



Kuva: Antero Aaltonen

Omakotirakennuksen kustannusperusteisen nykyarvon ja rakennuspaikan kauppାରvon summa ei välttämättä ole yhtä suuri kuin rakennetun omakotikiinteistön kauppାରvo. Tällöin joudutaan soveltaamaan kokonaisarvon korjausta.

Jyrki Halomo

KUSTANNUKSESTA HINTAAN

Omakotirakennuksen kustannusperusteisen nykyarvon ja rakennuspaikan kauppାରvon summa ei välttämättä ole yhtä suuri kuin rakennetun omakotikiinteistön kauppାରvo. Erilisiin arvoihin perustuvassa arvioinnissa joudutaan soveltaamaan kokonaisarvon korjausta, jotta osien summa vastaisi kokonaisuuden arvoa.

Maankäyttö-lehden edellisessä numerossa 2/2002 TKK:n M-osaston kiinteistöopin emeritusprofessori **Olavi Myhrberg** esittelee pilottitutkimuksessaan saamia tuloksia asuinpienitalon teknisen nykyarvon ja kauppାରvon suhteesta Nurmijärven kunnassa. Pilottitutkimuksen lähtöoletuksena on ollut se, että VTT:n tiedotteen nro 1669 (Halomo & Koskenvesa 1995) mukaan arvioitujen asuinpienitalojen nykyarvot jäävät ”epäilyttävän alhaisiksi”.

Pilottitutkimus on vahvistanut tekiänsä epäilyn. Myhrbergin tutkimuksessa omakotirakennuksen kauppారvo on laskettu vähentämällä rakennetun omakotikiinteistön kauppారvosta rakennuspaikan kauppారvo. Kustannusperusteisen

omakotirakennuksen arvon on todettu olevan merkittävästi pienempi kuin tämä em. omakotirakennuksen kauppారvo. Myhrbergin mukaan ero aiheutuu pääasiassa kustannusarvon arvioinnissa sovellettavista nykyarvokertoimista, joiden perusteella rakennuksille saadaan liian pieniä teknisiä nykyarvoja.

Osien summa ei ole kokonaisuus

Kun kiinteää omaisuutta arvioidaan erillisten arvojen kautta, ei osien summa välttämättä vastaa kokonaisuuden arvoa, vaan osan tai osien arvoa on korjattava kokonaisarvon korjauksella. Tämä periaate on selostettu mm. Kiinteistöjen arviointikäsikirjassa (Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry 1991, s. 289) rakennuksien arvioinnin osalta. Ohje kokonaisarvon korjauksen käytöstä on annettu VTT:n tiedotteen lopussa (Halomo & Koskenvesa 1995, s. 102). Myhrbergin kirjoituksessa ei ole otettu kantaa kokonaisarvon korjaukseen tai sen suuruuteen.

Tässä lienee paikallaan toistaa tekstiä VTT:n tiedotteesta nro 1669 (Halomo & Koskenvesa 1995, s. 102): ”*Kauppారvon ja summa-arvon suhteeseen vaikut-*

tavat monet tekijät. Voimakkaan kysynnän ja nousevien hintojen aikana kauppారvo on yleensä summa-arvoa suurempi ja laskevien hintojen vallitessa tilanne on päinvastainen. Kysynnän mukaan syntyy myös alueellisia eroja. Vaikka jälleenrakentamiskustannukset ovat yleensä taajamissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla korkeampia kuin taajamien ulkopuolella, niin kauppారvo ylittää summa-arvon todennäköisesti eniten juuri pääkaupunkiseudulla. Taajamien ulkopuolella kauppారvo saattaa olla summa-arvoa pienempi. Kauppారvon ja summa-arvon väliseen suhteeseen vaikuttavat myös rakennuksen tyyppi ja kunto.”

Vaikka rakentamiskustannukset ovat jonkin verran korkeampia esimerkiksi Nurmijärvellä kuin jossain muuttotappiosta kärsivässä kunnassa, niin uuden, käyttämättömän omakotikiinteistön kauppారvo on Nurmijärvellä tällä hetkellä varmasti suurempi kuin rakentamiskustannusten ja tontin kauppారvon summa. Tämä aiheutuu puhtaasti tarjontaa suuremmasta kysynnästä. Toisaalta erotus lienee katetta ja korvausta rakentamishankkeeseen liittyvistä riskeistä, joita ei yleensä pystytä huomiomaan rakentamiskustannusten määrittelyssä. Toinen esimerkki: olemattoman ky-

synnän alueelle voidaan rakentaa suurin kulkun kustannuksin. Tällöin kohteen kauppa-arvo voi jäädä merkittävästi pienemmäksi kuin rakentamiskustannuksien ja rakennuspaikan kauppa-arvon summa on.

Nykyarvokertoimien määrittely

VTT:n tiedotteessa nro 1669 (Halomo & Koskenvesa 1995, s. 95) julkaistut nykyarvokertoimet perustuvat pääasiassa kyseisen hankkeen yhteydessä laskettuun rakennettujen omakotikiinteistöjen kauppahintoja selittäneeseen kovarianssimalliin. Mallin lähtöaineistona oli runsaat 27 500 kappaletta rakennettua omakotikiinteistöjen kauppajakoja koko maan alueelta vuosilta 1986–1992. Aineisto oli osa tekemäni omakotikiinteistöjen kauppa-arvoa käsittelevän tutkimuksen (Halomo 1995) aineistoa. Nykyarvokertoimet määriteltiin em. mallin rakennuksen ikää selittäneen tekijän avulla.

Rakennettua omakotikiinteistöjen, jossa on vanheneva rakennus, kauppa-arvo riippuu merkittävästi rakennukseen tehtyjen korjauksien laajuudesta ja laadusta. Massa-aineistojen osalta korjauksien tarkka selvittäminen lienee käytännössä mahdotonta, koska tietoja ei ole saatavissa mistään rekisteristä. Toisaalta iän vaikutuksesta rakennuksen arvoon ei ole saatavissa empiiristä tietoa mistään muualta kuin toteutuneista kaupoista. Näiden syiden takia VTT:n tiedotteessa nro 1669 (Halomo & Koskenvesa 1995, s. 100–101) onkin esitetty tapa, jolla korjauksien vaikutus voidaan ottaa huomioon.

Mikäli Myhrbergin esiin tuomaa ongelmaa ratkaistaan nykyarvokertoimien avulla, jouduttaisiin käsittämään tilanteeseen, jossa olisi paikkakunnittaisia tai alueittaisia nykyarvokertoimia. Toisin sanoen rakennuksen kulumisen ja vanhanaikaisuuden vaikutus rakennuksen arvoon olisi erillinen eri paikkakunnilla. Mahdollisissa vastaisissa selvityksissä otettaneen kantaa siihen, onko tällainen asetelma mahdollinen.

Uusia tutkimuksia

Yksittäisen kohteen arvioinnin kannalta Myhrbergin esiin tuoma ongel-

ma on varmasti todellinen. Myös nykyarvokertoimien suuruutta kannattaa tarkastella aika ajoin: perustuvathan nykyiset kertoimet vuosilta 1986–1992 olevaan kauppahinta-aineistoon. Tämän jälkeen asuntomarkkinat ovat muuttuneet useampaankin kertaan.

Perusongelma ei kuitenkaan ratke nykyarvokertoimien päivittämisellä. Jälleenrakentamiskustannuksiin perustuva kustannusarvo ei ole samalla tavalla markkinaperusteinen kuin kauppahintoihin perustuva kauppa-arvo. Rakentamiskustannukset vaihtelevat suhdanteiden mukaan, mutta vaihtelu ei käsittäkseni ole läheskään yhtä suurta kuin asuntomarkkinoilla tapahtuvat heilahtelut.

Toistan vielä VTT:n tiedotteessa nro 1669 (Halomo & Koskenvesa 1995, s. 102) esitettyä: ”*Kauppa-arvon ja summa-arvon suhteen ja suhteeseen vaikuttavien tekijöiden selvittäminen kattavasti ja luotettavasti on laaja tehtävä, joka jää vastaisten selvitysten varaan. Kauppa-arvotutkimuksen ja nyt selvitettyjen jälleenrakentamiskustannuksien lisäksi tonttien ja rakennuspaikkojen arvonmuodostus tulisi selvittää yhtä kattavasti. Tämän jälkeen kaikkien kolmen osan tulokset voitaisiin yhdistää ja arvojen suhteista sekä niihin vaikuttavista tekijöistä saataisiin ajallisesti ja alueellisesti kattavaa tietoa.*”

Kirjoittaja on diplomi-insinööri ja kiinteistöarvioija Suomen SKV-Yrityspalvelu Oy:ssä.

LÄHDELUETTELO

Halomo, J. & Koskenvesa, A. 1995. Rakennuksien kustannusarviointiohje. Espoo, Valtion teknillinen tutkimuskeskus, Yhdyskuntatekniikka, Yhdyskuntasuunnittelu, Tiedotteita 1669. 107 s. + liitt. 17 s.

Halomo, J. 1995. Omakotikiinteistöjen kauppa-arvo Suomessa. Espoo, Valtion teknillinen tutkimuskeskus, Yhdyskuntatekniikka, Yhdyskuntasuunnittelu, Tiedotteita 1622. 214 s. + liitt. 56 s.

Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry. 1991. Kiinteistöjen arviointikäsi- ja Helsinki, Rakennustieto Oy. 392 s.

• **Risto Peltola**

• PITÄISIKÖ • PAIKKATIEDON OLLA • ILMAISTA?

• **A**rtikkelin lähtökohtana on TEKES:in rahoittama paikkatietoprojekti, jossa olin tutkijana. ”Kiinteistöjohtamisen paikkatietopalvelut” -projektissa (KIIPAL) pyrittiin selvittämään niitä keinoja, joilla julkiset paikkatietoaineistot saataisiin paremmin yrityskäyttäjien ulottuville. Projektissa ei puututtu paikkatiedon hinnoitteluun. Kysymystä ei kuitenkaan voi sivuuttaa, jos paikkatiedot halutaan tehokkaaseen käyttöön.

• Paikkatiedon tuottajien näkökulma tiedon hintaan on ollut se, että tietohuollon ylläpidon rahoitus tulee turvata. Paikkatiedon käyttäjien tai jatkojalostajien näkökulma on ollut vähemmän esillä. Tässä artikkelissa tuon muutamia uusia argumentteja hinnoittelukeskusteluun ja kertaan joitain vanhoja.

Eurooppalainen ja amerikkalainen käytäntö

• Paikkatiedon hinnoittelussa eurooppalainen ja amerikkalainen käytäntö eroavat toisistaan: Euroopassa julkiset paikkatietoaineistot ovat pääsääntöisesti maksullisia, Yhdysvalloissa ilmaisia. Kaksi keskeistä argumenttia paikkatiedon ilmaisuiden puolesta ovat seuraavat:

- – Tiedon käyttö lisääntyy ja yhteiskunnallinen päätöksenteko paranee.
- – Tietotekniikkaan liittyvä tuotekehitys nopeutuu, kun tietotuotteiden käyttö lisääntyy niiden hinnan laskiessa.

• Jos paikkatiedot olisivat ilmaisia, julkinen hallinto menettäisi suuren määrän aineistomaksuja. Tämä lienee ainoa merkittävä ilmaisuu-teen liittyvä haitta. Yksityiset paikkatietoaineistot asettuvat eri asemaan. Yksityisiä tietoaineistoja ei kukaan tuottaisi, jos ne pitäisi jakaa ilmaiseksi muiden kanssa.

Radiotaajuudet ilmaisia, paikkatiedot maksullisia

• Julkisin varoin kootun tiedon hintaa on hyödyllistä verrata muiden julkisessa omistuksessa olevien hyödykkeiden hintaan luovutettaessa käyttöoikeuksia yksityisille. Suomen oloissa ajankohtainen vertailukohde ovat ns. kolmannen sukupolven matka-