

Auditointi kiinteistöarvioinnin alalla – laadun takaajana ja toiminnan kehittämisen tukena

Erilaiset tarkastukset, testaukset ja lausunnot ovat vähitellen hivuttautuneet osaksi kiinteistöarvioijan toimenkuvaa. Näiden lisääntynyt tarve on seurausta globaalien trendien, kuten automaation, sääntelyn, läpinäkyvyyden ja todentamisen tarpeen kasvusta kiinteistöalalla. Alalla on viime vuosina ilmaantunut kysyntää myös perusteellisemmalle auditoinnille. Mutta mitä on auditointi ja mikä sen hyöty on?

Kun arvioinnin tarkastuksissa ja lausunnoissa yleensä rajaudutaan käytettyjen parametrien, arviointimenetelmän ja lopputuloksen validointiin – eli euromääräisen arvon ja välittömästi arvoon vaikuttavien tekijöiden vahvistamiseen –, voidaan auditoinnin puolestaan katsoa painottuvan taustalla olevien prosessien, menetelmien ja organisaation kriittiseen tarkasteluun. Auditointi on usein ulkopuolisen ja riippumattoman tahon suorittama. Auditoinnilla varmistetaan, että auditoitava kohde toimii kuten on luvattu ja prosesseissa on noudatettu alalla yleisesti hyväksytyjä käytäntöjä. Auditoinnin tulisi lisäksi vahvistaa käytetty materiaali, menetelmien sekä tulosten oikeellisuus, prosessien objektiivisuus, tasapuolisuus ja tarkoituksenmukaisuus sekä ohjata auditointiraportin lukija olennaisiin ongelma-kohtiin.

Auditointi suoritetaan vertaamalla auditoinnin kohdetta auditointikriteereihin, jotka tyypillisesti johdetaan keskeisistä standardeista ja sääntelyistä (compliance audit). Vertaamalla auditointikohdetta standardeihin, alan käytäntöihin ja luomalla auditointikriteerit, auditioijalla on mahdollisuus toimia myös eräänlaisena laadunvalvojana. Kiinteistöarvioinnin auditoinnissa kansainväliset arviointistandardit (mm. IVS, RICS, EVS) ovat soveltuvia laatukäsikirjoina, mutta kriteereiden lähteenä ne jättävät paljon harkinnanvaraisuuksia, erityisesti mikäli tarkastellaan arvioinnin perinteistä poikkeavia menetelmiä, kuten automaattisia arvonmääritysmalleja. Vaikka arvonmääritysmalleista on pyritty luomaan omat standardinsa, nämä ohjeelliset materiaalit ovat pitkälti vaillinaisia, vaikutuspiiriltään rajallisia ja arviointistandardien tapaan periaatteellisia ja yleisluontoisia.

Tämä yksiselitteisten kriteereiden puute tekee auditointiprosessista virhealttiin ja auditioijalta vaaditaan tällöin selkeä näkemys kiinteistömarkkinoista, vankkaa kokemusta arvioinnin periaatteista sekä vahvaa ymmärrystä käytetyistä menetelmistä. Automaattisten arvonmääritysmallien menetelmät voivat olla ajoittain varsin mutkikkaita, jolloin ongelma-kohtien tunnistaminen vaatii lisäksi laajan kirjon tilastollisia

testejä, jotta mallin käyttäytymistä markkinoiden ääritilanteissa voidaan edes karkeasti arvioida.

Vaikka kiinteistöalan auditoijan ydinosaamisen katsotaan olevan tukevasti kiinteistöarvioinnissa ja konsultoinnissa, on itse auditointiprosessissa lisäksi omat erityiset ongelmansa, joiden selättäminen on edellytys onnistuneelle auditoinnille. Auditoinnissa kiinteistöalan ammattilaisen ensisijainen haaste on auditointiin ja testaukseen soveltuvien seikkaperäisten ohjekirjojen puute. Tällöin auditointiprosessin luominen vaatii auditoijalta myös kykyä johtaa soveltuvat menetelmät muiden alojen auditointistandardeista ja ohjeista sekä riittävää perehtyneisyyttä auditoinnin yleisiin käytäntöihin.

Auditoinnilla varmistetaan, että auditoitava kohde toimii kuten on luvattu ja prosesseissa on noudatettu alalla yleisesti hyväksytyjä käytäntöjä.

Auditointi siis vahvistaa tulosten paikkansapitävyyden ja kasvattaa luotamusta auditoinnin kohdeorganisaatiota kohtaan. Vaikka auditointi koetaan usein vain välttämättömyytenä, huolella suoritetulla auditoinnilla voi olla myös laajempaa hyötyä auditoinnin tilaajalle.

Tulosten ymmärtäminen vaatii usein olennaisen taustatiedon – eli kontekstin –, olipa kyseessä arvonäkemyks, arviointimallin tuottama loppu-tulos tai auditoinnin lausunto. Arviointistandardit ovat omiaan luomaan yleisesti ymmärretyn kontekstin arviointialalla, jossa lopullinen tulos – eli kohteen arvo – esitetään mm. erityisoletuksien (special assumptions), käytettyjen menetelmien ja arvion käyttötarkoituksen yhteydessä. Automaattisissa arvonmäärittymällemalleissa sekä muissa uusissa tai valtavirrasta poikkeavissa arvioinnin menetelmissä tämä kontekstin kommunikointi muuttuu vaativammaksi, ja on omiaan herättämään epäluuloja. Käytetyn materiaalin ja menetelmien perusteellinen läpikäyminen ja ymmärtäminen ulkopuolisena on haasteellista niin osaamisen kuin ajankäytön osalta, ja tavanomainen tulosten kelpoisuuden arviointi aiottuun käyttö-tarkoitukseen vaikeutuu.

Huolella laadittu auditointiraportti voi toimia riippumattomana kommunikointikanavana, kun pyrkimyksenä on hälventää edellä mainittuja epäselvyyksiä ja korostaa kohtia, joissa on poikettu alan käytännöstä. Auditointiraporttia laadittaessa on otettava huomioon myös, että auditoinnin loppukäyttäjänä toimii useampi taho, joilla saattaa olla merkittävästi toisistaan poikkeava tausta – erityisesti mikäli auditointiraportista tulee julkinen. Tällöin niin kiinteistöjen omistajan, rahoittajan, tilintarkastajan kuin mahdollisen piensijoittajan tulisi hyötyä auditointiraportin

lukemisesta. Arviointistandardien yleisluontoisuus, uusien menetelmien soveltaminen ja juurikin kontekstin puute ohjaavat väistämättä keskus-televampaan auditointiraporttityyliin, joka avaa mahdolliset auditoinnin kohteen solmukohdat ja taustoittaa tehdyt johtopäätökset. Samalla auditointi poikkeaa merkittävästi määrämuotoisesta tilintarkastuskertomuksesta, joka nähdään usein myös yksiselitteisempänä hyväksyty/hylätty tyyppisenä lausuntona.

Auditointi voidaan lisäksi nähdä palautekanavana, sillä auditointia on mahdollisesti yksi harvalukuisista ulkopuolisista, jolla on pääsy liikesalaisuuksiksi luokiteltaviin materiaaleihin ja prosesseihin – mahdollisesti siis ainoa lähde konsultoinnimaisille suurpiirteisille kehitysehdotuksille. Mikäli yhteistyön syventämistä harkitaan, on riippumattomuus varmistettava, jotta auditoinnin arvo ei heikkene.

Vaikka auditoinnin tarve vaikuttaa olevan tyyppillisesti lähtöisin kiinteistöjen omistajiin kohdistuvasta sääntelystä ja sidosryhmien vaatimuksista, olisiko auditoinnille paikka myös osana kiinteistöarvioijan arkipäivää? Alueilla, joilla arviointi ei ole yhtä järjestäytyneenä kuin Suomessa, on huomattu, että järjestelmällisellä ja keskustelevalle arvion tarkastuksella (valuation review), jossa tarkastuskriteeristö ja hylkäyspäätöksiin perusteet on julkistettu ennalta, on ollut ohjaava ja parantava vaikutus arvioiden yleiseen laatuun. Alati lisääntyvä sääntely ja riskienhallinnan tarve näkyy myös arvioinnin kysynnässä, ja tämä puolestaan asettaa paineita niin prosessien kehitykseen, uusien tuotteiden luomiseen kuin toiminnan yleiseen kannattavuuteenkin. Kansainvälisesti tämä on jo nähtävissä joidenkin asuinalueiden arvioinnissa, joissa perinteiset arviointimenetelmät on korvattu henkilöstövajeen vuoksi tarkkaan syyniin joutuneilla automaattisilla arvonmääritysmalleilla.

Riippumattomien tahojen suorittamat auditoinnit ja tarkastukset saattavat siis edesauttaa nykyisten arviointituotteiden laadun ylläpitoa, hälvettää epäselvyyksiä mikäli raportin lukijakunta on kiinteistöalan ulkopuolelta, sekä luoda pohjaa uusien arviointimenetelmien ja prosessien luottamukselle – näin edesauttaen uusien tuotteiden käyttöönottoa sekä arviointitoiminnan edelleen kehittämistä.

Artikkeli pohjautuu englanninkieliseen diplomityöhön A Framework for Evaluating Automated Valuation Models in Real Estate: an Auditing Perspective, ja sitä varten tehtyyn taustatyöhön. Työssä tutkitaan automaattisten arvonmääritysmallien tarkastelua auditoinnin näkökulmasta – aihe, jota ei ole aiemmin käsitelty vastaavassa mittakaavassa. Työssä ehdotetaan työvälineitä arvonmääritysmallien auditoinnin suorittamiseen ja tarjotaan yleiskatsaus arvioijan asemasta suhteessa alan standardeihin, ohjeistukseen, sääntelyyn ja sidosryhmiin. Työn haastattelusuuteen valittiin kaksi

haastateltavaa kolmesta eri näkökulmasta: kiinteistökonsultit (arviointi), automaattisten arvonmääritysmallien käyttäjät/tuottajat ja tilintarkastajat (tilintarkastusyhteisöt). Haastatteluissa korostui kiinteistösidonnaisuus, pragmaattisuus, soveltuvan ammattitaidon kriittisyys ja kommunikoinnin tärkeys. Haastateltavien keskuudessa tarkastukset ja auditoinnit koettiin välttämättömiksi, mutta niiden koettu tosiasiallinen hyöty vaihteli vastaa-
jien kesken merkittävästi. Suomen pienessä markkinassa keskeiset toimijat ovat tunnettuja ja näiden nähtiin olevan pitkälti itsesäänteleviä, mikä vähentää auditoinnin tarpeellisuutta. Auditoinnilla todettiin kuitenkin olevan muita etuja, joita käsiteltiin myös tässä artikkelissa.

Jamie Donovan,
Wondersense Oy
jamie@donova.fi



Arviointialan opinnäytetöiden tiivistelmiä

Tämän otsakkeen esitetään kiinteistöarviointialalta tehtyjä opinnäytetöitä. Opinnäytetöiden esittelemisellä levitetään tietoa uusista tutkimuksista, etteivät opinnäytteinä tehdyt tutkimukset jää vain tekijän ja työn tilaajan tietoisuuteen. Esiteltävät opinnäytetyöt ovat luettavissa kokonaisuudessaan Aalto-yliopiston kirjastossa. Koska töitä ei arkistoida sähköiseen muotoon, saa kiinnostavan tutkimuksen helpoiten käsiinsä lähestymällä suoraan työn tekijää.

Opinnäytetöitä pyritään esittelemään kiinteistöarviointilehden jokaisessa numerossa, mikäli arviointialan opinnäytteitä on kuluvana ajanjaksona valmistunut. Koska lehden toimituksella ei ole saatavilla muita kuin Aalto-yliopiston opinnäytteitä, tulee muista opinahjoista töitään näyttille haluavien toimittaa työt ja niiden tiivistelmät kannessa näkyvään osoitteeseen.