

Opinnäytetyö (AMK / YAMK)

Koulutus

2020

Kagan, Zena ja Tuuva, Ida

TALOYHTIÖN VASTUULLISEN RAPORTOINNIN VAIKUTUS ASUNTO-OSAKKEEN HINTAMIELIKUVAAN

– Case Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

Kagan, Zena ja Tuuva, Ida

TALOYHTIÖN VASTUULLISEN RAPORTOINNIN VAIKUTUS ASUNTO-OSAKKEEN HINTAMIELIKUVAAN

- Case Kiinteistöliitto, Varsinais-Suomi

Tämän opinnäytetyön toimeksiantaja, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi halusi toteuttaa jatkotutkimuksen Vastuullisuusraportointi taloyhtiössä -tutkimuksesta (Kallio 2019). Jatkotutkimuksen tavoitteena oli selvittää, onko vastuullisuustunnuslukujen raportoinnilla vaikutusta asunto-osakkeen hintamielikuvaan.

Työn alkuosa koostuu teoreettisesta viitekehyksestä, jossa käsitellään yleisellä tasolla asunto-osakeyhtiötä ja niiden toimintaa sekä vastuullisuutta käsitteenä. Osana opinnäytetyötä toteutettiin Webropol-kyselytutkimus Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen jäsenille. Kyselyjä oli kaksi kappaletta ja ne olivat lähes identtiset keskenään. Ainoa eroavaisuus oli taloyhtiötä koskevien tietojen sisältö, sillä toiseen kyselyyn oli sisällytetty vastuullisuustunnuslukuja. Vastaajilta kysyttiin annettujen tietojen perusteella hinta-arvioita kyseessä olevasta asunto-osakeyhtiöstä. Lisäksi kysyttiin vastaajien mielipidettä eri vastuullisuustekijöiden vaikutuksesta asunto-osakkeen hintaan.

Vastaajat olivat suurimmaksi osaksi eri taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia Turusta. Merkittävimpinä vastuullisuustekijöinä pidettiin taloyhtiöiden Hyvä hallintotapa -suositusta sekä taloyhtiön lämmitysmuotoa. Tulokset antoivat ymmärtää, ettei vastuullisuustunnusluvuista raportoinnilla ole juurikaan merkitystä asunto-osakkeen hintamielikuvaan, mutta näitä pidetään kuitenkin merkityksellisinä sekä toivotaan niiden esittelyä esimerkiksi taloyhtiön kokouksissa.

Vastausten perusteella voidaan päätellä myös, ettei Hyvä hallintotapa -suositus ole täysin tunnettu käsite taloyhtiöiden hallituksissa ja yhteenvedossa työn toimeksiantajalle annettiin parannusehdotuksia esimerkiksi Hyvä hallintotapa -suosituksen ja sen sisällön avaamista enemmän jäsenille tarkoitetuissa tilaisuuksissa sekä erinäisissä julkaisuissa.

ASIASANAT:

Taloyhtiö, vastuullisuus, energiatodistus, hyvä hallintotapa, isännöitsijä, vastuullisuusraportointi

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business

2020 | 46 pages, 14 pages in appendices

Kagan, Zena and Tuuva, Ida

IMPACT OF RESPONSIBLE REPORTING ON HOUSING SHARE PRICE IMAGE

- Case Kiinteistöliitto, Varsinais-Suomi

The commissioner of this thesis, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi, wanted to carry out a follow-up study of the Sustainability Reporting in a Housing Cooperative (Kallion 2019). The aim of this study was to find out whether the reporting of responsibility indicators influences the price perception of a housing share.

The first part of the thesis consists of a theoretical framework, which deals with housing cooperatives and their operations and responsibility as a concept on a general level. As part of the thesis, a survey was conducted for the members of the Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi by using the Webropol platform. There were two questionnaires almost identical to each other. The only difference was the content of the information about the housing association as, the other included liability indicators. Based on the information provided, the respondents were asked for price estimates for the housing cooperative in question. In addition, the survey asked respondents' opinions on the impact of various responsibility factors on the price of housing share.

The respondents were mostly the chairmen of the boards of various housing companies from Turku. The most significant responsibility factors were the Housing Cooperative' Good Corporate Governance Recommendation and the form of heating of the housing company. The results suggest that the reporting of responsibility indicators has little effect on the price perception of a housing share, but these are still considered relevant and it is hoped that they will be presented at, e.g. housing association meetings.

Based on the responses, it can also be concluded that the Good Governance Recommendation is not a well-known concept on housing boards and the sum conclusion provides the client with suggestions for improvement, such as opening the Good Governance Recommendation and its content more to members and in various publications.

KEYWORDS:

Housing cooperative, responsibility, energy certificate, good governance, property manager, responsibility reporting

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ	8
2.1 Yhtiöjärjestys	9
2.1.1 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko	10
2.1.2 Hyvä hallintotapa -suositus	11
2.1.3 Taloyhtiön eri roolit	11
2.2 Asunto-osakeyhtiön strategia	12
2.3 Asunto-osakkeen arvoon vaikuttavat tekijät	13
2.4 Asunto-osakeyhtiöiden vastikkeiden maksuvelvollisuus ja -peruste	14
2.4.1 Pääomavastike ja hoitovastike	15
2.4.2 Erillisvastikkeet	15
3 VASTUULLISUUS	16
3.1 Vastuullisuutta ohjaavat säädökset ja standardit	16
3.2 Vastuullisuusraportointi taloyhtiössä	18
3.2.1 Sertifikaattien soveltaminen asunto-osakeyhtiöissä	19
3.2.2 Energiatodistus	20
3.2.3 Valtion myöntämä energia-avustus taloyhtiöille	21
3.3 Vastuullinen asunto-osakeyhtiö	22
3.3.1 Isännöitsijän vastuullisuus	24
3.3.2 Suomen paras taloyhtiö -kilpailu	25
4 VASTUULLISUUDEN VAIKUTUS TALOYHTIÖN ASUNTO-OSAKKEEN ARVON HINTAMIELIKUVAAN - CASE: KIINTEISTÖLIITTO VARSINAIS-SUOMI	27
4.1 Suomen Kiinteistöliitto	27
4.2 Tutkimusmenetelmät	28
4.2.1 Kvantitatiivinen tutkimus	28
4.2.2 Tutkimusaineiston keruu	28
4.3 Tutkimuksen toteutus ja aineiston koonti	29
4.3.1 Vastaajien perustiedot	29
4.3.2 Rooli ja kokemus	31
4.3.3 Vastuullisuuden vaikutukset asunto-osakkeen hintaan	33
4.3.4 Asunto-osakkeiden hintamielikuva	40

5 YHTEENVETO	43
---------------------	-----------

LÄHTEET	46
----------------	-----------

LIITTEET

Liite 1. Kysely A.

Liite 2. Kysely B, sisältää ympäristö- ja energiatunnuslukuvertailun.

KUVIOT

Kuvio 1. Ikäjakauma.	29
Kuvio 2. Sukupuolijakauma.	30
Kuvio 3. Asuinkunta.	30
Kuvio 4. Rooli taloyhtiössä.	32
Kuvio 5. Kokemusvuodet.	33
Kuvio 7. Vastuullisuustekijöiden arvosanjakauma.	34
Kuvio 6. Vastuullisuustekijät 1/2.	34
Kuvio 8. Vastuullisuustekijät 2/2.	35
Kuvio 9. Asunto-osakkeiden hinta-arviot.	41

TAULUKOT

Taulukko 1. Jäteastioiden monipuolisuus ja sukupuoli.	38
Taulukko 2. Energian- ja vedenkulutuksen sekä jätemäärien raportointi ja vastaajan ikä.	39

1 JOHDANTO

Vastuullisuus käsitteenä on enenevässä määrin saamassa jalansijaa kuluttajien toimissa. Erityisesti ympäristövastuulliset ratkaisut ovat monien luonnollisten henkilöiden ja organisaatioiden toimesta lisääntyneet. Kuitenkaan asuntoyhtiöiden osalta muutokset eivät ole tulleet samaa vauhtia perässä, moni kokeekin, ettei asunto-osakeyhtiöiden ole välttämättä kannattavaa muuttaa toimintaansa, vaan vastuullinen toiminta on katsottu olevan yksilöiden oma valinta.

Tähän ajattelutapaan on kuitenkin odotettu tulevan muutosta ja siksi tämän opinnäytetyön kaltaista tutkimusta on toimeksiantajan toimesta toivottu. Opinnäytetyö tehdään toimeksiantajana Kiinteistöliitto Varsinais-Suomelle ja tarkoitus on tutkia asunto-osakeyhtiöiden päättäjien mielikuvia asuntojen hinnasta ja vastuullisen toiminnan vaikutuksesta hintamielikuvaan. Työssä tullaan selvittämään onko taloyhtiöiden vastuullinen raportointi kannattavaa. Tulemme käsittelemään asunto-osakeyhtiöitä sekä vastuullisuutta ja näiden vaikutusta toisiinsa ja sen myötä osakkeen arvoon.

Käsiteltävää aihetta ei ole juurikaan vielä tutkittu, joten tietolähteitä nimenomaan vastuullisen toiminnan vaikutuksista asunto-osakkeiden arvoon ei ole. Tämän vuoksi toteutetaan kyselytutkimus Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen taloyhtiöiden hallituksen puheenjohtajille ja jäsenille. Kyselyssä pyydetään vastaajia arvioimaan taloyhtiön perustietojen perusteella mahdollisen osakkeen hintaa; summaa, minkä ovat valmiit maksamaan kyseisestä asunto-osakkeesta. Tutkimuksen tulokset ovat siis vastanneille syntyneitä mielikuvia taloyhtiön ja asunto-osakkeen tietojen pohjalta. Puolet vastanneista tutkii asunto-osakkeen myyntitietoja, missä on mukana ympäristötunnusluku- sekä energiakulutusvertailua ja puolet vastaajista saa tutkittavakseen asunto-osakkeen myyntitietoja, joissa edellä mainittuja tunnuslukuvertailuja ei ole. Kyselytutkimusta, siitä saatuja tuloksia sekä tehtyjä päätelmiä käsitellään niille osoitetussa luvussa. Kyselylomakkeet ovat liitteenä opinnäytetyön lopussa.

Teoreettisessa viitekehyksessä käydään yleisesti läpi taloyhtiöitä ja niiden toimintaa. Lisäksi käsitellään taloyhtiöiden toimintaa ohjaavia lakeja sekä säädöksiä myös vastuullisuuden näkökulmasta. Vastuullisuutta säätelevistä standardeista tarkastellaan tässä työssä vain kahta merkittävää ja myös maailmanlaajuisesti tunnustettua yhteiskuntavastuuta käsittelevää standardia, GRI ja ISO-26000.

Vastuullinen taloyhtiö on käsitteenä hyvin laaja, joten aihetta rajataan yhteiskuntavastuun kolmeen eri osa-alueeseen, ympäristö-, taloudellinen- sekä sosiaalinen vastuullisuus. Kaikki kolme vastuullisuuden osa-aluetta otetaan tarkasteluun, sillä ne ovat hyvin tiiviisti kytköksissä toisiinsa. Vastuullisuusraportointia käsitellään lyhyesti sille osoitettussa luvussa. Lisäksi nostetaan esiin esimerkkejä ja ajatuksia siitä, minkälaisia asioita taloyhtiöt voisivat sisällyttää omaan vastuullisuusraportointiinsa.

Aiheen ollessa näin innovatiivinen, ei suoraan taloyhtiön vastuullisuutta käsitteleviä lähteitä juurikaan löydy. Tämän vuoksi käyttämämme lähteet ovat enemmän pohjustusta omiin pohdintoihimme, sekä kyselytutkimuksen tuloksiin.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty asunto-osakeyhtiö seuraavanlaisesti:

Asunto-osakeyhtiö on yksi osakeyhtiömuodoista. Sillä tarkoitetaan sitä, että yhtiöjärjestyksessä on määrätty omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009.)

Asunto-osakeyhtiö voi olla kerrostalo, paritalo tai rivitalo. Mikäli erillistalot ovat rakennettu samalle tontille on osakkailla mahdollisuus muodostaa asunto-osakeyhtiön. Joissakin asunto-osakeyhtiössä on osakkaille tarkoitettuja varastotiloja tai autotalleja- tai katoksia. Tällöin osakkaalla mahdollisuus käyttää näitä mahdollisia asunto-osakeyhtiöön kuuluvia tiloja. Autotallipaikoista- tai katoksista osakkaan tulee yleensä suorittaa kuu-kausi tai halutessaan asunto-osakeyhtiö voi myydä osakkaille autopaikat. (Kiinteistölehti 2017a).

Asunto-osakeyhtiössä asumisessa on useita selkeitä etuja vaihtoehtoisiin asumisvaihtoehtoihin. Jokaisessa kiinteistössä on selkeä omistaja, joka vastaa rakennusten ylläpidosta ja korjauksista. Toisena etuna on, että yhtiöt käyttävät samaa hallintotapaa, mitä käytetään tavallisissa osakeyhtiöissä. Peruskorjauksia tehdessä asunto-osakeyhtiöllä on kiinteistö, joka toimii saneerauslainan vakuutena. Tällöin yhtiö saa helpommin lainaa korjauksia varten. (Nurmi ym. 2017, 223.)

Asunto-osakeyhtiö on kuin tavallinen osakeyhtiö, mutta se ei toiminnallaan tavoittele voittoa. Sen tarkoituksena on tarjota asukkailleen asumista ilman ongelmia. Osakkaat maksavat vastiketta, jotta kiinteistöä pystytään ylläpitämään sekä kunnostamaan. (Rousi 2015, 14.)

2.1 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiölaissa määrätty toiminta mikä pitää olla jokaisella yhtiöllä. Yhtiöjärjestys tulee hyväksyttäväksi yhtiökokouksessa, jonka jälkeen se tulee rekisteröidä patentti- ja rekisterihallitukseen. Yhtiöjärjestyksestä ilmenee vastikkeen suuruus ja osakkaiden tilojen hallintaoikeudet, osakkaiden sekä asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuut. (Isännöintiliitto 2019a.)

Yhtiöjärjestys on tehtävä jo heti asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa. Yhtiöjärjestyksen tulee sisältää vähintään kahdeksan kohtaa, jossa mainitaan yhtiön nimi, kotipaikka sekä muita yhtiön ilmoittamia määräyksiä esimerkiksi vastikkeiden suuruudet. Mikäli yhtiöjärjestyksessä on puutekohtia esimerkiksi ei mainita isännöitsijästä tai yhtiökokouksen ajankohtaa, tällöin tulee noudattaa säännöksiä asunto-osakeyhtiölaista. (Viiala & Rantanen 2015, 15-17.)

Mielestäni yhtiöjärjestystä voidaan sanoa asunto-osakeyhtiön sisäiseksi laiksi. Yhtiöjärjestyksestä on apua silloin, kun laista ei voida saada yksityiskohtaisia vastauksia. Yhtiöjärjestykset saattavat olla yhtä vanhoja kuin taloyhtiökin, joten sitä tulisi päivittää, mikäli tarve vaatii. Vanhoissa yhtiöjärjestyksissä saattaa olla niin sanottuja porsaanreikiä, sillä se on saatettu kirjoittaa epätarkasti. Yhtiöjärjestystä tulisi tulkita lain kaltaisesti, jolloin teksti tulisi olla kirjoitettu niin, että ei syntyisi epäkohtia. On myös hyvä kirjoittaa mahdollisimman selkeällä suomenkielellä tulkinnanvaraiset kohdat, jotta välttyttäisiin ongelmatilanteilta. Uusittaessa yhtiöjärjestystä on suositeltavaa hankkia apua ammattilaiselta, jotta yhtiöjärjestys olisi lain mukainen. Vanhat yhtiöjärjestykset saattavatkin jättää paljon tulkinnan varaa, joten ääritilanteissa sitä voidaan käyttää hyödyksi esimerkiksi osakkaiden ja taloyhtiön kustannusvastuissa.

Vanhoissa yhtiöjärjestyksissä on myös muutamia kohtia, jotka tulisi päivittää nykyaikaan. Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tullut voimaan 1.7.2010. Tämän jälkeen vanhoissa yhtiöjärjestyksissä on pykälä, jotka ovat vastaan nykyistä asunto-osakeyhtiölakia. (Realia Isännöinti 2017.)

Esimerkiksi, yhtiö minkä yhtiöjärjestys on tehty ennen 1.7.2010 haluaa päivittää yhtiöjärjestyksestä vain tiettyä kohtaa. Tällöin on muutettava koko yhtiöjärjestys nykyisen lain mukaisesti, mikäli se sisältää uuden lain vastaisia määräyksiä. Uusi laki ei kuitenkaan vaadi, että yhtiöiden pitäisi päivittää yhtiöjärjestys nykyisen lain mukaisesti, mutta se on suositeltavaa. Mikäli vanhan lain mukaisessa yhtiöjärjestyksessä on kohtia mitkä ovat

ristiriidassa uuden lain kanssa, on tällöin noudatettava asunto-osakeyhtiölain määräyksiä. (Furuhjelm ym. 2011, 7-8.)

2.1.1 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty seuraavanlaisesti osakkeenomistajien päätöksentekoa:

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle.

Osakkeenomistajat voivat kuitenkin päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä. Tällainen päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiöllä tulee olla hallitus. Hallituksen tehtäviin kuuluu huolehtia yhtiön hallinnosta ja siitä, että yhtiön toiminta on asianmukaisesti järjestetty. Puhuttaessa yhtiön johdosta, jolla tarkoitetaan hallitusta ja mahdollisesti isännöitsijää, mikäli taloyhtiössä on sellainen. Päätöksenteko kuitenkin tapahtuu ääntenenemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita. Tämä tarkoittaa sitä, että kenelläkään hallituksen jäsenillä ei ole yksinoikeutta päättää asunto-osakeyhtiön asioista. Vaikka isännöitsijä kuuluukin hallituksen johtoon, hänellä ei kuitenkaan ole päätöksentekovaltaa yhtiökokouksissa. Isännöitsijällä on kuitenkin vastuu olla läsnä yhtiökokouksissa. (Kiinteistöliitto 2017.)

Yhtiökokouksella on asunto-osakeyhtiön ylin päätöksentekovalta. Yhtiökokoukseen kutsutaan ylimmän johdon lisäksi (hallitus ja isännöitsijä) osakkeenomistajat. Osakkaat pysyvät tällöin vaikuttamaan asunto-osakeyhtiön asioihin sekä he voivat ottaa puheeksi ajankohtaisia asioita. (Hupli 2016, 9.)

2.1.2 Hyvä hallintotapa -suositus

Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry sekä Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry ovat yhteistyössä oikeusministeriön kanssa laatineet asunto-osakeyhtiöille Hyvä hallintotapa -suosituksen. Toiminnalla pyritään ohjaamaan asunto-osakeyhtiön toimintaa käyttäen hyviä käytännönmalleja. Ennen kuin asunto-osakeyhtiö ottaa hyvän hallintotavan käyttöön on yhtiön käytävä läpi suosituksen sisältöä. Hyvää hallintotapa -suositusta voidaan käyttää sellaisenaan tai suositusta voidaan soveltaa huomioon ottaen yhtiön koon, rakennusten kunnon ja iän. Hyvä hallintotapa -suositus edistää asunto-osakeyhtiölain soveltamista taloyhtiössä sekä suositus täydentää lain vähimmäisvaatimukset. (Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 7-11.)

Hyvä hallintotapa -suositus oppaassa on 64 suositusta. Suositukset on jaettu kahdeksaan kohtaan taloyhtiön strategiaan, yhtiökokoukseen, hallitukseen, isännöintiin, riskien hallintaan ja riitojen ratkaisuun, tilintarkastuksen ja toiminnantarkastukseen, osakas- ja asukasviestintään sekä osakkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin. (Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 18-94.)

Suosituksen käyttöönotto parantaa osakkaiden ja johdon luottamusta ja ennen kaikkea nostattaa asumisviihtyvyyttä. Pääperiaatteet hyvään hallintotapaan ovat osakkaiden yhdenvertaisuus, yhtiön johdon huolellinen ja yhtiön edun mukainen toiminta, osakkaiden ja asukkaisen välinen huomaavaisuus ja suvaitsevaisuus, avoimuusperiaate sekä suunnitelmallinen johtaminen. (Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 7-16.)

2.1.3 Taloyhtiön eri roolit

Asunto-osakeyhtiössä on erilaisia rooleja ja kaikilla on tärkeitä vastuutehtäviä. Taloyhtiön osakkailla tärkein vastuu on hallituksen valinta, sillä jokaisessa asunto-osakeyhtiössä on oltava asunto-osakelain mukaan hallitus. Tärkein tehtävä hallituksella on huolehtia hallinnosta. Hallituksen vastuulla on myös asunto-osakeyhtiön kunnossapito sekä asianmukaisesti hoidettu kirjanpito. Hallitus tekee päätöksiä hallituksen kokouksessa koskien yhtiötä sekä tekee päätöksen isännöitsijän valitsemisesta. Isännöitsijä ei ole pakollinen, mutta mikäli yhtiöjärjestyksessä mainitaan, että yhtiöllä pitää olla isännöitsijä, hallituksen tulee nimittää sopiva isännöitsijä yhtiölle. (Hupli 2016, 13.)

Osakkailla on myös tärkeä rooli yhtiössä. Heidän vastuullaan on hallituksen jäsenien valinta sekä erilaiset päätökset esimerkiksi muutostöistä, kunnossapidosta, yhtiövastikkeesta ja mahdollisen lainan ottamisesta. (Isännöintiliitto 2016.) Varsinkin suuremmassa yhtiössä, jossa on mahdollisesti myös liikekiinteistöjä sekä asuntosijoittajan vuokra-asuntoja, osakkailla saattaa olla erilaiset kiinnostukset koskien yhtiön ylläpitämiseen. Joitakin osakkaita ei välttämättä kiinnosta yhtiön päätökset ollenkaan, joka heikentää taas yhtiön hyvää hallintotapaa.

2.2 Asunto-osakeyhtiön strategia

Tässä kappaleessa käsitellään asunto-osakeyhtiön strategiaa, erityisesti keskitytään asunto-osakeyhtiön strategiseen suunnitteluun.

Toimiakseen tehokkaasti sekä suunnitelmallisesti asunto-osakeyhtiön tulisi ottaa käyttöön strategia. Strategian käyttöönoton päätöksestä on tehtävä yhtiökokouksessa. Strategiassa tulisi ilmetä selkeästi linjaukset ja tavoitteet taloyhtiön hoidosta, kehittämisestä ja johtamisesta. (Isännöintiliitto 2019b.) Strategialla voi olla hyötyä siitä, että saataisiin osakkaita kiinnostumaan enemmän taloyhtiön asioista sekä päättämään yhdessä taloyhtiön tavoitteista. Sillä voidaan esimerkiksi tavoitella vastuullisempaa taloyhtiötä kierättämällä enemmän, jolloin siihen tarvitaan kaikkien osakkaiden sitoumus toimia ohjeiden mukaisesti.

Strategian käyttöönotosta esitetään asunto-osakeyhtiölaissa, luvussa 6 3§ seuraavalaisesti:

Hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009).

Strategia olisi tällöin hyvä suunnitella viideksi vuodeksi, jolloin arvioidaan mitä korjaustarpeita tai kehittämistä yhtiöllä on. Kiinteistölehden mukaan asunto-osakkeiden arvoon voi vaikuttaa strategia ja sen toteuttaminen. Strategiassa määritellään yhtiön kunnossapito ja yhtiön palveluiden käyttö. Tämä antaa ostajalle arvokasta tietoa millaisesta taloyhtiöstä hän on ostamassa asunto-osaketta. (Kiinteistölehti 2017b.)

Asunto-osakeyhtiön strategiassa tulisi selvittää neljä kohtaa: Ensimmäisenä tulisi käydä ilmi taloyhtiön historia ja kohdetiedot mm. milloin rakennettu, korjaushistoriat ja muita merkittäviä tapahtumia. Toinen selvitetty asia on taloyhtiön nykytilanne, mikä sisältää kuvauksen käytetyistä palveluista, kuntoarvion sekä taloudellisen tilan. Kolmantena, taloyhtiön ylläpidon periaatteet eli strategiset linjaukset. Tässä voidaan käyttää hyödyksi asukaskyselyä, jolla saataisiin selville asukkaiden tahto, odotukset ja kokemukset yhtiön kehittämisestä. Neljäs asunto-osakeyhtiön strategiaan sisältyvä kohta on selvitys lähi-vuosien kehitystarpeista. (Kiinteistölehti 2017c.)

Asunto-osakeyhtiön strategiassa voidaan hyödyntää myös Taloyhtiön vuosikelloa. Vuosikellosta on apua lyhyen tähtäimen suunnittelussa. Tällöin voidaan suunnitella tulevat yhtiökokoukset sekä varmistaa taloteknillisiä asioita. Esimerkiksi toukokuussa on hyvä varmistaa pihan mahdolliset routavauriot sekä mahdolliset lumitöistä aiheutuneet vauriot. (Rousi 2015. 23-25.)

Asunto-osakeyhtiön strategialla voidaan luoda taloyhtiölle tietynlainen maine. Maine voi olla esimerkiksi ekologinen tai lapsiystävällinen taloyhtiö. Tällöin strateginen suunnittelu kohdennetaan näihin arvoihin. (Isännöintiliitto 2019b.) Asukkaat saavat itse tuoda julki, mitä he pitävät tärkeänä asumisessa ja pystyvät näin itse vaikuttamaan asumisen laatuun.

2.3 Asunto-osakkeen arvoon vaikuttavat tekijät

Tässä kappaleessa keskitymme muutamiin yleisimpiin asunto-osakkeen arvoon vaikuttavista tekijöistä.

Asunto-osakkeen arvoon vaikuttaa monenlaiset eri tekijät. Monien kiinteistövälitysyritysten toteuttamien tutkimusten perusteella suurimpana tekijänä on sijainti. Sijainnissa huomioidaan kaikki mahdolliset asumiseen vaikuttavat ulkoiset tekijät. Esimerkiksi toinen samalla kadulla sijaitseva asunto, samassa kunnossa ja samankokoisena voi erota myyntihinnaltaan suuresti. Toinen suuri tekijä asunnon arvossa on asunnon kunto. Kuntoon vaikuttaa myös se, kuinka hyvin yhtiötä on hoidettu ja onko taloa peruskorjattu vai ovatko suuret saneeraukset vasta edessä. (Huoneistokeskus 2019.)

Linjasaneeraus voivat vaikuttaa asunnon hintaan jo vuosia ennen kuin remonttia oltaisiin edes suunnitteilla. Linjasaneerauksesta käytetään yleensä sanaa putkiremontti, mutta remontin yhteydessä voidaan uusia muitakin taloteknillisiä asioita, kuten sähkötöitä.

Linjasaneeraus on kallis toimenpide ja laskee asunnon arvoa lähestyessään ja nostaa asunnon arvoa pikkuhiljaa valmistuttuaan.

Kiinteistömaailman tutkimuksen mukaan 48% kiinteistövälittäjistä olivat sitä mieltä, että taloyhtiön kunto ja taloudellinen tila vaikuttavat asunnon hintaan (Kiinteistömaailma 2017). Asunto-osakkeen hintaan voi vaikuttaa myös taloyhtiön velkatilanne. Suuressa velassa olevan yhtiön rahoitusvastike saattaa nousta korkeaksi, jolloin kuukausittaiset asuinkustannukset ovat lainanlyhennyksen kanssa suuret. (Taipale 2018.)

2.4 Asunto-osakeyhtiöiden vastikkeiden maksuvelvollisuus ja -peruste

Asunto-osakeyhtiössä osakkaat maksavat yhtiölle eri vastikkeita, joilla taloyhtiö kattaa syntyneitä kuluja. Osakkeen omistajalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta, vaikka asunto olisi tyhjillään. Yhtiöjärjestyksessä selviää mitä vastikkeita yhtiössä peritään sekä osakkeiden maksuperuste. (Pujals 2016.)

Vastikkeiden suuruus on yhteydessä taloyhtiön menoihin ja kuluihin. Tässä voidaan käyttää apuna taloyhtiön talousarviota, mihin on kirjattu yhtiön vuotuiset tulot ja kulut. Huoneistojen laskentaperuste vastikkeelle on yleisesti huoneiston koko tai osakkeiden määrä yhtiöstä. Mikäli vastikkeen suuruutta halutaan nostaa, esimerkiksi oletettujen menojen kasvun vuoksi, on tämä tehtävä yhtiön vuosikokouksessa tai on pidettävä ylimääräinen yhtiökokous, missä päätetään vastikkeen nostamisesta. Ilman yhtiökokousta vastikkeen määrää ei voida muuttaa. (Realia Isännöinti 2017b.)

Vastikkeen suuruuteen vaikuttaa myös paikkakunta sekä taloyhtiön koko. Vastikkeeseen vaikuttaa myös se, että onko taloyhtiössä liiketiloja tai yhtiön omistamia vuokra-asuntoja mistä tulee yhtiölle tuloja. Nämä asiat voivat alentaa huoneistokohtaisia vastikkeiden suuruuksia. (Realia Isännöinti 2017b.)

Seuraavissa luvuissa kerrotaan minkälaisia vastikkeita yhtiössä voi olla ja mihin niitä käytetään. Vastikkeista käytetään yleisnimitystä, yhtiövastike. Yhtiövastike voidaan yksinkertaisesti ilmoittaa, että se on yhtiön eri vastikkeiden summa, mikä tulee maksaa yhtiölle.

2.4.1 Pääomavastike ja hoitovastike

Pääomavastiketta voidaan sanoa myös rahoitusvastikkeeksi, sillä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön lainaosuutta, joka on jaettu osakkaille maksettavaksi. Yhtiöjärjestyksen maksuperuste pääomavastikkeelle on yleisesti osakaskohtainen. Pääomavastiketta kuitenkin pidetään virallisempana nimikkeenä. (Furuhjelm & Haarma 2013, 21.)

Yhtiöjärjestyksessä on annettu mahdollisuus osakkaille maksaa rakennusaikaiset tai pitkäaikaiset lainat pois kerralla. Yhtiöjärjestyksestä ilmenee kuitenkin mihin pääomavastiketta voidaan käyttää. Joissakin yhtiöjärjestyksissä on mainittu, että pääomavastiketta saa käyttää ainoastaan rakennusaikaisiin velkoihin. Tällöin ei ole mahdollista, että siitä maksettaisiin korjausrakennushankkeiden lainoja. Eli uuden lainan ottaessa lainan määrä jyvitetään osakkaiden lukumäärän mukaan. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ilmenee laajempi pääomavastikkeen käyttöala tai siinä ei ole ilmaistu tarkasti mihin pääomavastiketta voidaan käyttää, on mahdollista hyödyntää sitä muihinkin yhtiön syntyneisiin kuuluihin. (Furuhjelm & Haarma 2013, 22-23.)

Hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön juoksevat menot. Näillä tarkoitetaan esimerkiksi rappukäytävän siivousta sekä huolto- ja jätekuluja. Hoitovastikkeella katetaan myös isännöitsijän ja mahdollisen huoltoyhtiön palkkiot. (Hänninen 2018.)

2.4.2 Erillsvastikkeet

Yhtiöjärjestyksessä voidaan ilmoittaa erillsvastikkeesta. Erillsvastikkeella voidaan tarkoittaa esimerkiksi vesivastiketta. Erillsvastiketta voi periä vain, mikäli siitä on ilmoitettu yhtiöjärjestyksessä. Jos erillsvastiketta ei ole ilmoitettu yhtiöjärjestyksessä, on tällöin kustannukset katettava hoitovastikkeella. Vesivastikkeessa voidaan käyttää maksuperusteena joko huoneistokohtaisen vesimittarin mukaan tai huoneistossa asuvien henkilöluvun mukaan. (Furuhjelm & Haarma 2013, 35.)

3 VASTUULLISUUS

Vastuullisuus käsitteenä mielletään yleensä käsittelemään ympäristövastuun eri toimintoja, kuten ekologisemmat valmistusmateriaalit tai vaikka jätteiden kierrätys. Vastuullisuus käsitteenä on kuitenkin laajempi ja pitää ympäristövastuun lisäksi sisällään myös taloudellisen- ja sosiaalisen vastuun.

Siinä missä ympäristövastuu pitää sisällään nimensä mukaisesti ympäristöä käsitteleviä asioita ja taloudellinen vastuu organisaation kannattavuuteen liittyviä asioita, sosiaalinen vastuu sisältää toimintaympäristöön kuuluvien henkilöiden hyvinvointi.

Vastuullinen organisaatio ottaa siis vastuun omista teoista ja niiden vaikutuksista näillä kolmella eri vastuullisuuden osa-alueella. (EK 2020.)

Tässä luvussa tulemme käsittelemään vastuullisuutta taloyhtiöiden kannalta.

3.1 Vastuullisuutta ohjaavat säädökset ja standardit

Yksi maailmanlaajuisesti käytetyin yritysvastuuraportointia koskeva standardi on Global Reportin Initiative -organisaation (GRI) yhteiskuntavastuuta käsittelevä ohjeistus. GRI on julkaissut myös ohjeistuksen erityisesti rakennus- ja kiinteistöalalle.

Ohjeistuksessa kerrotaan, että UNEP:n raportin mukaan kiinteistöt ovat vastuussa noin 40 % kaikesta energiankulutuksesta ja kasvihuonepäästöistä yli kolmannes syntyy kiinteistöliiketoiminnasta. (GRI 2014, 9-10.)

Toinen maailmanlaajuisesti tunnettu standardi on ISO:n yhteiskuntavastuuta käsittelevä standardi, ISO 26000, Suomessa tämä on tunnustettu kansalliseksi standardiksi tunnuskella SFS-ISO 26000 (SFS 2018). ISO 26000- ja GRI-standardit ovatkin kaksi ehkäpä merkittäväintä ja tunnetuinta yhteiskuntavastuuta käsittelevää standardia maailmanlaajuisesti, ja niitä voi soveltaa toiminta-alasta riippumatta.

On myös koottu vertailu näiden kahden organisaation yhteiskuntavastuuta käsittelevistä ohjeistuksista (GRI & ISO 2014, 14-23) ja havaittu niiden käsittelevän pitkälti samoja asioita, ajoittain hieman eri kantilta. Kun näiden kahden ohjeistuksia lukee, on moni klausuuli tai ohjeistus suhteellisen helppo soveltaa taloyhtiön toimintaan. Esimerkkinä voitaisiin ottaa avoimuus ja rehellisyys liiketoiminnassa, taloyhtiön kannalta tämä tarkoittaa

esimerkiksi yhtiökokouksia ja niihin liittyvien asiakirjojen kirjaamista ja niistä tiedottamista rehellisesti ja avoimesti.

Taloudellisen vastuun osa-alueesta voitaisiin mainita kannattavuus. Taloyhtiön kannalta se tarkoittaa esimerkiksi peruskorjausten tekoa ajallaan, mahdollisia suurempia investointeja, mitkä sitten maksavat itsensä ajan myötä takaisin. Ennen kaikkea taloyhtiön talouden tulisi olla vakaa, jotta nämä tarvittavat investoinnit voidaan toteuttaa ja maksaa taloyhtiön juoksevia kuluja. Tulisi kilpailuttaa hankintojen hintoja, mutta muistettava hyväksyä tarjous vain luotettavalta toimijalta.

Ympäristövastuun kannalta listauksessa mainittiin esimerkiksi raaka-aineiden kulutus, mikä tässä yhteydessä voitaisiin ajatella tarkoittavan esimerkiksi vettä tai energiaa. Ohjeistukset olivat selkeät, kulutuksen tulisi olla maltillista ja turhaa kulutusta tulisi vältellä. (GRI & ISO 2014, 14-39.) Tämä on mielestäni yksi, erityisesti asumisessa huomioitu asia. Erityisesti uusien rakenteilla olevien kohteiden myynti-ilmoituksissa mainitaan, kuinka energiatehokkaita ratkaisuja rakennuksessa on käytetty. Vanhojen talojen kohdalla puhutaan paljon lain vaatimista energiatodistuksista (Airaksinen 2019) ja halutaan asunnonoston yhteydessä varmistaa, kuinka paljon esimerkiksi sähköä kuluu. Kodinkoneita hankkiessa moni kiinnittää kauppahinnan lisäksi huomiota kunkin koneen energiankulutukseen.

Yllä mainitut kansainvälisten organisaatioiden luomat ohjeistukset saattavat monesta kuulostaa itsestään selviltä toiminnoilta, mutta valitettavasti näin ei ole. Suomessa toimivalla organisaatiolla tuntuukin olevan eräänlainen etulyöntiasema vastuullisuusasioissa. Suomessa toimivilla yrityksillä on myös lainsäädäntömme vuoksi kaikki edellytykset toimia vastuullisesti. Vastuullinen liiketoiminta ei saa sisältää korruptiota tai lahjontaa ja näitä seurataankin valtion tasolla hyvin tarkkaan. Suomessa toimivia yrityksiä sitoo erityisesti myös erilaiset ihmisoikeusasiat, kuten tasa-arvoasiat ja korruption sekä lahjonnan vastainen toiminta. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2020b.) Edellä mainittua ja montaa muutakin meille ehkä itsestään selvyutenä pidettyä asiaa ei monesti tule ajatelleeksi olevan yhteiskuntavastuullista toimintaa. Suomessa toimivilla organisaatioilla onkin hyvät mahdollisuudet pärjätä maailmanlaajuisissa vertaluissa yhteiskuntavastuuasioissa.

3.2 Vastuullisuusraportointi taloyhtiössä

Toistaiseksi laki velvoittaa vain suuria sekä yleisen edun kannalta merkittäviä organisaatioita raportoimaan vastuullisuudestaan. Vastuullisuusraportti voidaan antaa osana organisaation toimintakertomusta tai omana julkaisunaan. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2020a). Tämä ei tietenkään poista sitä, etteivätkö pienemmän yritykset tätä toteuttaisi. Pienemmätkin yritykset ovat viime vuosien aikana enenevässä määrin lisänneet vastuullisuusraportointiaan osana markkinointiaan.

Opinnäytetyön toimeksiantaja antoi luettavaksi tekemänsä tutkimuksen asunto-osakeyhtiöiden vastuullisuusraportoinnista. Työ on saatavilla pyydettyessä Kiinteistöalan koulutuskeskukselta, siinä mainittuja asioita taloyhtiöiden vastuullisuusraportoinneista ei ole vielä käytännössä toteutettu, vaan tutkimuksen tulokset ovat kyselytutkimuksesta saatuja vastauksia.

Tutkimuksen mukaan voidaan todeta, että taloyhtiöiden hallitusten mielestä tilinpäätösraportointien yhteydessä tehtäisiin myös vastuullisuusraportointia. Tutkimustuloksista voitaisiin päätellä, että erityisesti veden, energiakulutuksen ja jätemäärien vertailu olisi taloyhtiötä hyödyttävää toimintaa. Muita vastuullisuuden osa-alueita ei tulosten mukaan pidetty kovinkaan tärkeänä raportoida. Perusteluina tälle lienee niiden toimien perustelu osakkaille. Mikäli toiminta voidaan perustella esimerkiksi tulevaisuudessa aiheutuvien kulujen rahallisena säästönä, ymmärtää moni osakas paremmin erilaiset toiminnot. Rahan käyttö mittarina, mitattaessa erilaisten toimien tärkeyttä, onkin siis helpommin selitettävissä. (Kallio 2019, 26-27.)

Tutkimuksen mukaan myös asukastyytyväisyyden mittaamista pidettiin jonkin verran tärkeänä, vaikkei tästä ole ollut vastaajilla juurikaan kokemusta. Asukastyytyväisyyden mittaaminen ja siitä raportointi olisikin vahvasti vastuullista toimintaa, erityisesti sosiaalisen vastuun kannalta.

Vastuullisuuden raportointia voitaisiinkin taloyhtiöissä harjoittaa osana tilinpäätösraportointia. Raportissa voitaisiin määritellä yhtiön eri toiminnot vastuullisuuden kolmen eri osa-alueen kannalta. Esimerkiksi taloyhtiö voisi tutkia maalämmön mahdollisuutta, jolloin perustelu olisi taloudellinen pitkällä aikavälillä. Taloyhtiön tulee ottaa toiminnan vaikutukset eri sidosryhmiin, kuten osakkaisiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan, miksei siis perustelisi toimintaansa tältä kannalta. Myös vaadituista peruskorjauksista tulee raportoida esimerkiksi aikataulujen ja urakoitsijoiden suhteen, näitä voitaisiinkin perustella

vastuullisesta näkökulmasta. Miksi valitaan tietty urakoitsija tai miksi kyseinen korjaus ollaan tekemässä. Tämänkaltaisen avoin viestintä voi auttaa esimerkiksi asukkaita ymmärtämään paremmin toimenpiteiden merkityksen ja voidaan välttyä entistä paremmin mahdollisilta erimielisyyksiltä. (Kallio 2019, 26-28.)

Vastuullisuusraportointiin on saatavilla ohjeita ja esimerkkejä monista eri lähteistä, esimerkiksi vastuullisuusraportointia käsittelevältä verkkosivulta. On kuitenkin muistettava, että vastuullisuusraportoinnissa on tärkeää tunnistaa taloyhtiön toiminnan kannalta ne merkityksellisimmät asiat. Ei siis ole tarkoituksen mukaista raportoida yhtä laajasti kuten jotkin monikansalliset yritykset. Raportin tulisi olla helposti ymmärrettävässä muodossa, jotta sillä olisi merkitystä. Tilinpäätösraportissa käydään läpi taloyhtiön talouden eri lukuja, mutta vastuullisuusraportissa nämä luvut voitaisiin tuoda ymmärrettävämpään muotoon ja perustella näiden lukujen merkitystä. (Vastuullisuusraportti 2019.)

Vastuullisuusraportoinnissa voidaan taloyhtiöiden osalta kertoa esimerkiksi taloyhtiön lämmityksen kulutuksesta ja verrata tätä, sekä veden ja sähkön kulutusta yhtiön energiakulutustavertailussa. Myös taloyhtiön jätemääriä voidaan ottaa vertailuun mukaan, tällöin puhutaan taloyhtiön ympäristötunnusluvuista. Näitä vastuullisuusraportoinnin tunnuslukuja on myös käytetty opinnäytetyön kyselytutkimuksessa (Liite 2.).

3.2.1 Sertifikaattien soveltaminen asunto-osakeyhtiöissä

Sertifikaatti on todistus tai merkki, jolla todistetaan esimerkiksi tuotteen valmistuksen yms. olevan kriteereissä määriteltyjen mukainen. Sertifiointeja myöntää ja valvoo niihin erikoistunut riippumaton taho. (Sfs 2020.)

Asunto-osakeyhtiön toiminnalle ei toistaiseksi ole vielä saatavilla omaa sertifikaattia. Tämän kaltaista sertifiointimahdollisuutta on toivottu Kiinteistöliitolta, sillä sen katsottaisiin palvelevan enemmän taloyhtiöitä, kuin nykyisen kaltaiset energiatodistukset. Toivottaisiin siis eräänlaista energiatodistuksen jalostettua muotoa, mikä pitäisi sisällään mahdollisesti muitakin osa-alueita. (Juuso Kallio 12.2.2020.)

Kun tarkastellaan taloyhtiön toimintaa, voidaan siitä poimia suoraan mahdollisia sertifiointiin sisällytettäviä alueita. Voittaisiin tutkia erilaisia energiankulutukseen liittyviä kohtia, pihavalaistuksista lämmitysjärjestelmiin. Voittaisiin määritellä viitearvot, minkä rajoissa energiankulutuksen tulisi olla tai voitaisiin määritellä energiamuodon aiheuttamia päästöjä. Jälkimmäinen toki koskee enemmän energiantuottajaa, sillä sähköyhtiöt tuottavat

energiaa vielä pitkälti eri tavoin. Siinä missä toisen sähköyhtiön tuottamasta kaukolämmöstä puolet tuotettaisiin uusiutuvia luonnonvaroja käyttäen voisi vertailun toinen sähköyhtiö tuottaa esimerkiksi 80 % kaukolämmöstä fossiilisilla ja tähän sähköyhtiön valintaan voi taloyhtiö vaikuttaa vain tiettyyn pisteeseen asti.

Taloyhtiön sertifiointissa voitaisiin myös määritellä kierrätyspisteiden monipuolisuus ja jätemäärät tai tyhjennysvälit. Tässä, niin kuin monessa muussakin, kohtaa on toki luvut suhteutettava taloyhtiön kokoon. Tulemme kysymään kyselytutkimuksessamme vastaajien mielipidettä taloyhtiön energian ja veden kulutuksen sekä jätemäärien raportointien merkityksestä. Tuloksia käsittelemme sille osoitetussa kappaleessa.

3.2.2 Energiatodistus

Energiatodistusta voidaan hyödyntää vertaillessa rakennusten energiatehokkuutta ostaja- ja vuokraustilanteissa. Myynti- tai vuokrailmoituksessa energiatodistus tulee näkyviin, eli energiatodistus on hyvä hankkia hyvissä ajoin. Tärkeänä energiatodistuksessa voidaan pitää alan ammattilaisten laatimaa toimenpidelistaa, jonka avulla voidaan parantaa rakennuksen energiatehokkuutta ja sen myöten myös E-lukua, eli energiatehokkuusluokkaa osoittavaa lukua. (Motiva 2018.) Motivan julkaisema toimenpidelista pitää sisällään esimerkiksi suosituksen vaihtaa öljylämmitys maalämpöön tai ilmalämpöpumpun asentamisen.

Energiatodistus ei ole yhteydessä asukkaiden energiankulutukseen, vaan todistuksessa otetaan huomioon rakennuksen ominaisuudet. Näitä ominaisuuksia ovat esimerkiksi, eristykset, ikkunat ja lämmitysmuoto. Energiatehokkuusluokitus on luokiteltu A-G, jolloin A tarkoittaa parasta mahdollista energialuokitusta ja G taas huonointa. (Energiatodistus.info 2020.)

Energiatodistus tulee olla pääsääntöisesti kaikilla rakennuksilla, jotka täyttävät rakennusmääräysten energiavaatimukset. Poikkeuksena energiatodistusta ei tarvitse lomasunnoille tai pienille rakennuksille. (Motiva 2018.)

Energiatodistusta käsittelevän lain asetus sen pakollisuudesta astui voimaan 1.7.2017. Energiatodistus vaaditaan, kun kyseessä on enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävä asuinrakennus, joka on loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi ennen vuotta 1980 (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013 § 30). Mikäli

energiatodistusta ei ole kiinteistön myyntitilanteessa voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA vaatia myyjältä energiatodistusta, jopa uhkasakon merkeissä. (Airaksinen 2019.)

Rakennuksen energiatodistuslaissa on määritelty energiatodistuksen tarve seuraavallisesti.

Rakennuksen omistaja vastaa siitä, että rakennuksen energiatodistus hankitaan ja että sitä tai siinä olevia tietoja käytetään tässä laissa säädetyissä tilanteissa, ellei asiasta erikseen toisin säädetä. Jos rakennuksen kunnossapitovastuu on lain tai sopimuksen nojalla taikka muulla tavoin rakennuksen haltijalla, mainittu vastuu on rakennuksen haltijalla.

Jos todistus laaditaan rakennuksen osalle, rakennuksen osan omistajan tai haltijan vastuuseen sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään rakennuksen omistajan ja haltijan vastuusta. (Laki rakennuksen energiatodistuksesta. 50/2013.)

3.2.3 Valtion myöntämä energia-avustus taloyhtiöille

Valtio myöntää energia-avustusta vuosina 2020-2022 asuinrakennuksien energiatehokkuuden parantamiseen. Avustusta voi hakea taloyhtiöt, vuokratilat kuin myös pientalojen omistajat. Edellytyksenä avustuksen saamiseksi on, että rakennuksesta on asuinkäytössä vähintään puolet ympärivuotisessa käytössä. Ehtona avustuksen saamiselle on, että julkisia avustuksia ei ole myönnetty samasta toimenpiteestä. Et voi esimerkiksi hakea samasta työstä kotitalousvähennystä ja energia-avustusta. Energiatehokkuuden vertailulukua eli E-lukua käytetään mitattaessa energiatehokkuutta. (ARA 2019b, 3.)

Avustuksen saamiseksi on pienennettävä energialukua huomattavasti alkuperäisestä E-luvusta. Tarkoituksena on verrata rakennuksen energiatehokkuutta rakennusvuoden alkuperäisestä E-luvusta energiatehokkuuden parantamisen jälkeiseen E-lukuun. Mikäli E-lukua parannetaan tarpeeksi, on tällöin hakija oikeutettu energia-avustukseen. (Matts Amlgrén 5.3.2020.)

Tarkoituksena valtion myöntämällä energia avustuksella pyritään siihen, että kiinteistöjen omistajat pitäisivät enemmän huolta kiinteistöistä sekä parannettaisiin energiatehokkuutta. Ympäristövastuullisuuden kannalta olisi hyvä muuttaa vanhojen talojen lämmitysmuotoja öljylämmitysmuodoista voitaisiin luopua ja muuttaa lämmitysmuoto

energiatehokkaampaan maalämpöön. Samalla yhtiöön voitaisiin asentaa ilmalämpöpumput, jotka auttavat säästämään lämmityskuluissa. (Matts Amlgrén 5.3.2020.)

Hyväksytyjä avustettavia korjauksia ovat esimerkiksi ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen lämmöntalteenotolla, öljylämmityksestä luopuminen, aurinkoenergiajärjestelmän lisääminen sekä ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen (ARA 2019a).

Henkilökohtaisen kokemuksen perusteella vanhojen puulämmitteisten talojen on vaikea saada energia-avustusta, sillä puulämmitysmuoto on energiatehokkain tapa tuottaa lämpöä, tällöin edes maalämpöön vaihtaminen ei oikeuttaisi energia-avustukseen.

3.3 Vastuullinen asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö, minkä toimintaa ohjaa erilaiset vastuullisuuden periaatteen, voidaan kutsua vastuulliseksi asunto-osakeyhtiöksi. Tässä luvussa luetellaan joitain toimintoja, kaikilta kolmelta vastuullisuuden osa-alueelta. On kuitenkin muistettava, että Suomessa erilaiset toiminnot, joita voidaan perustella vastuullisiksi, ovat laissa määrättyjä. Näistä lain vaatimista toiminnoista lyhyesti kappaleessa 3.2 Vastuullisuutta ohjaavat säädökset ja standardit.

Ympäristö- ja taloudellinen vastuullisuus kulkevat usein käsi kädessä, sillä asunto-osakeyhtiön suunnitellessa esimerkiksi maalämmön tai poistoilman talteenoton mahdollisuutta, voi sitä olla helpompaa perustella osakkaille taloudelliselta näkökulmalta.

Sosiaalisen vastuun näkökulmasta voidaan tarkastella asiaa esimerkiksi viestinnän näkökulmasta. Selkeä tiedottaminen asukkaille/osakkaille taloyhtiön toiminnasta on yksi ominainen osa sosiaalista vastuullisuutta. Lisäksi päätöksen tekoon vaikuttavat asiat ovat selkeästi saatavilla, jotta taloyhtiön päättäjät voivat tehdä toimintaa koskevia päätöksiä riittävin perustein.

Sosiaalinen vastuullisuus pitää sisällään myös taloyhtiön ulkoiset sidosryhmät, joihin voidaan katsoa lukeutuvan esimerkiksi isännöitsijäyritys ja huoltoyhtiö. Isännöitsijän vastuullisuudesta ja sen merkityksestä taloyhtiön vastuullisuuteen käsittelemme seuraavassa kappaleessa, 3.4.1 Isännöitsijän vastuullisuus. (EK 2020.)

Vastuullinen taloyhtiö noudattaa myös hyvää hallintotapaa, josta kirjoitettu tarkemmin omassa kappaleessaan, 2.1.2 Hyvä hallintotapa. Hyvä hallinnointitapa -käsite voidaan katsoa sisältävän myös taloyhtiön strategian, aiheesta tarkemmin kappaleessa 2.2

Taloyhtiön strategia. Kuten aiemmin mainittu, taloyhtiössä tehtävät muutokset vaativat kaikkien osakkaiden hyväksynnän sekä sitoutumisen, jotta voidaan onnistua vastuullisissa toiminnoissa.

Taloudellinen vastuullisuus taloyhtiön kohdalla, kuten minkä tahansa organisaation kohdalla, tarkoittaa nimensä mukaisesti taloudellisen toiminnan. Päätöksiä tehdessä pohditaan aiheutuvia kuluja sekä säästöjä. Esimerkkinä voitaisiin ottaa taloyhtiön kiinteistöhuolto. Taloyhtiöille on tarjolla kiinteistöhuollon palveluja, joista taloyhtiö maksaa ja nämä maksut katetaan osakkailta saaduista vastikemaksuista. Taloyhtiöt saavat itse määritellä yhtiövastikkeen suuruuden, mistä tarkemmin tietoa kappaleessa 2.1 Yhtiöjärjestys. Yhtiövastikkeen tulee siis suuruudeltaan kattaa taloyhtiön kiinteät kulut, sekä taloyhtiön strategian mukaan, riittää myös mahdollisin yllättäviin kuluihin. Mikäli yhtiövastikkeen suuruus on oikea, voidaan taloyhtiön toimintaa pitää siltä osin taloudellisesti vastuullisena. On myös otettava huomioon taloudellisen vastuullisuuden merkitystä myös muiden vastuullisuuden osa-alueiden kannalta. Ilman toimivaa taloudellista toimintaa, ei mahdollistuisi ympäristö- tai sosiaalinen vastuullisuus. (Eljala 2019.)

Ympäristövastuullisuus taloyhtiön toiminnassa on lähes kaikissa toiminnoissa kytköksissä taloudelliseen vastuullisuuteen. Sillä esimerkiksi ympäristövastuun kannalta taloyhtiön energiatehokkuuden parantaminen on perusteltavissa osakkaille taloudellisuuden näkökulmasta. Ympäristövastuulliseksi toiminnaksi taloyhtiöissä voidaan katsoa lukeutuvan energiatehokkuuden lisääminen esimerkiksi pihavalaistuksen uusiminen energiatehokkaammilla polttimoilla tai vaikka jätemäärien vähentäminen ja kierrätyspisteiden monipuolisuus. (EK 2020.) Kyselyssä, mitä käsittelemme luvussa 4, kysymme muun muassa jätemäärien seurantaan ja raportointiin liittyvien asioiden merkitystä vastaajilta.

Vastuullisen toiminnan suunnittelussa voidaan myös pohtia toimintoja myös eettisestä näkökulmasta. Taloudellisen vastuullisuuden kannalta tarkasteltaessa esimerkiksi tarvittavien remonttien toteutusta, voidaan työ saada halvemmalla hyödyntämällä esimerkiksi ulkomaalaista työvoimaa, mutta sosiaalisen vastuullisuuden näkökulmasta tulisi työn toteutus hoitaa yhdessä paikallisten urakoitsijoiden kanssa.

Joissain tapauksissa voi myös ympäristö- ja taloudellinen vastuullisuus olla ristiriidassa keskenään, esimerkiksi pintamateriaalihankintoja tehdessä. Siinä missä ympäristövastuullisuuden kannalta jokin materiaali olisi sopiva, voi sen hankintahinta olla taloudellisen vastuullisuuden kannalta liian korkea.

Taloyhtiön tulisi siis pohtia päätösten teon yhteydessä, minkä vastuullisuuden osa-alueen pohjalta toiminnot toteutetaan. On kuitenkin huomioitava, mikäli taloyhtiö haluaisi raportoida omasta vastuullisuudestaan, tulisi sen ottaa toiminnassaan huomioon kaikki kolme eri vastuullisuuden osa-aluetta. Eli pelkästään taloudellisuus edellä ei välttämättä ole aina hyvä menä.

3.3.1 Isännöitsijän vastuullisuus

Sanotaan, että isännöitsijän rooli on monesti suuressa osassa taloyhtiöiden toimintaa. Tästä vuoksi olikin itsestään selvää, että haastatellaan myös isännöitsijänä toimivaa henkilöä ja kuullaan myös hänen mielipiteitään taloyhtiöiden vastuullisista toiminnoista ja niiden mahdollisista muutoksista vuosien saatossa.

Naantalissa sijaitsevan isännöintitoimiston J-isännöinnin yksi isännöitsijöistä suostui sähköpostitse haastateltavaksi.

Krista Oförsagd on auktorisoitu isännöitsijä ja toiminut alalla jo yhdeksän ja puoli vuotta. Kysyttäessä onko hän uransa aikana havainnut muutoksia eri yhteiskuntavastuun näkökulmista taloyhtiöiden toiminnassa.

Muutoksia on ollut havaittavissa, esimerkiksi hallitukset ottavat paremmin huomioon, ettei korjausvelkaa synny niin paljon, että esimerkiksi eläkeläisten maksukyky säilyy hyvänä.

Suurimmat havaittavissa olevat muutokset ovat kuitenkin olleet ympäristövastuullisuuden näkökulmasta. Taloyhtiöt ovat alkaneet kierrättämään jätteensä paremmin ja omaloitteisesti. Erityisesti bio- ja muovijätteiden lajittelu ja kiinnostus on lisääntynyt viime aikoina.

Yksi merkittävimmistä muutoksista on lämmitysmuodon muuttaminen. Kaikki öljylämmitteiset taloyhtiöt ovat joko siirtyneet tai ovat siirtymässä maalämpöön.

Oförsagdin mukaan aloitteet vastuullisiin toimenpiteisiin tulevat pääsääntöisesti taloyhtiöiltä. Mikäli kuitenkin tulee tilanteita, joissa isännöitsijän toimesta voidaan ohjata toimintoja vastuulliseen suuntaan, toimitaan näin.

Kysyttäessä mahdollisista tulevaisuuden näkymistä ja kuinka Oförsagd uskoo vastuullisuuden lisääntyvän tai muuttuvat taloyhtiöiden toiminnassa, vastasi hän seuraavaa:

sekä osakkaat, että hallituksen jäsenet ovat melko valveutuneita, joten erityisesti taloudellisesta ja ympäristövastuullisesta näkökulmasta ollaan valmiita tekemään muutoksia. Erityisesti jätemäärien, veden sekä sähkön kulutusta on seurattu ainakin vuositasolla kaikissa J-isännöinnin isännöimissä taloyhtiöissä. Tekoälyn hyödyntäminen erityisesti tämänkaltaisessa seurannassa mahdollistaa reaaliaikaisen seurannan ja tekee siitä vaivastonta. Tämän kaltainen toiminta lisää halukkuutta seurantaan.

Sähköautojen latauspisteiden yleistymisen osalta muutos on toistaiseksi melko hidasta. Toistaiseksi taloyhtiöt odottavat tietoa ja lisäinformaatiota aiheesta, eivätkä ole valmiit tekemään muutoksia ennen selkeiden ohjeiden saamista. Esimerkiksi halutaan tietää, onko sähköautojen latauspisteiden määrä määritelty tarkkaan per taloyhtiö. Tässä kohdalla toimintaa ohjaa pelko siitä, että latauspaikkojen tekeminen tulee kalliiksi myös taloyhtiöille, vaikka kyseistä latauspistettä käyttävä osakas maksaisi käytöstä aiheutuva kulut.

Isännöitsijän rooli ei ole vuosien saatossa juurikaan muuttunut. Tehtävä on edelleen pääpiirteittäin sama, tulee olla selvillä voimassa olevista laeista ja määräyksistä, sekä uusista mahdollisuuksista. Edellä mainittujen asioiden täytyessä mahdollistuu oikea-aikainen apu ja ohjaus taloyhtiöille, jotta taloyhtiöt tekevät oikeat ratkaisut suunnitellussa toimintojaan. (Krista Oförsagd 22.4.2020.)

3.3.2 Suomen paras taloyhtiö -kilpailu

Isännöintiliiton julkaisema Kotitalo-media järjestää joka toinen vuosi Suomen paras taloyhtiö -kilpailun Kiinteistömessuilla. Kilpailun tarkoitus on lisätä taloyhtiöiden tietoisuutta ja sen myötä parantaa niiden vastuullista toimintaa erinäisin toimenpitein. Vuoden 2019 kilpailun arviointikriteereitä olivat muun muassa tulevaisuuden ennakointi esimerkiksi kunnostustöiden osalta, asukastyytyväisyyden mittaaminen erinäisin kyselyin ja tuloksiin reagoiminen. Kilpailussa arvioitiin myös viestinnän toimivuutta niin arkiviestinnässä, kuin erikoistilanteissa ja mahdollisia digitaalisia ratkaisuja sen parantamiseksi. Kotitalolehden mukaan tiivis yhteistyö taloyhtiöiden hallitusten sekä isännöitsijöiden välillä parantaa asukastyytyväisyyttä ja nostaa jopa asunto-osakkeen arvoa. (Kivineva 2019, Kotitalo 2020.)

Vuoden 2019 kilpailussa kunniamaininnan sai turkulainen As Oy Sairashuoneenkatu 14. Kyseinen yhtiö oli kilpailun ainoa, jonka strategiassa on otettu huomioon kestävä kehitys

ja vastuullisuus. Taloyhtiössä on tulossa linjasaneeraus, jonka suunnitelmaa tehdään paraikaa. Tämä on taloyhtiön edustajan mukaan oiva tilaisuus kartoittaa erilaisia lämmitysmuotoratkaisuja ja tehdä tarvittavia toimenpiteitä esimerkiksi putkiremontin yhteydessä. Lisäksi taloyhtiö kartoittaa sähköautojen latauspisteiden mahdollisuutta ja tarpeellisuutta. Taloyhtiön edustajan mukaan nämä mainitut kartoitukset eivät tarkoita sitä, että ne toteutettaisiin heti, vaan kyse on enemmänkin tulevaisuuteen varautumisesta ja asioiden mahdollistamisesta tulevaisuudessa. Tämän kaltainen toiminta täyttää vastuullisuuden periaatteet. Taloyhtiö toimii taloudellisesta näkökulmasta ajatellen esimerkiksi, sillä tekevät pakollisen kunnostustyön yhteydessä lisäinvestoinnin esimerkiksi maalämpöä ajatellen, jolloin lämmitysmuotoa vaihtaessa ei tarvitse tehdä kalliita muutostöitä enää uudelleen. (Kivineva 2019.)

4 VASTUULLISUUDEN VAIKUTUS TALOYHTIÖN ASUNTO-OSAKKEEN ARVON HINTAMIELIKUVAAN - CASE: KIINTEISTÖLIITTO VARSINAIS-SUOMI

Tämä opinnäytetyö on tehty toimeksiantona Kiinteistöliitto Varsinais-Suomelle. Opinnäytetyön tarkoitus on selvittää vaikuttaako taloyhtiön vastuullinen toiminta asunto-osakkeen hintamielikuvaan. Opinnäytetyö on osa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toteuttamaa vuosien 2020-2022 tutkimushanketta – Vastuullisuus taloyhtiössä. Hankkeen tarkoituksena on kartoittaa mitä käsitteitä vastuullisuus pitää sisällään taloyhtiöissä, vaikuttavatko vastuullisuus ja energiatunnusluvut asunto-osakkeiden arvoon.

Toimeksiantajalla on ollut tehtynä tutkimus taloyhtiöiden vastuullisuusraportoinnista, ja heillä on ollut tarvetta tämän opinnäytetyön kaltaiselle jatkotutkimustyölle. Opinnäytetyön tarkoituksena on siis tarjota Kiinteistöliitto Varsinais-Suomelle materiaalia, joita voidaan hyödyntää Kiinteistöliiton viestinnässä, erinäisissä tapahtumissa ja niiden suunnittelussa.

4.1 Suomen Kiinteistöliitto

Suomen Kiinteistöliitto on perustettu vuonna 1907, joka on jaettu 23 alueelliseen yhdistykseen. Jäseniä Kiinteistöliitolla on noin 28 000 asunto-osakeyhtiötä ympäri Suomea. (Kiinteistöliitto 2020a.)

Kiinteistöliitto toimii kiinteistönomistajien edunvalvojana ja on kiinteistöalan asiantuntija. Jäsenilleen liitto tarjoaa monia asiantuntijapalveluita mm. erilaisia neuvontapalveluita. Neuvontapalveluja on laki, talous ja veroasioissa sekä liitolta löytyy myös korjaus- ja teknillinen neuvonta. Kiinteistöliitto antaa energianeuvontapalvelunsa kautta apua ajankohittaiseksi nousseeseen energia-avustukseen ja siihen liittyviin asioihin. Neuvontapalveluiden lisäksi Kiinteistöliitto järjestää koulutuksia kiinteistöalan ammattilaisille ja taloyhtiöiden edustajille taloudesta, lakiasioista, taloudesta, korjausrakentamisesta sekä useista muista talonyhtiölle oleellisista asioista. (Kiinteistöliitto 2020b.)

Kiinteistöliitolla on laajat tutkimus- ja kehitystyön hankkeet, joita julkaistaan vuosittain. Tutkimus- ja kehityspalveluyksikkö kokoaa ja tutkii asumiseen ja kiinteistöhuoltoon

liittyvää tietoa, joita voidaan hyödyntää median, asunto-osakeyhtiön sekä edunvalvonnan tarpeisiin. (Kiinteistöliitto 2020c.)

4.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmät ovat erilaisten empiiristen tutkimusten aineistojen hankinta- ja analysointivälineitä, mitkä voidaan jakaa esimerkiksi laadullisiin (kvalitatiivinen) tai määrällisiin (kvantitatiivinen) menetelmiin. (Koppa 2020).

4.2.1 Kvantitatiivinen tutkimus

Kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimuksen tärkeimpiä tunnusmerkkejä ovat erilaiset vertailut ja numeeristen tutkimustulosten auki selittäminen. Nimensä mukaisesti tälle tutkimustulokselle on ominaista, esimerkiksi kyselytutkimuksissa, suurehkot vastaajamäärät. (Koppa 2015.)

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on käytetty juuri kvantitatiivista tutkimusmenetelmää, hyödyntäen Webropol-alustaa, sillä siinä halutaan suurten vastaajamäärien avulla verrata mielikuvaa taloyhtiön osakkeen hinnasta. Suurempien vastaajamäärien avulla voidaan varmemmin vertailla osakkeen hintamielikuvaa ja erinäisten vastuullisten toimien vaikutusta tähän hintamielikuvaan.

4.2.2 Tutkimusaineiston keruu

Tämän opinnäytetyön kyselytutkimuksen perimmäinen tarkoitus on ollut saada vertailukelpoisia tuloksia hintamielikuvasta asunto-osakkeen vastuullisuusraportoinnin tunnuslukujen ja muiden taloyhtiötä koskevien tietojen pohjalta. Jotta tämän kaltainen vertailu olisi onnistunut, jaetaan kysely vastaajille kahtena eri versiona. Vertailukelpoisempien tulosten saamiseksi, lähetettiin kyselyn verkkolinkki useamman kerran Varsinais-Suomen Kiinteistöliiton jäsenille.

Kysymykset kummassakin kyselyssä samat, ainoa eroavaisuus on asunto-osaketta koskevien tietojen sisältö. Kysely A:n (Liite 1.) asunto-osake on perustiedoista ja eri tunnusluvuista päätellen niin sanotusti perinteisempi strategialtaan ja noudattaa yleistä normia.

Kun taas Kysely B:n (Liite 2.) asunto-osakkeen perustietoihin on lisätty vastuullisuusraportoinnin tunnuslukuja.

4.3 Tutkimuksen toteutus ja aineiston koonti

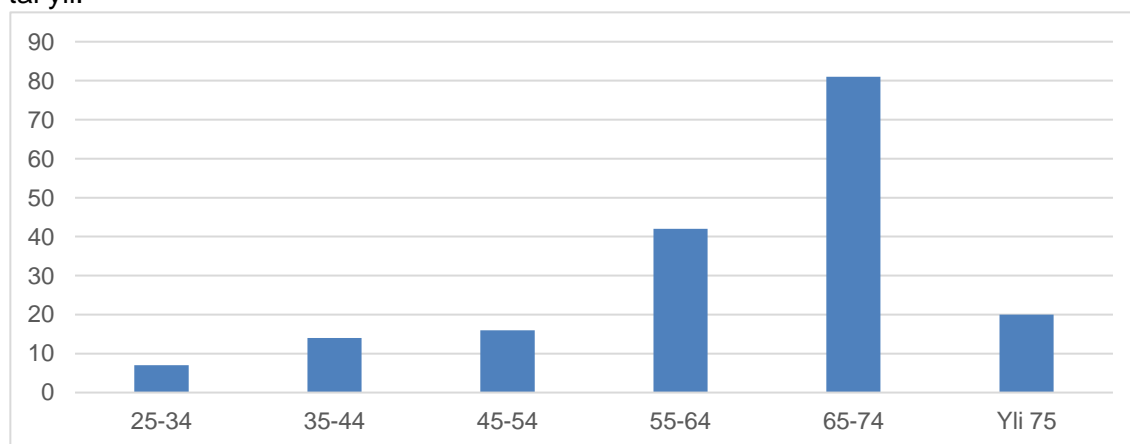
Tässä luvussa käsitellään tarkemmin kyselytutkimuksen tuloksia ja tutkimuksen toteutuksen eri vaiheita.

Kyselyt lähetettiin Emaileri -uutiskirjepalvelua apuna käyttäen yhteensä 3500:lle Varsinais-Suomen Kiinteistöliiton jäsenelle. Siten, että puolet jäsenistä sai verkkolinkin Kysely A:han ja puolet Kysely B:hen. Vastauksia toivottiin tulevan 50-100 kappaletta molempiin ja tavoitteisiin päästiin. Kysely A keräsi 91 vastausta ja Kysely B 89.

Vastauksista kävi odotetusti ilmi vastaajien korkeahko keski-ikä, sekä sukupuolijakauma. Nämä molemmat voivat osaltaan vaikuttaa vastauksiin ja sen myötä kyselytutkimuksen tuloksiin, tästä johtuen kyselytutkimuksen tuloksille on tehty lisäksi riippuvuustarkastelua sekä ristiintaulukointia niiden tulosten osalta, joiden Sig.-arvo oli alle 0,05. Sig.-arvon ollessa alle 0,05, merkitsee se vastauksen ja vastaajan välistä riippuvuutta. Eli Vastaukseen vaikuttaa vastaajan taustatiedot, kuten ikä, sukupuoli tai vaikka kokemusvuodet.

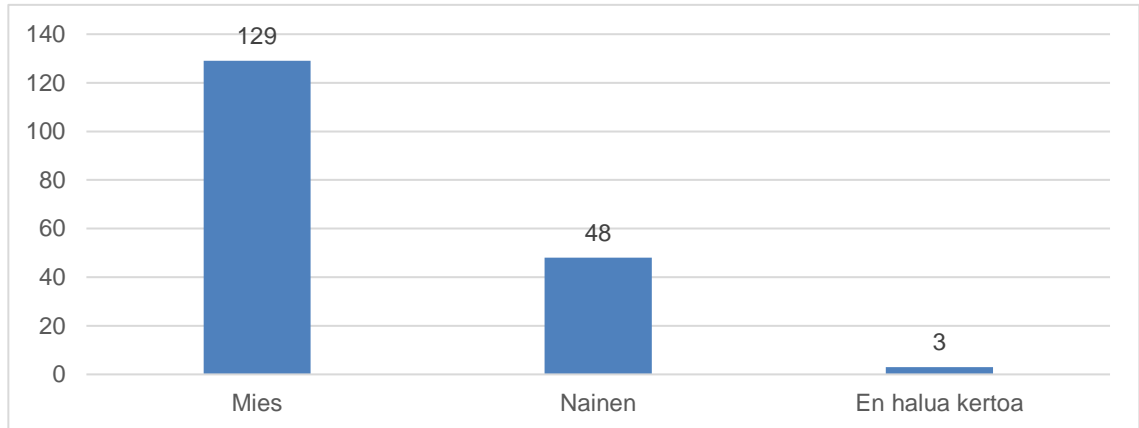
4.3.1 Vastaajien perustiedot

Kyselyihin vastanneiden keski-ikä oli hieman yli 57 vuotta, prosentuaalisesti suurin vastaajaryhmä sijoittui 65-74 ikäisiin (Kuvio 1.). Kaikki vastaajat ilmoittivat iäkseen 25 vuotta tai yli.



Kuvio 1. Ikäjakauma.

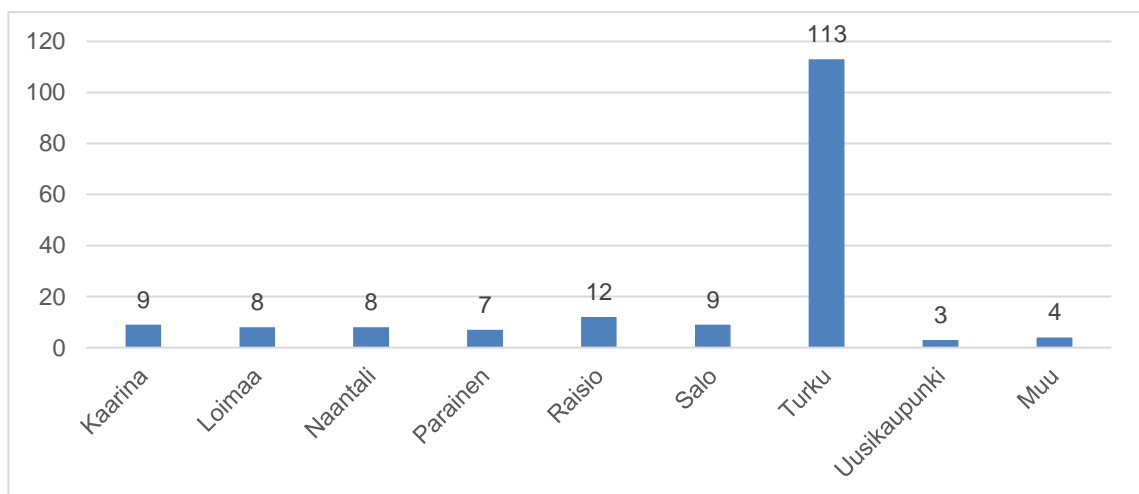
Kyselyssä tiedusteltiin vastaajien perustietojen osalta myös sukupuolta (Kuvio 2). Sukupuolijakauma vastaajien osalta oli samankaltainen. Huomattava enemmistö vastaajista oli miehiä. Kysely A:n osalta miehiä oli n. 67 % ja Kysely B:n n. 76 %. Vastaajille annettiin vastausvaihtoehdoiksi mies, nainen, muu ja en halua kertoa. Kolme vastaajista ei halunnut kertoa sukupuoltaan, loput vastaukset jakaantuivat miehiin ja naisiin.



Kuvio 2. Sukupuolijakauma.

Asuinkuntaa kysyttäessä osattiin odottaa vastausten osalta suurimman osan ilmoittavan asuinkunnaksi Turun. Vastausvaihtoehtoina oli kaikki Varsinais-Suomen kunnat sekä vastausvaihtoehto ”muu”. Asuinkuntaa koskevasta kaaviosta (Kuvio 3) on jätetty pois kunnat, joista ei tullut vastauksia tai joista vastaajia oli yhteensä yksi.

Selkeä enemmistö vastauksista tuli odotetusti Turusta. Seuraavaksi suurimmat vastausmäärät kerättiin Raisiosta, Kaarinasta ja Salosta.



Kuvio 3. Asuinkunta.

Vastaajien korkeahko keski-ikä oli odotettavissa jo kyselyä tehtäessä. Yksi mahdollinen selitys vastaajien iälle voi olla myös eläkeikä. Eli keskimääräinen eläkeikä on noin 63-65 vuotta, jolloin moni toimiikin aktiivisesti erilaisissa yhdistystoimissa tai vastaavissa. Yleisesti voidaan siis ajatella, että tämä osaltaan vaikuttaisi myös tietyn ikäisten vastaajien aktiivisuuteen tämän kaltaisissa kyselyissä.

Vastaajien korkeahko keski-ikä saattaa osaltaan vaikuttaa vastauksiin ja niiden myötä saataviin tuloksiin taloyhtiön vastuullisen toiminnan vaikutuksesta asunto-osakkeen hintamielikuvaan. Joissain tapauksissa myös sukupuoli saattaa olla vaikutusta vastauksiin ja sen myötä saataviin tuloksiin, tämän vuoksi tuloksille tehtiin myös riippuvuustestaus. Testauksen tulokset esiteltä myöhemmin.

Koska molempien kyselyjen osalta ikäjakauma, sekä sukupuoli oli suhteutettuna samaa suuruusluokkaa, voidaan tuloksia kuitenkin pitää keskenään vertailukelpoisina.

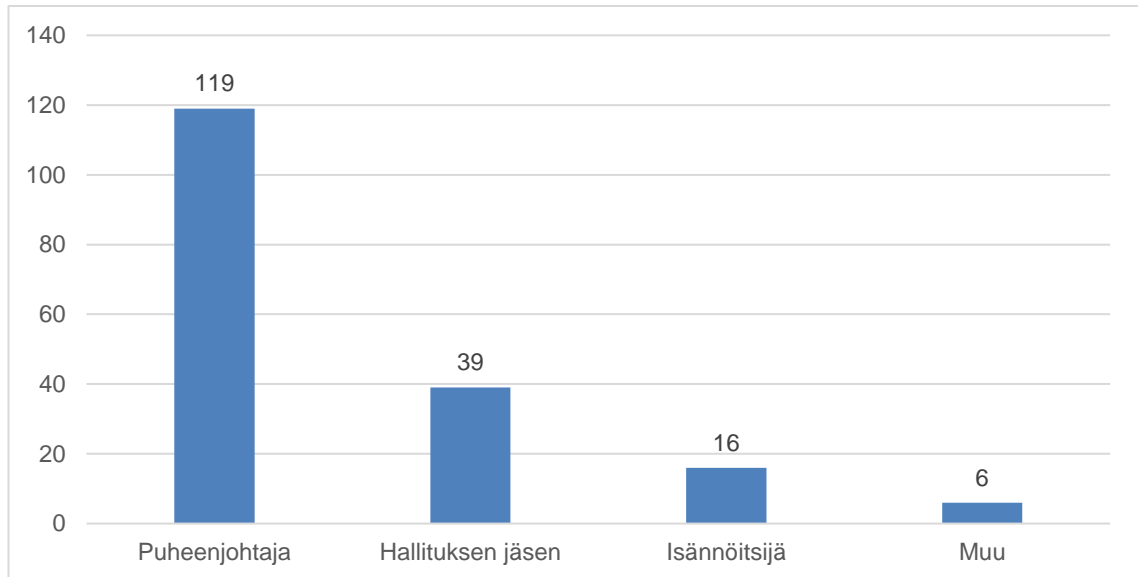
Sukupuolijakauma vastaajien kesken oli myös odotettua, selkeä enemmistö vastaajista miehiä. Tähän vaikuttanee osaltaan taloyhtiöiden hallitusten sukupuolijakaumat. Monin paikoin miehet saattanevat olla kiinnostuneempia taloyhtiön asioista ja näin ollen ovat enemmän osallistuvia hallituksissa.

Suurin määrä vastauksista tuli odotetusti Turusta. Tähän saattaa osaltaan vaikuttaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen jäsenten asuinkunta. Jäseniä on ymmärrettävästi enemmän suuremmissa kunnissa verrattuna pieniin kuntiin. Kuntakohtaista vastausprosenttia ei kuitenkaan pidetä opinnäytetyön ja sen aiheen kohdalla tärkeänä, joten tätä vertailua ei tehdä. Sen sijaan asuinkunnan merkitystä asunnon hintamielikuvaan testattiin ristiintaulukoinnilla ja tulokset osoittivat sillä olevan merkitystä. Kyselyssä esitetyn asunto-osakkeen hintamielikuva oli alhaisempi ja samalla totuudenmukaisempi turkulaisten vastaajien kesken. Tämä osaltaan on ymmärrettävää, sillä monelle voi olla helpompaa arvioida asunto-osakkeen hintaa omalla kotipaikkakunnallaan.

4.3.2 Rooli ja kokemus

Selkeä enemmistö vastaajista oli odotetusti taloyhtiön hallituksen puheenjohtajia. Seuraavaksi suurin ryhmä oli hallituksen jäsenet ja kolmanneksi suurimman ryhmän muodostivat isännöitsijät. Selkeästi pienin ryhmä vastaajista muodostuivat muista. (Kuvio 4.)

Vastaajia pyydettiin kirjoittamaan avoimeen tekstikenttään kuvailu roolistaan, mikäli valitsivat kohdan muu. Näitä vastauksia tarkastellessa kävi ilmi, että suurin osa heistä oli osakkaita. Joko taloyhtiössä asuvia tai sijoittajia. Joukossa oli myös yksi apulaisisännöitsijä.



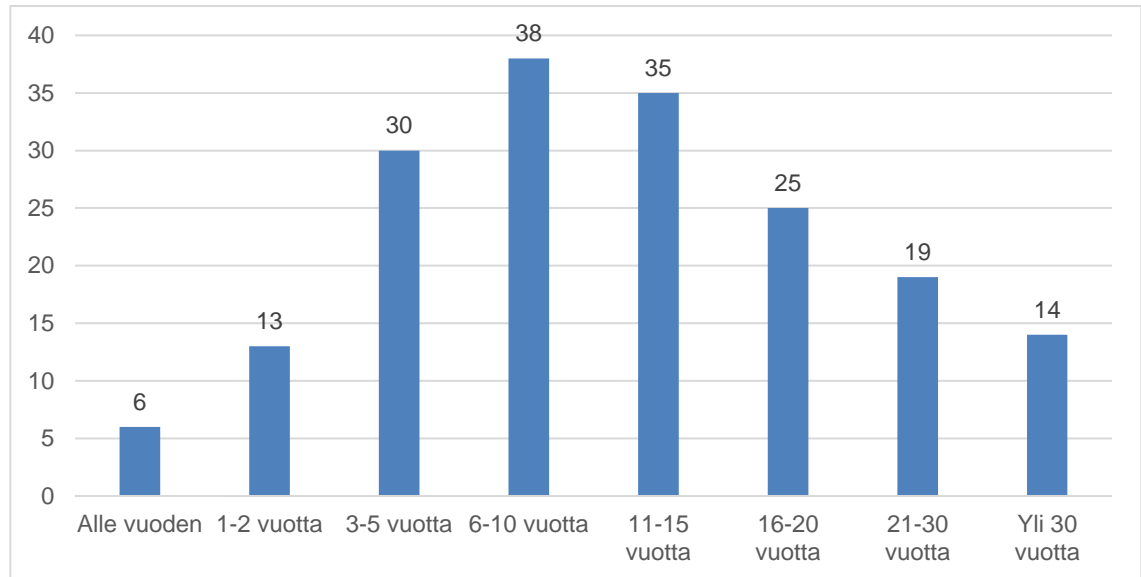
Kuvio 4. Rooli taloyhtiössä.

Kyselyä tehtäessä pohdittiin eri vastausvaihtoehtoja ja päädyttiin lopulta näihin neljään, sillä uskottiin enemmistön kuitenkin olevan joko hallituksenpuheenjohtajia tai jäseniä. Arveltiin myös osan vastaajista olevan isännöitsijän edustajia. Eli tämän kysymyksen osalta vastausvaihtoehdot valikoituivat onnistuneesti.

Syy vastaajien roolijakoon lienee juuri näissä rooleissa. On selvää, että taloyhtiön hallituksen puheenjohtajat ovat herkästi muita osakkaita kiinnostuneempia taloyhtiön asioista ja sen myötä vastaavat tämän kaltaisiin kyselyihin.

Vastaajilta kysyttiin myös kokemusta roolissaan vuosina. Vastauksia tuli kaikkiin annettuihin vaihtoehtoihin. Enemmistö vastaajista, noin 23 %, Kysely A:n kohdalla vastasi olleensa kyseisessä roolissa 11-15 vuotta, kun taas Kysely B:n kohdalla 23,6 % vastaajista kertoi olleensa roolissaan 6-10 vuotta.

Alla olevasta kaaviosta on nähtävillä, että suurin osa vastaajista jakaantuivat kokemusvuosiltaan 3-15 vuoteen (Kuvio 5.).



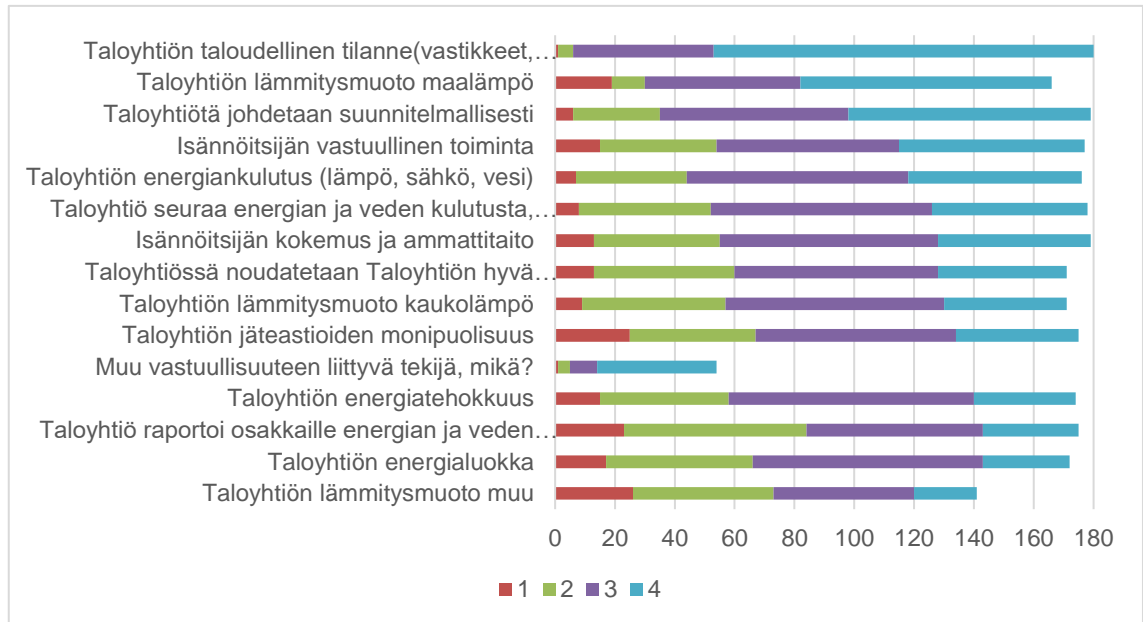
Kuvio 5. Kokemusvuodet.

Kokemusvuosien osalta oli mielenkiintoista huomata vastaajien jakautuminen näiden kahden kyselyn välillä. Kysely B:n osalta vastaajien kokemusvuosien keskiarvo oli hie- man alhaisempi kuin Kysely A:n, mutta ero on niin vähäinen, ettei sillä ole luultavasti suoranaista vaikutusta asunto-osakkeen hintamielikuvaan ja näin ollen vastaajien profi- loinnissa ilmenneiden vastauksien valossa, voidaan seuraavaksi esitettyjä tuloksia pitää keskenään vertailukelpoisina.

4.3.3 Vastuullisuuden vaikutukset asunto-osakkeen hintaan

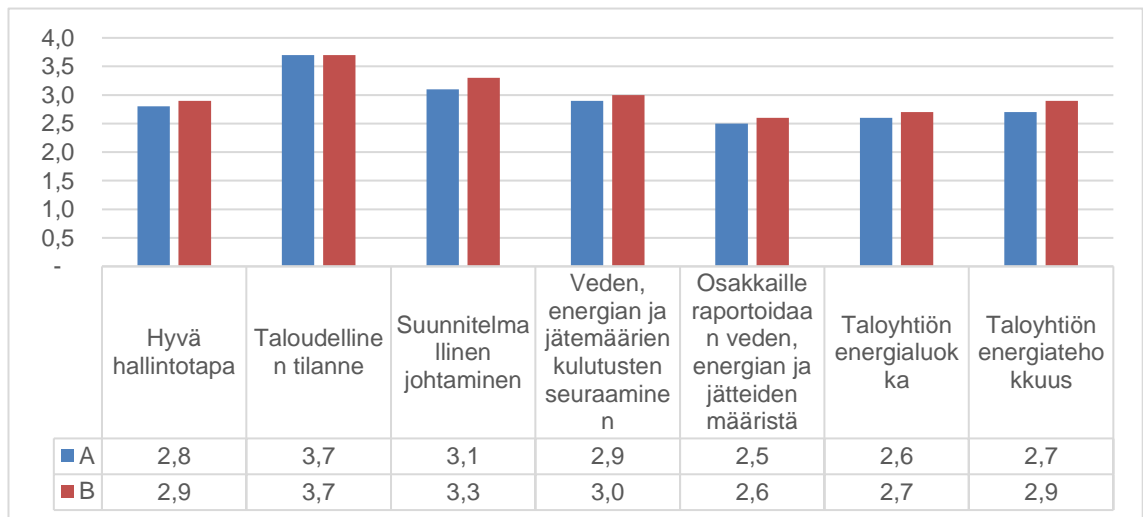
Vastaajilta kysyttiin kuinka paljon he arvioivat seuraavien vastuullisuuteen liittyvien teki- jöiden vaikuttavan asunto-osakkeen hintaan. Kunkin tekijän kohdalla, vastaajaa pyydettiin arvioimaan sen tärkeys asteikolla 1-4 tai vaihtoehtoisesti sai valita ”En osaa sanoa”. Vastausvaihtoehto ”En osaa sanoa” on poisluettu keskiarvosta. Kysymykseen oli listat- tuna valmiiksi vaihtoehtoja (Kuvio 7 ja Kuvio 8), sekä mahdollisuus kommentoida va- paasti vaihtoehtoista poikkeava ”muu vastuullisuuteen liittyvä tekijä”.

Kuvioissa 7 ja 8 on esitelty vastaajien mielipiteet, kunkin vastuullisuustekijän kohdalla niiden saamien numeraalisten arvosanojen keskiarvoina, eli kuinka tärkeänä kutakin vastuullisuustekijää on pidetty verrattuna muihin vaihtoehtoihin. Vasemmanpuoleisessa palkissa (sininen) on Kysely A:n vastaajien arviot ja oikeanpuoleisessa (punainen) Ky- sely B:n vastaukset.

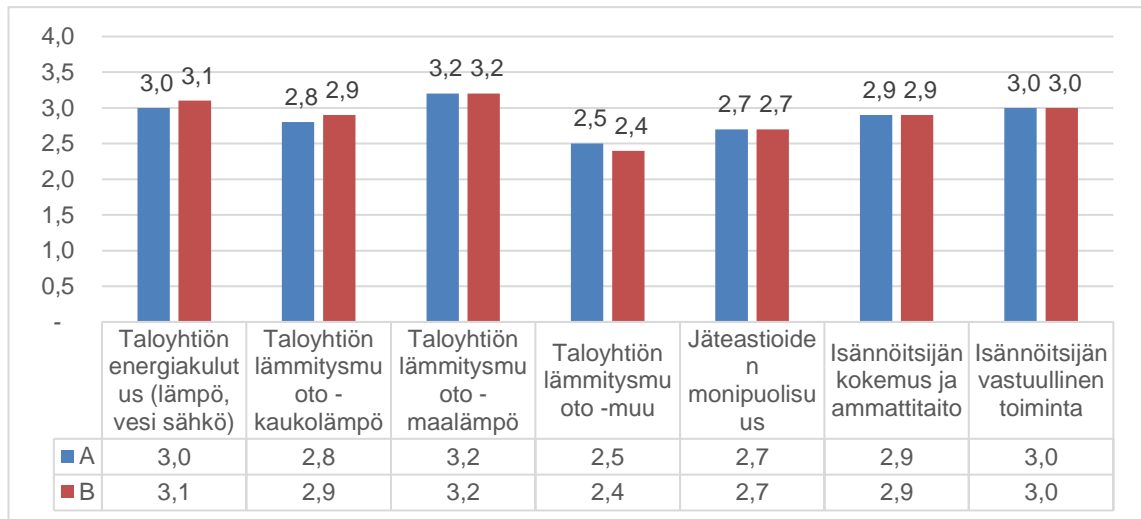


Kuvio 6. Vastuullisuustekijöiden arvosanjakauma.

Yllä olevassa kuviossa on esitelty eri vastuullisuustekijöiden saamat arvosanat ja niiden jakauma. Ja siitä on selkeästi nähtävissä, kuinka taloyhtiön taloudellinen tilanne on verrattuna muihin vastuullisuustekijöihin arvioitu erittäin merkityksellisenä (arvosana 4). Yllä esiteltyjen tekijöiden saamat keskiarvot esitelty seuraavissa kuvioissa (Kuvio 7 ja 8).



Kuvio 7. Vastuullisuustekijät 1/2.



Kuvio 8. Vastuullisuustekijät 2/2.

Kaavioista on selkeästi nähtävissä, kuinka sekä A-, että B -kyselyjen osalta mielipiteen eri vastuullisuustekijöiden osalta menivät hyvin pitkälti samalla kaavalla. Tärkeimpänä vastuullisuustekijänä pidettiin kummassakin kyselyssä taloyhtiön taloudellista tilannetta. Tämän vaihtoehdon keskiarvo, asteikolla 1-4, oli molempien kyselyiden osalta 3,7.

Toinen selkeästi keskiarvoltaan erottuva tekijä oli taloyhtiön lämmitysmuotona maalämmön käyttö. Kysely A:n osalta keskiarvo oli 3,2 ja kysely B:n osalta 3,2.

Kaikkia valmiiksi annettuja vaihtoehtoja vastuullisuustekijöitä voidaan tulosten mukaan katsoa pidettävän merkityksellisinä, sillä kaikkien vaihtoehtojen saama keskiarvosana oli 2,4 tai enemmän asteikon ollessa 1-4. Tulosten mukaan alimman keskiarvon sai taloyhtiön muu lämmitysmuoto -vaihtoehto, Kysely A: 2,5 ja Kysely B: 2,4. Tähän alhaisempaan keskiarvosanaan vaikuttanee vaihtoehdoiksi annetut maalämpö sekä kaukolämpö lämmitysmuotoina. Näiden edellä mainittujen lisäksi taloyhtiöissä ei välttämättä nähdä tärkeinä muita lämmitysmuotoja.

Veden, energian sekä jätemäärien raportointia osakkaille koskevaa vaihtoehtoa pidettiin myös merkityksellisenä, Kysely A:n kohdalla 2,5 ja Kysely B:n 2,6. Tarkastellessa vaihtoehtoa veden, energian ja jätemäärien kulutusten seuranta, pidetään sitä merkityksellisempänä vastaajien keskuudessa. Näiden keskiarvot olivat raportointia korkeammat, Kysely A:n kohdalla keskiarvo on 2,9 ja Kysely B:n kohdalla 3,0. Eli kulutuksen seuranta ja sen raportointia verratessa, on molempien kyselyiden keskiarvon nousu sama.

Muu vastuullisuuteen liittyvän tekijä -vaihtoehto oli saanut yhteensä sata vastausta 180:sta vastauksesta. Tämän vaihtoehdon merkitystä mittaavan keskiarvon osalta (Kysely A: 3,5 ja Kysely B: 3,7) on otettava huomioon, että vastaajien lisätessä mielestään merkityksellisen vastuullisuustekijän asunto-osakkeen arvoon liittyen, annetaan tälle vaihtoehdolle tällöin keskimäärin suurempi arvosana.

Vastausten perusteella oli mielenkiintoista huomata, kuinka maalämmön merkitys taloyhtiön lämmitysmuotona on herättänyt mielenkiintoa. Tämän lämmitysmuodon kiinnostus taloyhtiöissä on varmasti kasvussa. Kuten Vastuullisuutta käsittelevässä luvussa isännöitsijän haastattelussa kävi ilmi, kaikki heidän isännöimien yhtiöiden, joilla on ollut öljylämmitys, ovat joko vaihtaneet maalämpöön tai ovat vaihtamassa siihen lämmitysmuotoon.

Vastuullisuustekijöitä koskevassa kysymyksessä kävi myös ilmi, etteivät kaikki vastaajat tiedostaneet Hyvä hallintotapa suositus -käsitteen sisältöä, vaan luettelivat vaihtoehdossa ”Muu vastuullisuuteen liittyvä tekijä” erilaisia tekijöitä mitkä sisältyvät Hyvä hallintotapa suositus -käsitteeseen. Näitä ehdotuksia olivat esimerkiksi ”Hallituksen toiminta”, ”Tiedottaminen osakkaille”, ”Viiden vuoden kunnossapitosuunnitelma” sekä ”Isännöitsijän palkkio, toimiva hallitus, tehokas sähköinen viestintä ja sähköinen osakerekisteri”.

Esimerkiksi moni mainitsi taloyhtiön jo tehdyt tai tulossa olevat korjaustyöt ja niihin liittyvät toimenpiteet. Tätä ei ollut huomioitu kysymyksen valmiissa vaihtoehdoissa, sillä se sisältyy osittain myös hyvä hallintotapa -suositukseen. Vapaaseen tekstikenttään annetuista kommentteista voidaan päätellä niiden runsauden vuoksi, että tätä pidetään tärkeänä, arvioidessa asunto-osakkeen hintaa. Hyvä hallintotapa -suositus olisi siis ollut hyvä avata tarkemmin.

Oli mielenkiintoista huomata, kuinka merkityksellisinä kaikkia valmiiksi annettuja vaihtoehtoja pidettiin asunto-osakkeiden arvoa ajatellen. Huomion arvoisia olivat kuitenkin vastaajien antamat muut, kuin hyvä hallintotapa suositukseen liittyvät esimerkit.

Kommenteissa mainittiin muutama otteeseen muun muassa sähköautojen latauspisteiden merkitys asunto-osakkeen hintaa arvioidessa. Myös taloyhtiön yleisten tilojen ja piha-alueiden siisteyttä pidettiin merkityksellisenä.

”Hallituksen halu kouluttaa itseään koko ajan huolehtimaan taloyhtiön asioista.” Hallituksen ollessa monin paikoin lähes vapaaehtoistoiminnan kaltaista toimintaa, voidaan tätä kommenttia tarkastella monelta kantilta. Siinä missä toiset ovat sitä mieltä, että

hallituksen jäsenten tulee olla tietoisia kaikesta taloyhtiön toiminnasta ja siihen liittyvät, voi toiset pitää tämän kaltaista vaatimusta kohtuuttomana. Suomen Kiinteistöliitto pitää jäsenilleen kuukausittain Kiinteistöiltoja, joissa tiedotetaan ja koulutetaan juuri hallitukselle merkityksellisistä asioista. Kiinteistöiltojen materiaalit ovat myös saatavilla Suomen Kiinteistöliiton jäsenille sähköisessä muodossa myös tapahtuman jälkeen.

Paikallisuus oli myös annettu vastaukseksi avoimeen tekstikenttään. Tämän kommentin voi tulkita monella tavalla, tarkoitetaanko tässä esimerkiksi taloyhtiön eri sidosryhmien paikallisuutta. Halutaanko suosia paikallisia yrityksiä korjaustöitä tehdessä tai isännöitsijää valitessa. Vai tarkoitetaanko paikallisuudella kenties jotain muuta?

Lisäksi kommentteissa oli mainittu tasa-arvo, pihaparlamentti sekä taloyhtiön tontin omistusmuoto.

Kyselyssä tiedusteltiin myös edeltävän kysymyksen jälkeen, lisäksi annetut esimerkit kiinnostusta lisätä oman taloyhtiön toimintaa vastuullisemmaksi ja jos, niin mitkä toimet erityisesti kiinnostavat.

Moni vastaaja kommentoi, että veden, energian ja jätemäärien seuranta ja erityisesti raportointi olisi tärkeää ja toivottua. Raportointia toivottiin tapahtuvan esimerkiksi yhtiökokouksissa, jotta osakkailla olisi jonkinlainen käsitys näistä kulutusmääristä. Lisäksi mainittiin useaan otteeseen myös taloyhtiön energiatehokkuuden selvittämisen tärkeys.

Oltiin tyytyväisiä jätteiden kierrätykseen, mutta toivottaisiin seurantaan sekä raportointia eri jätteiden määristä. Erityisesti muovijätteen määrät toivottiin lisättävän seurantaan.

Näillä edellä mainituilla voitaisiin mahdollisesti myös vaikuttaa osakkaiden ja asukkaiden vastuulliseen käyttäytymiseen tai ohjata sitä vastuullisemmaksi. Toivotaan mahdollisia kehitysideoita, kuinka osakkaiden tai asukkaiden vastuullista käytöstä voitaisiin ohjata toivottuun suuntaan. Koetaan, ettei ihmisiä voi pakottaa tai sakottaa väärin käyttäytymisestä, vaan enemmän ohjata heidän toimintaansa mahdollistamalla vastuullinen toiminta taloyhtiön toimesta.

Joidenkin kommenttien perusteella voitiin päätellä, ettei vastuullisuus käsitteenä ollut täysin selvä. Vastuullisuus miellettiin enemmän vain ympäristövastuullisuudeksi ja ei perusteltu kommentteja taloudellisen tai sosiaalisen vastuullisuuden kannalta. Kommentteissa oli mainittu esimerkiksi, että ihmisiä ei kiinnosta vastuullisuus tai taloyhtiön vastuullinen toiminta. Tämä kommentti on hyvä esimerkki siitä, että vastuullisuuskäsitettä olisi hyvä avata.

Taloyhtiön lämmitysmuotoa pidettiin myös kiinnostavana muutoksena oman taloyhtiön kohdalla. Kuten aiemmin on mainittu, taloyhtiöt ovat enenevässä määrin muuttaneet kiinteistöjen lämmitysmuodon maalämpöön. Osa kommentteista perusteli tämän ympäristövastuun näkökulmasta, mutta osa suoraan taloudellisilla säästöillä.

Myös korjaustöiden suunnitelmallisuus nousi useassa kommentissa esiin. Korjaustöiden toteutukset toivotaan tehtävän ajallaan, mutta tulevaisuuden ennakointia toivotaan korjausten yhteydessä.

Lisäksi kommentteja tuli uusiutuvan energian käytöstä sekä hallituksen vastuullisuudesta viestinnän kannalta. Näiden uskotaan lisäävän kiinnostusta taloyhtiöiden asunto-osakkeista.

Suuri osa vastaajista koki kuitenkin asioiden olevan hyvin omassa taloyhtiössään ja mahdolliset muutostoiveet olivat suhteellisen vähäisiä. Erään kommentin mukanaan toivottiin jo mainittujen vastuullisuustekijöiden lisäksi jotain uutta. Tästä voidaan päätellä, että ihmisillä on halu uudenlaisiin innovatiivisiin toimintoihin, mutta ei osata yksilöidä näitä toimintoja.

Kaikille yllä mainituille vastuullisuustekijöille on tehty riippuvuustarkastelua. Kävi ilmi, että jäteastioiden monipuolisuus osoittautui olevan riippuvainen vastaajan sukupuolesta. Tälle vastuullisuustekijälle tehtiin lisäksi ristiintaulukointi. Alla olevassa taulukossa näkyy vertailu miesten ja naisten välillä arvioitaessa jäteastioiden monipuolisuuden merkitystä.

			Sukupuoli		Total
			mies	nainen	
Taloyhtiön_jäteastioiden_monipuolisuus	1	Määrä	21	4	25
		%	16,5%	8,9%	14,5%
	2	Määrä	37	4	41
		%	29,1%	8,9%	23,8%
	3	Määrä	48	19	67
		%	37,8%	42,2%	39,0%
	4	Määrä	21	18	39
		%	16,5%	40,0%	22,7%
Total	Määrä	127	45	172	
	%	100,0%	100,0%	100,0%	

Taulukko 1. Jäteastioiden monipuolisuus ja sukupuoli.

Yllä olevasta taulukosta on selkeästi nähtävissä, kuinka naiset ovat antaneet korkeamman arvosana arvioitaessa tämän vastuullisuustekijän merkitystä. Naisten antamat vastaukset painottuivat erittäin voimakkaasti arvosanoihin 3 ja 4, eli merkitykselliseen ja erittäin merkitykselliseen. Miesten vastauksia tarkastellessa voidaan myös todeta tämän

vastuullisuustekijät olevan merkityksellinen, sillä lähes 40 % miesvastaajista arvioi tämän merkityksellisyyden arvosanalla 3. Tarkastellessa arvosanajakaumaa on havaittavissa suuri eroavaisuus miesten ja naisten välillä alhaisten arvosanojen kohdalla. Esi-merkiksi arvosanan 2 (ei juurikaan merkityksellinen) valitsi naisista reilu 8 % ja miehistä lähes 30 %. Kuten kuviossa 8 (Vastuullisuustekijät 2/2) on nähtävissä, tämän vastuullisuustekijät keskiarvo kaikkien vastaajien kesken oli 2,7.

		Ikä						Total
		25-34 vuotta	35-44 vuotta	45-54 vuotta	55-64 vuotta	65-74 vuotta	75 vuotta tai enemmän	
Taloyhtiö 1 raportoi osakkaille 2 energian ja veden kulutukset sekä jätemääristä 3 4	Määrä	3	5	0	6	7	2	23
	%	42,9%	35,7%	0,0%	15,4%	8,8%	10,5%	13,1%
Total	Määrä	7	14	16	39	80	19	175
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Taulukko 2. Energian- ja vedenkulutuksen sekä jätemäärien raportointi ja vastaajan ikä.

Yllä olevasta taulukosta käy ilmi, että energian ja veden kulutuksen sekä jätemäärien raportointia pidetään merkityksellisempänä vanhempien vastaajien keskuudessa. Mitä nuorempi vastaaja, sitä pienemmän arvion tämä vastuullisuustekijä tässä kyselyssä sai.

Vastaajat, jotka sijoittuivat ikähaarukkaan 25-44 vuotiaisiin, eivät pitäneet tätä vastuullisuustekijää merkittävänä, eli kukaan ei antanut arvosanaksi 4. Enemmistö (yli 33 %) 55-64 vuotiaista vastaajista taas arvioi tämän erittäin merkityksellisenä antaen arvosanan 4.

Tähän tulokseen voinee vaikuttaa eri ikäryhmien elämäntyyli ja arvot. Moni iäkkäämpi voi olla nuoria kiinnostuneempi rahan kulutuksesta ja eri menoerien suuruuksista ja mahdollisuuksista säästää kuluissa. Kun taas nuorempi ei välttämättä ole niin kiinnostunut esimerkiksi yhtiövästikkeeseen sisältyvien kulujen erittelyistä, vaan kaipaa suoralinjaisempaa ja yksinkertaisempaa seurantaa.

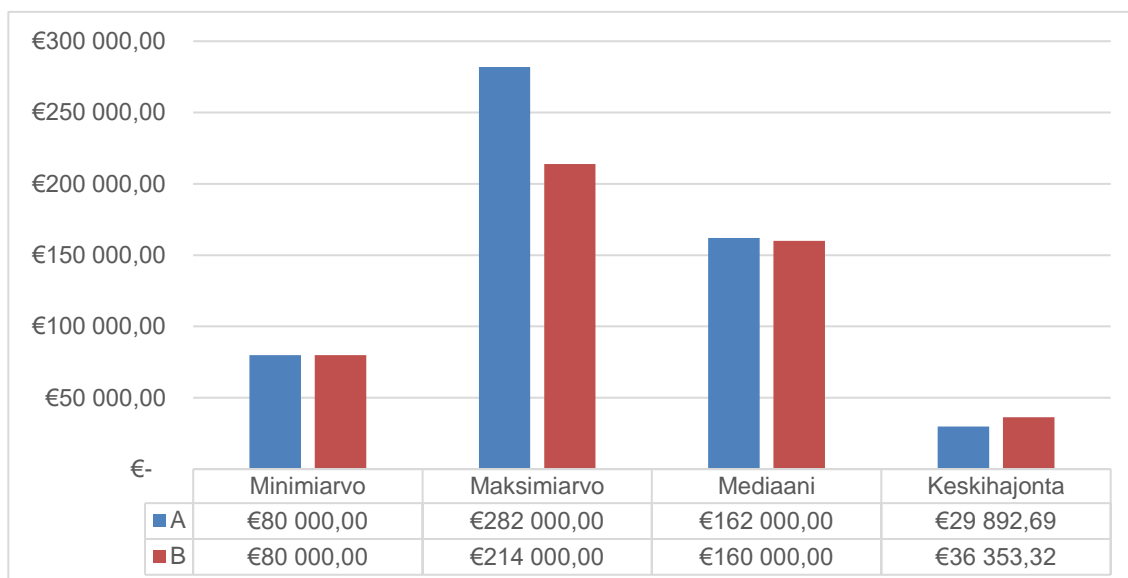
4.3.4 Asunto-osakkeiden hintamielikuva

Kyselyissä kysyttiin vastaajilta hinta-arviota asunto-osakkeesta annettujen ennakkotietojen perusteella. Kysymys oli niin sanottu lukukytinkysymys, jossa alin mahdollinen hinta oli 80.000 € ja suurin 300.000 €.

Kyselyssä käytettiin tuolloin jo markkinoilta poistunutta asunto-osaketta ja sen tietoja. Kyseisen asunto-osakkeen lopulliseksi myyntihinnaksi oli muodostunut 136.500 €. Eli vastaajien asiantuntemusta, arvioidessa asunto-osakkeiden hintaa annetulla hintahaarukalla, voidaan pitää hyvänä.

Molempien kyselyjen osalta minimihinnaksi oli vastattu 80.000 €. Kysely A:n suurimaksi hinta-arvioksi oli annettu 282.000 € ja Kysely B:n kohdalla hinta-arvio oli 214.000 €. Kysely A:n kohdalla mediaanihinta vastauksien perusteella oli 162.000 €, keskihajonnan ollessa 29.892,69 €. Kysely B:n kohdalla mediaanihinta oli 160.000 € ja keskihajonta oli 36.353,32 € (Kuvio 8).

Mediaanihinnalla tarkoitetaan tässä yhteydessä keskilukua, joka on vastaajien antamien hintojen niin sanottu keskimäinen hinta-arvio. Mikäli kyselyyn olisi vastannut parillinen määrä vastaajia, olisi mediaani tällöin laskettu kahden keskimäisen hinta-arvion keskiarvo. (Stat 2019b.) Keskihajonta kertoo keskiarvon ympärillä olevien arvojen vaihtelun (Stat 2019a).



Kuvio 9. Asunto-osakkeiden hinta-arviot.

Hinta-arviot kyselyissä jakoutuivat siis siten, ettei vastuullisella raportoinnilla näyttäisi olevan juurikaan merkitystä asunto-osakkeen hinta-arvioon. On kuitenkin huomioitava kyselyitä vertaillessa, että Kysely B:n kohdalla keskihajonta oli selvästi suurempa verrattuna Kysely A:han. Muilta osin yllä olevassa kaaviossa nähtävillä olevat summat olivat hyvin samansuuruisia.

Vastaajia pyydettiin myös perustelemaan annettu hinta-arvio lyhyesti. Useimmin toistunut perustelu oli asunnon sijainti ja kyseisen alueen hintataso. Annettua hinta-arviota perusteltiin myös hyvä hallintotapa suositukseen sisältyvillä asioilla, kuten tehdyt ja tulevat remontit. Osa vastaajista koki, ettei taloyhtiössä ollut tehty vielä kaikkia ajankohtaisia remontteja ja he arvioivat, että lähitulevaisuudessa oli tulossa suuria remontteja ja nämä kuluja aiheuttavat remontit vaikuttavat näin ollen myös asunto-osakkeen hinta-arvioon. Osa vastaajista taas koki, että taloyhtiötä oli pidetty hyvin ja remontit tehty ajallaan.

Moni vastaaja oli myös huomionnut erilaiset vastuulliset toiminnot arvioidessaan hintaa. Erityisesti hintaa laskevan koettiin nykyinen energialuokka (F) sekä erilaiset saneeraus-toimenpiteet. Kehitysehdotuksia tuli erityisesti energialuokan parantamiseen, kuten lämmitysmuodon muuttaminen maalämpöön. Tämän koettiin pidemmässä juoksussa säästävän kuluissa niin, että se on kannattava investointi. Positiivisina asioina vastuullisuuden näkökulmasta koettiin vastausten perusteella taloyhtiön eri sidosryhmien toiminta. Isännöitsijää sekä huoltoyhtiötä pidettiin hyvinä ja yhteistyö näiden tahojen kanssa koettiin sujuvana. Koettiin myös, ettei näiden sidosryhmien välistä yhteistyötä ja sen merkitystä sovi unohtaa.

Taloyhtiön ikä huoletti monia vastaajia, kyseinen rakennusvuosi koettiin hankalana aikakaudelle ominaisen rakennustavan vuoksi. Tässä yhteydessä otettiin esiin mahdollisten peruskorjausten lisäksi hissinsaneeraus ja esteetön kulku yleisissä tiloissa.

Oli mielenkiintoinen havainto, että vastaajat kokivat jo tehdyn osittaisen linjasaneerauksen vaihtelevasti. Toiset kokivat tämän hyvänä, sillä kyseinen toimenpide mahdollistaa tältä osin huolettoman asumisen vielä vuosiksi. Toiset taas kokivat tämän huonona asiana. Koettiin, että edessä oleva asukkaille epämiellyttävä remontti vaikeuttaa elämistä ja aiheuttaa suuria kustannuseriä.

Toinen mielipiteitä jakava asia taloyhtiön asunto-osakkeen hintaa arvioidessa oli lämmitysmuoto. Moni koki kaukolämmön erinomaisena lämmitysmuotona, kun osa taas koki lämmitysmuodon olevan hyvä kehityskohde, esimerkiksi seuraavan peruskorjauksen yhteydessä voitaisiin lämmitysmuoto vaihtaa maalämpöön.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyö toteutettiin toimeksiantona Varsinais-Suomen Kiinteistöliitolle ja sen tavoitteena oli tutkia, onko ympäristötunnusluku- ja energiakulutusvertailulla sekä näiden raportoinnilla vaikutusta asunto-osakkeen hintamielikuvaan.

Teoreettisessa viitekehyksessä käsiteltiin taloyhtiöitä ja niiden toimintaa sekä näitä ohjaavia lakeja ja säädöksiä, myös vastuullisuuden näkökulmasta. Vastuullisuutta käsittelevässä luvussa esiteltiin myös erilaisia vastuullisuuden raportointia käsitteleviä toimia.

Tutkimus toteutettiin Webropol-kyselyn avulla, mikä lähetettiin Varsinais-Suomen Kiinteistöliiton jäsenille. Vastaajat olivat pääsääntöisesti taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia ja jäseniä. Tavoitteeksi oli toimeksiantajan toimesta asetettu 50-100 vastausta kyselyä kohden, vastauksia saatiin 89 ja 91, eli tavoitteet täyttyivät molempien kyselyjen osalta. Prosentuaaliset vastaajamäärät jäivät vallitsevan tilanteen vuoksi odotetusti hieman alhaisiksi.

Kyselytutkimuksen tulosten perusteella vastuullisella raportoinnilla ei ole juurikaan vaikutusta asunto-osakkeen hintamielikuvaan. Tutkimuksen mukaan esitetyn kaltaista toimintaa kuitenkin toivotaan ja sitä pidetään merkityksellisenä. Kyselyjen tulosten purun yhteydessä kävi ilmi, että vastaajat kokivat myös taloyhtiön yleisten tilojen vaikuttavan asunto-osakkeen hintamielikuvaan. Tätä vaihtoehtoa ei ollut kyselyä tehdessä osattu ottaa huomioon eri vaihtoehtoja luetellessa, mutta avoin kommenttikenttä mahdollisti tämänkaltaisten eri vaihtoehtojen ilmi tuonnin. Avoimen kommentin mahdollisuutta hyödynnettiin lähes kaikkien vastaajien toimesta.

Hinta-arviota koskevan kysymyksen tulosten perusteella, on aihetta tehdä aiheesta jatkotutkimuksia. Esimerkiksi voitaisiin verrata tässä kyselyssä käytettyä asunto-osaketta koskevia tietoja vastaavaan asunto-osakkeeseen, jossa esimerkiksi energialuokka olisi parempi ja lämmitysmuotona olisi maalämpö. Lisäksi voisi muuttaa muita erityisesti vastuullisuuteen liittyviä tietoja asunto-osaketta tai taloyhtiötä koskien. Erilaisista jatkotutkimusaiheista ja ideoista lyhyesti lisää alempana.

Jo ennen opinnäytetyön aiheen valikoitumista oli toimeksiantajan kiinnostus ja tuki opiskelijoita ja opinnäytetyötä kohtaan suurta. Toimeksiantaja esitti useaa esimerkkiaihetta, joista haluaisivat antaa opiskelijoille opinnäytetyötoimeksiannon. Näistä ehdotuksista erityisesti vastuullisuutta käsittelevät aiheet kiinnostivat ja tämä opinnäytetyö lähti

syntymään erään ehdotuksen myötä. Opinnäytetyön edetessä tuki ja vuorovaikutus toimeksiantajan puolelta oli todella sujuvaa. Erityisesti kyselyä tehdessä sparraus oli niin kysymysten osalta, kuin sisällönkin osalta korvaamaton apu. Toimeksiantajalla oli selkeästi kiinnostus opinnäytetyön aihetta kohtaan ja Kiinteistöliitolla olikin runsaasti aihetta käsittelevää materiaalia, joita oli osaltaan helppo hyödyntää lähteinä opinnäytetyössä.

Kyselytutkimuksen tuloksia raportoidessa kävi nopeasti ilmi, että Hyvä hallintotapa suositus olisi ollut hyvä avata tarkemmin vastaajille, esimerkiksi jakaa kukin suositus omaksi vaihtoehdokseen ensimmäisessä kysymyksessä. Tällöin olisi saatu selkeämpi käsitys vastaajien mielipiteestä esimerkiksi taloyhtiön hallituksen merkityksellisyydestä asunto-osakkeen hintaa arvioidessa. Kiinteistöliitto voisikin jatkossa avata tiedotteissaan, Kiinteistöliitoissaan ja muussa viestinnässään Hyvä hallintotapa -suosituksen sisältöä.

Myös vastuullisuus käsitteenä vaikuttaa olevan vieras monelle. Vastuullisuus mielletään vain ympäristövastuullisuudeksi, eikä osata ajatella sen pitävän sisällään myös taloudellisen- ja sosiaalisen vastuullisuuden. Erityisesti taloudellisen vastuullisuuden avulla on toimintoja helppo perustella taloyhtiön osakkaille, vaikka ne olisivat myös ympäristövastuullisuuteen kytköksissä. Tätä vastuullisuuskäsitettä olisi siis hyvä myös avata asunto-osakeyhtiöiden osakkaille Kiinteistöliiton toimesta.

Opinnäytetyön ja sen tulosten perusteella erilaisia jatkotutkimuksen aiheita ja ideoita nousi muutama otteeseen esiin. Esimerkiksi tiedonhaun yhteydessä nousi esiin kiinnostus samankaltaiselle tutkimukselle, mutta vertailua tehtäisiin omakotitalojen välillä. Lisäksi opinnäytetyön tutkimusta voisi jatkojalostaa siten, että vertailtavilla kohteilla olisi suuremmat ja selkeämmät erot vastuullisuustekijöissä. Myös maalämmön kannattavuutta käsittelevä opinnäytetyö on haastattelujen sekä opinnäytetyötä koskevien keskustelujen yhteydessä noussut esiin useamman kerran.

Opinnäytetyö ja sen eteneminen oli ajoittain todella haastavaa. Vallitseva tilanne globaalilla tasolla toi omat haasteensa, mutta myös helpotuksensa opinnäytetyön etenemisen osalta. Työn valmistuminen vaati jatkuvaa mukautumista uusiin, alati muuttuviin tilanteisiin ja tässä onnistuttiin erinomaisesti. Aihe itsessään oli hyvin mielenkiintoinen ja tämä osaltaan vaikutti motivaatioon suuresti. Tiedonhakua olikin lähes koko opinnäytetyön elinkaaren ajan.

Kiinnostus vastuullisuuteen ja vastuullisiin toimintoihin on yleisellä tasolla lisääntynyt. Opinnäytetyö ja kyselytutkimus ja siitä saadut tulokset osoittivat, että vastuullisuus on myös kiinteistöpuolella nousujohteista. Moni kuitenkin kokee, ettei itse ole kiinnostunut

vastuullisuudesta, vaan haluaa rahalle vastinetta sekä avoimuutta esimerkiksi taloyhtiön sisäisessä viestinnässä. Nämä edellä mainitut ovat kuitenkin hyvin vahvasti vastuullista toimintaa, eli voidaan todeta, ettei vastuullisuus käsitteenä ole niin selkeä kaikille vaan ajatellaan sen sisältävän vain ympäristövastuullisuuden tekijöitä.

Asunto-osakeyhtiöiden tulevaisuuteen tulee siis sisällyttämään jatkossakin vastuullisuus ja sen eri osa-alueet. Voidaan odottaa, että erityisesti ympäristövastuuasiat tulevat jatkossa ottamaan enenevässä määrin jalansijaa taloyhtiöiden toiminnassa.

LÄHTEET

Airaksinen, O. 2019. Taloustaito. Energiatodistus jää yhä usein hankkimatta – voiko siitä seurata rapsut? Viitattu 26.2.2020 <https://www.taloustaito.fi/koti/energiatodistus-jaa-yha-usein-hankkimatta--voiko-siita-seurata-rapsut/#87c6b331>

ARA 2019a. Avustettavat korjaukset. Viitattu 5.3.2020. <https://www.ara.fi/fi-FI> > Lainat ja avustukset > Energia-avustus > Avustettavat korjaukset.

ARA 2019b. Energia-avustusohje taloyhtiöille. Viitattu 2.3.2020. <https://www.ara.fi/fi-FI> > Lainat ja avustukset > Energia-avustus > Taloyhtiöt > Energia-avustusohje taloyhtiöille (pdf).

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Annettu Helsingissä 22.12.2009. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

EK 2020. Vastuullisuus liiketoiminnan ytimessä. Viitattu 7.2.2020 <https://ek.fi/> > EK Vaikuttaa > Energia, liikenne ja ympäristö > Vastuullisuus > Vastuullisuus liiketoiminnan ytimessä.

Eljala, J. 2019. Yritys, tee vastuullisuus näkyväksi - se vaikuttaa ostopäätökseen. Viitattu 29.2.2020 <https://studio.kauppalehti.fi> > Onhan siinä avainlippu > Yritys, tee vastuullisuus näkyväksi - se vaikuttaa ostopäätökseen.

Energiatodistus.info 2020. Energiatodistus. Viitattu 2.3.2020. <http://www.energiatodistus.info/>

Furuhjelm, M; Kempainen, A & Pujals, M. 2011. Yhtiöjärjestyksen mallit. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

GRI & ISO 2014. GRI G4 Guidelines and ISO 26000:2010 How to use the GRI G4 Guidelines and ISO 26000 in conjunction. Viitattu 20.2.2020 <https://www.iso.org/> > store > Publications and products > GRI G4 Guidelines and ISO 26000:2010.

GRI 2014. Construction & Real Estate. Viitattu 19.2.2020 <https://www.globalreporting.org> > Information > Sector-guidance > Constructions & Real Estate.

Huoneistokeskus 2019. Välittäjä kertoo: nämä asiat vaikuttavat asunnon hintaan. Viitattu 18.2.2020. <https://www.huoneistokeskus.fi> > Ideoita-asumiseen > Välittäjä kertoo nämä asiat vaikuttavat asunnon hintaan.

Hupli, J. 2016. Hallituksen tehtävät ja vastuut. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Hänninen, H. 2018. Yhtiövastike, hoitovastike ja pääomavastike – mikä ero? Viitattu 5.3.2020. <https://sijoitusovi.com> > Asuntosijoittaminen aiheittain > Asuntosijoittamisen perusteet > Yhtiövastike, hoitovastike ja pääomavastike - mikä ero?

Isännöintiliitto 2019a. Asunto-osakeyhtiölläkin ja yhtiöjärjestys. Viitattu 14.2.2020. <https://www.isannointiliitto.fi> > Mitä on isännöinti? > Asuminen taloyhtiössä > Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys.

Isännöintiliitto 2019b. Taloyhtiöstrategia. Viitattu 18.2.2020. <https://www.isannointiliitto.fi> > Isännöintiliitto vaikuttaa > Taloyhtiövaikuttaminen > Taloyhtiöstrategia.

Kallio, J. 2019. Vastuullisuusraportointi taloyhtiössä. Turku: Kiinteistöalan koulutussäätiö.

Kiinteistölehti 2017a. Asuminen taloyhtiössä. Viitattu 7.2.2020 <https://www.kiinteistolehti.fi> > Taloyhtiö.net > Asuminen ja ihmiset > Asuminen taloyhtiössä.

Kiinteistölehti 2017b. Miksi taloyhtiö tarvitsee strategian? Viitattu 14.2.2020. <https://www.kiinteistolehti.fi> > Taloyhtiö.net > Taloyhtiön strategia > Miksi taloyhtiö tarvitsee strategian?

Kiinteistölehti 2017c. Mitä strategia sisältää? Viitattu 14.2.2020. <https://www.kiinteistolehti.fi> > Taloyhtiö.net > Taloyhtiön strategia > Mitä strategia sisältää?

Kiinteistöliitto 2017. Hallituksen päätöksenteko. Viitattu 14.2.2020. <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/hallituksen-paaetoeksenteko/>

Kiinteistöliitto 2020a. Kiinteistöliiton jäsenpalvelut. Viitattu 25.2.2020. <https://www.kiinteistoliitto.fi/> > Palvelut.

Kiinteistöliitto 2020b. Kiinteistöliiton puhelinneuvonta. Viitattu 25.2.2020. <https://www.kiinteistoliitto.fi/> > Palvelut > Neuvontapalvelut.

Kiinteistöliitto 2020c. Säännöllisesti julkaistavat tutkimukset. Viitattu 25.2.2020. <https://www.kiinteistoliitto.fi/> > Palvelut > Tutkimus > Säännöllisesti julkaistavat tutkimukset.

Kiinteistömaailma 2017. Asuntojen hinnat – nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten. Viitattu 18.2.2020. <https://www.kiinteistomaailma.fi> > Pohtimassa > Asunnon arviointi > Nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten.

Kivineva, M. 2019. Mukana yhteiskunnan muutoksissa – vastuullisuus toi kunniainninnan Suomen paras taloyhtiö -kilpailussa. Viitattu 7.2.2020 <https://www.kotitalolehti.fi> > Asuminen > Mukana yhteiskunnan muutoksissa – vastuullisuus toi kunniainninnan Suomen paras taloyhtiö -kilpailussa.

Koppa 2015. Määrällinen tutkimus. Viitattu 17.4.2020 <https://koppa.jyu.fi> > Avoimet > Humanistis-yhteiskuntatieteellinen tiedekunta > Menetelmäpolkuja humanisteille > Menetelmäpolku > Tutkimusstrategiat > Määrällinen tutkimus.

Koppa 2020. Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineistot. Viitattu 17.4.2020 <https://koppa.jyu.fi> > Avoimet > Yliopiston kirjasto > Kirjastotuutori > 1. Tutustu aiheeseesi ja työstä hakutermit > Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineistot.

Kotitalo 2020. Suomen paras taloyhtiö 2020 -kilpailu. Viitattu 7.2.2020 <https://www.kotitalolehti.fi/parastaloyhtio/>

Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013. Annettu Helsingissä 18.1.2013. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130050>

Motiva 2018. Mikä on rakennuksen energiatodistus? Viitattu 2.3.2020. <https://www.motiva.fi> > Ratkaisut > Energiatodistusneuvonta > Mikä on energiatodistus > Mikä on rakennuksen energiatodistus -esite 2018.pdf

Nurmi, E.; Puro, L. & Lujunen, M. 2017. Kansan Osake – Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Pujals, M. 2016. Vastikkeista. Lakiasiat. Uutiset. Suomen Kiinteistölehti. Viitattu 4.3.2020. <https://www.kiinteistolehti.fi/vastikkeista/>

Realia Isännöinti 2017a. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys luovat perustan taloyhtiö toiminnalle. Viitattu 14.2.2020. <https://www.realiaisannointi.fi> > Asiaa asumisesta > Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys luovat perustan taloyhtiön toiminnalle.

Realia Isännöinti 2017b. Mihin yhtiövastiketta käytetään? Viitattu 4.3.2020. <https://www.realiaisannointi.fi> > Asiaa asumisesta > Mihin yhtiövastiketta käytetään?

Rousi, M. 2015. Taloyhtiön toiminnan suunnittelu. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

SFS 2018. Yhteiskuntavastuu. Viitattu 19.2.2020 <https://www.sfs.fi> > Julkaisut ja palvelut > Tuotteet valokeilassa > ISO 26000 Yhteiskuntavastuu > SFS ISO 26000 Yhteiskuntavastuuopas (esite)(pdf).

SFS 2020. Usein kysyttyä. Viitattu 21.2.2020 <https://www.sfs.fi> > Julkaisut ja palvelut > Usein kysyttyä.

Stat 2019a. Keskihajonta. Käsitteet. Tilastokeskus. Viitattu: <https://www.stat.fi> > Tietoa tilastoista > Käsitteet > Keskihajonta.

Stat 2019b. Mediaani. Käsitteet. Tilastokeskus. Viitattu: <https://www.stat.fi> > Tietoa tilastoista > Käsitteet > Mediaani.

Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöinti liitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, oikeusministeriö ja Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2016. Taloyhtiön hyvä hallintotapa. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Taipale, T. OP Media 2018. Näin putkiremontti vaikuttaa asunnon arvoon. Viitattu 28.4.2020. <https://op.media/> > Asuminen > Oma koti > Näin putkiremontti vaikuttaa asunnon arvoon.

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2020a. Vastuullisuusraportointi. Viitattu 20.2.2020 <https://tem.fi/> > Vastuualueet > Yritykset > Yhteiskuntavastuu > Vastuullisuusraportointi.

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2020b. Yhteiskuntavastuu. Viitattu 19.2.2020 <https://tem.fi/> > Vastuualueet > Yritykset > Yhteiskuntavastuu.

Vastuullisuusraportti 2019. Viitattu 21.2.2020 <http://vastuullisuusraportti.fi> > Raportoinnin-abc.

Viiala, H & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.



Vastuullisuuden vaikutus taloyhtiön asunto-osakkeen arvoon

Varsinais-Suomen Kiinteistöliitto toteuttaa vuosien 2020-2022 tutkimushankkeen – Vastuullisuus taloyhtiössä. Hankkeen tarkoituksena on kartoittaa mitä käsitteitä vastuullisuus pitää sisällään taloyhtiöissä, vaikuttavatko vastuullisuus ja energiatunnusluvut asunto-osakkeiden arvoon. Tutkimushankkeen osana Turun AMK:n opiskelijat tekevät opinnäytetyön. Opinnäytetyössä selvitetään, vaikuttaako asunto-osakkeen myynti-ilmoituksessa saatavilla oleva informaatio hintamielikuvaan.

Kyselyn vastaukset käsitellään luottamuksellisesti. Halutessanne voitte osallistua tuotelahjojen arvontaan. Arvontaan osallistuneiden yhteystietoja ei käsitellä yhdessä tämän kyselyn vastausten kanssa. Arvontaan pääsee osallistumaan kyselyn viimeiseltä sivulta, vastausten lähettämisen jälkeen.

1. Miten paljon arvioitte seuraavien vastuullisuuteen liittyvien tekijöiden vaikuttavan asunto-osakkeen hintaan?

(1 = ei ollenkaan, 4 = erittäin paljon)

	1	2	3	4	en osaa sanoa
Taloyhtiössä noudatetaan Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositusta *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön taloudellinen tilanne (vastikkeet, velat yms.) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiötä johdetaan suunnitelmallisesti *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiö seuraa energian ja veden kulutusta, sekä jätemääriä *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiö raportoi osakkaille energian ja veden kulutuksesta sekä jätemääristä *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	1	2	3	4	en osaa sanoa
Taloyhtiön energialuokka *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön energiatehokkuus *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön energiankulutus (lämpö, sähkö, vesi) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön lämmitysmuoto kaukolämpö *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön lämmitysmuoto maalämpö *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön lämmitysmuoto muu *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön jäteastioiden monipuolisuus *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Isännöitsijän kokemus ja ammattitaito *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Isännöitsijän vastuullinen toiminta *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Muu vastuullisuuden liittyvä tekijä, mikä? <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2. Herättivätkö yllä mainitut asiat kiinnostusta taloyhtiöiden mahdollisuuksista toimia vastuullisemmin? Jos niin mitkä toimet erityisesti kiinnostavat ja miksi?

Ohessa kohteen myyntitiedot. Tutustuttehan alla oleviin tietoihin huolellisesti ja vastaattehan tietoja koskeviin kysymyksiin.

Perustiedot

Sijainti	Keskusta, Itäinen pitkäkatu, Yliopistoille 500m
Kerros	5 krs
Asuinpinta-ala	49 m ²
Tontin pinta-ala	3230 m ²
Kokonaispinta-ala	49 m ²
Huoneiston kokoonpano	2h+k+kph/wc
Huoneita	2
Lisätietoa vapautumisesta	Heti vapaa
Keittiön varusteet	jk/pk, liesi, apk
Parveke	Ei
Kylpyhuoneen varusteet	suihku, pk-liitäntä, lattialämmitys, kaakeloitu
Tulevat remontit	2020-2021 salaojituksen ja sadevesiviemäröinnin uusiminen perustustenvahvistusten jälkeen, asfaltoinnin uusiminen, julkisivupellityksen huoltomaalaus tai uusinta, yleisten tilojen valaistus
Tehdyt remontit	Julkisivupinnassa olevat ikkunat uusittu 1984, lämmönvaihdin 2004, Itäisenkadun puoleinen julkisivu 1996, autotallin maalaus / muuraus 1996, porrashuoneet 1998, kellarin ja pihan viemärit uusittu 2000, piha laatoitettu 2001, asuinrakennuksen perustusten uusinta tehty 2002-2003, kylmäkellarin rakentaminen ja kellarin maalaus 2006, ilmanvaihtohormien puhdistus ja ilmamäärien säätö 2008, siivousparvekkeiden ja julkisivujen kuntotutkimus 2011, vesijohtojen ja viemärien hankesuunnittelun aloittaminen päätetty yhtiökokouksessa 9.5.2011, pihan puoleisen julkisivun ja parvekkeiden korjaus 2013, putkiremontin toteutuksen suunnittelu, lukitus uusittu 2013, porraskäytävien kunnostus 2015, sisäänvedettyjen parvekkeiden ikkunaseinien uusiminen ja parvekeovien uusiminen 2016, vesikattojen huoltomaalaus 2016, asuinrakennuksen päätyseinien korjaus ja vanhan lämpöpiipun purku 2016-2017, putkistosaneeraus 2014, käyttövesiputkisto uusittu viemärit saneerattu pinnoittamalla, Itäisenkadun puoleisessa julkisivupinnassa sekä päädyssä olevien ikkunoiden uusinta 2016, autotalliovien uusinta 2016, patteriverkoston perussäätö ja siihen liittyvät termostattien ja sulkujen uusiminen 2018
Asumistyyppi	Omistus
Palvelut	CM Kupittaa n. 1km, Kupittaaan urheilupuisto tien toisella puolella, Koulut: 600 m Lemminkäisenkadun AMK
Kohde on	Osakehuoneisto

Hintatiedot ja muut kustannukset

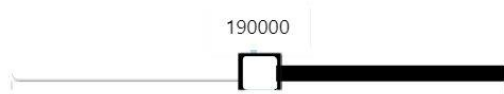
Hoitovastike	169,05 € / kk
Hoitovastike e/m ²	3,45 €/m ² /kk
Laajakaistavastike	6,49€ / kk
Vesimaksu	20€ / kk
Vesimaksun lisätiedot	Asukasluvun mukaan.

Rakennuksen muut tiedot

Rakennuksen tyyppi	Kerrostalo
Rakennusvuosi	1961
Huoneistojen lukumäärä	84
Kerroksia	7
Hissi	On
Taloyhtiössä on sauna	Kyllä
Rakennusmateriaali	betoni
Kattotyyppi	harja/pelti
Energialuokka	Energialuokka: F
Energiatodistus	Kyllä
Ilmanvaihto	koneellinen
Kiinteistön antennijärjestelmä	Kaapeli-tv
Tontin koko	3230 m ²
Tontin omistus	Oma
Kiinteistönhoito	Kiinteistönhuoltoliike
Isännöinti	ISA Auktorisoitu isännöintitoimisto
Kaavoitustiedot	Turun kaupunki
Kaavatilanne	Asemakaava
Lämmitys	Kaukolämpö

Tilat ja materiaalit

Pysäköintitilan kuvaus	Talleja 9 Sauna ja pesutupa, mankeli, ulk väliseinävarasto, kylmäkellari, väestönsuojat
Yhteiset tilat	laminaatti
Lisätietoja makuuhuoneen varusteista	laminaatti
Olohuoneen varusteet	hyvä
Asunnon kunto	

3. Minkä hintainen kyseinen asunto-osake on mielestänne tällä hetkellä? ***4. Lyhyt perustelu antamallenne hinta-arviolle: ***

Kiitos paljon ajastanne! Toivoisimme vielä, että vastaatte muutamaa lyhyeen kysymykseen itsestänne ja roolistanne.

5. Rooli *

- Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja
- Taloyhtiön hallituksen jäsen
- Isännöitsijä
- Muu, mikä?

6. Kuinka monta vuotta olette toimineet taloyhtiö(ide)n hallituksessa? *

- Alle vuoden
- 1-2 vuotta
- 3-5 vuotta
- 6-10 vuotta
- 11-15 vuotta
- 16-20 vuotta
- 21-30 vuotta
- Yli 30 vuotta

7. Ikä *

- 18-24 vuotta
- 25-34 vuotta
- 35-44 vuotta
- 44-54 vuotta
- 55-64 vuotta
- 65-74 vuotta
- 75 vuotta tai enemmän

8. Sukupuoli *

- Mies
- Nainen
- Muu
- En halua vastata

9. Asuinpaikka *

- Aura
- Kaarina
- Kemiönsaari
- Koski TL
- Kustavi
- Laitila
- Lieto
- Loimaa
- Marttila
- Masku
- Mynämäki
- Naantali

- Nousiainen
- Oripää
- Paimio
- Parainen
- Pyhäranta
- Pöytyä
- Raisio
- Rusko
- Salo
- Sauvo
- Somero
- Taivassalo
- Turku
- Uusikaupunki
- Vehmaa
- Muu

¶.....Osan vaihto (seuraava sivu).....



Vastuullisuuden vaikutus taloyhtiön asunto-osakkeen arvoon

Varsinais-Suomen Kiinteistöliitto toteuttaa vuosien 2020-2022 tutkimushankkeen – Vastuullisuus taloyhtiössä. Hankkeen tarkoituksena on kartoittaa mitä käsitteitä vastuullisuus pitää sisällään taloyhtiöissä, vaikuttavatko vastuullisuus ja energiatunnusluvut asunto-osakkeiden arvoon. Tutkimushankkeen osana Turun AMK:n opiskelijat tekevät opinnäytetyön. Opinnäytetyössä selvitetään, vaikuttaako asunto-osakkeen myynti-ilmoituksessa saatavilla oleva informaatio hintamielikuvaan.

Kyselyn vastaukset käsitellään luottamuksellisesti. Halutessanne voitte osallistua tuotelahjojen arvontaan. Arvontaan osallistuneiden yhteystietoja ei käsitellä yhdessä tämän kyselyn vastausten kanssa. Arvontaan pääsee osallistumaan kyselyn viimeiseltä sivulta, vastausten lähettämisen jälkeen.

1. Miten paljon arvioitte seuraavien vastuullisuuteen liittyvien tekijöiden vaikuttavan asunto-osakkeen hintaan?

(1 = ei ollenkaan, 4 = erittäin paljon)

	1	2	3	4	en osaa sanoa
Taloyhtiössä noudatetaan Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositusta *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön taloudellinen tilanne (vastikkeet, velat yms.) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiötä johdetaan suunnitelmallisesti *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiö seuraa energian ja veden kulutusta, sekä jätemääriä *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiö raportoi osakkaille energian ja veden kulutuksesta sekä jätemääristä *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	1	2	3	4	en osaa sanoa
Taloyhtiön energialuokka *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön energiatehokkuus *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön energiankulutus (lämpö, sähkö, vesi) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön lämmitysmuoto kaukolämpö *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön lämmitysmuoto maalämpö *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön lämmitysmuoto muu *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön jäteastioiden monipuolisuus *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Isännöitsijän kokemus ja ammattitaito *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Isännöitsijän vastuullinen toiminta *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Muu vastuullisuuteen liittyvä tekijä, mikä? <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2. Herättivätkö yllä mainitut asiat kiinnostusta taloyhtiöiden mahdollisuuksista toimia vastuullisemmin? Jos niin mitkä toimet erityisesti kiinnostavat ja miksi?

Ohessa kohteen myyntitiedot. Tutustuttehan alla oleviin tietoihin huolellisesti ja vastaattehan tietoja koskeviin kysymyksiin.

Perustiedot

Sijainti	Keskusta, Itäinen pitkäkatu, Yliopistoille 500m
Kerros	5 krs
Asuinpinta-ala	49 m ²
Tontin pinta-ala	3230 m ²
Kokonaispinta-ala	49 m ²
Huoneiston kokoonpano	2h+k+kph/wc
Huoneita	2
Lisätietoa vapautumisesta	Heti vapaa
Keittiön varusteet	jk/pk, liesi, apk
Parveke	Ei
Kylpyhuoneen varusteet	suihku, pk-liitäntä, lattialämmitys, kaakeloitu
Tulevat remontit	2020-2021 salaojituksen ja sadevesiviemäröinnin uusiminen perustustenvahvistusten jälkeen, asfaltoinnin uusiminen, julkisivupellityksen huoltomaalaus tai uusinta, yleisten tilojen valaistus
Tehdyt remontit	Julkisivupinnassa olevat ikkunat uusittu 1984, lämmönvaihdin 2004, Itäisenkadun puoleinen julkisivu 1996, autotallin maalaus / muuraus 1996, porrashuoneet 1998, kellarin ja pihan viemärit uusittu 2000, piha laatoitettu 2001, asuinrakennuksen perustusten uusinta tehty 2002-2003, kylmäkellarin rakentaminen ja kellarin maalaus 2006, ilmanvaihtohormien puhdistus ja ilmamäärien säätö 2008, siivousparvekkeiden ja julkisivujen kuntotutkimus 2011, vesijohtojen ja viemärien hankesuunnittelun aloittaminen päätetty yhtiökokouksessa 9.5.2011, pihan puoleisen julkisivun ja parvekkeiden korjaus 2013, putkiremontin toteutuksen suunnittelu, lukitus uusittu 2013, porraskäytävien kunnostus 2015, sisäänvedettyjen parvekkeiden ikkunaseinien uusiminen ja parvekeovien uusiminen 2016, vesikattojen huoltomaalaus 2016, asuinrakennuksen päätyseinien korjaus ja vanhan lämpöpiipun purku 2016-2017, putkistosaneeraus 2014, käyttövesiputkisto uusittu viemärit saneerattu pinnoittamalla, Itäisenkadun puoleisessa julkisivupinnassa sekä päädyssä olevien ikkunoiden uusinta 2016, autotalliovien uusinta 2016, patteriverkoston perussäätö ja siihen liittyvät termostattien ja sulkujen uusiminen 2018
Asumistyyppi	Omistus
Palvelut	CM Kupittaa n. 1km, Kupittaaan urheilupuisto tien toisella puolella, Koulut: 600 m Lemminkäisenkadun AMK
Kohde on	Osakehuoneisto

Hintatiedot ja muut kustannukset

Hoitovastike	169,05 € / kk
Hoitovastike e/m ²	3,45 €/m ² /kk
Laajakaistavastike	6,49€ / kk
Vesimaksu	20€ / kk
Vesimaksun lisätiedot	Asukasluvun mukaan.

Yhtiön ympäristötunnuslukuvertailu	Yhtiö	Vertailu:Indeksitalo	Tilastokeskus
Lämmitys	1,19 €/m2/kk	1,36	1,11
Sähkö	0,11 €/m2/kk	0,15	0,19
Vesi	0,32 €/m2/kk	0,56	0,39
Jätteet	0,20 €/m2/kk	0,48	0,41
Kiinteistövero	0,27 €/m2/kk	0,48	0,41
Ympäristötunnusluvut yhteensä	2,09 €/m2/kk	2,76	2,28

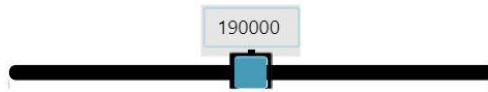
Yhtiön energiakulutusvertailu	Yhtiö	Vertailu:Indeksitalo
Lämmitys MWh/m2/kk	12,85	15,63
sähkö kWh/m2/kk	0,95	1,39
Vesi l/hsto/vrk	129	291

Rakennuksen muut tiedot

Rakennuksen tyyppi	Kerrostalo
Rakennusvuosi	1961
Huoneistojen lukumäärä	84
Kerroksia	7
Hissi	On
Taloyhtiössä on sauna	Kyllä
Rakennusmateriaali	betoni
Kattotyyppi	harja/pelti
Energialuokka	Energialuokka: F
Energiatodistus	Kyllä
Ilmanvaihto	koneellinen
Kiinteistön antennijärjestelmä	Kaapeli-tv
Tontin koko	3230 m ²
Tontin omistus	Oma
Kiinteistönhoito	Kiinteistönhuoltoliike
Isännöinti	ISA Auktorisoitu isännöintitoimisto
Kaavoitustiedot	Turun kaupunki
Kaavatilanne	Asemakaava
Lämmitys	Kaukolämpö

Tilat ja materiaalit

Pysäköintitilan kuvaus	Talleja 9 Sauna ja pesutupa, mankeli, ulkovälinevarasto, kylmäkellari,
Yhteiset tilat	väestönsuojat
Lisätietoja makuuhuoneen varusteista	laminaatti
Olohuoneen varusteet	laminaatti
Asunnon kunto	hyvä

3. Minkä hintainen kyseinen asunto-osake on mielestänne tällä hetkellä? ***4. Lyhyt perustelu antamallenne hinta-arviolle: ***

Kiitos paljon ajastanne! Toivoisimme vielä, että vastaatte muutamaan lyhyeen kysymykseen itsestänne ja roolistanne.

5. Rooli *

- Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja
- Taloyhtiön hallituksen jäsen
- Isännöitsijä

Muu, mikä?

6. Kuinka monta vuotta olette toimineet taloyhtiö(ide)n hallituksessa? *

- Alle vuoden
- 1-2 vuotta
- 3-5 vuotta
- 6-10 vuotta
- 11-15 vuotta
- 16-20 vuotta
- 21-30 vuotta
- Yli 30 vuotta

7. Ikä *

- 18-24 vuotta
- 25-34 vuotta
- 35-44 vuotta
- 44-54 vuotta
- 55-64 vuotta
- 65-74 vuotta
- 75 vuotta tai enemmän

8. Sukupuoli *

- Mies
- Nainen
- Muu
- En halua vastata

9. Asuinpaikka *

- Aura
- Kaarina
- Kemiönsaari
- Koski TL
- Kustavi
- Laitila
- Lieto
- Loimaa
- Marttila
- Masku
- Mynämäki
- Naantali

- Nousiainen
- Oripää
- Paimio
- Parainen
- Pyhäranta
- Pöytyä
- Raisio
- Rusko
- Salo
- Sauvo
- Somero
- Taivassalo
- Turku
- Uusikaupunki
- Vehmaa
- Muu