

TENTTI 3.11.2014

Kaikki vastaavat tehtävään 1, lisäksi valitse kolme tehtävistä 2-5. Vastat siis yhteensä neljään tehtävään. Tehtävässä on ilmoitettu, mihin tenttimateriaaliin vastauksen tulee pohjautua.

Erityisesti tehtävät 2-4 vaativat luetun soveltamista, joten toistamisen sijaan, pyri soveltamaan johdonmukaisesti oppimaasi.

TEHTÄVÄ 1: MÄÄRITELMÄT

Määrittele seuraavat termit (6 määritelmää, 2 pistettä / määritelmä, yht. 12 pistettä)

- kiinteistö laajana käsitteenä (Leväinen 2013)
- nettotuottovaatimus (Rakli 2012)
- kiinteistöliiketoiminta (Rakli 2012, Riihimäki Siekkinen 2002)
- aineeton pääoma (Loikkanen et al. 2012)
- kiinteistörahasto (REIT, Real Estate Investment Trust) (Leväinen 2013)
- toimitilajohtaminen (Rakli 2012, Leväinen 2013)

TEHTÄVÄ 2: TEEMANA TOIMITILAMARKKINAT ELI COMMERCIAL PROPERTY MARKET

Olkkonen (1994) määrittelee toimitilamarkkinoille 3 fyysistä, 4 taloudellista ja 12 markkinoiden ja sijoittamisen erityispiirrettä.

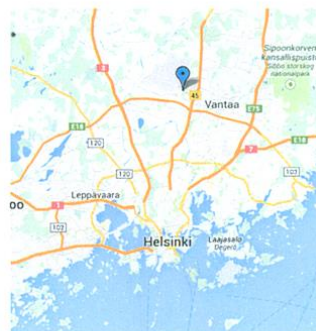
Esittele 10 näistä erityispiirteistä vertailemalla liikekiinteistöä (Business Park Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä) muihin sijoitusmuotoihin (vertailtava sijoitusmuoto voi olla esimerkiksi osakkeet, rahastot, joukkovelkakirjalainat tai muut vastaavat). (1 p / erityispiirre, yht. 10 pistettä)

Kuva kohteesta:

Technopolis Helsinki-Vantaa



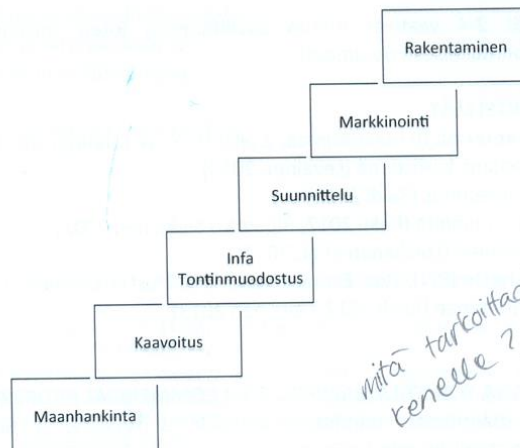
Sijainti kartalla:



Kuvien lähteet: a) Technopolis –wikipediartikkeli, saatavilla <http://fi.wikipedia.org/wiki/Technopolis> (31.10.2014)
b) Google Maps, haettu 31.10.2014

TEHTÄVÄ 3: TEEMANA KIINTEISTÖKEHITTÄMINEN ELI REAL ESTATE DEVELOPMENT

Raklin (2012) sanastossa on määritelty kiinteistökehittäminen niin, että sen "tarkoituksena on investoinneilla lisätä yksittäisen kiinteistön tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa". Leväinen (2013) on esitellyt kiinteistökehittämisen kuusi portaisen mallin avulla, jota hän kutsuu Kaavoituksen ja rakentamisen prosessiksi. Alla yksinkertaistus kuvasta.



- Selitä Leväisen (2013) mallin avulla, mitä arvon lisäys kussakin portaassa tarkoittaa ja kenelle sitä luodaan. (6 p)
- Selitä Leväisen (2013) mukaan maan arvon kehittymisen vaiheet ja kehittämisen toimenpiteet. (4 p)

TEHTÄVÄ 4: KIINTEISTÖJOHTAMISEN ARVOKETJU KÄYTTÄJÄLLE JA OMISTAJALLE

Leväinen (2013) kuvaili kiinteistöjohtamisen arvoketjun kahdella tavalla, joista arvo käyttäjille on kuvattu alla olevassa kuvassa.



Kuvio 4.8 Kiinteistöjohtamisen arvoketju – arvoa käyttäjille.

Selitä kahdesta eri roolista, millaisia asioita sinun tulisi ottaa huomioon POM:n, AM:n, PM:n ja FM:n osalta yrityksen kiinteistöjohtajana (yrityksen, jonka ydinliiketoiminta ei ole kiinteistöliiketoiminta).

- Työskentelet valtakunnallisen pikaruokaravintolan kiinteistöjohtajana ja tehtävänäsi on huolehtia pikaruokaravintolan liiketilaverkostosta Suomessa. (4p)
- Työskentelet aloittelevan peliyrityksen hallintopäällikkönä ja tehtäviisi kuuluu myös kiinteistöjohtamisen tehtävät. (4p)

Yllä olevassa kuvassa on Leväisen (2013) kiinteistöjohtamisen arvoketju käyttäjälle. Leväinen kuvaili myös arvoketjun omistajalle.

- Miten nämä arvoketjut eroavat toisistaan? (2p)

TEHTÄVÄ 5: KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN VASTUULLISUUS

Hyödynnä KTI:n (2014) ja Kira Foorumin (2011) raportteja ja selitä

- a. mitä vastuullinen kiinteistöliiketoiminta on (6 p)
- sijoittajan/omistajan näkökulmasta
 - asiakkaan/käyttäjän näkökulmasta
 - alan henkilöstön näkökulmasta
 - palvelutuottajien näkökulmasta
 - yhteiskunnan näkökulmasta
 - ympäristön näkökulmasta
- b. miksi vastuullisuus on tärkeää (4 p).

Tenttikirjallisuus:

- Leväinen, K. I. (2013) Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen, Gaudeamus Oy, Hakapaino Oy, Helsinki, sivut 11-54, 89-112, 162-192, 90 sivua
- Olkkonen, O., Kaleva, H. ja Land, P. (1994) Toimitilasijoittaminen – Markkinat, strategia, analyysi, Sitran Julkaisusarja nro 157, Nykypaino Oy, Helsinki, luvut 1-6, n. 80 sivua.
- Rakli (2012) Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. painos, Rakli ja Sanastokeskus TSK, Helsinki, saatavilla http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf (5.9.2014) 61 sivua.
- Riihimäki, M. Ja Siekkinen, H. (2002) Asiakastarpeet kiinteistöliiketoiminnassa – liike- ja toimistokiinteistöt, VTT Valtion Teknillinen tutkimuskeskus, Espoo. S. 1-29
- Kira-Foorumi (2011) Rakennettu ympäristömme, NYT/2025, saatavilla <http://www.kirafoorumi.fi/attachements/2011-11-21T11-27-2857.pdf> (23.10.2014), 52 sivua
- KTI (2014) Vastuullisuus kiinteistöliiketoiminnassa, saatavilla http://www.kti.fi/kti/doc/julkaisut/KTI_Vastuullinen_kiinteistoliiketoiminta2014.pdf (5.9.2014) 28 sivua
- Loikkanen, H. A., Laakso, S. Ja Susiluoto, I. (toim.) (2012) Metropolialueen talous – Näkökulmia kaupunkitalouden ajankohtaisiin aiheisiin. Tietokeskus, Kaupunkitutkimus ja metropolipolitiikka, Helsingin kaupunki, saatavilla http://www.helsinki.fi/kaupunkitutkimus/dokumentit/metropolialueen_talous.pdf (18.8.2014), luvut 2-3 ja 6 teoksesta, n. 70 sivua