



## **Asunto-osakeyhtiöiden kestävä rahoitus**

Elina Valimaa

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

2023

## Tiivistelmä

<b>Tekijä</b> Elina Valimaa
<b>Tutkinto</b> Tradenomi
<b>Opinnäytetyön nimi</b> Asunto-osakeyhtiöiden kestävä rahoitus
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 37 + 1
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia, minkälaisia kestävä rahoituksen ratkaisuja asunto-osakeyhtiöiden on mahdollista hyödyntää korjaushankkeidensa rahoitusmuotona. Tutkimuksessa selvitettiin asunto-osakeyhtiöille tarjolla olevia kestävä rahoituksen muotoja sekä rahoituksen myöntämiseen liittyviä tekijöitä. Lisäksi tutkittiin, miten rahoituslaitosten asunto-osakeyhtiöille tarjoamien kestävien rahoitusmuotojen odotetaan kehittyvän lähitulevaisuudessa ja miten asunto-osakeyhtiöt voivat mahdolliseen muutokseen valmistautua.</p> <p>Tutkimus käsittelee myös yhteiskunnallisia, pitkän aikavälin vaikutuksia asumiseen ja ympäristöön sekä vastuullisuutta asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta. Eri arvioiden ja laskentatapojen mukaan asuminen tuottaa noin 30–40 % suomalaisten asumisen päästöistä. Asunnot ovat kotitalouksien suurin omaisuuden erä ja rakennetun ympäristön osuus kansallisvarallisuudestamme on noin 80 %. Asumisen painoarvo ilmaston muutoksen torjunnassa ja kestävä kehityksen edistämässä on merkittävässä asemassa. Tutkimuksen tavoitteena on lisätä asunto-osakeyhtiöiden päättäjien tietoisuutta vastuullisesta rahoittamisesta ja näin edistää vihreää siirtymää.</p> <p>Raportin teoriaosuudessa perehdyttiin asunto-osakeyhtiöön yhtiömuotona ja sen toiminnan keskeisiin periaatteisiin sekä erityisesti asunto-osakeyhtiön rahoituksen järjestämiseen. Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus ei ole tuottaa voittoa osakkaille, vaan mahdollistaa heille laadukkaat asumispalvelut. Teoriaosuuden toisessa luvussa käsiteltiin rahoitusmaailman ilmastotavoitteita sekä niiden vaikutusta pankkien toimintaan.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimusmenetelmänä. Laadullinen tutkimusmenetelmä sopii tutkimuksen menetelmäksi silloin, kun tutkimuksen kohteena olevaa ilmiötä halutaan ymmärtää laajemmin ja kokonaisvaltaisemmin. Tutkimuksen empiirinen osuus toteutettiin kahden eri rahoituslaitoksen asunto-osakeyhtiörahoituksen asiantuntijan teemahaastatteluna. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituna yksilöhaastatteluna ja haastatteluiden avulla pyrittiin saamaan syvällisempi ymmärrys pankkien kestäviin rahoitusmuotoihin sekä pankkien tavoitteisiin vihreän siirtymän osalta asunto-osakeyhtiörahoituksessa.</p> <p>Tutkimuksesta syntyi kootusti tietoa asunto-osakeyhtiöiden päättäjille kestävästä korjaushankkeiden rahoitusvaihtoehdoista sekä siitä, kuinka asunto-osakeyhtiöt voivat niistä hyötyä. Tutkimustuloksista selvisi, että pankit ohjaavat voimakkaasti asunto-osakeyhtiöiden rahoitusta kestävä suuntaan ja kestäviä rahoitusvaihtoehtoja on hyvin saatavilla. Kestävä rahoitus on asunto-osakeyhtiöille edullisempaa, mutta keskeisin hyöty syntyy kuitenkin siitä, että rakennuksia korjataan ja korjausvelkaa ei pääse syntymään. Vihreä siirtymä koskettaa myös asunto-osakeyhtiöitä ja ympäristöarvojen vaikutus tulee näkymään jatkossa yhä enemmän asunto-osakeyhtiöiden rahoituspäätöksissä.</p>
<b>Asiasanat</b> Asunto-osakeyhtiö, vastuullisuus, vihreä siirtymä, rahoitus

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset.....	2
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja aiheen rajaus.....	4
1.3	Tutkimuksen menetelmä ja rakenne.....	4
2	Asunto-osakeyhtiö.....	6
2.1	Asunto-osakeyhtiö on suomalainen osakeyhtiön erikoismuoto .....	6
2.2	Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä .....	7
2.3	Hallituksen ja isännöitsijän rooli.....	8
2.4	Vastuullisuus ja kestävä kehitys asunto-osakeyhtiössä .....	9
2.5	Asunto-osakeyhtiön rahoitus .....	11
2.5.1	Yhtiövästike .....	11
2.5.2	Ennakkosäästäminen.....	12
2.5.3	Omaisuuuden myyminen .....	13
2.5.4	Valtion avustukset.....	13
2.5.5	Pankkilaina .....	14
3	Kestävä rahoitus.....	16
3.1	Vihreä siirtymä rahoitusmarkkinoilla .....	16
3.2	Kansainvälinen ilmastopolitiikka .....	17
3.3	Euroopan keskuspankin ilmastotavoitteet.....	17
3.4	Suomen pankin ilmastotavoitteet.....	18
3.5	Pankkien vihreä siirtymä .....	19
4	Tutkimuksen toteutus .....	21
4.1	Tutkimusmenetelmän kuvaus.....	21
4.2	Asiantuntijahaastatteluiden toteutus .....	22
5	Tutkimustulokset .....	23
5.1	Pankkien rooli ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi .....	23
5.2	Kestävän rahoituksen tuotteet asunto-osakeyhtiöille .....	24
5.2.1	Vihreät lainat.....	24
5.2.2	Euroopan investointirahasto.....	25
5.3	Rahoituksen myöntämiseen vaikuttavat tekijät .....	26
5.4	Kestävän rahoituksen hyödyt asunto-osakeyhtiölle .....	27
5.5	Rahoitusmarkkinoiden kehitysodotukset.....	27
6	Pohdinta.....	29
6.1	Yhteenveto.....	29
6.2	Johtopäätökset.....	30

6.3	Jatkotutkimusehdotukset .....	31
6.4	Tutkimuksen luotettavuus .....	32
6.5	Opinnäytetyöprosessi ja ammatillinen kehittyminen.....	32
Lähteet.....		34
Liitteet.....		38
Liite 1. Haastattelukysymykset .....		38

## 1 Johdanto

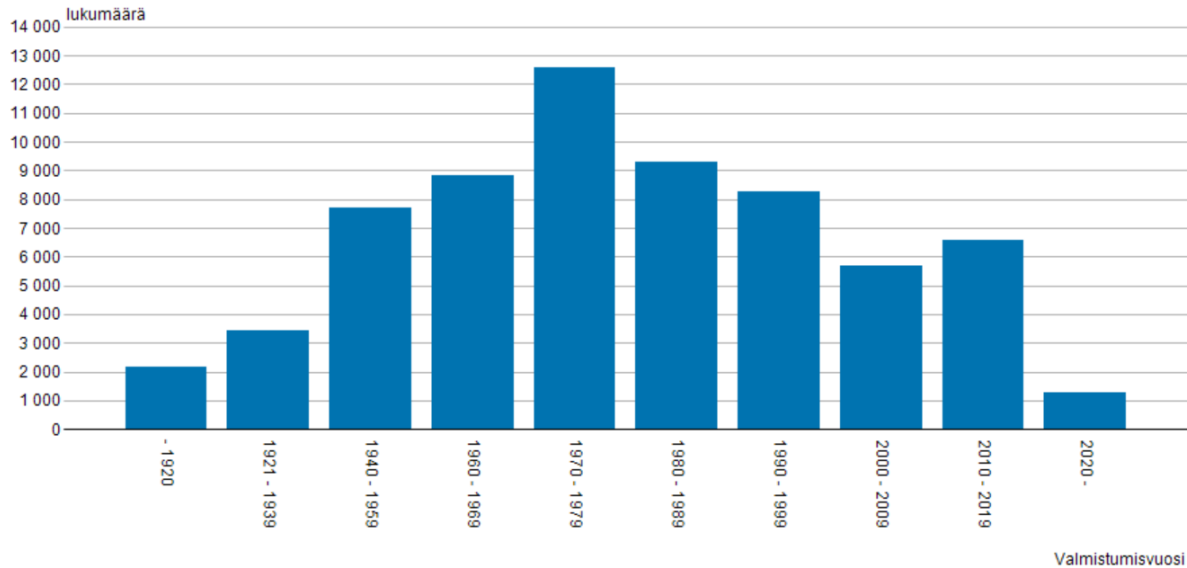
Ympäristö- ja yhteiskuntavastuun merkitys kaikessa toiminnassa on kasvanut merkittävästi ja vihreä siirtymä koskettaa myös asunto-osakeyhtiöitä. Rakennukset ja rakentaminen kuluttavat yhteensä noin 50 prosenttia luonnonvaroista ja noin 40 prosenttia energiasta (Valtioneuvosto 2022, 37.) Suomen asuinkerrostalojen yleisin lämmitysmuoto on kaukolämpö, johon on liitetty yli 90 prosenttia kerrostaloista. Arviolta noin kaksi kolmasosaa asumisen päästöistä syntyy asuintilojen lämmityksestä, joten älykkäillä energiaratkaisuilla ja uusiutuvaan energiaan siirtymällä voidaan tehokkaasti edistää vihreää siirtymää rakennusten käytön osalta. Asumisen päästöjä aiheuttavat lämmityksen lisäksi sähkön ja veden kulutus sekä jätteiden käsittely. (Tilastokeskus 2022a; Tilastokeskus 2022b.)

Kiinteistöjen energiatehokkuuteen liittyvät vaatimukset tulevat kiristymään tulevina vuosina myös vanhojen kerrostalojen osalta. Suomessa kiinteistö- ja rakennusala on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä, jonka lisäksi Euroopan Unionin asettama tavoite on kaikkien rakennusten päästöttömyys vuoteen 2050 mennessä. (Green Building Council Finland 2020; Eurooppa neuvosto s.a.) Fossiilisista polttoaineista luopuminen rakennusten lämmityksessä ja sähköntuotannossa leikkaa rakennusten päästöistä 40 prosenttia ja energiatehokkuuden parantaminen puolestaan vähentää päästöjä 20 prosenttia. Näin ollen rahoituksen ohjaaminen asunto-osakeyhtiöiden energiaremontteihin on Suomen korjausrakentamisen strategian kannalta merkittävässä roolissa. (Valtioneuvosto 2022, 38.)

Asuntovarallisuudella ja asuntomarkkinoilla on Suomessa merkittävä kansantaloudellinen merkitys. Vuonna 2022 Suomessa oli 91 568 asunto-osakeyhtiöksi rekisteröitynyttä yritystä, joissa on yhteensä noin 2,7 miljoonaa vakituisesti asuttua asuntoa (Patentti- ja rekisterihallitus 2023; Sallinen ym. 2022, 35). Osakkeenomistajien lisäksi asunto-osakeyhtiöissä asuu myös vuokralaisia, joiden asumiseen suuret remonttihakkeet tai niiden viivästyminen vaikuttavat. Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden toteutus koskettaa näin ollen suoraan tai välillisesti noin puolta koko Suomen väestöstä. Asunto-osakeyhtiöiden johdolla voidaan näin ollen todeta olevan vastuullinen tehtävä osakkaiden ja asukkaiden asumiseen liittyvässä päätöksenteossa.

Kuten alla olevasta kuvasta 1 voidaan todeta, suomalaisista kerrostaloista 46 prosenttia on rakennettu vuosina 1960–1989, joten isojen korjausten tarve on mittava (Tilastokeskus 2022c). Vuosina 1990–1999 Suomessa on rakennettu 8280 kerrostaloa, jotka ovat parhaillaan ensimmäisten peruskorjausten tarpeessa. Jotta kiinteistöt pysyvät asumiskelpoisina, tulee niitä korjata ja kunnostaa säännöllisesti. Vuonna 2021 suomalaiset kerrostaloyhtiöt teettivät korjaushankkeita 1,7 miljardin ja rivitaloyhtiöt 520 miljoonan arvosta. Tilastokeskuksen (2022d) mukaan seuraavan kymmenen vuoden aikana asunto-osakeyhtiöistä 19 prosenttia suunnittelee julkisivuremonttia, 17 prosenttia katto-

ja piharemonttia, 14 prosenttia käyttövesijärjestelmän saneerausta, 13 prosenttia lämmitysjärjestelmän ja viemäröintijärjestelmän uusimista. Asuinrakennusten korjausvaje on ROTI 2021 -raportin mukaan kasvanut ja tulee kasvamaan edelleen 1,1 miljardia euroa vuosien 2026–2035 aikana, joten korjausrahoituksen tarve asunto-osakeyhtiöissä tulee jatkossakin olemaan merkittävä (Ril 2021).



Kuva 1. Suomalaisen kerrostalojen lukumäärä rakentamisvuoden mukaan (Tilastokeskus 2022c)

Suuret korjaushankkeet rahoitetaan asunto-osakeyhtiöissä tyypillisesti pankkilainalla. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöiden lainarahoituksen saaminen pankilta ei ole enää itsestäänselvyys ja asunto-osakeyhtiöillä on ollut vaikeuksia saada rahoitusta korjaushankkeilleen (Isännöintiliitto 2023a). Ongelmat rahoituksen saatavuudessa aiheuttavat asunto-osakeyhtiölle haasteita kuten korjauksien viivästymistä sekä korjausvelkaa. Pankit voivat ohjata asunto-osakeyhtiöitä kestävämpään suuntaan tarjoamalla korjaushankkeiden rahoitukseen kestäviä ja vihreää siirtymää edistäviä rahoitusvaihtoehtoja.

Asunto-osakeyhtiöiden rahoitusratkaisut ovat usein isännöitsijän ja hallituksen varassa, joten lainarahoituksen kiristyminen sekä korjaushankkeiden energiatehokkuusvaatimukset asettavat uusia vaatimuksia asunto-osakeyhtiöiden johdon ammattitaidolle sekä aktiivisuudelle. Vastuullisesti toimivien asunto-osakeyhtiöiden tulisi ottaa tulevaisuudessa strategiassaan huomioon pitkän tähtäimen korjaussuunnittelun rinnalle oikea-aikainen sekä vastuullinen rahoituksen suunnittelu.

## 1.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyössä tutkitaan, minkälaisia kestävä rahoituksen ratkaisuja asunto-osakeyhtiöillä on mahdollisuus hyödyntää korjaushankkeidensa rahoitusmuotona. Opinnäytetyön aiheesta asunto-

osakeyhtiöiden sekä pankkien ilmasto- ja vastuullisuustavoitteet kytkeytyvät rahoituksen näkökulmasta toisiinsa. Tutkimuksessa tarkastellaan kuinka kestävä lainarahoituksen saatavuus ja kehitysodotukset vaikuttavat tulevaisuudessa asunto-osakeyhtiöiden isojen korjaushankkeiden toteuttamiseen. Samalla pyritään selvittämään mitkä tavoitteet ja tahot ohjaavat pankkien päätöksentekoa kestävien rahoitusratkaisujen osalta ja miten ne heijastuvat asunto-osakeyhtiöiden rahoituspäätöksiin. Tässä opinnäytetyössä asunto-osakeyhtiöiden sekä pankkien ilmasto- ja vastuullisuustavoitteet ovat vahvasti sidoksissa toisiinsa rahoituksen näkökulmasta.

Tutkimuksen pääongelma pyritään ratkaisemaan vastaamalla mahdollisimman laajasti ja selkeästi kysymyksiin:

1. Mitkä tavoitteet ja tahot ohjaavat pankkien vihreää siirtymää?
2. Mikä on pankkien rooli ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi?
3. Mitkä ovat lainapäätöstä tehdessä pankin keskeisimmät arviointikriteerit asunto-osakeyhtiön osalta?

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelma ottaa kantaa asunto-osakeyhtiöiden kestävä kehityksen edistämiseen rahoituksen näkökulmasta ja tutkimuksessa pyritään selvittämään miten kestävä kehityksen teemat tulevat lähitulevaisuudessa vaikuttamaan asunto-osakeyhtiöiden rahoitusta koskevaan päätöksentekoon.

Taulukko 1. Peittomatriisi

Alaongelmat	Teoreettinen viitekehys	Tutkimushaastattelut	Johtopäätökset
Mitkä tavoitteet ja tahot ohjaavat pankkien vihreää siirtymää?	3.2, 3.3, 3.4	5.1	6.1
Mikä on pankkien rooli ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi?	3.1, 3.4, 3.5	5.5	6.2
Mitkä ovat lainapäätöstä tehdessä pankin keskeisimmät arviointikriteerit asunto-osakeyhtiöiden osalta?	2.5.5	5.3	6.2

Taulukko 1. Peittomatriisi havainnollistaa opinnäytetyön rakentumisen tutkimuskysymysten ja teoreettisen viitekehyyksen ympärille. Taulukosta on nähtävissä, mitkä opinnäytetyön teoreettisen viitekehyyksen luvut liittyvät tutkimuksen pää- ja alaongelmiin sekä missä tulos- ja pohdintaosion

luvuissa esitellään kyseisiin ongelmiin saatuja tutkimustuloksia ja mitä niistä voidaan päätellä. Tutkimusmenetelmää ja toteutustapaa kuvaillaan tarkemmin luvussa 4.

## 1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja aiheen rajaus

Kiinteistöalan ammattilaisten keskuudessa asunto-osakeyhtiöille tarjolla olevien kestävien rahoitusratkaisujen tunnettuus on vielä matalalla tasolla. Isännöintiliiton alkuvuodesta 2023 isännöinnin ammattilaisille teettämän Energiabarometrin vastaajista vain 30 prosenttia kertoi vihreän rahoituksen olevan tuttu käsite, jonka lisäksi yli puolet vastaajista kertoi energiaremonttien jäävän toteuttamatta rahoituksen saatavuuden vuoksi. (Isännöintiliitto 2023b.) Vuonna 2022 toteutetun Putkiremonttibarometrin mukaan vain 2,9 prosentissa kaikista hankkeista selvitettiin vihreän rahoituksen mahdollisuutta. (Isännöintiliitto 2022). Tietoa asunto-osakeyhtiöiden kestävästä rahoituksesta tarvitaan, jotta korjaushankkeet saadaan toteutettua oikea-aikaisesti sekä parhaalla mahdollisella rahoitusratkaisulla.

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun mukaan yhtiön johdolla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön hallitusta ja isännöitsijää. Tutkimuksen tavoitteena on tuottaa asunto-osakeyhtiöiden johdolle tutkittua tietoa siitä, minkälaisia kestävä rahoituksen vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöillä on ja mitkä seikat edesauttavat asunto-osakeyhtiöitä saamaan kestävä rahoitusta korjaushankkeilleen. Tutkimuksen avulla asunto-osakeyhtiöiden päättäjät saavat koostettua tietoa siitä, kuinka tuleviin korjaushankkeisiin on mahdollista taloudellisesti valmistautua ja mitä hyötyjä asunto-osakeyhtiöt voivat kestävä rahoituksen avulla saada.

Tutkimus keskittyy asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden kestävien rahoitusvaihtoehtojen mahdollisuuksiin ja tutkimuksen ulkopuolelle rajataan uusien asunto-osakeyhtiöiden rakentamislainat sekä yhtiömuodoista kiinteistöosakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. Uudiskohteet rajataan tutkimuksesta pois, koska niiden rahoituspäätökset tehdään rakennusliikkeen toimesta jo perustamisvaiheessa ja osakkailla ei käytännössä ole niihin vaikutusmahdollisuutta. Tutkimus keskittyy asuinrakennuksien rahoitukseen, jotka tyypillisesti ovat asunto-osakeyhtiömuotoisia ja tästä syystä tutkimuksen ulkopuolelle rajataan kiinteistöosakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt.

## 1.3 Tutkimuksen menetelmä ja rakenne

Opinnäytetyössä tutkitaan asunto-osakeyhtiöiden kestävä rahoitusta ja tutkimusmenetelmäksi soveltuu hyvin laadullinen menetelmä. Laadullista menetelmää käytetään tieteellisessä tutkimuksessa, kun aihe on suhteellisen suppea, aihetta ei tunneta entuudestaan hyvin ja sitä halutaan ymmärtää kokonaisvaltaisemmin (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 105).

Tutkimusta tarkastellaan sekä teorian että asiantuntijahaastatteluiden kautta. Keskeisenä teemana opinnäytetyössä on asunto-osakeyhtiön kestävä rahoitus, rahoituksen suunnittelu sekä asunto-osakeyhtiöiden vastuullisuus. Lisäksi tutkitaan, miten kestävä rahoituksen vaihtoedot sekä saataavuus tulevat kehittymään tulevaisuudessa asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta. Lähteinä opinnäytetyössä käytetään aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, ajankohtaisia artikkeleita, asiantuntijahaastatteluita, lainsäädäntöä sekä aiheeseen liittyviä tutkimuksia, esimerkiksi Isännöintiliiton sekä Valtioneuvoston tutkimuksia.

Raportti koostuu johdannosta, teoreettisesta osuudesta, tutkimusmenetelmän teoriasta, tutkimusosion asiantuntijahaastatteluista sekä yhteenvedosta ja johtopäätöksistä. Johdannon tehtävä on herättää lukijan kiinnostus ja johdattaa lukija aiheeseen. Teoreettinen viitekehys avaa lukijalle keskeisimmät tutkimuksen käsitteet ja luo pohjan ymmärtää myöhemmin lukemaansa. Teoriaosuudessa käsitellään ensin asunto-osakeyhtiön toimintaa sekä erityisesti perehdytään asunto-osakeyhtiön talouden pitoon ja rahoituksen muotoihin, jotta lukijalle muodostuu selkeä käsitys missä tapauksissa asunto-osakeyhtiö tarvitsee ulkopuolista rahoitusta. Teoriaosuuden toisessa luvussa käsitellään vihreää siirtymää rahoitusmarkkinoilla sekä rahoitusmarkkinoiden roolia ilmastotavoitteiden saavuttamisessa. Tämän jälkeen siirrytään tutkimuksen empiirisen osaan ja perehdytään asiantuntijahaastatteluiden kautta rahoituslaitosten tarjoamiin kestävä rahoituksen ratkaisuihin. Pohdinta-luku kokoaa yhteen tutkimuksen keskeisimmät asiat ja johtopäätöksissä perehdytään tutkimustuloksiin, jonka tärkein tavoite on vastata tutkimusongelmiin. Lisäksi esitetään jatkotutkimusehdotukset sekä arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta. Viimeisessä alaluvussa pohditaan opinnäytetyöprosessia ja opinnäytetyön tekijän omaa ammatillista kehittymistä.

## 2 Asunto-osakeyhtiö

Tässä luvussa käsitellään asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitusta, taloutta sekä rahoituskeinoja. Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus ja rahoituksen järjestäminen eroavat liiketoimintaa harjoittavan yrityksen toiminnasta ja asunto-osakeyhtiön toiminnan erityispiirteiden tiedostaminen on tärkeää yhtiön taloudenpidon lähtökohtien ymmärtämiseksi. Luvussa perehdytään ensin asunto-osakeyhtiön toimintaperiaatteisiin, hallintoon, isännöitsijän ja hallituksen rooleihin sekä asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon. Tämän jälkeen syvennytään asunto-osakeyhtiön vastuullisuuteen ja kestävä kehityksen teemoihin. Viimeiseksi perehdytään asunto-osakeyhtiön talouteen ja toiminnan rahoittamiseen sekä rahoituksen eri muotoihin käsittelemällä sisäisen ja ulkoisen rahoituksen eroja sekä mahdollisuuksia.

### 2.1 Asunto-osakeyhtiö on suomalainen osakeyhtiön erikoismuoto

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön muoto, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita rakennusta, jossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Käytännössä osakkaat omistavat asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Itse kiinteistön ja rakennuksen omistaa asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiön keskeisin periaate on huolehtia hallinnassaan olevien kiinteistöjen kunnosta ja ylläpidosta kuten hallinnosta ja taloudesta, lämmityksestä, kiinteistöhuollosta sekä jätehuollosta, jotta osakkaiden asumistarpeet tulevat tyydyttyksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.)

Asunto-osakeyhtiön toiminnan lähtökohtien ymmärtämiseksi on tärkeää tiedostaa liiketoimintaa harjoittavan osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön toiminnan erilainen tarkoitus. Osakeyhtiön tarkoituksena on osakeyhtiölain (624/2006) 1 luvun 5 § mukaan voiton tuottaminen osakkeenomistajille, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen määräämä tarkoitus on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 § mukaan omistaa ja hallita kiinteistöä rakennuksineen, joten asunto-osakeyhtiötä voidaan näin ollen pitää voittoa tavoittelemattomana yhtiönä. Asunto-osakeyhtiön hallinnoimat rakennukset voivat olla kerrostaloja, rivitaloja, paritaloja tai yhden asunnon taloja eli erillistaloja (Kiinteistöliitto s.a.).

Asunto-osakeyhtiö tuottaa osakkailleen asumispalvelut ja huolehtii osakkaiden yhtiöön sijoittaman pääoman arvon säilyttämisestä. Tuloja kerätään osakkailta vain tarvittavien menojen kattamiseen ja voittoa ei varsinaisesti tavoitella. Investointihankkeisiin kuten korjauksiin kerätään rahoitus hyvin eri keinoilla kuin liiketoimintaa harjoittavassa osakeyhtiössä. (Järvinen 2021, 18.) Osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksen eroja havainnollistetaan taulukossa numero 2.

Taulukko 2. Liiketoimintaa harjoittavan osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön toimintaperiaatteet (Järvinen 2021, 17)

<b>Osakeyhtiö</b>	<b>Asunto-osakeyhtiö</b>
Tavoitteena voiton tuottaminen	Tavoitteena omien menojen kattaminen
Osa voitosta jaetaan osinkoina	Ei voittoa, ei osinkoa
Tavoittelee kasvua	Ei tavoittele kasvua
Omistajat sijoittavat pääoman, asiakkaat kerryttävät juoksevat tulot (liikevaihto)	Omistajat sekä sijoittavat pääoman että pääosin kerryttävät juoksevat tulot

Ensimmäiset osakeyhtiömuotoiset talot, johon asukkaat tulivat omistajiksi, rakennettiin Suomessa jo 1880-luvulla. Varsinaiseen nousuun asunto-osakeyhtiörakentaminen lähti kuitenkin vasta 1900-luvun alkupuolella ja vuonna 1926 säädettiin ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki. Kerrostaloissa sijaitsevien omistusasuntojen osuus on Suomessa kansainvälisesti poikkeuksellisen korkea ja asunto-osakeyhtiömuotoista asumista voidaankin pitää suomalaisena ilmiönä. Asunto-osakeyhtiömalli on toimiva sekä demokraattinen ja sen ansioista asuntojen omistus on Suomessa hajautunut monipuolisesti eri yhteiskuntaluokkiin, jonka voidaan todeta tuovan vakautta ja tasa-arvoa suomalaiseen yhteiskuntaan. (Nurmi, Puro & Lujanen 2017, 8–9.)

## 2.2 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä osakkaille on määritelty tarkat oikeudet ja velvollisuudet. Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous, johon kaikilla osakkailla on oikeus ja velvollisuus osallistua ja käyttää siellä äänivaltaansa. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 323.) Varsinainen yhtiökokous on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 3 §:n mukaan pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja siellä tulee käsitellä asunto-osakeyhtiölaissa sekä yhtiöjärjestyksessä erikseen mainitut asiat.

Yhtiökokouksessa päätetään asunto-osakeyhtiötä ja osakkaita koskevista asioista. Tärkeimpiä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita ovat:

- tilinpäätöksen vahvistaminen
- hallituksen valinta
- yhtiövastikkeesta ja talousarviosta päättäminen
- vastuuvapauden myöntäminen hallitukselle ja isännöitsijälle

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 2 §:n mukaan laajakantoisista ja olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavista asioista päätetään aina yhtiökokouksessa. Tämän kaltaisia asioita ovat esimerkiksi merkittävistä korjaushankkeista ja niiden rahoituksesta päättäminen. Hallituksen kannattaa aina viedä poikkeukselliset asiat yhtiökokouksen päätettäväksi, mikäli se ei voi olla täysin varma siitä, että sen toimivalta yksinään riittää asiasta päättämiseen. Varsinaisen yhtiökokouksen lisäksi voidaan järjestää ylimääräisiä yhtiökokouksia, mikäli se on tarkoituksenmukaista. Hallituksella on aina oikeus kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle haluamansa asian käsittelemiseksi varten. (Kuhanen ym. 2010, 324.)

Tavallisimmin päätökset yhtiökokouksessa tehdään yksinkertaisella ääntenemmistöllä, johon vaaditaan yli puolet annetuista äänistä. Tämänkaltaisia päätöksiä ovat esimerkiksi korjaushankkeista ja rahoituksesta päättäminen. Asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että päätös tarvitsee määräenemmistöpäätöksen tai kaikkien osakkaiden suostumuksen. Tyypillisiä päätöksiä, joihin ei riitä yksinkertainen ääntenemmistö, ovat yhtiöjärjestyksen muuttamiseen liittyvät päätökset. (Sallinen ym. 22, 179–180.)

### **2.3 Hallituksen ja isännöitsijän rooli**

Kaikilla asunto-osakeyhtiöillä tulee asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 1 §:n mukaan olla hallitus. Hallitus koostuu tyypillisesti yhtiön osakkaista ja vain harvassa yhtiössä hallitukseen kuuluu yhtiön ulkopuolisia jäseniä (Haarma ym. 2015, 106). Hallituksen tehtävänä on edustaa yhtiötä sekä huolehtia kiinteistönpidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus huolehtii ja valvoo, että yhtiön kirjanpito sekä varainhoito on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus koontuu tarvittaessa ja päätökset tehdään pääsääntöisesti enemmistöpäätöksinä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (Sallinen ym. 2022, 170.)

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla myös isännöitsijä, mikäli yhtiöjärjestys niin määrää tai yhtiökokous niin päättää. Isännöitsijän valinta kuuluu hallituksen tehtäviin eli isännöitsijän valinnasta päätetään hallituksen kokouksessa. (Haarma ym. 2015, 115.)

Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) isännöitsijän tehtävät on määrätty melko yleisluontoisesti. Käytännössä isännöitsijän tehtävistä ja niiden laajuudesta sovitaan yksityiskohtaisesti asunto-osakeyhtiön ja isännöintitoimiston välisessä sopimuksessa. Isännöinti tuottaa asunto-osakeyhtiölle sen tarvitsemat johtamispalvelut, jotka jaetaan tavanomaisesti lakisääteisiin tehtäviin, yhtiön yleisesti tarvitsemiin palveluihin, isännöintiyrityksen tuotteistamiin palveluihin ja asiakaskohtaisiin erityispalveluihin. Isännöintiyrityksen rooli asiakassuhteessa riippuu sopimuksen sisällöstä. (Sallinen ym. 2022, 22.)

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 11 §:n mukaan hallituksen ja isännöitsijän on toimittava huolellisesti ja edistettävä yhtiön etua. Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oma toimintasuunnitelmansa eli strategiansa, kuinka asioita yhtiössä hoidetaan. Keskeisimpiä isännöitsijän ja hallituksen tehtäviä ovat kokousten ja päätöksenteon valmistelu. Hallituksen tulee kuunnella osakkaita ja tuoda päätöksentekoon osakkaiden näkemykset siitä, mihin suuntaan asunto-osakeyhtiötä tulee kehittää. Ammatti-isännöitsijän roolina on huolehtia, että päätökset valmistellaan asiantuntevasti ja että niistä kirjataan virallinen päätös hallituksessa sekä yhtiökokouksessa. (Sallinen ym. 2022, 26, 171–172).

## **2.4 Vastuullisuus ja kestävä kehitys asunto-osakeyhtiössä**

Kestävä kehitys on YK:n määritelmän mukaan kehitystä, joka tyydyttää nykyhetken tarpeet viemättä tulevilta sukupolvilta mahdollisuutta tyydyttää omat tarpeensa. Agenda2030 on valtioiden hyväksymä YK:n 17 kohdan kestävän kehityksen toimintaohjelma, jonka tavoitteena on kääntää globaali kehitys uralle, jossa hyvinvointi, ihmisoikeudet, taloudellinen vauraus sekä yhteiskuntien vaukaus turvataan ympäristön kannalta kestävällä tavalla. (Ympäristöministeriö 2023; United Nations s.a.)

Ammattimaisessa kiinteistöliiketoiminnassa kestävään kehitykseen liittyvät toimenpiteet ja raportointi ovat jo vakiintunut toimintatapa, mutta asunto-osakeyhtiöissä keskustelu vastuullisuudesta ei ole vielä yleistynyt. Olennainen osa vastuullista kiinteistöliiketoimintaa, on siitä kertominen eli raportointi. Vastuullisuusraportointiin on kiinteistöalalla olemassa erilaisia mittareita ja luokitustyökaluja, mutta ne soveltuvat paremmin ammattimaiseen kiinteistösijoitustoimintaan. Käytössä olevista luokitustyökaluista konkreettisimmissä asunto-osakeyhtiöissä on energiatodistus. (Sallinen ym. 2022, 35.) Energiatodistus on laadittava kaikille asuin- ja liikerakennuksille ja siitä säädetään laissa rakennusten energiatodistuksesta (50/2013) eli energiatodistuslaissa. Muilta osin asunto-osakeyhtiöt raportoivat toiminnastaan yhtiökokouksessa, jota ohjaa myös lakisääteiset velvollisuudet. Yhtiökokous hyväksyy asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää selvityksen yhtiön taloustilanteesta, toimintakertomuksen sekä tyypillisesti myös tiedot yhtiön energian käytöstä. (Sallinen ym. 2022, 36.)

Kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen vastuullinen toiminta voidaan määritellä monella eri tavalla, mutta asunto-osakeyhtiölle riittävä tapa on jakaa se kolmeen osa-alueeseen; taloudellinen vastuu, sosiaalinen vastuu sekä ympäristövastuu. (Sallinen 2022, 35.) Kansainvälisesti yritys vastuusta käytetään myös lyhennettä ESG, joka muodostuu englannin kielen sanoista environmental, social ja governance eli ympäristö-, sosiaalinen ja hallinnollinen vastuu. (Thompson 2021, 2).

Oheisessa kuvassa 2 kuvataan asunto-osakeyhtiön vastuullisuusteemojen jakautumista taloudelliseen, sosiaaliseen ja ympäristövastuuseen.



Kuva 2. Vastuullisuus asunto-osakeyhtiöissä (Mukaillen Isännöintiliitto 2023c, 6)

Asunto-osakeyhtiön taloudellinen vastuu kattaa toiminnan kestävyden sekä yhtiön ulkopuolelle kohdistuvat taloudelliset vaikutukset. Vastuullisen asunto-osakeyhtiön hallinnolliset veloitteet kuten kirjanpito, tilintarkastus sekä viranomaisilmoitukset on asianmukaisesti hoidettu. Yhtiön toimintatavat ovat avoimia sekä läpinäkyviä, jonka lisäksi yhteistyökumppaneiden ja urakoitsijoiden valinnassa kiinnitetään erityistä huomioita esimerkiksi tilaajavastuuvetoisiin. (Isännöintiliitto 2023c, 6.)

Ympäristövastuu on tekoja ympäristön kantokyvyn, luonnonvarojen kestävän käytön ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi (Thompson 2021, 2). Ympäristövastuullisessa asunto-osakeyhtiössä panostetaan rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen ja hiilipäästöjen vähentämiseen. Yhtiön lämmön- sähkön ja veden kulutuksen seuranta on järjestetty asianmukaisesti ja poikkeamiin puututaan. Energiatehokkuuden parantaminen sekä kulutuksen seuranta tuovat yhtiölle myös taloudellisia hyötyjä. Asunto-osakeyhtiössä taloudellinen vastuu ja ympäristövastuu liittyvät vahvasti toisiinsa (Sallinen ym. 2022, 36). Ympäristön kannalta on tärkeää, että yhtiön jätteiden lajittelu on asianmukaisesti hoidettu ja myös yhteistyökumppanit kuten kiinteistönhuolto ja siivousliike ovat sitoutuneet ympäristön kannalta vastuulliseen toimintaan. Kotitalouksien jätteistä kierrätetään tällä

hetkellä vain 43 prosenttia, joten kestävä kehitys ja kiertotalouden kehittämiseen on asunto-osakeyhtiöissäkin vielä panostettava (ROTI 2021, 5).

Sosiaalista vastuuta asunto-osakeyhtiössä ohjaavat asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate sekä hyvän hallintotavan noudattaminen. Hyvä hallintotavan periaatteet on määritelty Kiinteistöliiton, Kiinteistöalan hallitusammattilaisten (AKHA) ja oikeusministeriön julkaisemassa ja kaikkien asunto-osakeyhtiöiden käyttöön tarkoitettussa Hyvä hallintotapa -ohjeistuksessa. Lisäksi vastuullista toimintaa täydentävät yhtiön isännöinnin noudattamat Isännöinnin eettiset ohjeet. Vastuullisessa asunto-osakeyhtiössä toiminta on suunnitelmallista ja yhtiön johto toimii huolellisesti osakkaiden ja yhtiön edun mukaisesti. Osakkaiden yhdenvertaisuus huomioidaan, tiedottaminen on avointa ja kaikessa toiminnassa huomioidaan tasa-arvo sekä suvaitsevaisuus muita asukkaita kohtaan, joka puolestaan lisää asukkaiden asumisviihtyvyyttä. (Sallinen ym. 2022, 37.)

## **2.5 Asunto-osakeyhtiön rahoitus**

Asunto-osakeyhtiön menojen kattamiseksi osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti. Tässä suhteessa asunto-osakeyhtiö poikkeaa olennaisesti tavallisista osakeyhtiöistä, joissa lähtökohtaisesti osakas ei ole velvollinen maksamaan yhtiölle kuin osakkeiden merkintähinnan mahdollisine ylikursseineen. Menot, joiden kattamiseen yhtiövastiketta voidaan periä, on määritelty asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiöt rahoittavat toimintansa pääosin osakkailta keräämillään vastikkeilla ja vain harvoin asunto-osakeyhtiöt voivat rahoittaa toimintaansa muilla keinoilla. (Kuhanen ym. 2010, 167–168.)

### **2.5.1 Yhtiövastike**

Yhtiövastike koostuu pääsääntöisesti hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta, joiden lisäksi voidaan periä erillistä vastiketta. Tiettyjä menoja varten yhtiössä voi olla erilaisia vastikkeitä ja vastikkeen maksuperusteita. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia tai että yhtiövastike on jyvitetty erilaiseksi huoneiston käyttötarkoituksen mukaan. Yleistä on, että liikehuoneistojen vastikekerroin on suurempi kuin asuinhuoneistoissa ja vastaavasti varastojen ja autotallien vastikekerroin on pienempiä kuin muissa tiloissa. (Sallinen ym. 2022, 158.)

Yhtiövastikkeen tyypillisin maksuperuste asunto-osakeyhtiöissä on huoneiston lattiapinta-ala ja se on vastikeperusteena koettu yleisesti oikeudenmukaiseksi. Muita käytettyjä vastikeperusteita ovat osakkeiden lukumäärä sekä veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Mikäli vastikeperusteena on huoneistossa asuvien lukumäärä, on osakkeenomistajan velvollisuus ilmoittaa se yhtiölle. (Kuhanen ym. 2010, 192.)

Hoitovastikkeella katetaan asunto-osakeyhtiön kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat juoksevat menot. Hoitovastikkeella katettavia menoja ovat yhtiön lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksut, kiinteistövero, hallinnolliset kulut sekä isännöinnistä ja kiinteistönhuollosta aiheutuvat kustannukset. Yhtiön kunnossapitovastuun piiriin sisältyvät vuosittaiset kiinteistön ylläpitoon kuuluvat korjaustoimet rahoitetaan yleensä hoitovastikkeella. Vuosikorjauksiin varaudutaan talousarvoissa varaamalla tietty määräraha hoitovastikekertymästä korjauskustannuksiin, jonka puitteissa hallitus voi päättää tilikauden juoksevista kunnossapitotoimista. (Sallinen ym. 2022, 158; Kuhanen ym. 2010, 176.)

Asunto-osakeyhtiöiden pitkävaikutteiset menot kuten kiinteistöjen ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksista ja uudistuksista aiheutuvat kulut katetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 3 §:n mukaan pääomavastikkeella. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määrätty pääomavastikkeen käytöstä toisin, joten yhtiökohtainen määräys on aina tarkistettava yhtiöjärjestyksestä. Pääomavastikkeen laskennassa otetaan huomioon pääomalainan lyhennyksen lisäksi lainan korkokulut ja muut rahoituskulut sekä edelliseltä tilikaudelta siirtyvä pääomavastikkeen yli- tai alijäämä. Yhtiöjärjestyksessä määritellään usein tarkemmin osakkaan oikeudesta maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavasta lainasta (Sallinen ym. 2022, 159, 328).

Kerätyistä yhtiövastikkeista ja niiden käytöstä on tilinpäätöksen toimintakertomuksessa annettava selvitys erillisillä vastikerahoituslaskelmissa. Vastikerahoituslaskelmat laaditaan hoito- ja pääomavastikkeiden lisäksi mahdollisista erityisvastikkeista. Toimintakertomuksessa on suositeltavaa ottaa kantaa niiden käyttöön, mikäli laskelmat osoittavat suuria yli- tai alijäämiä. (Sallinen ym. 2022, 361.)

### **2.5.2 Ennakkosäästäminen**

Asunto-osakeyhtiön on mahdollista varautua taloudellisesti tuleviin korjauksiin keräämällä osakailta rahoitusta ennakkoon. Niin sanotun korjausvastikkeen perimisestä ja suuruudesta tulee tehdä päätös yhtiökokouksessa. Tavallisesti korjausvastike on suuruudeltaan hoitovastiketta huomattavasti pienempi ja sitä kerätään muutaman korjausta edeltävän tilikauden aikana. Korjausvastikkeena kerätyjä varoja saa käyttää vain siihen korjaushankkeeseen mihin yhtiökokous on päättänyt. (Heinonen 2016, 24, 33.)

Kerätyt korjausvastikkeet voidaan asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tulouttaa tai vaihtoehtoisesti rahastoida. Tyypillisesti korjausvastikkeena kerätyt varat ovat suuruudeltaan pienehköjä eivätkä aiheuta ongelmia kirjanpidon tuloksen tasaamisen suhteen. Mikäli korjausvastikkeet rahastoidaan, tulee korjausvastikkeiden ennakkorahastoinnista sekä rahastoitavien varojen käyttötarkoituksesta päättää yhtiökokouksessa tilikauden aikana ennen varojen keräämistä osakailta.

Ennakkorahastointimenettelyssä tulee huomioida, että rahastoidut varat tulee käyttää aktivoitaviin perusparannusmenoihin ja ne tulee käyttää kohtuullisen ajan sisällä rahastoinnin tekemisestä. (Verohallinto 2021.)

### **2.5.3 Omaisuuden myyminen**

Lisärahoituksen hankkiminen omaisuuden myynnillä korjaushankkeiden yhteydessä voi olla asunto-osakeyhtiölle mahdollista esimerkiksi myymällä yhtiön hallinnassa olevia tiloja kuten liiketiloja tai talonmiehen asunto. Ennen mahdollista myyntiä tulee laskea hyödyttävätkö tilat yhtiötä enemmän vuokrauskäytössä vai kannattaako yhtiön hallinnassa olevat tilat myydä, jolloin myyntituotot olisivat välittömästi osa korjaushankkeen rahoitusta. (Heinonen 2016, 57.)

Lisärakennusoikeuden hakeminen ja myyminen on vaihtoehtoinen tapa rahoittaa korjaushanke. Asunto-osakeyhtiön tontilla voi olla erilaisia mahdollisuuksia toteuttaa lisärakentamista. Tontin täydentämistä laajentamalla olemassa olevia rakennuksia tai rakentamalla kokonaan uusi rakennus tai rakennuksia, kutsutaan lisärakentamiseksi. Lisärakentamisen yhteydessä käytetään myös termejä täydennysrakentaminen ja purkava uudisrakentaminen. Lähtökohtana täydennysrakentamiselle on lähiympäristön kokonaisvaltainen kehittäminen huomioiden alueen toiminnalliset ja laadulliset puitteet. Hyvällä sijainnilla suurien kaupunkien keskustoissa lisärakentaminen toteutetaan tyypillisesti ullakkorakentamisena eli olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen muutoksena. Purkavassa uudisrakentamisessa asunto-osakeyhtiö purkaa tai luovuttaa purettavaksi hallitsemansa rakennuksen uudelleen rakentamista varten. Purkavasta uudisrakentamisesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. (Heinonen 2016, 59; Sallinen ym. 2022, 652.)

Erialaisten lisärakentamismahdollisuuksien kartoittaminen edellyttää hankkeen huolellista suunnittelua ja vaihtoehtojen soveltuvuus riippuu tontista, olemassa olevien rakennusten teknisistä mahdollisuuksista, maaperästä, naapureista sekä asemakaavan määräyksistä. Alustavien selvitysten jälkeen hankkeen valmistelun jatkamisesta ja toteuttamisesta tulee tehdä päätös yhtiökokouksessa. Kun yhtiö on tehnyt päätöksen lisärakentamismahdollisuuksien selvittämisestä, edetään prosessissa yhteistyössä kaupungin tai kunnan keskeisten toimijoiden kuten kaavoitusyksikön ja rakennusvalvonnan kanssa. Lisärakentamishankkeet ovat kestoiltaan tyypillisesti useita vuosia, joten hankkeen valmistelu on syytä aloittaa varhain. Onnistunut lisärakentaminen edesauttaa alueellista kehittymistä ja kasvattaa asuntojen sekä kiinteistön arvoa. (Heinonen 2016, 61; Sallinen ym. 2022, 653–656.)

### **2.5.4 Valtion avustukset**

Valtio voi myöntää avustuksia asunto-osakeyhtiöiden asumiseen ja rakentamiseen liittyviin hankkeisiin. Avustuksilla pyritään kannustamaan kiinteistöjen omistajia kunnostamaan kiinteistöjä ja

avustukset kohdistuvat asuntokannan korjauksiin, energiaremontteihin sekä asumisolojen parantamiseen. Avustuksia myöntävät Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Valtion konttori sekä kunnat ja kaupungit, riippuen avustuslajista. Valtion talousarviossa päätetään vuosittain avustuksiin varattavista määrärahoista, joten ne vaihtelevat vuosittain suhdanne- ja taloustilanteen mukaan. ARA:n myöntämien asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden määräraha on 98,67 miljoonaa euroa vuonna 2023. Energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden lisäksi asunto-osakeyhtiöt voivat hakea ARA:lta avustusta hissien jälkiasennukseen, sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen, esteettömyyttä parantaviin korjauksiin sekä kuntotutkimuksiin ja perusparannusten suunnitteluun. ARA on määritellyt jokaisen avustusten tarkemmat kriteerit, suuruudet sekä hakajat avustuskohtaisesti (Heinonen 2016, 71; Ympäristöministeriö 2022.)

Asunto-osakeyhtiön omistaman ja hallitseman rakennuksen tai sen osan perusparantamiseen tarkoitettuun lainaan voi hakea ARA:lta valtion takausta. Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä (941/2014) tuli voimaan 1.1.2015. Luonteeltaan valtion takaus on täyte-takaus ja lainan ensisijainen vakuus on tavallisesti kiinteistökiinnitys. Takauslainan määrä voi olla enintään 70 prosenttia yhtiön asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen perusparannuskustannuksista. Valtion takausta voi saada hankkeisiin, joiden pääpaino on ylläpidon kannalta keskeisissä toimenpiteissä kuten putkisto- ulkovaippa sekä energiataloudelliset korjaukset. Takausaika voi olla enintään 20 vuotta ja takauksesta peritään takausmaksuna 2 % lainasummasta. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2020; Heinonen 2016, 74.)

Avustusten määrärahat, ehdot ja hakajat vaihtelevat vuosittain, joten asunto-osakeyhtiölle tarjolla olevien avustusten seuranta ja hakeminen vaativat yhtiön johdolta aktiivisuutta. Avustuksilla voidaan kattaa merkittävä osa korjaushankkeiden kustannuksista, joka puolestaan pienentää muun rahoituksen lopullista tarvetta. Avustukset myönnetään pääsääntöisesti hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella, joten suunnittelu ja toteutusvaiheessa ne eivät pienennä rahoituksen tarvetta (Heinonen 2016, 44).

### **2.5.5 Pankkilaina**

Asunto-osakeyhtiöillä on mahdollisuus nostaa pankista lainaa korjaushankkeilleen ja yhtiölaina onkin asunto-osakeyhtiöiden yleisin tapa rahoittaa korjaushankkeita. Yhtiölaina tarkoittaa asunto-osakeyhtiön pankista ottamaa lainaa, josta osakkailla on mahdollisuus maksaa osittain tai kokonaan omistamiinsa osakkeisiin kohdistuva osuutensa. Tyypillisesti asunto-osakeyhtiön hallitus tai isännöitsijä pyytävät pankeilta lainatarjoukset ennen asiasta päättävää yhtiökokousta. Pääsääntöisesti lainatarjoukset ovat ehdollisia ja voimassa vain määrätyn ajan. Ennen lainatarjouksen antamista pankki arvio asunto-osakeyhtiön taloudellista tilannetta, takaisinmaksukykyä, kokonaisremonttitarvetta sekä niiden suhdetta kiinteistön arvoon sekä vakuuksien riittävyyteen. (Heinonen 2016, 43;

52.) Mikäli pankki arvio, ettei se voi rahoittaa yhtiön korjausinvestointia, tulee yhtiön rahoittaa korjaushankkeensa muilla tavoilla. Pankkien lainapolitiikkaa pohditaan tarkemmin tämän opinnäytetyön luvussa viisi.

Päätökset kaikista erillisrahoitettavista hankkeista tulee lähtökohtaisesti tehdä yhtiökokouksessa. Tavallisesti suurista hankkeista päätökset tehdään vaiheittain. Päätökset hankesuunnittelun aloittamisesta, toteutusvaihtoehdosta, toteutussuunnittelun aloittamisesta sekä toteutuksesta ja urakoitsijasta voidaan tehdä eri yhtiökokouksissa. Päätöksentekoprosessin eri vaiheissa yhtiökokouksen on päätettävä myös kunkin vaiheen rahoituksesta. Yhtiölainan nostamisen yhteydessä yhtiökokouksen tulee tehdä tarvittavat päätökset hallitukselle myönnettävistä valtuuksista nostaa laina sekä kiinnittää ja pantata yhtiön omaisuutta lainojen vakuudeksi. Pankki myöntää asunto-osakeyhtiölle lainan yhtiökokouksen päätöksen perusteella, joten päätökset lainan nostamisesta sekä hallitukselle annettavista valtuuksista on kirjattava huolellisesti yhtiökokouksen pöytäkirjaan. (Heinonen 2021, 163–164; Heinonen 2016, 45.)

Asunto-osakeyhtiön rahoituslaitoksesta nostamasta pitkävaikutteisten menojen kattamiseksi otetusta pääomalainasta vastaa asunto-osakeyhtiö. Pitkävaikutteisilla menoilla viitataan menoihin, jotka ovat kirjanpidollisesti aktivoitavia ja yhtiön talouteen nähden laajoja. Asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) mukaan pääomalainan korot, lyhennykset ja muut rahoituskulut katetaan osakkailta perittävällä pääomavastikkeella, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiöjärjestyksessä määrätään, onko osakkaalla oikeus maksaa osuutensa yhtiölainasta kokonaan tai osittain, sekä milloin lainaosuuksia otetaan vastaan. Huomattavaa on, että yhtiön pääomalainasopimus on asunto-osakeyhtiön ja pankin välinen ja yhtiön osakkaat eivät ole lainasopimuksen osapuolina. Osakkaan vastuu yhtiölainasta ei pääty siihen, että osakas on maksanut osuutensa lainasta. Mikäli joku osakkaista jättää pääomavastikkeensa maksamatta, joudutaan yhtiössä keräämään muilta osakkailta ylimääräistä pääomavastiketta lainakulujen kattamiseksi. (Sallinen ym. 2022, 159, 328.)

### 3 Kestävä rahoitus

Tässä luvussa käsitellään rahoituslaitosten sekä rahoitusmarkkinoiden roolia ilmastopimusten mukaisten tavoitteiden saavuttamisessa. Ensimmäiseksi käsitellään vihreää siirtymää käsitteenä sekä sen vaikutusta rahoitusmarkkinoihin. Seuraavaksi perehdytään kansainvälisiin sekä kansallisiin ilmastotavoitteisiin, millä keinoin niihin pyritään sekä kuinka niistä raportoidaan ja viestitään. Luvun tarkoitus on syventää lukijan ymmärrystä siitä, mitkä tekijät ohjaavat Suomessa toimivien pankkien toimintaa vihreän siirtymän osalta ja minkälaisia kestävän rahoituksen muotoja pankit asunto-osakeyhtiölle tarjoavat.

#### 3.1 Vihreä siirtymä rahoitusmarkkinoilla

Vihreällä siirtymällä tarkoitetaan yhteiskuntien vaiheittaista globaalia siirtymää ilmastoa lämmittävistä fossiilista vaihtoehdoista ilmastoystävällisempiin, luontoa suojeleviin ja ennallistaviin toimintamalleihin (Perko & Bärlund 2022, 382). Vihreää siirtymää rahoitusmarkkinoilla ohjaavat Euroopan alueella ja Suomessa useat eri sopimuksen ja tavoitteet.

Rahoitusjärjestelmällä on merkittävä tehtävä ilmastotavoitteiden mukaisten investointien rahoittajana, ja pankit ovat viime vuosina ottaneet aktiivisemmin vaikuttajan roolia yritysten ilmastotoimien ja kestävän liiketoiminnan kehittämisessä. Esimerkiksi Nordea ilmoitti vuonna 2021 aikovansa vähentää sijoitus- ja luottosalkkunsaa hiilidioksidipäästöjä 40-50 prosenttia vuoden 2019 tasoon verrattuna. (Perko & Bärlund 2022, 132–133.) Myös green bondit eli vihreät joukkovelkakirjamarkkinat ovat uusi, mutta nopeasti kasvava ilmiö. Ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjan laski liikkeelle Euroopan keskuspankki vuonna 2007 ja markkina on sen jälkeen kasvanut voimakkaasti. (Schoemaker & Schramade 2021, 202, 272.)

Saksan keskuspankin Sabine Maudererin mukaan pankit voivat vaikuttaa ilmastonmuutokseen enemmän kuin politiikka. Finanssijärjestelmän rooli on tunnistaa asiakkaidensa hiilijalanjälki ja ohjata rahoitusta ilmaston kannalta kestäviin hankkeisiin. Jatkossa päästöihin vastuuttomasti suhtautuvat yhtiöt maksavat rahoituksestaan kalliimman hinnan tai jäävät jopa ilman rahoitusta. (Mauderer 1.11.2022.)

Monissa euroalueiden maissa käytetään runsaasti asunto- ja kiinteistöinvestointien rahoitukseen pitkäaikaisia joukkovelkakirjamarkkinoita. Pankit laskevat katettuja eli kiinteistövuokudellisia joukkovelkakirjoja liikkeeseen rahoittaakseen asuntoja ja muiden kiinteistöjen luototusta. (Kontkanen 2015, 53–54.) Näin ollen myös asunto-osakeyhtiöiden pankkilainat saattavat olla vakuutena pankkien liikkeelle laskemille joukkovelkakirjoille, jotka osaltaan mahdollistavat edullisen pankkirahoituksen.

### 3.2 Kansainvälinen ilmastopolitiikka

Pariisin ilmastopöytäkirja on globaali ja sitova sopimus, joka velvoittaa kaikkia osapuolia sitoutumaan päästöjen vähentämiseen. Sopimus täydentää YK:n ilmastomuutosta koskevaa vuonna 1992 voimaanastunutta puitesopimusta. Pariisin ilmastopöytäkirja hyväksyttiin vuonna 2015 ja sen on ratifioinut 193 osapuolta, Suomi mukaan lukien. Ilmastopöytäkirjan tavoitteena on pyrkiä toimiin, joilla ilmaston lämpeneminen saadaan rajattua alle 1,5 asteeseen. Pariisin ilmastopöytäkirja edellyttää sopimuksen osapuolilta kasvihuonepäästöjen ja hiilinielun vuosittaista raportointia. Lisäksi 3–4 vuoden välein osapuolten on raportoitava ilmastotoimista, joita ne ovat tehneet. (Ympäristöministeriö s.a.)

Euroopan unioni ohjaa alueen sekä jäsenmaiden ilmastopolitiikkaa YK:n ilmastopöytäkirjan sekä sitä täydentävien Pariisin ilmastopöytäkirjan ja Kioton pöytäkirjan tavoitteiden mukaisesti. EU toimii aktiivisen neuvottelijan roolissa kansainvälisissä ilmastoneuvotteluissa ja on suurin kehitysmaiden ilmastotoimien rahoittaja. EU:n tavoitteena on kasvihuonepäästöjen vähentäminen 55 prosenttia vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä, jonka lisäksi tavoitteena on olla ensimmäinen hiilineutraali maanos vuoteen 2050 mennessä. Joulukuussa 2019 Euroopan komissio julkaisi vihreän kehityksen ohjelman (European Green Deal), joka sisältää keinot ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi ja kesällä 2021 astui voimaan eurooppalainen ilmastolaki (2021/1119), jonka myötä EU:n ilmastotavoitteet ovat laillisesti sitovia. Tavoitteiden saavuttamiseksi EU on laatinut niin kutsutun Fit for 55 -paketin, joka sisältää ehdotuksen ilmasto- ja energialainsäädännöstä. Kyseessä on kattava kokonaisuus ehdotuksia, joilla ilmastotavoitteet saavutetaan. Euroopan komissio on lisäksi julkaissut ehdotuksen eurooppalaisesta ilmastopöytäkirjasta, joka toimisi osana vihreän kehityksen ohjelmaa. Eurooppalaisen ilmastopöytäkirjan tavoitteena on kannustaa kaikki kansalaiset ja sidosryhmät mukaan ilmastotyöhön. (Ympäristöministeriö s.a.)

### 3.3 Euroopan keskuspankin ilmastotavoitteet

Euroopan keskuspankki sekä euron käyttöön ottaneiden jäsenmaiden keskuspankit yhdessä muodostavat eurojärjestelmän. Eurojärjestelmä on euroalueen rahaviranomainen, jonka tavoitteena on pyrkiä ylläpitämään rahoitusjärjestelmän vakautta ja edistää Euroopan rahoitusmarkkinoiden yhdentymistä. Euroopan keskuspankki tukee Euroopan unionin ilmastotavoitteita omalta osaltaan edistämällä kestävästä rahoitustoiminnasta ja ottamalla ilmastovaikutukset huomioon tehdessään rahapolitiittisia linjauksia. Vihreään talouteen siirtyminen edistää rahoitusjärjestelmän ja hintatason vakautta ilmastoriskien pienentymisen ja ympäristövaikutusten ansioista. (European Central Bank, s.a.)

Euroopan keskuspankilla on kolme keskeistä tavoitetta toiminnassaan ilmastonmuutosta vastaan. Euroopan keskuspankki tukee siirtymää vähähiiliseen talouteen ja näin edistää kestävästä rahoituksesta. Euroopan keskuspankki selvittää ja tutkii ilmastonmuutoksen vaikutusta talouteen, jotta riskejä voidaan ennakoida ja vähentää. Lisäksi Euroopan keskuspankki haluaa toiminnallaan vaikuttaa talouden toimijoiden päätöksentekoon jakamalla tutkimustietoansa aiheesta. Nämä kolme tavoitetta on lisäksi jaettu kuuteen eri alatavoitteeseen, jotka yhdessä muodostavat Euroopan keskuspankin ilmasto- ja ympäristöön liittyvän strategian ja toimintasuunnitelman. (Euroopan keskuspankki 2022, 1.)



Kuva 3. Euroopan keskuspankin ilmasto- ja ympäristöön liittyvät strategiset tavoitteet ja toimintasuunnitelma (Euroopan keskuspankki 2022, 1)

### 3.4 Suomen pankin ilmastotavoitteet

Suomen kansalliset ilmastotavoitteet perustuvat kansainvälisiin ilmastotavoitteisiin, Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteisiin sekä poliittisiin päätöksiin. Ilmastopolitiikan keskeinen pilari Suomessa on kansallinen ilmastolaki (423/2022), joka tuli voimaan 1.7.2022.

Ilmastolain (423/2022) mukaan Suomen ilmastopoliitikan suunnittelujärjestelmä koostuu pitkän aikavälin ilmastosuunnitelmasta, sopeutumissuunnitelmasta, keskipitkän aikavälin ilmastosuunnitelmasta sekä maankäyttösektorin ilmastosuunnitelmasta. Ilmastolain keskeisenä tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Suomi raportoi vuosittain Euroopan komissiolle sekä YK:n ilmastopöytäkirjan sihteeristölle, kuinka kasvihuonekaasuja on onnistuttu vähentämään. Ympäristöministeriö koordinoi Suomessa YK:n sekä Euroopan Unionin ilmastopöytäkirjojen alaisia neuvotteluita sekä raportointia. (Ympäristöministeriö s.a.)

Suomen Pankki noudattaa omassa toiminnassaan kansainvälisiä ja kansallisia ilmastotavoitteiden mukaisia toimintamalleja. Suomen Pankki on mukana maailmanlaajuisen keskuspankkien ja valvojien yhteistyöverkoston Network for Greening Financial Systemin (NGFS) toiminnassa. Verkoston tavoitteena on lisätä kestävä rahoituksen edellytyksiä ja kehittää parhaita tapoja tunnistaa ilmastomuutokseen liittyviä riskejä. NGFS yhteistyöverkoston keskeinen rooli kansainvälisten määritelmien ja suositusten laatimisessa keskuspankeille. Yhteistyön tarkoitus on kehittää ja keskustella muiden rahoitusalan ja muiden sidosryhmien kanssa parhaista keinoista lähestyä ilmastomuutoksen tuomia riskejä finanssialalla. (Suomen Pankki s.a.)

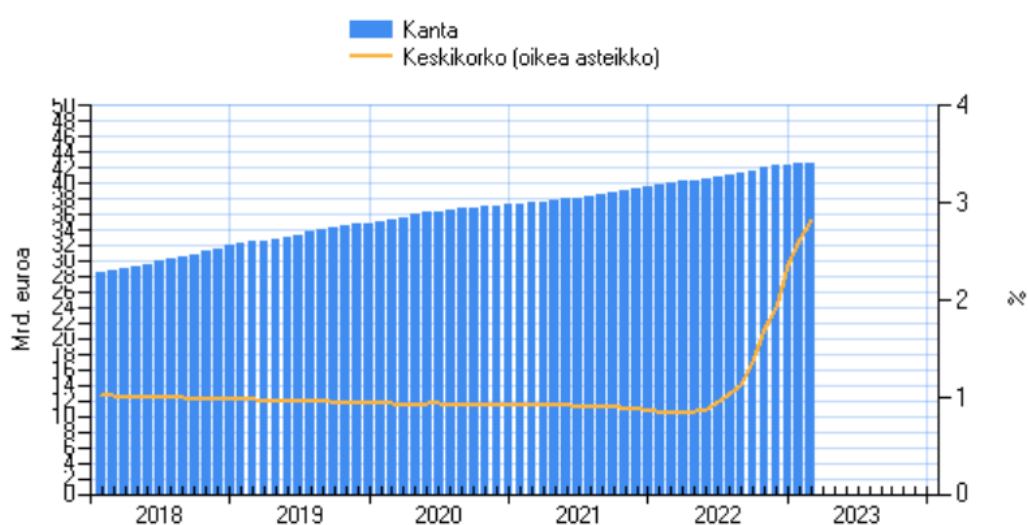
### **3.5 Pankkien vihreä siirtymä**

Pankkitoiminnan keskeisimmät päätehtäväalueet ovat rahoituksen välitys ja siihen liittyvät palvelut sekä maksuliike ja riskien hallintaan liittyvät palvelut. Euroopassa on omaksuttu yleis- eli universalipankin käsite, jossa ymmärretään pankkien oikeus toimia kaikilla perinteisen pankkitoiminnan aloilla. Pankkitoiminnan ytimen muodostaa edelleen rahoituksen välitys, mutta useat pankit ovat tänä päivänä täyden palvelun finanssitaloja, jotka tarjoavat asiakkailleen laajan valikoiman erilaisia pankki- ja vakuutuspalveluita. Pankit rahoittavat monipuolisesti niin suuryritysten kuin kotitalouksienkin toimintaa ja ne ovat keskeinen kanava, joiden kautta yritykset voivat hakea rahoitusta pääomamarkkinoilta. Pienten ja keskisuurten yritysten ja kotitalouksien rahoittajana pankit ovat tärkein toiminnan rahoituksen lähde. (Kontkanen 2015, 11–14; Finanssiala ry 2018, 7.)

Joukkovelkakirja- ja lainamarkkinoilla on tärkeä rooli kestävyttä edistävien yritysten ja hankkeiden rahoittamisessa. Vastuulliset lainamarkkinat ovat viime vuosina, niin Suomessa kuin kansainvälistikin, ohjanneet vihreiden joukkovelkakirjamarkkinoiden voimakasta kasvua. Myös Suomessa toimivat pankit ovat kasvattaneet kestävä rahoitustaan ja ovat laskeneet viime vuosina liikkeelle ensimmäiset vihreät katetut joukkovelkakirjalainat. (European Union 2021, 38.) Nordea laski ensimmäisen vihreän katetun joukkovelkakirjalainansa markkinoille marraskuussa 2022 ja sillä on ollut laaja kysyntä Euroopassa ja Pohjoismaiden alueella. Vihreiden joukkovelkakirjalainojen vakuutena olevien kohteiden tulee täyttää Euroopan kestävä rahoituksen kriteerit. Katettujen

joukkovelkakirjalainojen osalta vihreitä vakuuksia ovat rakennukset ja asunnot, jotka ovat selvästi energiatehokkuusvaatimuksiltaan vähimmäisrakennusmääräyksiä parempia. (Nordea 2022.)

Rahalaitosten asuntoyhteisöille eli asunto-osakeyhtiöille myöntämien lainojen määrä on tasaisesti kasvanut viime vuosien aikana kuten alla olevasta kuvasta 4 voidaan todeta. Näin ollen asunto-osakeyhtiöiden lainoituksella voidaan todeta olevan merkittävä asema kestävässä rahoitusmarkkinassa ja asunto-osakeyhtiöiden lainakannan ohjaaminen kestäväan rahoitukseen edistää tehokkaasti vihreää siirtymää.



Kuva 4. Rahalaitosten euromääräiset lainat asuntoyhteisöille Suomessa. (Suomen Pankki 2023)

## 4 Tutkimuksen toteutus

Tässä luvussa perehdytään opinnäytetyön empiirisen osuuden toteutustapaan. Ensin syvennytään tutkimusmenetelmään teorian kautta, jonka jälkeen perustellaan miksi kyseiseen lähestymistapaan ja tutkimusmenetelmään on päädytty. Luvussa kuvaillaan lisäksi, miten tutkimusaineisto on kerätty, raportoitu sekä analysoitu.

### 4.1 Tutkimusmenetelmän kuvaus

Opinnäytetyön menetelmänä on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Kvalitatiivinen tutkimus on tieteellisen tutkimuksen menetelmäsuuntaus, jolla pyritään ymmärtämään tutkittavaa ilmiötä paremmin ja kokonaisvaltaisesti (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 105). Laadulliselle tutkimukselle ovat ominaisia useat suuntaukset sekä lähestymistavat. Laadulliselle tutkimukselle on luontaista sen avoimuus ja joustavuus, jolla tarkoitetaan tutkimusasetelman muovautumista tutkimusprosessin aikana. Tutkimuksen aineistonkeruu, analyysi, tulkinta ja raportointi kietoutuvat yhteen tutkimusprosessin hermeneuttisen tutkimusstrategian mukaisesti. Tutkijalla on esiymmärrys aiheesta, jota hän syventää teorian sekä aineiston keruun avulla. Tutkimus muovautuu koko tutkimusprosessin ajan ja tutkimuksen rajaus voi täsmentyä, kunnes aineistosta on mahdollista muodostaa johtopäätökset ja arvioida niitä kriittisesti. Laadullisessa tutkimuksessa voidaan hyödyntää monipuolisesti eri menetelmiä, ja menetelmät toimivat laadullisessa tutkimuksessa välineinä ongelman ratkaisemisessa. (Puusa & Juuti 2021, luku 2.4.)

Erilaiset haastattelutyypit ovat laadullisessa tutkimuksessa eniten käytetty tutkimusaineiston keruumenetodi. Laadullisen tutkimuksen haastattelumuotoja ovat lomakehaastattelu, teemahaastattelu sekä avoin haastattelu. Teemahaastattelu on yleinen tutkimuksellisen haastattelun muoto, josta käytetään myös nimitystä puolistrukturoitu haastattelu. Puolistrukturoidussa haastattelussa tutkimusongelmasta poimitaan tärkeimmät aiheet ja teemat, joita on välttämätöntä käsitellä tutkimusongelman ratkaisemiseksi. Kysymykset laaditaan etukäteen, mutta kysymysten tarkat sanamuodot voivat muuttua haastattelun aikana ja haastattelija voi vaihtaa kysymysten järjestystä haastattelun kulun mukaisesti. Haastattelijan tehtävä on huolehtia, että haastattelu pysyy annetussa teemassa. (Ojasalo ym. 2014, 108; Puusa & Juuti 2020, luku 3; Vilkkä 2021, luku 5.)

Tutkimushaastatteluiden määrän kriteerinä käytetään yleisesti aineiston kylläntymistä eli saturaatiopisteen saavuttamista. Saturaatiopiste on saavutettu, kun tiedon hankintaa on jatkettu siihen pisteeseen saakka, kunnes käytetty menetelmä ei tuota tutkimuksen kannalta enää oleellista uutta tietoa (Syrjälä, Ahonen, Syrjäläinen & Saari 1996, 48.)

Puolistrukturoitu sopii tämän tutkimuksen menetelmäksi, koska se antaa mahdollisuuden keskustelulle sekä jatko- ja lisäkysymyksille, jotka voivat tuottaa tutkimuskohteesta uutta tietoa. Haastattelu toteutetaan haastattelijan ja haastateltavan vuorovaikutuksessa ja haastattelun edetessä voi nousta esiin kysymyksiä ja aiheita, joita haastattelija ei ole osannut ottaa huomioon haastattelukysymyksiä laatiessaan.

Asiantuntijoina tässä tutkimuksessa haastateltiin kahden eri rahoituslaitoksen asunto-osakeyhtiöiden lainoista vastaavia henkilöitä. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituna yksilöhaastatteluina siten, että molemmille asiantuntijoille esitettiin samat kysymykset, jonka lisäksi syventäville kysymyksille sekä avoimelle keskustelulle jätettiin aikaa. Kahta eri rahoituslaitoksen edustajaa haastatellaan saavutettiin tutkimuksen teoreettinen saturaatiopiste ja useamman kuin kahden asiantuntijan haastattelulla ei todennäköisesti saavutettaisi tutkimuksen kannalta uutta informaatiota.

#### **4.2 Asiantuntijahaastatteluiden toteutus**

Tutkimukseen haastateltavaksi valikoitui asunto-osakeyhtiörahoituksen asiantuntijat kahdesta eri rahoituslaitoksesta. Toinen asiantuntija työskentelee Nordeassa ja toinen Danske Bankissa. Kyseiset rahoituslaitokset valikoituivat tutkimukseen, niiden toiminta-alueen laajuuden sekä ilmastotavoitteiden vuoksi. Haastateltaviksi pyrittiin valitsemaan molemmista rahoituslaitoksista henkilöt, joilla on vahva ymmärrys ja osaaminen asunto-osakeyhtiöiden rahoituksesta. Lisäksi heidän roolinsa omassa organisaatiossaan on sellainen, että heillä on myös näkemystä kestävästä rahoituksen tulevaisuuden kehitysodotuksista asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta ja he osaavat vastata kysymyksiin vihreästä siirtymästä oman organisaationsa osalta.

Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituna yksilöhaastatteluina. Molempien asiantuntijoiden kanssa keskusteltiin ennen haastattelua puhelimitse haastattelun tarkoituksesta ja tavoitteista. Toinen haastattelu toteutettiin lähitapaamisena ja toinen haastattelu suoritettiin Teams- yhteydellä. Molempiin haastattelutilanteisiin varattiin aikaa yksi tunti. Molemmat haastattelut nauhoitettiin, jotta haastattelijalla oli mahdollisuus keskittyä haastattelun kulkuun ja olla haastattelutilanteessa läsnä. Haastatteluiden jälkeen haastattelut litterointiin. Litterointi eli haastatteluiden purkaminen kirjalliseen muotoon on tapa analysoida tutkimusaineistoa (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 107).

## 5 Tutkimustulokset

Pankeilla on rahoitusmarkkinoiden ja kansantalouden kannalta keskeinen tehtävä rahoituksen välittäjänä. Pankit myöntävät luottoja, vastaanottavat talletuksia ja huolehtivat asiakkaidensa varallisuudesta ja sijoituksista. Tähän tutkimukseen haastateltiin kahden eri pankin asunto-osakeyhtiöiden rahoituksesta vastaavaa asiantuntijaa ja tässä luvussa käsitellään asiantuntijahaastatteluisia esiin nousseita havaintoja. Ensin käsitellään kestäväää rahoitusta pankin näkökulmasta. Haastatteluisia pyrittiin selvittämään mitkä tavoitteet ja tahot ohjaavat pankkien vihreää siirtymää ja mikä ohjaa pankkeja tarjoamaan asiakkailleen kestäviä rahoituksen ratkaisuja. Lisäksi kerrotaan minkälaisia kestävään rahoituksen tuotteita pankit asunto-osakeyhtiöille tarjoavat, mihin käyttötarkoitukseen kestäviä lainoja myönnetään ja mitkä ovat keskeisimmät asiat asunto-osakeyhtiössä, joita pankki arvioi lainapäätöstä tehdessään. Viimeiseksi pohditaan, miten rahoitusmarkkinoiden odotetaan kehittyvän kestävien rahoitusmuotojen osalta asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta.

### 5.1 Pankkien rooli ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi

Kuten luvussa kolme todettiin, kansainväliset ilmastositoumukset ohjaavat rahoitusmaailmaa kestävään kehitykseen. Euroopan unionilla ja Euroopan keskuspankilla on omat strategiat tavoitteiden saavuttamiseksi, joita myös Suomessa toimivat pankit noudattavat. Pankeilla on myös omia pankkikohtaisia ilmastotavoitteita ja strategiat niiden saavuttamiseksi. Pankkien tulee lähivuosina raportoida omien sijoitussalkkujensa päästövaikutukset, joten lainakannan ”vihreys” on myös pankin oma tavoite. Sijoittajat ovat hyvin kiinnostuneita pankkien vastuullisuudesta, ja pankkien tulee pystyä osoittamaan sijoitustensa vastuullisuus raportoimalla niistä säännöllisesti.

Asiantuntijahaastatteluisia tuli ilmi, että pankeilla on hyvin kunnianhimoiset tavoitteet vihreän siirtymän suhteen, ja ne ohjaavat mielellään myös asunto-osakeyhtiötä vihreän rahoituksen piiriin. Molemmat asiantuntijat olivat yhtä mieltä siitä, että pankeilla on tärkeä rooli vihreän siirtymän osalta ja niiden tehtävä on ohjata asunto-osakeyhtiöitä kiinnittämään huomiota kestävään kehitykseen. Pankeissa on huomattu ammattimaisen kiinteistösijoitustoiminnan olevan huomattavasti edellä kestävään kehitykseen ja vastuullisuuteen liittyvässä toiminnassa sekä toimenpiteiden raportoinnissa. Asunto-osakeyhtiöiden johdossa vastuullisuuden teemat eivät ole vielä merkittävässä roolissa, mutta asiantuntijoiden mukaan kiinnostus vihreitä lainoja kohtaan on jonkin verran kasvanut myös asunto-osakeyhtiöiden parissa. Toisen asiantuntijan mukaan kolme viidestä isännöitsijästä tunne kestäväää rahoitusta ja vihreitä lainoja käsitteenä. Pankit tiedottavat tuotteistaan isännöitsijöille suunnatuissa uutiskirjeissään, jonka lisäksi ne esittelevät tuotteitaan isännöitsijöille vieraillemalla esimerkiksi isännöintitoimistoissa kertomassa vihreän rahoituksen mahdollisuuksista.

Rahan käyttömahdollisuudet globaalisti ovat valtavat, ja rahaa on tietyillä kriteereillä käytettävissä melkein mihin vaan. Asunto-osakeyhtiöissä rahoituksen osalta ei vielä ole pakollisia kestävän kehityksen kriteereitä, ja ne saavat rahoitusta myös muihin kuin kestäviin hankkeisiin. Toisin on monilla muilla sektoreilla, joilla muu kuin kestävä rahoitus ei ole enää vaihtoehto.

## **5.2 Kestävän rahoituksen tuotteet asunto-osakeyhtiöille**

Vihreitä lainoja ja muita kestävän rahoituksen muotoja on saatavilla hankkeisiin, jotka edistävät kestävästä kehitystä. Kestävästä rahoituksesta myönnetään hankkeisiin, joilla saavutetaan säästöjä energiankulutuksessa tai vähennetään päästöjä ja ne perustuvat Euroopan unionin kestävän rahoituksen asetukseen. Pankit tarjoavat asunto-osakeyhtiöille kestävästä rahoituksesta vihreiden lainojen muodossa, jonka lisäksi pankeilla voi olla omia kestävyystavoitteet täyttäviä rahoitustuotteita.

Käytännössä asunto-osakeyhtiöissä kysymys on hankkeista, jotka vähentävät päästöjä tai parantavat rakennuksen energiatehokkuutta kuten lämmitysmuodon vaihtaminen maalämpöön tai aurinkosähköön siirtyminen sekä ilmalämpöpumppujen asentaminen. Lisäksi kestävän kehityksen piiriin lasketaan sähköautojen latausinfraan rakentamiseen liittyvät hankkeet, vaikka ne eivät suoranaisesti vähennä asunto-osakeyhtiön energian käyttöä, mutta edistävät muulla tavoin vihreää siirtymää.

Kaikkiin kestävän rahoituksen tuotteisiin sisältyy koko laina-ajan jatkuva raportointivaade. Asunto-osakeyhtiön tulee vuosittain raportoida pankille hankkeen vaikutus energiankulutukseen sekä vahvistaa, että myönnetty rahoitus on käytetty sovittuun hankkeeseen. Pankit ovat kuitenkin pyrkineet tekemään raportoinnin asunto-osakeyhtiöille mahdollisimman helpoksi ja siihen löytyy valmiit esitetyt raporttipohjat ja ne voidaan toimittaa sähköisesti.

### **5.2.1 Vihreät lainat**

Vihreää lainaa voidaan myöntää hankkeisiin, joilla kiinteistön energian kulutuksessa saavutetaan 30 prosentin laskennallinen säästö. Energiansäästö tulee pystyä osoittamaan ja käytännössä tämä tapahtuu laskemalla kiinteistön energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku ennen ja jälkeen remontin. Lisäksi hankkeen kokonaiskustannuksista energiaremontin osuus tulee olla vähintään 50 prosenttia. Suomessa on lakiin perustuvat ja standardoidut energiatodistukset, joten laskelmat on helppo teettää ja ne ovat luotettavia.

Pankki voi myöntää vihreää lainaa investointeihin, jotka täyttävät vihreän rahoituksen kriteerit. Pankeilla on tahtotila rahoittaa vihreitä hankkeita, jonka vuoksi ne hinnoittelevat vihreät lainat hyvin kilpailukykyisiksi. Vihreiden lainojen hyöty asunto-osakeyhtiöille syntyy pankin hinnoittelun kautta ja vihreän lainan ansiosta asunto-osakeyhtiö saa hyvin todennäköisesti rahoituksen edullisemmin kuin muuhun lainaan.

Jokaisen myönnetyn vihreän lainan tulee täyttää vihreälle lainalle asetetut kriteerit, joten voidaan todeta, etteivät rahoituksen osalta kyse ole niin sanotusta viherpesusta, vaan rahoitettavat hankkeet vähentävät aidosti päästöjä. Jokainen myönnetty vihreä laina on vihreän katetun joukkovelkakirjalainan eli bondin vakuutena, jonka vuoksi kaikki myönnettyt lainat tulee pystyä raportoimaan sijoittajille. Tämän vuoksi vihreiden lainojen osalta asunto-osakeyhtiöitä koskee vuosittainen raportointivaade, jossa asunto-osakeyhtiö vahvistaa rahoituksen käyttökohteen sekä sillä saavutetun energiansäästön.

### **5.2.2 Euroopan investointirahasto**

Verde- rahoitus perustuu Euroopan investointirahaston ja Nordean väliseen sopimukseen ja vastaavaa tuotetta ei ole muilla pankeilla. Verde- rahoituksen myöntämiseen on määritellyt kriteerit, jotka poikkeavat hieman vihreän lainan kriteereistä. Euroopan investointipankin ja Nordean välinen sopimus Verde- rahoituksesta on määräaikainen vuoden 2024 heinäkuun loppuun ja siihen on varattu tietty määräraha. Rahoitusta voidaan myöntää niin kauan, kuin siihen varattua rahoitusta riittää.

Verde- rahoitusta myönnetään vihreisiin investointeihin, joita ovat maalämpöön siirtyminen, aurinkoenergiahankkeet, ilmalämpöpumppuhankkeet sekä sähköautonlatausinfran asentaminen. Nämä investoinnit ovat sellaisia, jotka katsotaan suoraan vihreiksi investoinneiksi. Edellä mainituissa investoinneissa ei ole erillistä vaatetta siitä, kuinka paljon energiankulutuksessa tulee saada säästöä. Jonkinlaista säästöä edellä mainituissa investoinneissa on pystyttävä osoittamaan, mutta se ei ole rahoituksen myöntämisen ehtona. Poikkeuksena tästä on sähköautojen latausinfran rakentaminen, joka ei luonnollisesti vähennä energian kulutusta, mutta katsotaan kestävästä kehitystä tukevaksi investoinniksi.

Muiden hankkeiden osalta Verde- rahoitusta voi saada, mikäli toimenpiteillä saavutetaan vähintään 10 prosentin laskennallinen säästö energiakulutuksessa. Tämä on rahoituksen myöntämisen kannalta suurin ero vihreään lainaan verrattuna eli hankkeelta ei edellytetä 30 prosentin alenemaa energian kulutuksessa. Verde- rahoitus eroaa myös siten vihreästä lainasta, että siinä asunto-osakeyhtiö saa rahoitukselleen 0,25 prosentin suoran alennuksen lainan marginaaliin. Tämä tekee rahoituksesta asunto-osakeyhtiölle houkuttelevamman, koska etu on konkreettisempi kuin vihreässä lainassa, jossa lainan hinta neuvotellaan aina tapauskohtaisesti. Asiakkaat eivät aina ole tietoisia Verde- rahoituksen ehdoista, joten pankissa on neuvottu asiakkaita tutkimaan hanketta tarkemmin ja teettämään energialaskelmat. Lisäselvityksien ansiosta monelle yhtiölle on myönnetty edullisempi kestävä rahoitus.

### 5.3 Rahoituksen myöntämiseen vaikuttavat tekijät

Kestävän rahoituksen saamisen edellytyksenä on rahoitettavalla hankkeella saavutettava energi-ansäästö tai muuten kestävä kehitystä tukeva vaikutus. Mikäli hanke täyttää ARA:n avustuksiin vaadittavat kriteerit, hanke todennäköisesti täyttää myös pankin kestävälle rahoitukselle asettamat vaatimukset.

Ainoastaan kestävä kehityksen ja energiansäästön täyttävät vaatimukset eivät riitä pankin myönteiseen rahoituspäätökseen. Pankki tarkastelee asunto-osakeyhtiön kokonaistilannetta ja pankin rahoituspäätös perustuu aina asunto-osakeyhtiön kokonaisuuden arviointiin.

Merkittävin ohjaava tekijä pankille on luototusasteen suuruus, joka lasketaan kiinteistön käyvän arvon perusteella. Pääsääntönä voidaan pitää 50 prosentin luototusastetta. Käytännössä tätä voidaan havainnollistaa esimerkiksi: jos asuntojen käypäarvo on 3000 €/m<sup>2</sup>, on myönnettävän lainan määrä 50 prosentin luototusasteella 1500 €/m<sup>2</sup>. 50 prosentin luototusasteen yli menevät lainapyynnöt tarkastellaan tapauskohtaisesti ja pankki todennäköisesti haluaa hyvin tarkat tiedot yhtiön tilanteesta. Yli 70 prosentin luototusasteella pankki ei todennäköisesti myönnä lainaa.

Käypä arvo lasketaan tyypillisesti kiinteistön arvosta eli asuntojen myyntihinnan perusteella. Pankeilla on hieman toisistaan poikkeavat tavat laskea kiinteistön käypä arvo, mutta yleisesti käytetään asuntojen toteutuneita myyntihintoja. Tämä asettaa asunto-osakeyhtiöt maanlaajuisesti eriarvoiseen asemaan, koska asuntojen arvo vaihtelee suuresti riippuen paikkakunnasta. Rahoitusastetta määriteltäessä siihen lasketaan mukaan olemassa oleva velka, uusi haettava velka ja mahdollisesti jäljelle jäävä korjausvelka. Näin ollen asunto-osakeyhtiöön 5–10 vuoden sisällä suunnitteilla olevat remontit tulee ilmoittaa pankille. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitotarveselvitykset ovat tärkeässä roolissa pankin arvioidessa rahoitettavaa määrää. Asiantuntijoiden mukaan suuri korjausvelan määrä on osoittautunut ongelmalliseksi ja myös kielteisiä lainapäätöksiä on jouduttu korjausvelan vuoksi tekemään.

Muita vaikuttavia tekijöitä pankin tehdessä lainapäätöstä ovat esimerkiksi omistusrakenne, omistuksen sekä maksuperusteiden jakautuminen yhtiössä, yhtiöjärjestyksen tavanomaisesta poikkeavat määräykset sekä mahdolliset alueen kaavamääräykset. Mikäli omistusrakenne tai maksuperusteet jakautuvat yhtiössä hyvin epätasaisesti, voi pankki pitää sitä riskinä. Lisäksi alueen maankäyttö ja kaavamääräykset voivat vaikuttaa asuntojen arvoon myös negatiivisella tavalla.

Asiantuntijoiden kokemuksen mukaan osa osakkaista maksaa oman yhtiölainaosuutensa kokonaan tai osittain pois heti hankkeen valmistuttua, mutta pankki ei voi etukäteen huomioida mahdollisia lainanlyhennyksiä lainapäätöstä tehdessään. Pankin arvioin mukaan ennen osakkaista noin puolet maksoi osuutensa remontin valmistuttua, mutta nykyään osuus on alle puolet. Mikäli yhtiöllä

on vaikeuksia saada lainaa, voidaan osakkailta kysyä ennakkoon halukkuutta maksaa yhtiölaina osuutensa heti pois ja näin saada joustoa lainan myöntämiseen. Toinen vaihtoehto on kerätä rahoitusta ennakkoon jonkin verran ja nostaa lainaa vain osaan hankkeen kuluista. Tämä ei kuitenkaan ole täysin toimiva ja aukoton vaihtoehto, koska osakkailta ei voi vaatia oman hankeosuuden suorittamista heti remontin valmistuttua ja osakkeet voivat myös vaihtaa omistajaa hankkeen aikana.

Pankin viesti asunto-osakeyhtiöille on huolehtia korjauksien suorittamisesta ajallaan siten, ettei korjausvelkaa pääse syntymään. Korjaushankkeita ja niistä syntyviä kuluja tulee pystyä jaksottamaan, jotta rahoitus saadaan järjestymään mahdollisimman hyvin. Vaikka pankkien tavoitteet vihreän siirtymän suhteen ovat kunnianhimoiset ja pankit mielellään tarjoavat kestäviä rahoitusmuotoja, vihreitä lainoja tai muita vihreitä rahoitusratkaisuja ei kuitenkaan myönnetä hinnalla millä hyvänsä. Jokainen lainarahoituspäätös on kuitenkin yksilöllinen ja pankki arvioi jokaisen asunto-osakeyhtiön rahoituspäätöksen erikseen.

#### **5.4 Kestävän rahoituksen hyödyt asunto-osakeyhtiölle**

Vihreä rahoitus tuo asunto-osakeyhtiöille monenlaisia hyötyjä. Pankit voivat tarjota vihreää rahoitusta edullisemmalla hinnalla ja pienemmällä marginaalilla. Hankkeita, joita ei suunnitteluvaiheessa ole mielletty energiansäästöinvestoinniksi, ovat osoittautuneet vihreiksi hankkeiksi, kun laskelmia rakennusten energiatehokkuudesta on ryhdytty korjaushankkeen suunnitteluvaiheessa laskemaan. Esimerkkinä tästä ovat julkisivuremontit, joita ei ole ajateltu energiansäästöhankkeena ja näin ollen niihin ei ole haettu pankista vihreää rahoitusta. Energiatehokkaammat ikkunat vaihtamalla ja julkisivun paremmalla eristämällä, rakennuksen energiatehokkuus voi parantua huomattavastikin. Verde- rahoituksen myöntämiseen vaikuttavat kriteerit täytyvät jo 10 prosentin laskennallisella energiansäästöllä, joten energialaskelmat kannattaa aina teettää ennen remonttia.

Molempien asiantuntijoiden mukaan vihreä rahoitus on asunto-osakeyhtiölle edullisempaa, jonka ansiosta yhtiö saa kestävän rahoituksen valitsemalla rahallisen hyödyn. Suurin hyöty syntyy kuitenkin siitä, että rakennuksia korjataan ja korjausvelkaa ei pääse syntymään. Toisin sanoen riippumatta rahan hinnasta, on asunto-osakeyhtiön etu suorittaa korjaushankkeita ajoissa eikä jättää korjaushankkeita tekemättä. Korjaushankkeita teettämällä saavutetaan konkreettisia parannuksia kiinteistöihin, joka parantaa myös yhtiön mahdollisuuksia rahoitukseen jatkossa.

#### **5.5 Rahoitusmarkkinoiden kehitysodotukset**

Tällä hetkellä käydään keskustelua siitä, onko asunto-osakeyhtiöille tulossa muita kriteereitä, joilla kestävä rahoitusta voitaisiin myöntää. Keskustelut ovat kuitenkin vielä alussa ja toistaiseksi

kestävän rahoituksen saaminen perustuu investoinnilla saavutettavaan energiansäästöön sekä muihin kestävästä kehitystä edistäviin investointeihin.

Molemmat asiantuntijat olivat yhtä mieltä siitä, että kestävät rahoitusmuodot ja vastuullisuusteemat tulevat lisääntymään ja niiden merkitys tulee korostumaan tulevaisuudessa. Osittain jo tällä hetkellä, mutta erityisesti tulevaisuudessa vihreää lainaa on varmasti helpompi saada ja todennäköisesti sitä on myös paremmin saatavilla. On todennäköistä, että jatkossa lainaa on vaikeampi saada investointeihin, jotka eivät täytä kestävä rahoituksen kriteereitä. Kiinteistöjen osalta mittaaminen on helppoa, koska meillä on standardoidut mittarit energiankulutuksen ja päästöjen mittaamiseen.

Osakeyhtiöillä vastuullisuuden raportointi on jo osittain pakollista ja siitä on tullut pienemmissäkin yhtiöissä vakiintunut toimintatapa. Energian kulutuksen lisäksi yritykset mittaavat toimintansa vastuullisuutta erilaisiin ESG- mittareihin perustuen. Kuten luvussa kaksi todettiin, asunto-osakeyhtiön toimintaperiaatteet eroavat olennaisesti tavallisen osakeyhtiön toimintaperiaatteista. Asunto-osakeyhtiöt ovat kuitenkin yhtiömuotoisia, joten samankaltaiset raportointivelvoitteet ovat tulossa todennäköisesti jollain aikavälillä myös niille. Mikäli pankit joutuvat kiristämään vihreän rahoituksen vaatimia, tulee asunto-osakeyhtiöiden sopeutua tilanteeseen ja toimia pankin vaatimien toimenpiteiden mukaan.

Asiantuntijahaastatteluisissa tuli ilmi, että yritysmaailman ja uudisrakentamisen puolella pankit ovat jo havainneet esimerkkejä siitä, ettei rahoitusta myönnetä, mikäli investointi ei täytä kestävä kehityksen ja vihreän rahoituksen kriteereitä. Kaupallisten kiinteistöjen omistajat ovat jo siinä tilanteessa, että he eivät saa omistamiinsa liiketiloihin vuokralaisia, ellei kiinteistö täytä tiettyjä vastuullisuuskriteereitä. Asunto-osakeyhtiössä on myös runsaasti liiketiloja, joiden omistajat ja vuokralaiset on todennäköisesti kiinnostuneista yhtiön energiatehokkuudesta ja vastuullisuuden toimintaperiaatteista.

## 6 Pohdinta

Tässä luvussa esitellään yhteenveto tutkimuksesta sekä tutkimustuloksena syntyneet johtopäätökset sekä jatkotutkimusehdotukset. Lisäksi arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta sekä pätevyyttä. Viimeisessä luvussa kerrotaan opinnäytetyöprosessin toteutuksesta sekä pohditaan projektin aikana tapahtunutta omaa oppimista.

### 6.1 Yhteenveto

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää asunto-osakeyhtiöiden kestävän rahoituksen muotoja sekä rahoituksen myöntämiseen liittyviä tekijöitä. Aihetta lähestyttiin teorian sekä asiantuntijahaastatteluiden kautta. Teoriaosuudessa perehdyttiin ensin asunto-osakeyhtiöön yhtiömuotona ja sen keskeisiin toimintaperiaatteisiin. Tämän jälkeen käsiteltiin ilmastotavoitteita rahoitusmaailman näkökulmasta sekä tekijöitä, jotka ohjaavat pankkeja kohti vihreää siirtymää.

Vastuullisuuden teemat näkyvät laaja-alaisesti kaikessa tekemisessä, mutta asunto-osakeyhtiökentässä niitä ei ole vielä kovin näkyvästi käsitelty. Ilmastotavoitteet ja vihreä siirtymä koskettavat kuitenkin tulevaisuudessa myös asunto-osakeyhtiötä. Kuten luvussa 1 todettiin, asuntovarallisuuden arvo on Suomessa merkittävä ja suuressa osassa rakennuksissa on paljon korjausvelkaa. Kiristynyt taloustilanne vaikuttaa myös asunto-osakeyhtiöiden talouteen ja hoito- sekä pääomavastikkeissa on kuluvan vuoden aikana ollut inflaation sekä korkojen nousun vuoksi nostopainetta.

Tutkimuksen teoriaosuudessa käsiteltiin asunto-osakeyhtiön rahoituksen eri muotoja ja kuten luvussa kaksi todettiin, on korjaushankkeen rahoitusta pohdittaessa huomioitava monet ennakkovauratumisen vaihtoehtoiset keinot, kuten esimerkiksi lisärakentaminen tai mahdollisuus kerätä osakailta korjausrahoitusta ennakkoon. Asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöiden ja hallitusten on tunnistettava mahdolliset haasteet lainansaannissa hyvissä ajoin ennen tulevia korjaushankkeita, jotta niihin voidaan varautua tai suunnitella pankkilainan lisäksi muita rahoituskeinoja.

Pankeilla on keskeinen ja tärkeä rooli yhteiskunnan ilmastopöimusten mukaisten tavoitteiden saavuttamiseksi ohjaamalla rahoitusta asunto-osakeyhtiölle ilmastotavoitteiden mukaisiin hankkeisiin kuten luvussa 3.1 todettiin. Kuten tutkimuksen johdannossa kerrottiin, asuminen ja rakennukset ovat merkittävässä asemassa ilmastonmuutoksen torjunnassa sekä kestävän kehityksen edistämisessä. Näin ollen voidaan todeta poliittisten ilmastotavoitteiden, rahoituksen sekä asunto-osakeyhtiöiden olevan samojen tavoitteiden äärellä. Molemmat asiantuntijat olivat yhtä mieltä siitä, että rahoitussektorilla on tehokkaat keinot ohjata yhteiskunnallista toimintaa kestävään suuntaan.

Pankit tarjoavat asunto-osakeyhtiölle vihreitä lainoja, jonka lisäksi niillä on omia kestävän rahoituksen tuotteita, joita asunto-osakeyhtiöt voivat investoinneissaan hyödyntää. Tässä opinnäytetyössä

käsiteltiin vihreitä lainoja sekä Nordean Verde-rahoitusta. Molemmat rahoitusmuodot ovat hyvin samankaltaisia ja niiden myöntämisen vaikuttavat kriteerit sekä hinnoittelu poikkeaa vain hieman toisistaan. Vihreät hankkeet ovat pankille houkuttelevia, koska ne saavat niiden kautta omaan salkkuunsa lisää vihreitä vakuuksia.

Kestävää rahoitusta myönnetään hankkeille, jotka täyttävät kestävän rahoituksen kriteerit, jotka tällä hetkellä perustuvat suurelta osin energian kulutuksen vähentämiseen. Tämän kaltaisia hankkeita ovat esimerkiksi maalämpöön siirtyminen, ilmalämpöpumppujen asentaminen ja aurinkosähkön siirtyminen. Lisäksi sähköautonlatausinfraan rakentaminen täyttää kestävän rahoituksen kriteerit.

Asunto-osakeyhtiölle voidaan myöntää vihreää lainaa, mikäli investoinnilla saavutetaan vähintään 30 prosentin laskennallinen energiansäästö. Verde- rahoituksessa vaadittava laskennallinen energiansäästö on kuitenkin vain 10 prosenttia, joten energialaskelmat kannattaa aina teettää ennen rahoituksen hakemista ja selvittää Verde rahoituksen mahdollisuus. Näin ollen, mikäli investoinnilla saavutettava energiansäästö ei riitä vihreän lainan myöntämiseen, investoinnilla saavutettava energiansäästö voi kuitenkin riittää Verde- rahoitukseen. Asiantuntijahaastatteluissa tuli ilmi, että esimerkiksi julkisivuremonttia ei asunto-osakeyhtiöissä aina mielletä energiahankkeeksi, mutta energialaskemilla voidaan osoittaa niiden tuottavan energian kulutuksessa huomattaviakin säästöjä. Vaihtamalla ikkunat tiiviimmiksi ja lisäeristämällä julkisivua, energiatehokkuus saattaa lisääntyä merkittävästi.

## **6.2 Johtopäätökset**

Kuten tutkimushaastattelun tuloksissa luvussa 5.3 todettiin, rahoituspäätöstä tehdessään pankki tarkastelee erityisesti yhtiön korjaushistoriaa sekä yhtiöön suunnitteilla olevia remonttihankkeita. Molempien asiantuntijoiden viesti asunto-osakeyhtiöille on sama: mikäli kiinteistö halutaan pitää rahoituskelpoisena, tulee korjaukset teettää ajoissa. Molempien asiantuntijoiden mukaan suurin haaste rahoituksen saamisen suhteen on liian suureksi muodostunut korjausvelka. Arvioidessaan luototusastetta, pankki laskee haettavaan lainasummaan olemassa olevien velkojen lisäksi jäljellä olevan korjausvelan, joten tekemättömillä remonteilla on merkittävä vaikutus lainapäätökseen.

Pankki tarkastelee rahoituspäätöstä tehdessään asunto-osakeyhtiötä kokonaisuutena. Kiinteistön sijainti, omistusrakenne sekä vastikkeenmaksuperusteen epätasainen jakautuminen voivat vaikuttaa pankin lainapäätökseen kielteisesti. Kuten luvussa 2.5.1 todettiin, vastikkeenmaksuperuste voi jakautua yhtiön eri tilojen mukaan hyvin epätasaisesti ja mikäli jonkun osakkeenomistajan vastuu yhtiövastikkeista on liian suuri, voi pankki tulkita sen riskiksi.

Molemmat asiantuntijat arvioivat ympäristöarvojen vaikutuksen tulevan näkymään jatkossa yhä enemmän asunto-osakeyhtiöiden rahoituspäätöksissä. Isännöitsijöiden tietoisuuden lisääminen vihreän siirtymän osalta on keskeisessä asemassa, jotta tietoisuutta saadaan myös asunto-osakeyhtiöiden hallituksille ja osakkaille. Toistaiseksi asunto-osakeyhtiöt kiinnostuvat todennäköisimmin kestävästä rahoitusvaihtoehdoista, jos yhtiölle syntyy niiden käyttämisestä selkeä rahassa mitattava etu. Jatkossa tilanne saattaa kuitenkin olla sen kaltainen, ettei rahoitusta saa, mikäli investointi ei ole kestävästä kehitystä tukeva.

Kuten luvussa 3.1 todettiin, rahalla on vaikutusvaltaa ja pankeissa kannustetaan asunto-osakeyhtiöitä tekemään vihreitä valintoja. Tulevaisuudessa vihreät hankkeet menevät todennäköisesti rahoittajien päätöksenteossa etusijalle. Molempien asiantuntijoiden mukaan kestävä kehitys ja vastuullisuuden painoarvo tulee vahvistumaan tulevaisuudessa. Vaikka tällä hetkellä kiinteistöjen osalta painotetaan enemmän päästövähennyksiä, tulee kokonaisvaltaisen vastuullisuuden merkitys lisääntymään myös asunto-osakeyhtiöissä kuten luvussa 5 todettiin.

Toistaiseksi asunto-osakeyhtiöiden ei vielä tarvitse laatia vuosittaisia vastuullisuusraportteja kuten ammattimaisessa kiinteistösijoitustoiminnassa. Tilanne saattaa kuitenkin muuttua ja tulevaisuudessa ESG- asiantuntemukselle on todennäköisesti tarvetta myös asunto-osakeyhtiöissä. Voi olla mahdollista, että jatkossa asunto-osakeyhtiöt voivat joutua raportoimaan tarkemmin mm. jätteiden määrästä, veden kulutuksesta tai asukastyytyvääisyydestä. Toistaiseksi sellaisesta ei vielä ole vaatimuksia, mutta muutokset vastuullisuusajattelussa ovat viime vuosina olleet nopeita, joten kaikkeen tulee asunto-osakeyhtiöissä varautua.

### **6.3 Jatkotutkimusehdotukset**

Asiantuntijat korostivat vastauksissaan kiinteistön korjausvelan vaikutusta lainapäätökseen. Kuten luvussa 1 todettiin, pankit ovat hieman kiristäneet asunto-osakeyhtiöiden lainansaantiehtoja, jonka lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjausvelka on kasvanut viime vuosina. Lainahakemuksen yhteydessä asunto-osakeyhtiön tulee toimittaa pankille isännöitsijäntodistus, joka sisältää ajantasaiset tiedot yhtiön taloudesta sekä korjaushistoriasta ja tulevista korjauksista. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan hallituksen tulee esittää yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä tehdyistä merkittävistä kunnossapito- ja muutostöistä sekä seuraavien viiden vuoden aikana suoritettavista olennaisista remonteista. Vastaava kunnossapitotarveselvitys toimitetaan myös pankille lainahakemuksen yhteydessä isännöitsijäntodistuksen liitteenä. Tutkimuksen empiirisessä osassa tuli ilmi, että asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitotarveselvitykset poikkeavat laadultaan merkittävästi. Tämän vuoksi pankin on toisinaan hyvin vaikea arvioida yhtiössä tehtyjen remonttien laajuutta ja toisaalta myös tulevia korjauksia ja korjausvelan määrää. Jatkotutkimuksen aiheena olisi

mielenkiintoista selvittää onko isännöitsijäntodistus mahdollista standardoida, jotta ne olisivat tulevaisuudessa vertailukelpoisia asunto-osakeyhtiöiden välillä.

Tutkimustuloksissa luvussa 5 havaittiin asunto-osakeyhtiöiden kestävä kehityksen, ympäristöarvojen sekä vastuullisuusteemojen kasvattavan merkitystään lähivuosina. Tulevaisuudessa asunto-osakeyhtiöiden rahoitus saattaa olla riippuvainen pankin asunto-osakeyhtiölle asettamista kestävä kehityksen kriteereistä. Tämä asettaa uusia vaatimuksia myös isännöintialalla työskentelevien osaamiselle. Isännöitsijöiden tehtäväkenttä on jo nyt erittäin laaja, joten uuden osaamisalueen halluunotto ei välttämättä ole helppoa. Isännöintitoimistoissa työskentelee tällä hetkellä työntekijöitä useilla eri tehtävänimikkeillä kuten isännöitsijä, tekninen isännöitsijä, asiakaspalvelija, kiinteistösihteeri ja kirjanpitäjä. Aiheellista olisi selvittää onko tarpeen kouluttaa asunto-osakeyhtiöisännöinnin tarpeisiin kestävä kehityksen osajiksi uusia ESG- isännöitsijöitä, joiden tehtävänä olisi edistää vastuullisuutta ja kehittää siihen liittyviä raportointimalleja.

#### **6.4 Tutkimuksen luotettavuus**

Luotettavuutta arvioitaessa tarkastellaan koko tutkimusprosessin laatua. Keskeisiä käsitteitä tutkimuksen luotettavuutta arvioitaessa ovat reliabiliteetti eli tutkimuksen luotettavuus sekä valideetti eli tutkimuksen pätevyys. Tutkimuksen pätevyydellä tarkoitetaan tutkimusmenetelmän sopivuutta tutkia sitä mitä on tarkoituskin tutkia. Reliabiliteetti tarkoittaa tutkimustulosten toistettavuutta eli kuinka toistettavasti käytetty menetelmä mittaa haluttua ilmiötä. (Vilkkä 2021, luku 7.)

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia asunto-osakeyhtiöiden kestävä rahoituksen muotoja ja tutkimus toteutettiin laadullisena tutkimuksena. Tutkimuksen teoreettinen viitekehys koostuu asunto-osakeyhtiöiden toiminnan keskeisten periaatteiden sekä rahoitusmarkkinoiden kestävä kehityksen teoriasta. Tutkimuksen empiirisen osan kohderyhmäksi valikoitui kahden eri pankin asunto-osakeyhtiörahoituksen asiantuntijaa. Tutkimuksen otanta oli melko suppea, mutta aiheen luonteen vuoksi sillä ei ole merkittävää vaikutusta reliabiliteettiin. Saturatio tuli ilmi jo toisen haastattelun kohdalla, joten lisäaineisto ei toisi tutkimusongelman kannalta tutkimustuloksiin uutta tietoa.

#### **6.5 Opinnäytetyöprosessi ja ammatillinen kehittyminen**

Valitsin opinnäytetyön aiheen oman mielenkiinnon sekä työelämän yhteyksien perusteella. Työskentelen itse kiinteistöalalla, joten aihepiiri on itselleni suhteellisen tuttu ja aiheen valinta tuntui sen vuoksi luontevalta. Alkuperäisenä aiheenani oli tutkia mitkä tekijät vaikuttavat asunto-osakeyhtiöiden lainarahoituksen saatavuuteen ja hintaan sekä miten lainarahoituksen saatavuuden odotetaan kehittyvän asunto-osakeyhtiöiden osalta tulevaisuudessa. Aloitettuani teoriaosuuden kirjoittamisen, huomasin pian aiheen olevan liian laaja, joka toi haastetta tiedon keräämisen ja tietomäärän

hallinnan osalta. Tämän vuoksi rajasin aiheen koskemaan ainoastaan asunto-osakeyhtiöiden kestävän rahoituksen mahdollisuuksia. Aiheen rajaaminen helpotti hahmottamaan opinnäytetyön tavoitetta ja tiedon kerääminen helpottui, joten aiheen rajaaminen oli onnistunut valinta.

Lähestyin aihetta laatimalla ensin itselleni ajatuskartan osa-alueista, joista opinnäytetyön tulisi koostua. Ajatuskartan avulla kirjoitin ensin valmiiksi sisällysluettelon, joka auttoi itseäni hahmottamaan tutkimuksen kulkua ja opinnäytetyön rakennetta. Itselleni oli selvää, että haluan tehdä laadullisen tutkimuksen ja lähestyn aihetta teoriaosuuden sekä asiantuntijahaastatteluiden kautta. Haastetta toi tiedon valtava määrä, ja tietolähteiden määrän sekä eri aineistotyyppien rajaaminen oli teoriaosuuden kirjoitusvaiheessa välillä hankalaa. Oli osattava rajata mikä on oleellista tietoa tutkimuksen kannalta ja mikä on relevantti tietolähde. Lähteinä käytin monipuolisesti alan ammattikirjallisuutta, lakia, tutkimuksia sekä asiantuntija-artikkeleita. Apua sain koko prosessin ajan keskusteluista opinnäytetyön ohjaajan kanssa, jonka lisäksi pohdin aihetta kiinteistöalalla työskentelevien kollegoiden sekä muiden ammattilaisten kanssa. Nämä keskustelut auttoivat erittäin hyvin pitämään fokuksen oleellisessa ja tavoitteen kirkkaana.

Vaikka rajasinkin aiheen vasta kirjoitusprosessin jo aloitettuani, ei opinnäytetyösuunnitelma juuriakaan muuttunut. Aikataulun opinnäytetyösuunnitelmalle olin laatinut melko tavoitteelliseksi ja aikataulussa en kaikilta osin pysynyt. Sain asiantuntijahaastattelut kuitenkin järjestettyä melkein suunnitellun aikataulun mukaan ja ahkeralla työskentelyllä opinnäytetyö valmistui lähes suunnitellun aikataulun mukaisesti. Itse haastattelutilanteet sujuivat hyvässä hengessä ja sain paljon uutta tietoa pankkirahoituksesta myös aiheen ulkopuolelta. Asiantuntijoiden positiivinen suhtautuminen haastattelupyyntöihin sekä haastatteluihin oli erityisen ilahduttavaa ja antoi itselleni lisää intoa kirjoitusprosessin loppuvaiheeseen.

Vaikka olen työskennellyt kiinteistöjen ja asunto-osakeyhtiöiden parissa useamman vuoden, opin siitä huolimatta opinnäytetyöprosessin aikana paljon uutta. Erityisesti pankkien lainan myöntämiseen vaikuttavat kriteerit asunto-osakeyhtiöille ovat muuttuneet viime vuosina uusien vastuullisuus- ja ilmastotavoitteiden sekä muuttuneen taloustilanteen vuoksi. Asunto-osakeyhtiöiden pankkilainan saaminen ei ole enää itsestään selvyys, jonka lisäksi pankit ovat tuoneet markkinoille uusia tuotteita, jotka eivät olleet itselleni vielä tuttuja. Tämän vuoksi oli mielenkiintoista syventyä aiheeseen asunto-osakeyhtiörahoituksen asiantuntijoiden johdolla. Opinnäytetyöprosessi antoi minulle ammatillisesti paljon uutta, kasvatti osaamistani ja kehitti valmiuksina toimia työssäni asunto-osakeyhtiöiden talouden parissa.

## Lähteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2020. Takauslaina asunto-osakeyhtiöiden perusparantamiseen. Luettavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ja\\_avustukset/Perusparannuksen\\_lainoitus/Asuntoosakeyhtiotalot](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Perusparannuksen_lainoitus/Asuntoosakeyhtiotalot). Luettu: 22.3.2023.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Euroopan keskuspankki 2022. Ilmastonmuutokseen liittyvä toimintasuunnitelma EKP:ssä. Euroopan keskuspankki. Saksa. Luettavissa: [https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.pr220704\\_annex~cb39c2dcbb.fi.pdf](https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.pr220704_annex~cb39c2dcbb.fi.pdf). Luettu 27.4.2023.

Eurooppa neuvosto 2022. Infografiikka – 55-valmiuspaketti: tehdään rakennuksista ympäristöstävällisempiä. Luettavissa: [55-valmiuspaketti: tehdään rakennuksista ympäristöstävällisempiä - Consilium \(europa.eu\)](https://consilium.europa.eu/en/infographic/55-valmiuspaketti-tehdaan-rakennuksista-ymparistostavallisempia/). Luettu: 3.4.2023.

European central bank. s.a. Eurosystem mission. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/orga/escb/eurosystem-mission/html/index.en.html>. Luettu 24.4.2023.

European Climate Law 2021/1119. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2021/1119/oj>

Finanssiala ry 2018. Finanssiala parantaa ilmastotyönsä läpinäkyvyyttä. Julkaisut 2018. Helsinki. Luettavissa: [https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2021/04/FA-2018-Finanssiala\\_ja\\_il-masto.pdf](https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2021/04/FA-2018-Finanssiala_ja_il-masto.pdf). Luettu: 5.4.2023.

Green Building Council Finland 2020. Green Building Council Finlandin strategia 2021-2023. Luettavissa: [https://figbc.fi/wp-content/uploads/sites/4/2020/09/2020\\_09\\_24\\_FIGBC\\_Strategia-2021-2023\\_LAAJA.pdf](https://figbc.fi/wp-content/uploads/sites/4/2020/09/2020_09_24_FIGBC_Strategia-2021-2023_LAAJA.pdf). Luettu: 3.4.2023.

Haarma, K. 2014. Isännöinnin käsikirja. 16. painos. Kiinteistöalan kustannus. Helsinki.

Heinonen, M. 2016. Korjaushankkeen rahoitus taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus. Helsinki.

Ilmastolaki 10.6.2022/423.

Isännöintiliitto 2022. Putkiremonttibarometri 2022. Helsinki. Luettavissa: [https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/mediatilaisuus\\_putkiremonttibarometri2022.pdf](https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/mediatilaisuus_putkiremonttibarometri2022.pdf). Luettu: 19.3.2023.

- Isännöintiiliitto 2023a. Tunnetko taloyhtiösi tilanteen? Luettavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/media/tunnetko-taloyhtiolainat/>. Luettu: 19.3.2023.
- Isännöintiiliitto 2023b. Energiabarometrin tulokset. Helsinki. Luettavissa: [https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2023/02/energiabarometrin-tulokset-2023\\_media.pdf](https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2023/02/energiabarometrin-tulokset-2023_media.pdf). Luettu: 19.3.2023.
- Isännöintiiliitto 2023c. Vastuullisen isännöinnin työkirja. Miten isännöintiyritys voi kehittää toimintansa vastuullisuutta. Helsinki.
- Järvinen, J. 2021. Taloyhtiön talous: Oppikirja isännöitsijälle. 4.painos. Kiinteistömedia. Helsinki.
- Kiinteistöliitto s.a. Taloyhtiö on osakkaiden omistama asuintalo. Luettavissa: <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/>. Luettu 19.3.2023.
- Kontkanen, E. 2015. Pankkitoiminnan käsikirja. 4.uudistettu painos. Finva. Helsinki.
- Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M., & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. 2. tarkistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus. Helsinki.
- Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksellä 14.11.2014/941.
- Mauderer, S. 11.1.2022. Pankit voivat vaikuttaa ilmastonmuutokseen nopeammin kuin politiikka. Luettavissa: <https://yle.fi/a/3-12239966>. Luettu: 5.4.2023.
- Nordea 2022. Nordean Kiinnitysluottopankki laski liikkeelle ensimmäisen vihreän katetun joukkovelkakirjalainan. Luettavissa: <https://www.nordea.com/fi/media/2022-11-28/nordea-kiinnitysluotto-pankki-laski-liikkeelle-ensimmaisen-vihrean-katetun-joukkovelkakirjalainan>. Luettu 27.4.2023.
- Nurmi, E., Puro, L. & Lujanen, M. 2017. Kansan Osake: Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Kiinteistöliitto. Helsinki. E-kirja. Luettavissa: [https://issuu.com/spiritushistoriae/docs/antille1\\_59](https://issuu.com/spiritushistoriae/docs/antille1_59). Luettu: 20.3.2023.
- Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät. 3.uudistettu painos. Sanoma Pro. Helsinki.
- Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.
- Patentti- ja rekisterihallitus 2023. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Luettavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>. Luettu: 18.3.2023.
- Perko, S. & Bärlund, A. 2022. Ilmastouudistajat: Kohti parempaa maailmaa ja parempaa bisnestä. Alma Talent. Helsinki.

Puusa, A. & Juuti, P. 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Gaudeamus. Helsinki. E-kirja. Luettu: 19.3.2023.

Ril ry. Rakennetun omaisuuden tila 2021. Helsinki. Luettavissa: [https://www.ril.fi/media/2021/vai-kuttaminen/roti2021\\_low.pdf](https://www.ril.fi/media/2021/vai-kuttaminen/roti2021_low.pdf). Luettu: 19.3.2023.

Sallinen, M. 2022. Luku 1.1. Isännöinnin käsikirja. 20.painos. Kiinteistömedia. Helsinki.

Schoenmaker, D & Schramade, W. 2019. Principles of sustainable finance. First edition. Oxford University Press. United Kingdom.

Suomen Pankki 2023. Asuntoyhteisöjen lainakanta. Luettavissa: [https://www.suomenpankki.fi/fi/ti-lastot2/tilastotiedotteet\\_fi/rahalaitosten-tase/2012/Lainat\\_asuntoyhteisöille\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/ti-lastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2012/Lainat_asuntoyhteisöille_chrt_fi/). Luettu: 28.4.2023.

Suomen Pankki s.a. Ilmastotyö. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/suomen-pankki/vas-tuullisuus/ilmastotyö/>. Luettu: 27.4.2023.

Syrjälä, L., Ahonen, S., Syrjäläinen, E. & Saari, S. 1996. Laadullisen tutkimuksen työtapoja. 1.–3.painos. Kirjayhtymä Oy. Rauma.

Thompson, S. 2021. Green and sustainable finance: principles and practice. Kogan Page Limited 2021.

Tilastokeskus 2022a. Asuinrakennusten lämmitys rakennustyypeittäin, 2008–2021. Luettavissa: [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asen/statfin\\_asen\\_pxt\\_11zr.px/table/table-ViewLayout1/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asen/statfin_asen_pxt_11zr.px/table/table-ViewLayout1/). Luettu: 22.4.2023.

Tilastokeskus 2022b. Luettavissa: Asumisen energiankulutus 2021. [https://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk\\_energia.html#asuminen](https://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk_energia.html#asuminen). Luettu: 22.4.2023.

Tilastokeskus 2022c. Rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistumisvuoden mukaan. Luettavissa: [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_rakke/stat-fin\\_rakke\\_pxt\\_116g.px/chart/chartViewColumn/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_rakke/stat-fin_rakke_pxt_116g.px/chart/chartViewColumn/). Luettu 22.4.2023.

Tilastokeskus 2022d. Asuntoja ja asuinrakennuksia korjattiin 6,8 miljardilla eurolla vuonna 2021. Luettavissa: <https://www.stat.fi/julkaisu/ckty3e6f41eud0b99p7vyvbmd>. Luettu: 18.3.2023.

United Nations s.a. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development. Luettavissa: <https://sdgs.un.org/2030agenda>. Luettu: 22.3.2023.

Valtioneuvosto 2022a. Vihreän siirtymän rahoituksen työryhmä. Valtioneuvoston julkaisuja 2022:73. Valtiovarainministeriö. Helsinki. Luettavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/164478/VN\\_2022\\_73.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/164478/VN_2022_73.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Luettu: 3.4.2023.

Verohallinto 2021. Asunto-osakeyhtiön rahastoimien varojen tuloverotus. Luettavissa: <https://vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/tuloverotus/asunto-osakeyhtion-rahastoimien-varojen-tuloverotus/>. Luettu: 21.3.2023.

Vilka, H. 2021. Tutki ja kehitä. 5.päivitetty painos. PS-kustannus. Jyväskylä. E-kirja. Luettu: 19.3.2023.

Ympäristöministeriö 2023. Mitä on kestävä kehitys? Luettavissa: <https://ym.fi/mita-on-kestava-kehitys>. Luettu: 22.3.2023.

Ympäristöministeriö 2022. Suositut asuinrakennusten energia-avustukset jatkuvat ensi vuonna, tukea tarjolla lähes 100 miljoonaa euroa. Luettavissa: <https://ym.fi/-/suositut-asuinrakennusten-energia-avustukset-jatkuvat-ensi-vuonna-tukea-tarjolla-lahes-100-miljoonaa-euroa>. Luettu: 22.3.2023.

Ympäristöministeriö s.a.a. Kansainvälinen ilmastopolitiikka. Luettavissa: <https://ym.fi/kansainvalinen-ilmastopolitiikka>. Luettu: 5.4.2023.

Ympäristöministeriö s.a.b. Euroopan unionin ilmastopolitiikka. Luettavissa: <https://ym.fi/euroopan-unionin-ilmastopolitiikka>. Luettu: 7.4.2023.

Ympäristöministeriö s.a.c. Suomen kansallinen ilmastopolitiikka. Luettavissa: <https://ym.fi/suomen-kansallinen-ilmastopolitiikka>. Luettu: 10.4.2023.

## Liitteet

### Liite 1. Haastattelukysymykset

1. Mikä on pankkien rooli ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi?
2. Mitkä tavoitteet ja tahot ohjaavat pankkien vihreää siirtymää?
3. Mitä kestävän rahoituksen vaihtoehtoja pankeilla on tarjolla asunto-osakeyhtiöille?
4. Mihin hankkeisiin asunto-osakeyhtiö voi saada kestävää rahoitusta?
5. Mitkä seikat vaikuttavat siihen saako asunto-osakeyhtiö kestävää rahoitusta/vihreää lainaa?
6. Mitkä seikat vaikuttavat siihen saako asunto-osakeyhtiö lainaa?
7. Mitkä ovat lainapäätöstä tehdessä pankin keskeisimmät kriteerit asunto-osakeyhtiön osalta?
8. Mitkä ovat kestävän rahoituksen hyödyt asunto-osakeyhtiölle?
9. Kiinnostaako pankkia asunto-osakeyhtiön vastuullisuus?
10. Miten pankkien asunto-osakeyhtiöille tarjoaminen kestävien rahoitusmuotojen odotetaan kehittyvän?
11. Tuleeko jotain muuta mieleen koskien asunto-osakeyhtiöiden kestävää rahoitusta ja vastuullisuusteemoja?