

Energiatehokkuus ja kiinteistön arvo

Kiinteistön rahalliseen arvoon ei kunnallisessa kiinteistönomistuksessa useinkaan kiinnitetä huomiota. Tämä on sikäli ymmärrettävää, jos kiinteistöä ei koskaan olla myymässä tai vuokraamassa markkinaehtoisesti. Tiedossa voi olla esim. ainoastaan kiinteistön tasearvo, jonka lähtökohtana pääsääntöisesti on kohteen rakennuskustannus, josta tehdään vuosittaisia poistoja ja korjausten yhteydessä tasearvon lisäyksiä aktivoinnin kautta. Tasearvo ei kuitenkaan kerro kiinteistön markkina-arvosta välttämättä paljoakaan. Kunnallisessa kiinteistönpidossa erityistä merkitystä onkin yleensä kiinteistön käyttöarvolla. Tästä jonkinlaista osviittaa antaa kiinteistön teknisen nykyarvon laskeminen, jota seuraamalla pyritään hahmottamaan mm. kiinteistönkannan korjausvelan määrää.

Otsikon mukaisessa koulutuksessa keskitytään erityisesti kiinteistön markkina-arvon laskentaan ja siihen millainen merkitys energiatehokkuudella on kiinteistön markkina-arvon määräytymisessä. Vaikka kiinteistöjen markkina-arvojen seuraamiseen kuntakentässä ei ole lakiperusteista veloitetta, on kiinnostus markkina-arvoja kohtaan ollut kasvussa myös kuntakentässä mm. sote-uudistuksen myötä. Nähtävillä on ollut lisääntyneitä kiinteistöjen kauppaa muistakin syistä. Kiinteistöjen omistajuuteen liittyvä ajattelu on terävöitynyt ja entistä useammassa kunnassa omistajuuteen liittyy nykyisin salkkuajattelua, jossa osaa kiinteistöstä pyritään myös aktiivisesti myymään.

Terävöityneeseen omistaja-ajatteluun liittyy myös ajatus kiinteistöjen ostamisesta tai vuokraamisesta uudiskohteen rakennuttamisen sijaan. Vaikka osto- ja myyntitoimeksiantojen tueksi on aina syytä hankkia ammattilaisen tekemä arvio, on asiantuntijapalvelujen hankinnan osana hyvä tuntee arviointiin liittyvää peruskäsitteistöä ja arviointimenetelmien perusteita.

Koulutuksessa käydään asioita läpi yleisellä tasolla, mutta erityistä huomiota kiinnitetään energiatehokkuuden arvoaikutukseen; mihin se perustuu ja miten sen suuruus voidaan laskea. Asiaa lähestytään erityisesti kassavirtalaskennan avulla.

Koulutuksessa käydään myös läpi keskeisiä käsitteitä, jotka selventävät käsiteltävää asiaa ja helpottavat sen omaksumista. Käsitteistön lähtökohtana ovat kansainväliset arviointistandardit (IVS), joita käytetään Suomessa ammattimaisessa kiinteistöarvioinnissa.

Koulutuksen pitäjä Ari Laitala on kokenut kiinteistöarvioinnin opettaja ja tehnyt myös aihepiiriin liittyvää tutkimusta.