

SISÄLLYS

ESIPUHE	5
1 JOHDANTO	11
2 KIINTEISTÖKEHITYKSEN KÄSITTEISTÖ JA OSAPUOLET	13
2.1 Kiinteistö	13
2.2 Kiinteistökehitys	15
2.3 Kiinteistöjen tuottokäsitteet	16
2.4 Rakentamissanasto	18
2.4.1 Rakennustoimenpiteet	18
2.4.2 Rakentamisen hintakäsitteet	19
2.4.3 Pinta-alakäsitteet	21
2.4.4 Rakentamisen nimikkeistöt	22
2.5 Kiinteistökehityksen osapuolet ja roolit	24
2.5.1 Omistajat, sijoittajat ja muut rahoittajat	25
2.5.2 Tilaaja ja käyttäjät	26
2.5.3 Kiinteistökehittäjät ja heidän yhteistyökumppaninsa	27
2.5.4 Rakennushankkeen osalliset	29
2.5.5 Yhteiskunnalliset roolit	30
2.5.6 Riskiroolit kiinteistökehityksessä	31
Lähdekirjallisuutta	34
3 KIINTEISTÖMARKKINAT	35
3.1 Kiinteistöihin sijoittaminen	35
3.2 Kiinteistösijoitus verrattuna muihin sijoitusmuotoihin	36
3.3 Kiinteistömarkkinoiden ja pääomamarkkinoiden suhde	36
3.4 Kiinteistöjen johdettu kysyntä	38
3.5 Kiinteistömarkkinoiden syklisyys	39
3.6 Kiinteistökehittäjän syklistrategiat	42

3.7	Kiinteistömarkkinoiden lokaalisuus	46
	Lähdekirjallisuutta	47
4	KIINTEISTÖKEHITYKSEN TALOUS JA RISKIT	49
4.1	Kiinteistöjen tuotto-ominaisuudet	49
4.2	Kiinteistön arvot ja tuotot	51
4.3	Investointianalyysi	53
4.4	Kiinteistökehityksen riskit	57
4.4.1	Riskikäsité kiinteistöjohtamisessa	57
4.4.2	Kiinteistökehittäjän riskit	59
4.4.3	Riskitarkastelut	62
	Lähdekirjallisuutta	65
5	KIINTEISTÖKEHITYSPROSESSI	67
5.1	Kiinteistökehityksen prosessimallit	67
5.2	Potentiaalisten kehityskohteiden haku	69
5.2.1	Kiinteistökehityksen kuusi lähtökohtaa	69
5.2.2	Kehityskohteiden hakuperusteita ja reittaus	70
5.2.3	Kannattavuusanalyysi hankelaskelman avulla	71
5.3	Kohteen nykytila-analyysi	72
5.4	Uuden liikeidean etsiminen	74
5.4.1	Ideointitekniikoita	74
5.4.2	Idean etsiminen ja tarkastelu	75
5.4.3	Kilpailuedun löytäminen – segmentointi, tuotteistus ja differentointi	77
5.4.4	Asiakkuus projektitoiminnassa	79
5.4.5	Markkinatutkimus segmentin valinnan perusteena	82
5.4.6	Markkina-analysistä tietoa tuotteistukseen ja differentointiin	84
5.4.7	Sijainnin määrittäminen	86
5.5	Kohteen markkinointi ja myynti	87
5.5.1	Mitä markkinointi on?	87
5.5.2	Markkinointiviestintä kiinteistökehityksessä	91
5.5.3	Myyntityö kiinteistökehityksessä	92
5.6	Kiinteistön liiketoimintasuunnitelma	95
	Lähdekirjallisuutta	97

6	KEHITYSHANKKEEN RAKENNUTTAMINEN	99
6.1	Rakennushankkeen vaiheet ja tehtävät	99
6.2	Kehitystiimi ja käynnistyskokous	104
6.3	Kehityshankkeen kustannusten hallinta	106
6.4	Toteutusmuodot kehityskohteen rakentamisessa	111
6.5	Kehityshankkeen sopimusrakenteet	117
	Lähdekirjallisuutta	121
7	TOIMITILARAKENTAMISEN ERITYISPIIRTEET	123
7.1	Toimitilojen tuotto-ominaisuudet	123
7.2	Kauppapaikat	126
7.3	Toimistot	128
7.4	Hotellit	134
7.5	Tuotanto- ja varastotilat	135
7.6	Workplace management – toimitilojen toimivuuden optimointia	137
	Lähdekirjallisuutta	138
8	SUUNNITTELU, MUUNTOJOUSTO JA TUOTTEISTUS	139
8.1	Kehityshankkeen joustava ohjelma	139
8.2	Yleissuunnitelma	142
8.3	Suunnitteluratkaisujen tuotteistus	144
	Lähdekirjallisuutta	149
9	JULKINEN VALTA KIINTEISTÖKEHITYKSESSÄ	151
9.1	Kaavoituspolitiikka	151
9.2	Maapolitiikka	153
9.3	Lainsäädäntö	154
9.4	Julkinen rahoitus	155
9.5	Yhteistyö kaavakehityksessä	155
	Lähdekirjallisuutta	160

LIITTEET

161

ENGLANTI-SUOMI-SANASTO

171