mihin hintaan ja missä. Itse asiassa eurooppalaisen kilpailuoikeuden periaatteiden mukaan kuluttajilla on oikeus läpinäkyviin markkinoihin.

Kiinteistöarvioinnin arviointimenetelmistä etenkin kauppa-arvomenetelmä perustuu läpinäkyviin markkinoihin ja mikäli transaktioista ei ole saatavissa tietoa, on menetelmä käyttökelvoton, mikä ilmeni Colliersin asiantuntijoiden esityksistä. Yhteenkään arviointikohteeseen he eivät kertoneet käyttävänsä kauppa-arvomenetelmää, vaan ainoat lä-

hestymistavat eri kohteiden arvioimiseksi olivat tuottoarvomenetelmä ja joissakin, erityisesti uusissa, kohteissa, kustannusarvomenetelmä.

Syy markkinoiden läpinäkyvyyden puutteeseen tuli ilmi myös Palmun esityksestä, missä hän kertoi, että kaupat tehdään pääsääntöisesti yhtiömuotoisesti. Kauppankohteena on siten yhtiö, eikä suinkaan kiinteistö, jonka yhtiö omistaa ja josta yhtiö muodostuu. Näin ollen kiinteistökauppaa ei koskaan varsinaisesti tapahdu eikä kauppa rekisteröidy kiinteistöjen kauppahintarekisteriin. Mainittakoon, että sama ongelma on myös meillä Suomessa ja se, että kyseessä on todellakin ongelma, joka heikentää markkinoiden toimintaa. Tästä ehkä parhaimpana esimerkkinä kaikkien muistama talouden Nobelilla vuonna 2001 palkitun

George Akerlovin talousteoria ”market for lemons”, jonka mukaan informaation puute tai sen epätasainen jakautuminen lopulta tuhoaa markkinat.

Kuten jo aikaisemmin mainitsin, jäi esityksistä mieleen myös riskit ja etenkin niiden kasvaminen Venäjän kiinteistömarkkinoilla. Itse riski sanaa ei myöskään missään vaiheessa lausuttu ääneen – puhuttiin vain kohonneista tuotto-odotuksista. Otetaan esimerkiksi Palmun puheessa esiintyneet Venäjä rahastot, joihin eläkerahastomme, kuten Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Kuntien eläkevakuutus, sijoittavat. Kun esimerkiksi vuonna 2006 perustetun Venäjä I -rahaston oman pääoman tuottotavoite oli 15 %:n luokkaa, mainittiin piakkoin perustettavan Venäjä II -rahaston tuottovaateeksi yli 20 %. Mitä siis on tapahtunut?



Hannu Ridell

Kuten kaikki tietävät, perustuvat tuotto-odotukset riskiin – mitä isompi riski, sitä suurempi tuottovaade. Mitä sitten voidaan päätellä aikaisemmin esitetyistä luvuista? Oletetaan, että tuottovaateesta 5 prosenttiyksikköä on riskittömän sijoituksen osuus. Näin ollen Venäjä I-rahastossa riskilisiä oli 10 prosenttiyksikköä, kun se Venäjä II -rahastossa on 15 prosenttiyksikköä. Voitaneenkin väittää, että riskit Venäjän kiinteistömarkkinoilla ovat kasvaneet kahden vuoden aikana yli 50 %, mikä on kyllä ainakin omasta mielestäni vielä kovin maltillista. Itse saattaisin

vaatia sijoitukselleni vieläkin kovempaa tuottoa ottaen huomioon sen, että kauppa kohteena on kohtalaisen epälikvidi tuote, ja erityisesti sen, että toimitaan venäläisessä lainsäädäntöympäristössä markkinoilla, joiden volatiliteetti on viime aikoina olennaisesti kasvanut.

Kirjoittaja on Suomen kiinteistöarviointiyhdistyksen sihteeri ja johtava asiantuntija Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa. Sähköposti juhana.hiironen@nls.fi.

Jussi Palmu Evli Property Investmentistä sekä venäläiset arviointiasiantuntijat Julia Poznyanskaya, Valery Trushin, Ivar Antonov, Ekaterina Boyko ja Aloyna Volobveva Colliers Internationalista kertoivat Pietarin kiinteistömarkkinoista.

Mukana alan muutoksissa



RAKENTAMINEN JA MAANKÄYTTÖ 2009

Lakikokoelmaan on koottu rakentamista ja maankäyttöä koskeva lainsäädäntö. Mukana ovat kattavasti sekä kaavoitukseen, rakentamiseen että rakentamisen työsuojeluun liittyvät säädökset. Lisäksi kirjassa on otteita Suomen rakentamismääräyskokoelmasta.

Noin 740 sivua, 58 €
Ilmestyy 3/2009.

Leila Suvantola, Jukka Similä

LUONNONSUOJELUOIKEUS

Luonnonsuojelu on viime vuosikymmenen aikana muodostunut osaksi kaikkea maankäyttöpäätöksentekoa. Kirja antaa ajantasaisen kuvan luonnonsuojelulain säännöksistä ja käy kattavasti läpi sitä koskevan oikeuskäytännön.

Noin 300 sivua, 63 €
Ilmestyy 3/2009.

TILAUKSET

www.edita.fi/netmarket • p. 020 450 05 • asiakaspalvelu.publishing@edita.fi

EDITA