

LÄHTEET

- Bhuyan, V. 2011. Reverse mortgages and linked securities: the complete guide to risk, pricing, and regulation / Vishal Bhuyan. Hoboken, N.J. : Wiley, 2011. 211 s. Wiley finance ; 577. ISBN- 9780470921494.
- Lahtinen, M. 2010. Yksityinen varautuminen hoiva-menoihin – Vaihtoehtoisia malleja oman hoivan rahoittamiseen. PTT raportteja 223. 52 s. ISBN 978-952-224-054-5.
- Määttänen, N. & Valkonen T. 2008. Ikääntyneiden varallisuus ja sen muuntaminen kulutukseksi. Helsinki: ETLA, Elinkeinoelämän Tutkimuskeskus. 40 s. Keskusteluaiheita, discussion papers, No. 1141. ISSN 0781-6847.
- Redstone, G. 2010. Reverse mortgages. New York: Nova Science Publishers, cop. 2010. 87 s. Financial institutions and services. ISBN- 9781612094182.
- Suomen virallinen tilasto (SVT). 2009. 4 Kotitalouksien asuminen, tulot ja asumismenorasite. Tulonjakotilasto [verkkojulkaisu]. Tilastokeskus. ISSN 1795-8121. <http://www.stat.fi/til/tjt/2009/tjt_2009_2011-05-20_kat_004_fi.html>. Viitattu 30.11.2014.
- Danske Bankin www-sivusto. <<http://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Asuntolainat/Pages/kotilaina.aspx>>. Viitattu 30.11.2014.
- Finanssivalvonnan www-sivusto. <<http://www.finanssivalvonta.fi/FI/FINANSSIASIAKAS/TUOTTEITA/LAINAT/Pages/Default.aspx#U01X61xNJUA>>. Viitattu 14.4.2014.
- Hypoteekkiyhdistyksen www-sivusto. <<http://www.hypo.fi/lainat/kaanteinen-asuntolaina/>>. Viitattu 30.11.2014.
- Nordean www-sivusto. <<http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asumisen+rahoitus/asuntojousto/869002.html>>. Viitattu 30.11.2014.
- OP-Pohjolan www-sivusto. <<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/opastus/sivukarta?id=20350>>. Viitattu 30.11.2014.
- Säästöpankkiilto www-sivusto. <<http://www.saastopankki.fi/lainat>>. Viitattu 30.11.2014.



Anna Puhtila opiskelee neljättä vuotta Aalto-yliopistossa Kiinteistötalouden koulutusohjelmassa.

Artikkeli perustuu hänen 2014 valmistuneeseen kandidaatintyöhönsä ”Käänteiset asuntolainat ja -kaupat Suomessa pankkien näkökulmasta”. Sähköposti: anna.puhtila@aalto.fi.

VIIKON 19 NUMEROT

ON SE HYVÄ, ettei näe tulevaisuuteen. Näin jälkikäteen on erityisen hyvä, ettei Polilla vietettyjen vuosien aikana nähnyt 25 vuotta eteenpäin. Olisi saattanut vaikuttaa heikentävästi motivaatioon ja opiskeluma-raaliin matematiikkaan perustuvilla kursseilla. Muistan, kuinka taistelin numeroiden kanssa deskriptiivisen geometrian luennolla, jossa luennoitsijan päätarkoitus vaikutti olevan opiskelijoiden hämmäntäminen mahdollisimman paljon. Kolmiomittauksen tasoi-tuslaskut sujuivat lopulta ihan hyvin jopa kiinteistönarviointiin erikoistuneelta, kunhan laskuteknikka kävi tutuksi. Toista se on tänä päivänä – matematiikkaa en paljon tarvitse, vaikka työskentelen kiinteistörahoituksen parissa. Onneksi, sanoisivat varmaan entiset opettajani.

Tämän viikon alkupäivät ovat menneet pääosin lainasopimuksen läpikäymisessä huomisen allekirjoituksen edellä. Numeeriset merkinnät ovat enimmäkseen sopimusten sivunumeroita, yritysten rekisteröintinumeroita ja sopimusten paragrafinumeroita. Toki on merkittäviäkin numeroita, kuten esimerkiksi lainan määrä verrattuna markkina-arvoon ja ICR- sekä DSCR-tasot, joita sovellamme sopimuksissa.

Loput ajasta näinä kahtena päivänä olen käyttänyt muiden numeroiden tutkimiseen, Financial Timesin syväluotaavista artikkeleista löytyy monta erilaista numeroa pohdittavaksi ja huomisen Advisory Boardin kokousta valmistellessa olen syventynyt muun muassa eri talousalueiden kasvu- ja inflaatioennusteisiin, korkoswappeihin ja tänään julkaistuihin eri maiden PMI-indeksinumeroihin. Numeroita on siis ympärillä paljonkin, mutta niitä ei tarvitse juuri laskea, jos ei oteta huomioon kassavirta-analyyssejä, korkolaskelmia ja pohdintaa siitä, mikä on eri kiinteistöjen tuottotaso. Selviän siis aika hyvin prosentti-, plus-, miinus- ja jakolaskulla.

Minua ympäröivät numerot ovat jännittäviä, koska ne edustavat konkreettisia asioita ja koska saan työkseni vetää niistä johtopäätöksiä. Mitä uskon tapahtuvan ensi talvena Ruotsin inflaatiolle, kun öljyn hintaa aletaan verrata vuositasolla elokuussa vuoden 2014 hintaan ja kun dollarin kallistuminen kruunuun verrattuna tulee esille syksyn ja talven inflaatioseurannassa? Mitä seuraa siitä, että Saksan valtion obligaatiot tuottavat juuri

Maarit Nordmark



nyt 0,46 %? Entä siitä, että kymmenen vuoden kruunun korkoswap on noussut merkittävästi muutamassa päivässä samalla, kun Ruotsin valtionpankki muutti inflaatio-odotuksia kuvaavaa ennustetta ja että Ruotsin PMI on yli 55? Huomisen kokouksessa saan keskustella itseäni viisaampien kanssa heidän tulkinnoistaan ja vetää johtopäätöksiä siitä, miten kaikki numerot vaikuttavat lainarahastomme toimintaympäristöön seuraavien kuukausien aikana.

Torstaina pääsen keskustelemaan ihan eri numeroista, Business Arena Malmön tanskan seminaarin asiantuntijana. En vielä kukaan hymyilemättä lukea ohjelmasta, että suomalainen maanmittari on Tanskan kiinteistöalan asiantuntija Ruotsissa. Melkein kuin olisin profeetta omassa maassani. Minun ei edes tarvitse esitellä numeroita itse, saan loistavan tilaisuuden esittää kysymyksiä muiden esittämistä numeroista ja niiden tulkinnoista. Hienoa! Torstain numerot käsittelevät Tanskan talousennusteita, eri alueiden vuokra- ja transaktiomarkkinoita, Kööpenhaminan uusia suuria kiinteistökehitysalueita ja lopulta tulee ihan numeroton esitys arkkitehtiroolista Tanskassa verrattuna Ruotsiin.

Tätä kirjoittaessani ajatukseni keskeytti tanskalainen asiakas, joka soitti neuvotellakseen siitä, mitä numeroita lasketaan yhteen rahoituksen kovenantteihin ja siitä, miten korkoswapin mahdollinen positiivinen tulos tasataan mahdollisessa pakkomyyntitilanteessa. Pääsin taas käyttämään sekä plus- että miinuslaskua. On se hyvä, että tuli aikoinaan matematiikan kurssit suoritetta. Niin että on numerot hallussa.

Kirjoittaja on kiinteistörahoitukseen erikoistunut maanmittaustekniikan DI, joka työskentelee Chief Investment Officer -nimikkeellä Leimdörfer Real Estate Capitalissa, joka on pohjoismaiden ensimmäinen kiinteistösijoitusten seniorilainarahastoa hallinnoiva yritys.