

## KIINTEISTÖT – VOIMAVARA VAI VÄLTTÄMÄTÖN PAHA

Suomessa on n. 1,2 miljoonaa asuin- ja toimitilarakennusta, josta asuinrakennusten osuus on noin 60 %. Rakennuskanta on suhteellisen nuorta – 75 % on rakennettu 60-luvun jälkeen ja lähes puolet 80-luvun jälkeen.

Kiinteistöjä on aikaisemmin opittu pitämään varallisuuden symbolina sekä yksityisessä että institutionaalisessa ja yritystaloudessa.

Yksityistaloudessa asia nähdään edelleen samoin. Yksityishenkilöinä suomalaiset ovat maailman prosentuaalisesti suurimpia kiinteistösijoittajia: 70 % suomalaisista talouksista omistaa asuntonsa. Syitä tähän monia, mutta muutos ei näytä olevan ainakaan pienempään omistukseen päin, mieluummin päinvastoin. Oma tupa, oma lupa, kiitos alentuneiden korkojen ja varsinkin Etelä-Suomessa huikeiden vuokrien, on nuortenkin ihmisten tavoite.

Yritystaloudessa asia on toisin. Kiinteistöt olivat ”inflation hedge”, vakuusturva, toiminnan kuori, varallisuuden mitta, jopa käyntikortti. 1990-luvun traumaattisten tapahtumien jälkeen, inflaation hiipumisen, sitoutuneen pääoman tuottovaatimusten, taseen pienentämistarpeen ja erilaisten muiden tunnuslukujen vaatimusten vuoksi kiinteistöt ovat muodostuneet monille omistajille mieluummin taakaksi kuin resurssiksi. Ne koetaan epälikvideiksi ja siten nopeasykliseen liiketoimintaan sopimattomiksi.

Asialla on kaksi puolta: liiketoiminta tarvitsee kuorensa, mutta kuorien omistajista uhkaa tulla pulaa. Kiinteistön-

Kiinteistö- ja rakennusala laajasti käsittäen on pääomiarvoltaan Suomen suurin klusteri, eräiden arvioiden mukaan noin 400 miljardia euroa. Vuotuisen toiminnan arvo on noin 30 mrd euroa ja se työllistää noin 500 000 henkilötyövuotta. Rakennettu ympäristö muodostaa 2/3 Suomen kansallisarallisuudesta.

omistamisesta on tullut sen vuoksi oma sijoitusmuotonsa, jonka vertailtavuus muihin sijoitusmuotoihin nähden lisääntyy. Tämä johtaa alan toimintakulttuurin muuttumiseen. Kiinteistöammattilainen tarvitsee entistä enemmän poikkitieteellisyyttä: insinööri-, yhteiskunta- ja taloustuntemusta yhdistettynä käytännön tekemiseen.

Maanmittarikoulutus on mielestäni edelleen parasta yleiskoulutusta mitä alalle voidaan saada. Tiedämme monista asioista ainakin niin paljon, että tiedämme, mistä lisätietoa haetaan. Opiskelun tarkoitus monen mielestä on: ei kaikkea tarvitse itse tietää eikä tehdä. Opittakoon yhdistämään palapelejä ja opittakoon, kuka niiden osista eniten tietää. Kiinteistöliiketoiminta laajasti käsitettynä on lakia, tekniikkaa, yhteiskuntatiedettä, taloutta ja sosiaalipolitiikkaa, ainakin. Tässä toiminnassa meillä on mahdollisuus isoonkin rooliin. Ei vain tiedon tuottajina, vaan myös sen hyväksikäyttäjinä. Managereina, leadereina tai vaikkapa yrittäjinä. Kiinteistöbisnes

on niin mielenkiintoista liiketoimintaa, että siinä kannattaa olla mukana.

Maanmittareita pidettiin vanhassa yhteiskunnassa suuressa arvossa. Pappi jakoi taivaallisen onnen, maanmittari maallisen. Asema takasi arvostuksen, usein myös melkoisen varallisuuden. Olivathan maanmittarit paitsi virkamiehiä usein myös yrittäjiä, ja pitkän päivän tekijät palkittiin. Maallisen onnen jakaminen on vähentynyt, mutta merkittävä osa yhteiskunnan

suuren klusterin palveluksessa on jäljellä ja siitä kannatta pitää kiinni. Kiinteistöt ovat kuitenkin enemmän resurssi kuin riippakivi!



**KARI KARVONEN**

**Kirjoittaja on kiinteistöjohtaja  
OKO Osuuspankkien Keskuspankki  
Oyj:ssä ja valmistunut TKK:n  
M-osastolta v. 1974.  
Sähköposti: kari.karvonen@oko.fi.**