

tuessa vanhemmat tilat eivät välttämättä mene vuokralle ja täten niihin sijoittava rahasto (ja siihen sijoittaneet sijoittajat) voi joutua ongelmiin. Haastatteluvastauksissa mainittiin myös exit-, manageri- ja likviditeettiriskit sekä läpinäkyvyyteen (kustannusrakenne, palkkiojärjestelmät) liittyvät riskitekijät.

Lainsäädäntö, palveluntarjonta ja rakennemuutos

Suomessa suurimpina esteinä epäsuorille kiinteistösijoituksille ovat verotehokkaan kiinteistörahastolainsäädännön puuttuminen, palveluntarjonta sekä rahastojen läpinäkyvyys. Haastatteluvastausten perusteella yleisesti voidaan todeta, että työeläkeyhtiöillä on suurehko maariski suorissa kiinteistösijoituksissa, joita aiotaan jatkossa hajauttaa epäsuorien kiinteistösijoitusten avulla. Epäsuorat kiinteistösijoitusinstrumentit ovat palveluita kiinteistösijoittajille. Epäsuorat kiinteistösijoitukset muuttavat kiinteistösijoittamiseen liittyviä rakenteita ja muokkaavat palvelukonsepteja uudelleen. Esimerkiksi kansainväliset investointipankit ovat nopeuttaneet kiinteistösijoittamiseen liittyvien palveluiden kansainvälistymistä perustamalla mm. omia kiinteistörahastoja. Rakenteiden muuttuessa työeläkeyhtiöllä on mahdollisuus saada palvelua ja hajauttaa myös kiinteistösijoituksiin liittyvää riskiä globaalisti.

Kirjoittaja on KTM, joka toimii kiinteistösijoitusasiantuntijana Suomen toimitila- ja rakennuttaja liitto RAKLI ry:ssä. Sähköposti jaakko.leinonen@rakli.fi.

- 1 Teoreettisesti on osoitettu, että 10–15 prosentin suhteellinen osuus kiinteistösijoituksissa hajauttaa sijoitussalkun tehokkaasti.
- 2 Investment and Pension Europe (www.ipec.com).
- 3 Tilanteessa, jossa korot nousevat velkavivusta (velan määrä, jolla rahoitetaan sijoituskohdetta), saatava hyöty kiinteistösijoituksissa pienenee ja täten myös kiinteistösijoitukselle saatava tuotto saattaa heikentyä. Yksinkertaistettuna matalan korkotason aikana ja korkeiden tuottojen aikana velkavivun hyöty on suuri ja toisin päin korkeammalla korkotasolla ja matalien tuottojen tasolla velkavivusta on jopa haittaa. Korkoriski on läsnä epäsuorassa ja suorassa kiinteistösijoittamisessa. Erityisesti epäsuorissa kiinteistörahastoissa tulee siis selvittää rahaston taloudellinen asema ja säännöt velkaantumisesta eli velkavivun käytöstä.



ABC-projekti. Piirros Christer Liljemark.

ABC:n kanssa Itämeren ympäri

”Kaksi kertaa vuodessa runsaat 40 kuntien palveluksessa olevaa arkkitehtia ja suunnittelijaa 27 kaupungista seitsemästä Itämeren maasta tapaavat. Kehitämme ammatillista yhteisöllisyyttämme ja keskustelemme kaupunkisuunnittelun edellytyksistä ja mahdollisuuksista maissamme. Yritämme myös ratkaista ajankohtaisia kaupunkisuunnitteluongelmia isäntäkaupungissamme”, kertoo ABC-projektia (Alliance of Baltic Cities) ylläpitävä arkkitehti Lars Brattberg Malmöstä.



Kolme kunnallisneuvosta Helsingistä, Uumajasta ja Malmöstä tekivät 1990-luvun lopussa aloitteen Commission on Urban Planning -jaoksen perustamiseksi *Union of Baltic Cities (UBC)* -järjestön puitteissa. Melko pian tämä johti siihen, että **Jussi Kautto** Helsingistä, **Tomas Sikström** Uumajasta ja minä Malmöstä tapasimme. Tällä tiellä olemme vieläkin. Aluksi kutsuimme kollegoja kaikista halukkaista UBC-kaupungeista seminaariin Malmössä. 32 arkkitehtiä ja kaupunkisuunnittelijaa 20 kaupungista osallistui. Sen jälkeen kävimme Uumajassa, Helsingissä, Gdanskissa, Riassa ja Pietarissa.

Nykyään tapamme kaksi kertaa vuodessa. Olemme käyneet Koldingissa,

Vaasassa, Liepajassa, Viljandissa ja Gdyniassa. Syksyllä tapaamme vielä Malmössa. Seminaarit ovat omien työryhmiemme valmistelemissä. Hankkeessa on kolme pääteemaa, joita käsitellään kahdessa seminaarissa:

- paikalliset yleisperspektiivit: kehittyneet kaupunkijohtaminen – kaupunki-uudistaminen
- alueelliset perspektiivit: kaupunki-alueellisena moottorina – kaupunki-uudistaminen ja alueellinen kehitys tavoitteena toimivat ja kestävät seudut
- paikalliset erityisperspektiivit: kaupunginosien uudistaminen – rannikonläheisten ja keskeisellä paikalla sijaitsevien asuntokortteleiden uudelleenkäyttö.

Jokaisessa seminaarista tehdään painettu raportti. Kotisivuiltamme löytyy joitakin raportteja. Kaikki raportit voi tilata myös minulta.

Tähän hankkeeseen olemme saaneet taloudellista tukea Interreg IIIB -yhteistyötilin kautta 256 000 €. Jokaisen osallistujakaupungin panostama 50 % kustannuksista vastaa melko tarkkaan seminaareihin käytettyä työaikaa.

Seminaariohjelmat

Jokainen seminaari järjestetään eri maassa: Tanskassa, Suomessa, Latviassa, Virossa, Puolassa ja Ruotsissa. Seminaari alkaa keskiviikkoiltana. Torstaiaamupäivä käytetään lyhyisiin esitelmiin. Isäntäkaupunkia esitellään, kuten myös sen roolia ympäröivällä seudulla. Saamme kuulla, miten suunnittelua ja rakentamista koskevat lait toimivat. Sen jälkeen on kiertoaajelun vuoro. Kiertoaajelulla käydään myös niissä kaupunginosissa, joiden parissa työskentelemme ryhmätöissämme. Kun palaamme, jakaudumme ryhmiin ja tartumme annettuihin työtehtäviin. Perjantai-iltana isäntäkaupunki tarjoaa päivällisen tai kutsuu vastaanotolle. Lauantaiaamupäivänä ryhmätöistä tehdään yhteenveto ja ne esitellään muille kollegoille ja isäntäkaupungin isille ja äideille. Lauantai-iltapäivä vietetään useimmiten tekemällä retki johonkin jännittävään kohteeseen ympäristössä. Sunnuntaiaamupäivänä kokoonnumme vielä ennen kuin kaikki lähtevät kotiin päin.

Olemme todenneet henkilöiden pysyvyyden projektityhteistyössämme tärkeäksi. Ajan myötä osallistujat ovat avautuneet toisilleen, uskaltaneet antaa suojauksensa laskea ja puhua tämän päivän ongelmista. Kun jokaisesta kaupungista useimmiten on kaksi osallistujaa joka seminaarissa, vähitellen voi myös tapahtua kohtuullista osallistujien vaihtumista.

Kokemuksemme tähän saakka

Olemme onnistuneet tehtävissämme isäntäkaupungeissa. Kaupunki tarjoaa päivällisen ja saa vastineeksi raikkaita ideoita ja korkeatasoisia ehdotuksia ajankohtaisimmista rakennusongelmista. Gdansk on jälkeensä ottanut esille ”A Road to Freedom” -ajatusiamme Solidaarisuustelakalla. Kollegamme Pietarissa tulivat ryhmätöihin joitakin tukkia pystyissä ylionnellisina raikkaista ideoista. Vaasassa pohdiskellessamme vanhan varuskunta-alueen uudelleenkäyttöä isäntämme saivat vinkin käydä katsomassa Stumholmenia Karlskronassa, minkä he ovat juuri tehneet.

Me, jotka työskentelemme kunnallisissa kaupunkisuunnittelutehtävissä, hallitsemme itse prosessin. Yksityisellä sektorilla on taitavia kollegoita, jotka hallitsevat projektit ja pystyvät esittämään hienoja ratkaisuja esitetyistä ongelmista. Mutta miten käynnistetään kunnallinen prosessi, jota tarvitaan piirustuksissa ja malleissa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi? Mistä aloitetaan, mihin suuntaan, miten kauan tavoitteet pitävät paikkansa, mitä muuta tehdään? Tuntemme, että me EU-projektissamme alamme olla valmiita tarjoamaan työpanoksen muiden kaupunkien kollegoille, jotka kaipaavat prosessianalyysia tämänhetkisistä tärkeimmistä kaupunkirakentamisongelmista. Hyvin kohtuullisella taloudellisella korvauksella voisimme osallistua pienellä ryhmällä projektiin kuulumattomienkin kaupunkien suunnitteluongelmien ratkaisemiseen.

Jatko

Aiomme jatkaa myös tulevana vuosina. Uuden projektin työnimenä on ACP – Academy of City Planners. Akatemiassa tarkoitamme laadukasta kansainvälisesti suuntautunutta instituutiota kunnissa työskenteleville arkkitehteille ja suunnittelijoille. Haluamme siis työskennellä valtioiden rajojen ylittävän pysyvän ammattija työyhteisyyden puolesta, sillä siitä on laajaa hyötyä kaupunkien kehitystyölle. Haluamme jatkaa seminaarisarjassamme tähän asti kukoistanutta henkilötason yhteenkuuluvuutta samalla kun toivomme sen kehittyvän ja laajentuvan. Haluamme myös sitouttaa kunnalliset päätöksente-



Ensimmäinen tutustutaan ongelma-kortteleihin...



Sitten yritetään ratkoa ongelmat...

kijät seminaarityöhön yhä suuremmissa määrin ja aikaansaada vankat yhteydet yksityiseen rakennus- ja kiinteistösektoriin, PPP: Public-Private-Partnership. Parhaimmillaan tapauksessa voimme saada EU-tukea Interreg IIIB:n kautta vuosille 2006–2007. Sen jälkeen on aika löytää uusia rahoitusmuotoja.

Kuulostaako mielenkiintoiselta?

Haluaisiko sinun UBC-kaupunkisi tulla mukaan? Oma panostus, joka vastaa työpanoksen arvoa seminaarissa kolmelta osallistujalta, olisi n. 15 000 € koko kaksivuotiskaudelta.

Lars Brattberg, arkkitehti
MSA-SAR, sähköposti
lars.brattberg@malmo.se
Lisätietoja ABC-projektin kotisivuilta
[www.ubc.net/commissions/](http://www.ubc.net/commissions/ABCAlliance/ABC_Home/ABCHome.html)
[ABCAlliance/ABC_Home/](http://www.ubc.net/commissions/ABCAlliance/ABC_Home/ABCHome.html)
[ABCHome.html](http://www.ubc.net/commissions/ABCAlliance/ABC_Home/ABCHome.html)