

Käytännössä siis tuotetaan maastomalleja, joiden pohjalta suunnitellaan käynnikäverkkojen tukiasemien sijoittelua optimaalisen kuuluvuusalueen aikaansaamiseksi. ”Näitä projekteja meillä on ympäri maailmaa – melkein joka mantereella Australiaa lukuun ottamatta”, Laamanen kehaisee.

Mikä on sitten FM-Kartan valtti, jolla se pärjää kovassa kilpailussa? ”Me olemme hyvin verkostoituneet eli meillä on yhteistyökumppaneita muissa maissa. Siis vastaavanlaisia yrityksiä, joiden kanssa voimme aina lyödä hynttyyt yhteen suuremman tilauksen yhteydessä. Eli meillä on hyvät resurssit ja hyvä kalusto”, Laamanen listaa.

Ehkä kuitenkin yksi merkittävimmistä kilpailuvalteista on FM-Kartan saavuttama laatuserifikaatti? ”Kyllä, sillä on hyvin paljon merkitystä. Monissa maissa on hyvin tiukat laatukontrollit ja kansainvälisessä kilpailussa laatuserifikaatti vakuuttaa tilaajalle, että firman laatuasiat ovat kunnossa. Olemme ainoa suomalainen yritys, jolla on paikkatieto toiminnan laatusertifikaatti”, Kyösti Laamanen toteaa. Sertifikaattiin pyrittiin määrätietoisesti ja laatu järjestelmän tekeminen sekä sen sertifiointi oli Laamasen mukaan ”uskomattoman iso projekti”. Työhön kului pari vuotta, mutta Laamasen mukaan se kannatti.

Kyösti Laamanen moitiskeleekin, että laatuasioihin ei Suomessa kaikista juhlapuheista huolimatta kiinnitetä käytännössä paljon huomiota. FM-Kartan kohdalla laatuserifikoilla oli esimerkiksi Ruotsin ilmakehuvaustehtävien saamisessa huomattava merkitys.

Menestyvä yritys tarvitsee vientitoimintansa käynnistämiseen siis takuulautua, verkostoitumista ja resursseja. Sen lisäksi tarvitaan myös kokemusta. ”Ei mikään yritys voi pongahtaa suoraan vientiin hankkimatta ensin kotimaan kokemusta ja sen myötä tulevaa ammattitaitoa ja varmuutta”, Laamanen kertoo. Eikä pahitteeksi ole myöskään ripaus rohkeutta, määrätietoisuutta ja päättäväisyyttä.

Hankkikaa loppututkinto!

Mitä sitten vaaditaan yksittäiseltä työntekijältä?

”Meidän näkövinkkelistä kielitaito on aika keskeinen juttu, jota tarvitaan näissä tehtävissä. Yksi tai kaksi vierasta kieltä pitäisi hallita ja näistä toinen on yleensä englanti.”

Kielitaidon lisäksi Laamanen painottaa loppututkinnon merkitystä. ”Se on yllättävän tärkeä juttu näissä ulkomaan

vientihankkeissa. Me joudumme jo tarjouksissamme esittelemään henkilökuntamme, joka projektin tekee. Ja kyllä ne tittelit ja oppiarvot siinä merkitsevät, kun työn suorittajaa valitaan”, Laamanen kertoo. ”Vaikka työntekijällä olisi kuinka hyvä työkokemus ja ammattitaito, niin kyllä se yksi paperi merkkää, vaikkei se opintojen loppuvaiheessa tuntuisikaan tärkeältä.”

Kyösti Laamasen viesti on siis se, että opinnot kannattaa suorittaa loppuun, vaikka työelämä kuinka houkuttelisi luopamalla kymmenen hyvää ja kaunista. Laamanen on itse maanmittauspuolelta valmistunut diplomi-insinööri. FM-Kartan viidestäkymmenestä työntekijästä kymmenisen on hänen kaltaisiaan DI-maanmittareita ja loput ovat ammattikorkeakoulu- tai ammattikoulupohjaisia.

Miltä tulevaisuus näyttää?

”Paikkatietoalan näkymät ovat hyvät ja paikkatietojen hyväksikäyttö laajenee kaiken aikaa. Suhdanteet vaikuttavat tietysti jonkin verran – erityisesti telealalla. Uskon, että EU:n laajenemisen myötä markkinat kasvavat edelleen.”

Entä jos EU:n laajeneminen menee jäihin tai tyssää kokonaan? ”Se olisi tietysti iso takapakki, vaikka ei FM-Kartta siihen kaatuisi. Eihän silläkään toiminnalla, mitä me olemme näissä maissa jo tehneet ole ollut paljon tekemistä EU:n laajenemisen kanssa”, Laamanen vakuuttelee.

Kysyttäessä Laamaselta halukkuutta yrityksen kasvattamiseen, hän toteaa, että kaikki eteenpäin katsovat yritykset pyrkivät siihen. ”Mutta holtitonta kasvua kannattavuuden kustannuksella ei ole mielekäs tehdä!” FM-Kartta ei siis aio tehdä soneroita.

Kirjoittaja on

Maanmittauslaitoksen tiedottaja.

Ennen oli yksinkertaista. Kun valmistui insinööriksi, teki työelämässä tekniikkaan liittyviä töitä. Juristin työt olivat lainopillisia ja ekonomin taloudellisia. Nykyisin on toisin. Maailma on muuttunut niin monisäikeiseksi, että yhden alan osaamisella harva pärjää. Vai onko se kuitenkin toisinpäin? Yhteiskunnan tarpeet synnyttävät uusia erityisaloja, joihin harjaantuu harvoja ja valittuja asiantuntijoita, jotka hallitsevat juuri sen alan jipot? Oli se niin tai juuri toisin, kiinteistönarvointi on tällainen uusi ala. Vieläpä orastava, tulevaisuuden ala, jossa on tarjolla jatkossa myös kansainvälisiä haasteita.

Manttaaleista kasinopeliin

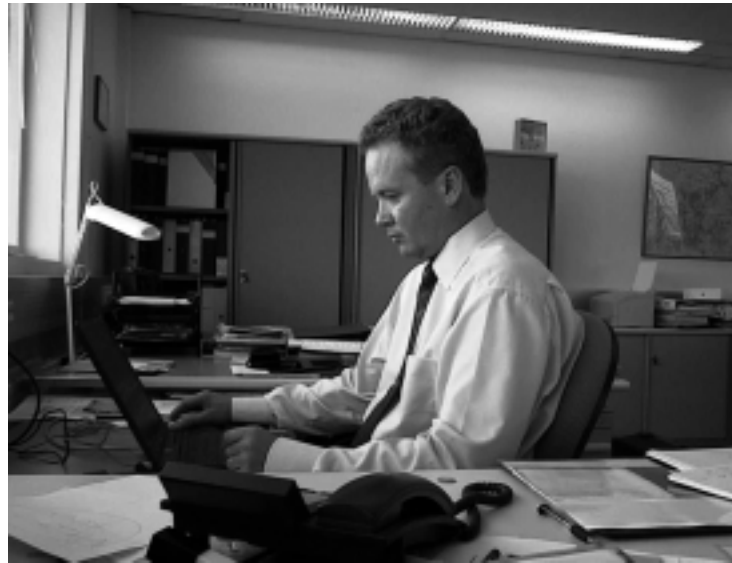
Toki kiinteistönarvointia on tehty aina. Perinteisessä mielessä se lienee järjestäytyneen yhteiskunnan vanhimpia ammatteja. Julkiset varat ovat perustuneet verotuloihin. Niitä on kerätty paitsi tuloista myös omaisuudesta. Verojen määrittämistä kiinteästä omaisuudesta on edeltänyt omaisuuden arvon määrittäminen. Ennen arvonmittana olivat manttaalit, sittemmin markat, nykyisin eurot ja taustalla kansainväliset standardit.

1980- ja 1990-lukujen vaihteen talouden ylikuumeneminen johti nykyiseen kiinteistönarvioinnin auktorisointijärjestelmän luomiseen. Alalla hurjasteli monenmoista joukkoa, jonka luotettavuudesta tai ammattitaidosta ei ollut takeita. Auktorisointijärjestelmä perustuu määriteltyjen kelpoisuusvaatimusten täyttämiseen ja auktorisointikokeen suorittamiseen erikseen määritellyiltä osa-alueelta. Järjestelmän tarkoituksena on yhdenäistää kiinteistönarvointia ja parantaa laatua sekä luotettavuutta, nimen-

Ammattina kiinteistönarvioija



“Kiinteistönarvioijalta vaaditaan myös jatkuvaa kykyä omaksua asioita ja etsiä uusia ratkaisuja – innovaatiota ja luovuutta!”



omaan kaupallisella puolella.

Viranomaisarviointia on perinteisesti ohjattu lainsäädännöllä, mutta auktorisointia voidaan hyödyntää sielläkin. Hyvää kiinteistönarviointitapaa koskevat määräykset ovat yleispäteviä.

AKA-arviointi

Osa-alueet, joista vuodesta 1995 lähtien on voinut osallistua auktorisointikokeeseen, ovat 1) asunto-, 2) maa- ja metsätalous-, 3) toimitila- ja 4) yleisauktorisointi.

Yleisauktorisointi on näistä vaativin ja käsittää kaikki kolme muuta osa-alueita ja lisäksi erityiskohteiden arvioinnin. Tällä hetkellä auktorisoituja arvioitsijoita on 143, joista asuntoauktorisoituja on 43, maa- ja metsätalousauktorisoituja 25, toimitila-auktorisoituja 16 ja yleisauktorisoituja 59.

Perusauktorisointi on saanut teknilliseen, juridisen tai kaupallisen koulutuksen ja hankkinut 3–10 vuoden työkokemuksen kiinteistönarviointiin liittyvissä tehtävissä. Muita vaatimuksia on re-

hellisyys ja hyvämaineisuus, itsensä ja omaisuutensa hallinta sekä alle 65 vuoden ikä.

Käytännössä auktorisoidut ovat insinöörejä, juristeja, ekonomieja ja merkonomeja. Monet arvioijat työskentelevät kiinteistöjä omistavissa yhtiöissä – esimerkiksi vakuutusyhtiöissä – ja tekevät niissä sisäisiä arvioita.

Auktorisoituja on pääkaupunkiseudulla jo oma kiintiönsä. Uudet tutkinnon suorittajat ovat usein maakunnista, etenkin asuntoauktorisoidut. Näin tämän erityisosaamisen tarjonta on lisääntynyt ruuhka-Suomen ulkopuolella eikä palvelujen tarjonta ole yhtä Helsinki-keskeistä kuin aikaisemmin.

Toimenkuva jatkossa – tilintarkastustiimiläinen vai kuntoarvioija?

Uutta on, että vuoden 2005 alusta julkisesti noteerattujen yhtiöiden – siis pörssi-yhtiöiden – on otettava käyttöön kir-

“Nikkilän tapaisissa kohteissa tarvitaan muuta kuin perusinsinöörimäistä arviointia ja neliöhintojen määrittämistä. Se juuri tekee tämän alan haastavaksi ja kiinnostavaksi.”

janpitoon liittyvät kansainväliset standardit. Yhtiöiden hallitsema omaisuus on arvioitava näiden standardien mukaisesti. Se tietää arviointialan töiden lisääntymistä ja töiden kansainvälistymistä. Auktorisoinnin vaatimuksia voi olla tarve uudistaa myös yritysten yleisen kansainvälistymisen takia.

Alan liikevaihdoksi on arvioitu kolme vuotta sitten noin 50 miljoonaa markkaa. Liikevaihto lienee siitä kasvanut ainakin viidenneksellä. Jatkossa auktorisoiduilla arvioitsijoilla saattaa olla oma roolinsa pörssi-yhtiöiden tilintarkastuksessa.

Maakunnissakaan ei parane jäädy paikalleen. Jatkuvasti uudistuva lainsäädäntö tuo uusia tehtäviä. Kiinteistönvälitykseen on tuonut oman mausteensa 1990-luvun loppupuolella uudistunut maakaari ja sen myötä kiinteistön myyji-

en, ostajien ja välittäjien uudet vastuut. Hometalo-oikeudenkäyntejä välitetään teettämällä kaupan kohteista etukäteen kuntoarvioita.

Yrittäjä ja kiinteistönarvioija

Maakanta Oy on kiinteistöalan palvelua tarjoava yritys. Maanmittausinsinööri (DI) **Hannu Ridell** oli perustamassa yritystä vuonna 1985–86 opiskelun loppuvaiheessa ja on toiminut yrityksen vetäjänä alusta lähtien. Tällä hetkellä Maakanta työllistää Hannun lisäksi 4 työntekijää. Yritys toimii Vantaalla. Asiakkaat ovat suurehkoja kiinteistönomistajia tai kuntia, yksityisasiakkaita ei juuri ole. Toimintaideana on palvelujen tuotestus.

Innovaatiota ja luovuutta

”Tämän alan yrittäjänä elää kyllä, mutta ei rikastu”, toteaa Hannu vaattomasti. ”Töitä on tehtävä paljon ja silloin, kun niitä on. Kiireisinä aikoina työtunteja voi kertyä 60–70 viikossa, 50 tuntia on tavallista.”

Riskibisnekseen Hannu ei mieli yrityksensä kanssa. Yrityksen palkkiot vastaavat alalla vallitsevia standardeja. Käytännössä aloitteleva arvioitsija ansaitsee kuukaudessa reilut 2 000 €, vähintään saman kuin kunnalla tai valtiolla. Jos alalle on taipumuksia, palkka kyllä kohoaa.

Hannun mielestä alaan perehtymisen vaatii yllättävän pitkän ajan. Vuodesta kolmeen, vähintään. Arvioitsijan on hallittava toimitila- ja erityiskohteiden osalta laajoja kokonaisuuksia, eikä kaikista ole siihen koskaan. Kiinteistönarvioijalta vaaditaan myös jatkuvaa kykyä omaksua asioita ja etsiä uusia ratkaisuja – innovaatiota ja luovuutta!

”Se on paljon ihmisestä kiinni. Koulutus ja työkokemus ei merkitse kaikkea. Opiskelijalla voi olla sitä ennakoluulottomuutta, jota alalla tarvitaan.”

Case:

Nikkilän sairaala

Kiinteistöanalyysi- ja konsultointipalvelun osalta Maakanta Oy on osallistunut Sipoossa sijaitsevan Nikkilän sairaalan uuden käytön suunnitteluun ja toimenpideohjelman laatimiseen.

Kun sairaalan toiminta lakkasi, kiinteistön omistajaa Helsingin kaupungin kiinteistövirastoa luonnollisesti kiinnosti rakennusten ja alueen tulevaisuus. Nyt alue on kaavoitettu pääasiassa asuinkäyttöön. Alueen nimi on muuttunut Nikkilästä Sipoon Itäiseksi Jokipuistoksi, joka kuvaa odotettavissa olevaa jugendhenkistä yhdyskuntaa tenniskenttineen ja vanhoine puistoalueineen. Yksi vanhoista sairaalarakennuksista, joka on rakennussuojelukohde, remontoidaan suojeluperiaatteet huomioden *geriatrician* hoivayksiköksi. Arkisemmin ilmaistuna siellä hoidetaan jatkossa vanhuk-
sia.

Nikkilän sairaalan tapaus on kuin suoraan Maakanta Oy:n kiinteistön/alueen toimenpideohjelman esitteestä: lähtökohtana on pääliiketoiminnan strategia ja siihen liittyvä kiinteistöstrategia. Huomioon otetaan markkinat, kaava ja yhdyskuntarakenne. Tehdään markkina-analyysi, muuttuvan alueen osalta hyötyanalyysi ja arvioidaan yhteistoiminnan mahdollisuudet. Toiminnan idean hahmottamisen jälkeen vuorossa on kaavamutoksen valmistelu sekä yhdyskuntarakenteen investointien valmistelu. Muutosprosessi koordinoidaan, toimenpideohjelma edellyttää päätöksentekoa ja seuranta. Prosessiin sisältyvät elementit – talous, sopimukset, hallinto/omistus, rahoituksen konsultointi – kuuluvat yrityksen hallitsemiin asioihin.

Hannun kommentti: ”Nikkilän tapaisissa kohteissa tarvitaan muuta kuin perusinsinöörimäistä arviointia ja neliöhintojen määrittämistä. Se juuri tekee tämän alan haastavaksi ja kiinnostavaksi.”

Lisätietoja jutussa käsitellyistä aiheista ja yrityksistä internetistä osoitteista
www.kiinteistoarviointi.org,
www.maakanta.fi ja
www.tallbergmanagement.com.



Kiinteistötaloutta Otaniemessä ja muualla



Vaihtelevuus ja projektilähtöisyys, ovat Elina Liimataisen mielestä työn parhaita puolia. ”PK-yrityksessä tiimityöskentely on aitoa.”

- **Nimi, ikä, kotipaikka?**
Elina Liimatainen, 24 vuotta, Tampere.
- **Missä ja mitä opiskelet?**
Teknillisessä Korkeakoulussa (TKK:ssa) kiinteistötaloutta vuodesta 1999. Sitä ennen kaupallisia aineita Tampereella ja Helsingin kaupparkean avoimessa yliopistossa. Syksyllä aloitan sivuaineopinnot Hankenilla (Real Estate Finance, 20 opintoviikkoa).
- **Mikä sinusta tulee isona?**
Monipuolinen kiinteistöosaaja. Tulevaisuudessa vaaditaan monen eri osa-alueen yhtäaikaista hallintaa. Koulu antaa siihen hyvät raamit, mutta vasta oma uteliaisuus ja aito kiinnostuneisuus tuo lopullisen hedelmän.
- **Miten toimii kiinteistötalouden opiskelijajyhdistys Fundi, jonka puheenjohtaja olet?**
Olemme järjestäneet asiantuntijaseminareja, yritysvierailuja ja opintomatkoja jopa ulkomaille (Hongkong–Singapore 2002, Tallinna 2002, New York 2000).
- **Minkälaista työkokemusta olet hankkinut opiskeluaikana?**
Olen tällä hetkellä Tallberg Toimitilajohto Oy:n projektiassistenttina. Aikaisemmin, lukukauden aikana, osa-aikaisena, nyt kesällä täysipäiväisenä.
- **Minkälaisia työtehtäviä sinulla on?**
Painopiste on sisäisissä kehityshankkeissa ja asiakaskonsultoinneissa, jotka liittyvät kiinteistöjohtamiseen. Työtehtävät muuttuvat entistä kansainvälisemmiksi, koska yritys on juuri tehnyt allianssin maailmanlaajuisesti toimivan yhtiön kanssa.
- **Mitkä ovat työkokemuksesi parhaat puolet?**
Vaihtelevuus ja projektilähtöisyys. PK-yrityksessä tiimityöskentely on aitoa.