

Opinnäytetyö (AMK)

Myyntityön koulutusohjelma, Finanssipalvelut

2024

Vilma Kurikka

# Taloyhtiölainojen korkosuojausasteen nostaminen



Opinnäytetyö (AMK) | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Myyntityön koulutus, Finanssipalvelut

2024 | 34 sivua

Vilma Kurikka

## Taloyhtiölainojen korkosuojausasteen nostaminen

Taloyhtiölaina on taloyhtiön ottama pankkilaina, jota käytetään taloyhtiön rakentamisen tai peruskorjauksen rahoittamiseen. Taloyhtiölainan peruserätyyppinä on osakkaiden yhteisvastuullisuus lainan takaisinmaksusta. Suomessa merkittävä osa ihmisistä asuu taloyhtiöissä, joten monilla asuntovelallisilla on asuntolainan lisäksi vastattavanaan huoneistokohtainen osuus yhtiölainasta.

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Suomessa toimiva pankki. Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää syitä taloyhtiölainojen matalan korkosuojausasteen takana. Lisäksi tarkoituksena on tutkimuksen tulosten perusteella selvittää, miten taloyhtiölainojen korkosuojausastetta saataisiin nostettua toimeksiantajana toimivassa kohdepankissa. Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin määrällisenä eli kvantitatiivisena tutkimuksena kyselymuodossa. Kyselyn kohderyhmänä toimivat taloyhtiöiden hallitusten jäsenet.

Tutkimus osoitti, että hallitusten jäsenet ovat tunnistaneet yhtiölainan korkosuojaamattomuuden aiheuttaman korkoriskin, mutta siltä suojautuminen on monessa taloyhtiössä puutteellista. Tutkimuksen tuloksista pääteltiin, että yhtiölainojen matala korkosuojausaste johtunee isännöitsijöiden passiivisesta suhtautumisesta korkosuojausta kohtaan sekä pitkään jatkuneesta matalien ja negatiivisten korkojen aikakaudesta.

Asiasanat:

taloyhtiö, korkosuojaus, isännöitsijä, korkoriski, yritysrahoitus

Bachelor's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Bachelor of Business Administration (BBA), Financial Services

2024 | 34 pages

Vilma Kurikka

## Increasing the interest rate hedging in housing company loans

A housing company loan is a bank loan taken by a housing company to finance the construction or renovation of the housing company's property. The principle of a housing company loan is the shared responsibility of the shareholders for repaying the loan. In Finland, a significant portion of the population lives in housing companies, so many homeowners have an individual share of the housing company loan in addition to their mortgage.

This thesis is done for a bank operating in Finland. The aim of this thesis is to investigate the reasons behind the low interest rate hedging percentage for housing company loans. Additionally, the aim is to determine, based on the research, how the interest rate hedging percentage for housing company loans could be increased in this specific bank. The research was conducted in a quantitative manner by using a survey format. The target group for the survey consisted of board members of multiple housing companies.

The research indicated that board members have recognized the interest rate risk caused by the lack of interest rate hedging for housing company loans, but protection against it is insufficient in many housing companies. Based on the research findings, it was inferred that the low interest rate hedging percentage may be due to property managers' passive attitude towards interest rate hedging and the prolonged period of low and negative interest rates.

Keywords:

housing company, interest rate hedging, property manager, interest rate risk, enterprise financing

# Sisältö

<b>1 Johdanto</b>	<b>6</b>
<b>2 Taloyhtiö</b>	<b>8</b>
2.1 Asunto-osakeyhtiö	8
2.2 Yhtiöjärjestys	9
2.3 Hallinto ja päätöksenteko	9
2.4 Talousarvio	10
2.5 Yhtiövastikkeet	11
<b>3 Taloyhtiölainat</b>	<b>13</b>
3.1 Rahoitus	13
3.2 Taloyhtiölainojen käyttö	14
3.3 Korke	15
3.4 Korkosuojaus	17
3.5 Taloyhtiölainojen ongelmat	19
3.6 Ajankohtaisuus	20
3.7 Pohdinta	22
<b>4 Tutkimus</b>	<b>23</b>
<b>5 Tutkimuksen tulokset</b>	<b>25</b>
5.1 Kyselyn tulokset	25
5.2 Johtopäätökset	32
5.3 Tutkimuksen luotettavuus	36
<b>6 Yhteenveto</b>	<b>38</b>
<b>Lähteet</b>	<b>40</b>

## Liitteet

Liite 1. Kyselyn kysymykset

## **Kaaviot**

Kaavio 1. Kysymyksen 1 tulokset.....	25
Kaavio 2. Kysymyksen 2 tulokset.....	26
Kaavio 3. Kysymyksen 3 tulokset.....	26
Kaavio 4. Kysymyksen 4 tulokset.....	27
Kaavio 5. Kysymyksen 5 tulokset.....	27
Kaavio 6. Kysymyksen 6 tulokset.....	28
Kaavio 7. Kysymyksen 7 tulokset.....	29
Kaavio 8. Kysymyksen 8 tulokset.....	29
Kaavio 9. Kysymyksen 9 tulokset.....	30
Kaavio 10. Kysymyksen 10 tulokset.....	30

# 1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö perehtyy taloyhtiölainoitukseen ja korkosuojausten käyttöön taloyhtiölainoissa. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Suomessa toimiva pankki, joka pysyy opinnäytetyössä nimettömänä. Opinnäytetyön tarkoitus on selvittää, miksi taloyhtiölainojen korkosuojaaminen on vähäistä. Tavoitteena on selvittää myös, mitä toimeksiantajana toimiva kohdepankki voisi tehdä, jotta tietoisuus taloyhtiölainojen korkosuojaamisen hyödyistä lisääntyisi ja korkosuojausten käyttö kohdepankin taloyhtiölainoissa saataisiin kääntymään kasvuun. Tutkimus toteutetaan kvantitatiivisena tutkimuksena kyselylomakkeen avulla taloyhtiöiden hallitusten jäsenille. Tulosten perusteella selvitetään näkökulmia, joiden avulla yhtiölainojen korkosuojausten tunnettuutta saataisiin lisättyä ja sitä kautta niiden käyttöastetta nostettua.

Vuoden 2024 alussa Suomessa oli Patentti- ja rekisterihallituksen tilaston mukaan lähes 92 000 asunto-osakeyhtiötä (Patentti- ja rekisterihallitus 2024). Asunto-osakeyhtiö on suomalainen osakeyhtiön erityismuoto. Asumismuotona taloyhtiöasuminen on Suomessa suosittua. (Kiinteistöliitto n.d.) Asunto-osakkeiden omistajilla on usein oman asuntolainansa lisäksi vastattavanaan oma huoneistokohtainen osuus taloyhtiön lainasta. Taloyhtiölainaa lyhennetään kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa, jos osakas ei halua maksaa osuuttaan lainasta kerralla pois. Taloyhtiölainoista on viime vuosina tullut entistäkin merkittävämpiä, sillä merkittävä osa Suomen vanhasta rakennuskannasta alkaa olla peruskorjausta vaativassa iässä. Taloyhtiölainat mahdollistavat vanhojen yhtiöiden pysymisen asumiskelpoisina ja taloyhtiöiden korjauslainat ovat tärkeä tekijä kiinteistöjen ja siten huoneistojen arvon säilyttämisessä. (Suomen Vuokranantajat n.d.)

Keväällä 2022 euriborkorot nousivat positiivisiksi ensimmäistä kertaa moniin vuosiin ja ovat sen jälkeen jatkaneet historiallisen nopeaa nousuaan syksyyn 2023 saakka (Suomen pankki 2024a). Negatiiviseen korkoon tottuneille korkojen nopean nousun vaikutus saattoi tulla yllätyksenä. Korkojen nousun vaikutus on euromääräisesti sitä merkittävämpi, mitä suurempi lainan pääoma

on. Taloyhtiölainat voivat olla hyvinkin suuria, joten korkojen nousu on näkynyt monissa taloyhtiöissä rahoitusvastikkeen merkittävänä nousuna, johon osakkaat eivät välttämättä ole osanneet varautua. Korkojen nopea nousu on aiheuttanut taloyhtiöille maksuviiveitä, mikä on alkanut osoittaa merkkejä suomalaispankkien luottoriskin kasvusta taloyhtiöluotoissa (Finanssivalvonta 2023). Korkosuojauksen tarkoitus on hallita korkoriskiä ja auttaa velallista ennakoimaan omaa talouttaan (Kuntarahoitus n.d.). Taloyhtiölainojen korkosuojaamattomuus on johtanut taloyhtiöiden maksuvaikeuksien lisäksi myös osakkaiden maksuvaikeuksiin.

Tutkimusaiheen ajankohtaisuus korostuu taloyhtiöiden maksuvaikeuksien yleistyessä. Aktiivisempi taloyhtiölainojen korkosuojaus olisi voinut vähentää korkotason noususta johtuvia osakkaiden ja taloyhtiöiden maksuvaikeuksia. Yhtiölainojen korkeiksi nousseet korot ovat osaltaan hidastaneet myös asuntokauppaa ja ajaneet joitain osakkaita asuntojen pakkomyynteihin.

## 2 Taloyhtiö

### 2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on suomalainen osakeyhtiön erityismuoto, jossa osakkeet tuovat oikeuden hallita osakenumeroiden mukaista huoneistoa (Kiinteistöliitto n.d.b). Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen tai sen osan lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla yhtiöjärjestyksen mukaan tarkoitettu asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakkeet ovat irtainta omaisuutta, eli osakkeiden osoittaman huoneiston fyysiset rakenteet omistaa asunto-osakeyhtiö. Osakkeenomistaja eli osakas saa omistuksellaan huoneiston hallintaoikeuden. Osakkaat taas omistavat asunto-osakeyhtiön omistamiensa osakkeiden mukaisessa suhteessa. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön tapaan kuitenkin osakkaistaan erillinen oikeushenkilö. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599.)

Taloyhtiö on yleisesti käytetty nimitys asunto-osakeyhtiöstä. Taloyhtiöitä voivat olla myös keskitetyt kiinteistöosakeyhtiöt, joiden yhtiöjärjestyksessä määrätään, sovelletaanko niihin asunto-osakeyhtiölakia vai osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiö ja osakeyhtiö eroavat toisistaan toiminnan tarkoituksen perusteella. Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön tarkoitus on omistaa ja hallita asumiseen tarkoitettua rakennusta tai sen osaa (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599). Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön tarkoitus on tuottaa omistajilleen voittoa (Osakeyhtiölaki 2006/624). Keskitetyt kiinteistöosakeyhtiöt ovat taloyhtiöiden erikoistapauksia, joten tässä opinnäytetyössä keskitytään asunto-osakeyhtiöihin. Tässä opinnäytetyössä taloyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiötä.

Taloyhtiömuotoinen asuminen on suomalainen erikoisuus, jota ei ole sellaisenaan käytössä muualla maailmassa. Taloyhtiöissä asuminen on Suomessa suosittu asumismuoto, sillä taloyhtiöissä asuu noin 2,7 miljoonaa suomalaista. Taloyhtiöitä voivat olla kerros- ja rivitalot, paritalot sekä erillistaloyhtiöt. (Isännöintiliitto n.d.a.) Omistusasuminen tuo mukanaan



oikeuksia ja velvollisuuksia. Asunto-osakkeen omistamisen riski on pienempi verrattuna kiinteistön omistamiseen, sillä taloyhtiössä vastuut jakautuvat osakkaan ja taloyhtiön kesken. Taloyhtiössä riskiä kannetaan yhdessä muiden osakkaiden kanssa. Pienissä taloyhtiöissä riski on suuria yhtiöitä suurempaa riskin jakautuessa pienemmälle osakasmäärälle. Riski on suurempi myös silloin, kun osakkeiden omistajuus on keskittynyttä, eli yksi tai muutama osakas omistaa merkittävän osuuden taloyhtiön osakkeista.

## 2.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään vastuiden, oikeuksien ja velvollisuuksien jakautumisesta taloyhtiön ja osakkaiden kesken. Osakeyhtiön tapaan asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys, jossa määrätään taloyhtiön toiminnasta esimerkiksi vastikkeiden ja hallintaoikeuksien osalta. Yhtiöjärjestyksellä voidaan myös poiketa joistain asunto-osakeyhtiölain määräyksistä. Yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida määrätä asunto-osakeyhtiölaista poikkeavalla tavalla sellaisista asioista, jotka loukkaavat osakkaiden yhdenvertaisuutta. Asunto-osakeyhtiölain tarkoitus on luoda perusteet taloyhtiön toiminnalle ja yhtiöjärjestyksessä niitä voidaan täydentää, tarkentaa tai muokata kyseiselle yhtiölle sopiviksi. (Isännöintiliitto n.d.b.)

## 2.3 Hallinto ja päätöksenteko

Taloyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous. Asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tämä on pakottavaa lainsäädäntöä, eli siitä ei voida yhtiöjärjestyksen määräyksellä poiketa. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599.) Yhtiökokouksessa päätetään taloyhtiöön, osakkaisiin ja asukkaisiin liittyvistä asioista, joilla voi olla vaikutusta kiinteistön ja siten huoneistojen arvoon. Yhtiökokouksessa kaikilla osakkailla on yhtäläinen oikeus vaikuttaa. Yleensä äänimäärä määräytyy osakkeiden omistussuhteen mukaan. (Isännöintiliitto n.d.e.)

Yhtiökokous valitsee taloyhtiölle hallituksen, mikä asunto-osakeyhtiölain mukaan pitää taloyhtiöllä aina olla. Hallituksen tehtävä on edustaa osakkaita ja tehdä yhtiökokouksen valtuuttamia päätöksiä. Hallitus valvoo yhtiön taloutta ja hallinnon toteutumista. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599.) Hallituksen vastuulla on taloyhtiön toiminnan järjestämis- ja valvontavastuu. Usein hallitus järjestää toiminnan ostamalla isännöintipalvelun. Taloyhtiön osakkaat ja hallituksen jäsenet ovat vain harvoin kiinteistöalan ammattilaisia. Isännöinti sen sijaan on kiinteistöhoidon asiantuntijapalvelua ja isännöitsijän tehtäviin kuuluu kiinteistöä huolehtiminen sekä arkipäiväinen hallinto ja yhtiön juoksevat asiat. Isännöitsijä toimii yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten mukaisesti ja voi antaa ratkaisuehdotuksia esimerkiksi korjaushankkeiden kohdalla. Isännöitsijälle voidaan antaa myös päätäntävaltaa tietyissä asioissa. (Järvinen 2020, 20.)

Isännöitsijä vastaa toiminnastaan hallitukselle. Isännöitsijän vastuuta säätelee myös asunto-osakeyhtiölaki, ja isännöitsijän velvollisuuksiin kuuluu ammattilaisena valvoa sitä, että päätöksenteko taloyhtiössä on lainmukaista ja osakkaiden kohtelu yhdenvertaista. Isännöitsijä valvoo taloyhtiön taloutta ja on vastuussa taloyhtiön kirjanpidosta. Isännöitsijän vastuulle kuuluu myös huolehtia, että hallitus saa riittävästi tietoa ja asiantuntemusta taloyhtiön päätöksentekoon liittyvissä asioissa. (Isännöintiliitto n.d.c.) Lain lisäksi isännöitsijän toimintaa ohjaavat Isännöinnin eettiset ohjeet sekä Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus, jotka täydentävät asunto-osakeyhtiölakia ja helpottavat sen tulkintaa ja soveltamista käytännössä (Isännöintiliitto n.d.d.).

## 2.4 Talousarvio

Hallituksen ja isännöitsijän vastuulla on huolehtia taloyhtiön taloudenpidosta (Järvinen 2020, 19). Taloyhtiöllä tulee olla talousarvio eli budjetti, jonka hallitus ja isännöitsijä valmistelevat yhtiökokoukseen päätettäväksi. Talousarvio on taloyhtiön numeromuotoinen ja euromääräinen toimintasuunnitelma, josta ilmenevät taloyhtiön tulot ja menot. Menoja taloyhtiössä aiheuttavat esimerkiksi lämmitys ja vesi, korjaukset ja hallinnosta aiheutuvat kulut kuten isännöinti.

Taloyhtiön tulot koostuvat pääasiassa osakkailta kerättävistä vastikkeista. Taloyhtiö voi saada myös esimerkiksi vuokratuloa yhtiön hallinnassa mahdollisesti olevista huoneistoista. Talousarvio tehdään aina seuraavalle tilikaudelle. Kaikkia kustannuksia ei etukäteen voida tietää, mikä tekeekin talousarvion laadinnasta haastavaa. Usein talousarvio pohjautuu edellisen tilikauden talousarvioon ja tilinpäätökseen, mutta kustannusten mahdollinen nousu tulee ottaa talousarvion laadinnassa huomioon. (Kiinteistöliitto n.d.a.) Ongelmia voi tulla, jos yllättävistä kustannuksista johtuen taloyhtiön menot ylittävät tulot. Taloyhtiön menot katetaan vastikkeilla, joiden määrästä päättää yhtiökokous. Vastikkeita ei voida kerätä yhtiökokouksen päätöksen vastaisesti, vaikka yhtiön taloudellinen tilanne sen vaatisi (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599).

## 2.5 Yhtiövastikkeet

Yhtiövastikkeilla katetaan taloyhtiön menot, jotka koostuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta, perusparannuksista, yhtiön toiminnasta sekä yhtiölle kuuluvista velvoitteista. Yhtiövastike jaotellaan sen käyttötarkoituksen mukaan hoitovastikkeeseen ja rahoitus- eli pääomavastikkeeseen. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön ja kiinteistön hoidosta aiheutuvat kulut, kuten lämmitys, huolto ja hallinnointi. Rahoitusvastikkeella katetaan sellaiset pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön rakentamisesta tai peruskorjauksesta. Käytännössä siis rahoitusvastikkeella katetaan taloyhtiölainan lyhennykset ja korot. Yhtiöjärjestyksessä määrätään vastikkeiden maksuperusteesta. Yleensä perusteena on huoneiston pinta-ala tai osakelukumäärä. Perusteena voi olla myös hyödykkeen todellinen kulutus, mitä käytetään usein esimerkiksi sähkön kulutuksen kohdalla. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599.)

Taloyhtiön kulut jaetaan lyhyt- ja pitkävaikutteisiin kuluihin ja ne rahoitetaan eri tavalla. Lyhytvaikutteiset kulut kuuluvat taloyhtiön toiminnassa vain kyseiselle tilikaudelle, kun taas pitkävaikutteiset menot ulottuvat useammalle tilikaudelle. (Järvinen, 79.) Lähtökohtaisesti lyhytvaikutteisia kuluja ovat taloyhtiön

hoitomenot ja muut juoksevat kulut, jotka katetaan hoitovastikkeella. Pitkävaikutteisiin menoihin lukeutuvat kaikki erityisrahoitusta vaativat hankkeet, kuten uudistus- ja korjaushankkeet. Pitkävaikutteisten menojen rahoittamiseen on useita vaihtoehtoja, joista yksi yleisimmistä on yhtiölainan nostaminen. Osakkaat lyhentävät yhtiölainaa pääoma- eli rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain tai maksamalla osuutensa lainasta kertasuorituksella pois. (Järvinen, 81-82.)

Lähtökohtaisesti taloyhtiö on velvollinen maksamaan veroja saamistaan tuloista. Taloyhtiön tulot koostuvat pääasiassa osakkaiden maksamista vastikkeista. Taloyhtiön ei kuitenkaan ole tarkoitus tuottaa voittoa, joten budjetoinnissa ja kirjanpidossa tulisi pyrkiä tuottojen ja kulujen tasapainoon. Yhtiökokouksessa päätetään rahoitusvastikkeiden kirjanpidollisesta kohtelusta. Vastikkeita voidaan käsitellä kirjanpidossa rahastoimalla tai tulouttamalla. Tulouttaminen on vastikekohtelun perusmuoto, jossa vastikkeita käsitellään siis taloyhtiön tulona. Tällöin kirjanpidossa tulee olla vastaava määrä yhtiön menoja, jotta veronmaksuvelvollisuudelta vältytään. Lähtökohtaisesti hoitovastikkeen kohdalla vastikkeet käytetään nimensä mukaisesti yhtiön hoitomenoihin. Sen sijaan yhtiölainan lyhennykset eivät ole tuloslaskelmassa näkyvä kuluerä. Kun rahoitusvastikkeita tuloutetaan, tulee kirjanpidossa tehdä vastaava määrä poistoja. Kuukausittaisen rahoitusvastikkeen määrä on melko hyvin ennakoitavissa, joten myös tarvittavien poistojen määrä on laskettavissa. Osakkailla on myös mahdollisuus maksaa huoneistokohtainen lainaosuutensa pois kerralla tai lyhentää sitä suuremmalla erällä. Näitä suurempia osakaslyhennyksiä voi olla vaikea ennakoida, joten ne usein rahastoidaan taloyhtiön kirjanpidossa. Rahastointi tarkoittaa sitä, että pitkäaikaisten menojen kattamiseksi kerättyjä varoja, eli rahoitusvastikkeita tai suurempia lainaosuussuorituksia, käsitellään tilinpäätöksissä verovapaina pääomasijoituksina, jolloin ne eivät siis näy kirjanpidossa tulona. Yhtiökokous voi päättää rahoitusvastikkeiden tai huoneistokohtaisten lainaosuussuoritusten rahastoinnista yhtiön kirjanpidossa, jotta tarpeettomilta veroseuraamuksilta vältytään. (Järvinen 2020, 87-89.)

## 3 Taloyhtiölainat

### 3.1 Rahoitus

Rahoitusmarkkinoiden tarkoitus on ohjata rahaa ylijäämäsektorilta alijäämäsektorille. Ylijäämäsektorilla on rahaa yli oman tarpeen kun taas alijäämäsektorilla on tarvetta ylimääräiselle rahalle. Rahoitus tarkoittaa kaikkia rahalähteitä, joilla yritys tai kotitalous rahoittaa toimintaansa. Yritysrahoitusta ovat siis yrityksen toimintansa rahoittamiseen hankkimat varat. Usein juuri yritykset sijoittuvat alijäämäsektorille, koska ne tarvitsevat rahaa alkuvaiheessa erityisesti toimintansa rahoittamiseen ja myöhemmin kasvuun ja investointeihin. Yritys tarvitsee toimiakseen pääomaa, joka koostuu omasta ja vieraasta pääomasta. Rahoitusvaihtoehtoja on monia ja ne voivat tulla joko yrityksen sisältä tai ulkoa. Ulkoisia rahoituslähteitä ovat esimerkiksi vieras pääoma eli velkarahoitus. (Martikainen & Martikainen 2009, 17.) Usein velkarahoitus on lainaa. Rahoituksen näkökulmasta laina on lainanantajan ja -ottajan välinen sopimus rahan käyttöoikeudesta. Lainanantajina toimivat yleensä rahoituslaitokset, jotka toimivat rahoituksen välittäjinä rahoitusmarkkinoilla. (Suomen Pankki n.d.)

Lainaan liittyy velvollisuus sen takaisinmaksusta. Velkakirjassa eli lainan sopimuksessa määritellään lainan ehdot kuten laina-aika, lyhennys- eli takaisinmaksutapa ja korko eli lainan kustannus. Lainan lyhennys on säännöllisesti tehtävä takaisinmaksuerä, joka sisältää lainan pääoman palautuksen, koron sekä mahdolliset muut kustannukset. Lainan lyhentämiseen on valittavana kolme tapaa. Annuiteettilainassa lyhennyksestä ja korosta koostuva maksuerä pysyy samana viitekoron tarkistukseen asti, jolloin maksuerän suuruus muuttuu. Annuiteettilainassa laina-aika ei siis muutu. Tasaerälainassa maksuerä pysyy samana koko laina-ajan ja viitekoron muuttuessa laina-aika muuttuu. Tasalyhenteisessä lainassa lainapääoma lyhenee aina saman verran ja maksuerän suuruus muuttuu korkotason mukaan.

Lainojen ehdot voivat vaihdella lyhennystavan mukaan. Välttämättä kaikkia lyhennystapoja ei aina voida tarjota asiakkaalle. (Finanssivalvonta 2018a.)

Monesti rahoituslaitos, kuten pankki, vaatii lainalle vakuutta. Vakuutena voi toimia esimerkiksi kiinteistö tai asunto-osake. Vakuuden tarkoitus on turvata lainanantajan eli velkojan asemaa siinä tilanteessa, että lainanottaja eli velallinen ei pysty suoriutumaan velvollisuudestaan maksaa laina takaisin. Ensisijaisesti lainapäätös perustuu aina lainanhakijan maksukykyyn. Vakuudelle määritellään vakuusarvo, joka on usein jokin tietty prosenttiosuus vakuuden käyvästä arvosta eli markkina-arvosta. Vakuusarvo varmistaa sen, että velkojan taloudellinen asema ei vaarannu, jos velallinen ei maksa lainaa ja vakuuskohde joudutaan realisoimaan. (Finanssivalvonta 2018b.)

### 3.2 Taloyhtiölainojen käyttö

Taloyhtiölaina on taloyhtiön pankista ottama rahalaina, jota käytetään rakentamisen tai korjaamisen rahoittamiseen. Koska taloyhtiölaina on yhtiön ottama laina, sen lyhennyksistä ja koroista vastaa taloyhtiö. Osakkaat taas vastaavat yhteisvastuullisesti lainan maksusta yhtiölle. Yhtiölaina jyvitetään eli jaetaan yleensä osakemäärän mukaisessa suhteessa huoneistokohtaisiksi lainaosuuksiksi, joita osakkaat lyhentävät yhtiölle joko rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain tai maksamalla kerralla pois huoneistokohtaisen lainaosuutensa. Taloyhtiölainoissa vakuutena toimii taloyhtiön omistama kiinteistö tai vuokratontilla rakennus tai rakennukset. (Suomen Vuokranantajat n.d.)

Taloyhtiölainoista on viime vuosina tullut entistäkin merkittävämpiä, sillä asuntorakentamisen tarve Suomessa on kasvanut. Vanhaan asuntokantaan täytyy suorittaa peruskorjauksia tietyin väliajoin asuntojen pitämiseksi asuinkelpoisina. Merkittävä osa Suomen vanhasta rakennuskannasta on valmistunut 1960-1970 -luvulla, ja ne alkavat olla suurten peruskorjauksien tarpeessa. Taloyhtiöiden korjauslainat ovat tärkeä tekijä kiinteistöjen ja siten huoneistojen arvon säilyttämisessä. (Suomen Vuokranantajat n.d.)

Ilman taloyhtiölainoja taloyhtiöiden peruskorjaukset venyisivät tai saattaisivat jäädä toteuttamatta kokonaan. Haasteita tulisi erityisesti suurissa yhtiöissä, joissa osa osakkaista ei välttämättä suostuisi hoitamaan omaa osuuttaan korjauksista. Taloyhtiölainan ottamisesta päättää yhtiökokous, jossa kaikkien yksittäisten osakkaiden suostumusta päätöksentekoon ei tarvita, vaan enemmistöpäätös riittää. Enemmistöpäätös tarkoittaa, että ehdotus saa yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Taloyhtiön on helpompi saada lainaa remonttia varten kuin yksittäisten osakkaiden. Taloyhtiölainan saatavuuden helppous perustuu siihen, että lainan vakuutena on kiinteää omaisuutta. (Suomen Vuokranantajat n.d.)

Lainan saatavuus ja ehdot perustuvat kokonaisuuteen rahoitettavasta kohteesta. Taloyhtiötä rahoitettaessa pankki ottaa vakuuden ja maksukyvyyn lisäksi huomioon muun muassa kohteen sijainnin, taloyhtiön taloudellisen tilanteen, osaksrakenteen ja korjauslainassa tulevan remontin vaikutuksen kiinteistön arvoon. Taloyhtiölainat ovat usein pitkiä, joten yhtiön asuntojen arvonkehitystä tulee arvioida pitkälle tulevaisuuteen. Myös yleinen taloustilanne vaikuttaa lainan saatavuuteen. Kokonaisuuden mukaan määrittäytyy rahoittajan riski, mikä heijastuu lainaan marginaalin suuruutena. (Lagus 2020.)

### 3.3 Korko

Lainarahoituksen merkittävin kustannus on usein korkokustannus. Korko on prosenttiosuus lainan pääomasta, jonka velkoja veloittaa korvaukseksi rahan lainaamisesta. Korko ilmoitetaan yleensä vuosittaisena korkoprosenttina. Lainan kokonaiskorkeus koostuu viitekorosta ja marginaalista. Viitekorkeus määräytyy markkinakoron mukaan säännöllisin väliajoin päivittyen tai kiinteää korkoa käyttäessä lainanottohetken korkonoteerauksen mukaan. Marginaali on lainanantajan tuotto-osuus rahan lainaamisesta, jolla se kattaa liiketoimintansa kustannukset ja saa myös voiton. Marginaali määritellään laina- ja asiakaskohtaisesti ja se heijastaa rahoittajan ottamaa riskiä. Korkeamman riskin yritystä tai hanketta rahoittaessa marginaali on korkeampi. Riski määrittyy rahoittajan näkökulmasta. (Banton 2023.)

Taloyhtiölainoihin liittyy riskejä siinä missä yksityishenkilöidenkin lainoihin. Yksi merkittävimmistä riskeistä on korkoriski. Taloyhtiölainan koron nousu johtaa osakkaiden maksaman rahoitusvastikkeen nousuun. Mitä suurempi lainan pääoma on, sen suurempi on myös lainasta maksettava euromääräinen korko. Sekä asunto- että taloyhtiölainojen kokonaiskorko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. Viitekoroista on valittavana euriborkorko ja pankkien oma viitekorko.

Euroopan keskuspankin eli EKP:n tärkein tehtävä on hintavakauden säilyttäminen euroalueella. EKP ylläpitää hintavakautta pitämällä huolen siitä, että euroalueen inflaatio eli yleinen tavaroiden ja palveluiden hintojen nousu pysyy matalana ja vakaana. Inflaatio kertoo kuitenkin myös talouden elinvoimaisuudesta, joten Euroopan keskuspankki tavoittelee noin kahden prosentin vuotuista inflaatiota euroalueella. Yksi työkalu hintavakauden säilyttämiseen ovat EKP:n ohjauskorot. (Euroopan keskuspankki n.d.) Ohjauskorko nimensä mukaisesti ohjaa markkinakorkoja. Ohjauskorko on keskuspankin määrittelemä korko, jolla se lainaa rahaa liikepankeille. Euroopan keskuspankki harjoittaa rahapolitiikkaansa muun muassa säätelemällä ohjauskorkoa. Säätelemällä ohjauskorkoa EKP pyrkii vaikuttamaan rahan kysyntään ja tarjontaan euroalueella, millä on merkittävä vaikutus alueen talouskehitykseen. (Banton 2023.)

Markkinakorot, kuten euribor, määrittyvät markkinoiden mukaan. Euribor on euroalueen oma viitekorko, joka tulee sanoista Euro interbank offered rate. Euribor määräytyy päivittäin keskiarvona siitä hinnasta, millä euroalueen luottolaitoksen ovat valmiita tarjoamaan lainaa toisilleen ilman erityistä vakuutta. Euriborkorot noteerataan joka arkipäivä kahdeksalle eri ajanjaksolle, joista yleisimmin käytetään kolmen, kuuden ja kahdentoista kuukauden ajanjaksoja. Yleisimmin käytetty viitekorko on euribor 12 kk eli kahdentoista kuukauden välein muuttuva euribor. Jos laina sidotaan euriborkorkoon, korko pysyy samana nimensä mukaisen ajan. Tämän jälkeen korko tarkistetaan aina kyseisen ajan kuluttua, jolloin uusi viitekorko on korontarkistuspäivää edeltävän arkipäivän mukainen arvo. (The European Money Markets Institute n.d.) Monet



pankit tarjoavat myös pankkien omia Prime-viitekorkoja, joihin sidottujen lainojen korko muuttuu pankin päätöksen mukaan.

Mitä pidempään viitekorkoon laina on sidottu, sitä ennustettavempia lainan korkokustannukset ja maksuerät ovat. Pitkä korko reagoi hitaammin nousevaan korkotasoon, mikä antaa enemmän aikaa varautua koron nousun tuomiin muutoksiin. Ennustettavuus on osa riskienhallintaa. Riskiä korkojen muuttumisesta ja sen vaikutuksista rahoituskustannuksiin kutsutaan korkoriskiksi. Riski korkotason noususta on keskimäärin ollut Suomessa muuta euroaluetta suurempi, sillä Suomessa lainat sidotaan yleensä vaihtuvaan korkoon. Muualla euroalueella käytetään Suomea huomattavasti enemmän kiinteää korkoa. Vaihtuvien korkojen suosio näkyy esimerkiksi siinä, että vuosina 2003-2023 suomalaisten solmimista asuntolainasopimuksista 96 % oli vaihtuvakorkoisia. (Hirvonen 2024.)

### 3.4 Korkosuojaus

Korkosuojaus on lainaan otettava lisäominaisuus, jolla voidaan hallita koron noususta aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset auttavat varautumaan korkomarkkinan heilahtelun aiheuttamaan epävarmuuteen ja epäsuotuisiin muutoksiin estämällä tai rajoittamalla koron nousua. Korkosuojausopimuksia voidaan tehdä eri tasoiksi omasta riskinsietokyvystä riippuen. (Ferrari ym. 2018.)

Kiinteä korko lukitsee lainan viitekoron sopimusta edeltävän pankkipäivän korkotasoon sovituksi ajaksi, eli korkoa ei tarkisteta viitekoron muutosten mukaisesti. Kokonaiskorko muodostuu tällöin kiinnitetystä viitekorosta ja marginaalista, joka sovitaan lainakohtaisesti. Kiinteä korko sulkee kokonaan pois korkojen noususta aiheutuvat negatiiviset vaikutukset. Kun laina on sidottu kiinteään korkoon, myöskään korkotason laskusta ei pääse hyötymään korkosuojausta purkamalla. (Albertazzi ym. 2019.) Korkokatossa korolle määritellään kattotaso, jonka yläpuolelle lainan kokonaiskorko ei nouse, vaikka vaihtuva viitekorko nousisi. Korkoputkessa korkotasolle määritellään ylä- ja

alarajat, joiden välillä korko voi vaihdella viitekoron muutosten mukaisesti. Korkokatossa ja -putkessa voi siis päästä hyötymään korkotason laskusta suojautuen samalla korkojen nousua vastaan. (Ferrari ym. 2018.)

Korkosuojaus on pankkien myymä tuote, jonka tulee olla pankille kannattava. Korkosuojaus toimii riskienhallintatapana ikään kuin vakuutuksen tavoin: asiakas maksaa palveluntarjoajalle siitä, että saa talouteensa ennustettavuutta, vakautta ja turvaa. Korkosuojaukset hinnoitellaan tapauskohtaisesti lainan marginaalilla. Marginaali on asiakas- ja lainakohtainen ja se heijastaa pankin ottamaa riskiä asiakkaan lainoittamisessa (Banton 2023). Yritysten liiketoimintaan liittyy aika riski, joten lähtökohtaisesti yrityslainoissa on korkeampi marginaali kuin yksityishenkilöiden asuntolainoissa.

Taloyhtiölainat kuuluvat yritysrahoituksen piiriin, koska asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön erityismuoto. Toimeksiantajana toimiva kohdepankki tarjoaa taloyhtiölainojen korkosuojaukseksi korkoputkea, jossa koron katto ja lattia lukitaan samaan tasoon. Käytännössä kohdepankin tarjoama taloyhtiölainan korkosuojaus on siis kiinteä korko, mutta korkoputkimuotoisena se tarjoaa enemmän joustoa kuin varsinainen kiinteä korko. Kohdepankin tarjoama korkoputki mahdollistaa yhtiölainaan tehtävät maksusuunnitelman muutokset ja osakkaiden ylimääräiset lyhennykset. Korkosuojausta käytettäessä lainan on oltava sidottu euriborkorkoon ja suojauksen voimassaoloaika on sopimuksen mukaan 3-25 vuotta. Huomionarvoista on myös, että korkosuojasopimusta ei voida purkaa korkosuojauksen voimassaoloaikana, ellei lainaa makseta kokonaan pois. Korkosuojaus voidaan kuitenkin liittää uuden lainan lisäksi jo olemassa olevaan uudisrakentamista tai peruskorjausta varten otettuun taloyhtiölainaan. (Sisäinen tiedonanto 15.4.2024.)

Taloyhtiölaina voidaan korkosuojata vasta kun lainapääoma on kokonaan nostettu. Tästä syystä myöskään esimerkiksi peruskorjausta varten otettua limiittiä, eli tiliin liitettävää luotto-ominaisuutta, ei voida korkosuojata.

Taloyhtiölainan korkosuojaus on luoton lisäominaisuus eikä velkakirjasta erillistä sopimusta tarvita. (Sisäinen tiedonanto 22.2.2024.) Lainan ottamiseen tarvitaan yhtiökokouksen päätös, mutta lainan ominaisuuksista päättävät yhtiökokouksen

päätöksellä ja päätöksen raameissa joko isännöitsijä tai hallitus. Näin ollen taloyhtiölainan korkosuojaamiseen ei välttämättä tarvita erillistä yhtiökokouksen päätöstä. Mikäli korkosuojaus kuitenkin vaikuttaa rahoitusvastikkeeseen nostavasti, yhtiökokouksen päätös tarvitaan, sillä yhtiö ei saa kerätä vastikkeita yhtiökokouksen päätöksen vastaisesti. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599.)

### 3.5 Taloyhtiölainojen ongelmat

Uuden asuntotuotannon tarve vuosien 2021-2040 välillä on ennusteen mukaan noin 30 000 uutta asuntoa vuosittain. Uudisrakentamisen tarve on seurausta väestön keskittymisestä suurempiin kaupunkeihin, yhden henkilön kotitalouksien lisääntymisestä sekä vanhan asuntokannan poistumisesta. (Vainio 2020, 16.) Merkittävä osa rakennettavasta uudistuotannosta on taloyhtiöitä, joiden rakentamisen taloyhtiölaina mahdollistaa. Asunto-osakkeen hinta koostuu myyntihinnasta ja mahdollisesta huoneistokohtaisesta velkaosuudesta. Velaton hinta pitää sisällään myyntihinnan ja mahdollisen velkaosuuden. Uudiskohteissa yhtiölainaosuus suhteessa myyntihintaan voi olla hyvinkin suuri, jopa yli 70 % asunnon kokonaishinnasta. (Koskinen & Voutilainen 2023.) Yhtiölainaosuuden ollessa suuri myös korkokulut ovat euromääräisesti korkeat, mikä lisää kuukausittaisia asumiskustannuksia. Korkeiden viimeaikaisen nousun myötä korkojen osuus rahoitusvastikkeesta voi olla jopa yli puolet. Erityisesti suuren velkaosuuden uudiskohteissa tämä tarkoittaa euromääräisesti suurta kuukausittaista kustannusta.

Korkojen heilahtelu aiheuttaa epävarmuutta tulevaisuuden asumiskustannuksissa. Taloyhtiölainat, etenkin rakennuslainat, ovat yleensä pitkiä. Ennustettavuus heikkenee pidemmällä aikavälillä ja ennustettavuuden ollessa tärkeä osa riskienhallintaa, pitkiä taloyhtiölainoja voidaan pitää yhtiön ja osakkaan kannalta riskisinä. Korkosuojauksella lisätään ennustettavuutta ja pienennetään tai estetään kokonaan korkojen heilahtelun vaikutukset. Ennustettavuus pienentää yhtiön ja osakkaan riskin lisäksi myös rahoittajan riskiä. Kun tulevat kustannukset ovat tiedossa, yhtiö pystyy laatimaan tarkemman talousarvion ja hallitsemaan siten talouttaan paremmin.

### 3.6 Ajankohtaisuus

Euroalueen korkotaso oli pitkään negatiivinen. Keväällä 2022 euriborkorot lähtivät nopeaan nousuun ja kävivät korkeimmillaan jopa yli 4,2 prosentissa. (Suomen pankki 2024a). Koronapandemian alussa asuntokauppa hidastui, mutta poikkeustilanteen jatkuessa kauppa vilkastui jopa normaalitilannetta vilkkaammaksi. Pandemian aikana kotitalouksien kulutus väheni, joten rahaa jäi enemmän säästöön ja kokoontumisrajoitusten johdosta etätyö lisääntyi, joten asuntoihin haluttiin lisää tilaa ja erillinen työhuone. Myös kiinnostus asumiseen kasvukeskusten ulkopuolella lisääntyi, kun etätyö mahdollisti sen uudella tavalla. Asuntojen myyntiajat lyhenivät ja korkea kysyntä johti asuntojen hintojen nousuun. Asuntomarkkina ylikuumeni. (Tilastokeskus 2021.)

Korkotason nousu ja korkea inflaatio ovat hidastuttaneet asuntokauppaa viimeisen vuoden aikana. Samaan hetkeen osuivat myös hallituksen asuntopolitiikan muutokset liittyen asuntolainojen korkovähennysoikeuden poistoon ja taloyhtiölainojen enimmäismääriin. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2024.) Korkotaso on noussut nopeasti samaan aikaan kun taloustilanne on ollut epävarma ja kuluttajien luottamus matalalla. Tämä on johtanut asuntojen hintojen laskuun. Korkeiden nopean nousun vaikutus sekä taloyhtiö- että asuntolainoihin on ajanut kuluttajia asuntojen pakkomyynnteihin. Samoista syistä johtuva asuntomarkkinan hidastuminen on pidentänyt myyntiaikoja ja laskenut myyntihintoja, jolloin pakkomyyntitilanteessa olevat eivät välttämättä ole saaneet asuntoonsa sijoittamaansa rahaa takaisin tai ovat joutuneet jopa maksuvaikeuksiin, jos asunnosta ei ole päässyt eroon. (Huhtinen 2023.)

Suurin osa taloyhtiölainoista on vaihtuvakorkoisia, joten korkojen nousun vaikutus näkyy myös yhtiölainoissa. Kesäkuussa 2022 taloyhtiölainojen keskimääräinen korko oli 1,6 % kun jo helmikuussa 2023 yhtiölainojen keskikorko oli noussut 4,3 prosenttiin. (Koskinen & Voutilainen 2023.) Usein uudiskohteissa taloyhtiölaina on lyhennysvapaalla ensimmäiset vuodet kohteen rakennuttua. Tänä aikana osakkaat maksavat rahoitusvastikkeena vain korkoja.

Koronapandemian mukanaan tuoman asuntomarkkinan vilkastumisen myötä uudiskohteita myytiin paljon. Kun koronapandemian aikana korkotaso oli vielä negatiivinen, rahoitusvastikkeet pysyivät maltillisina. Monien pandemian aikana uudiskohteen ostaneiden asumiskustannukset ovat nousseet kestäättömiksi korkojen nousun ja yhtiölainan lyhennysvapaan päättymisen osuessa lyhyen ajan sisään. (Erkkilä 2023.) Näiden lisäksi myös oman asuntolainan kuukausierä on saattanut nousta merkittävästi korkojen nousun seurauksena, jos asuntolainaa ei ole korkosuojattu.

Vuosi 2023 oli asuntomarkkinalle erityisen haastava. Vuoteen 2022 verrattuna vanhojen asuntojen kauppamäärät laskivat 20,8 % ja uudiskohteiden jopa 63,4 %. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2024.) Rungas tarjonta ja hintojen lasku on näkynyt vahvimmin uudiskohteissa, joissa myös yhtiölainaosuudet ovat suurimpia.

Kiinteistöliiton Talous- ja rahoituskysely 2023:n mukaan taloyhtiöiden maksuvaikeuden ovat pysyneet maltillisina, mutta niitä on silti ilmennyt. Syitä maksuvaikeuksille on monia, joista suurimpina nousivat esiin kasvaneet kustannukset, vastikkeet ja lainakorot. Vastikerästejä on esiintynyt eniten uudiskohteissa sekä 1970-luvulla rakennetuissa yhtiöissä, joissa suuret peruskorjaukset ovat ajankohtaisia. Näiden yhtiöiden yhtiölainaosuudet ovat keskimäärin muita taloyhtiöitä suurempia. Kysely on toteutettu kevään ja kesän 2023 aikana. (Kiinteistöliitto 2023b.) Kesällä 2023 myös Finanssivalvonta tiedotti taloyhtiöluottojen kohonneesta riskistä ja lisääntyneistä maksuhäiriöistä sekä niiden vaikutuksesta pankkien kohonneeseen luottoriskiin (Finanssivalvonta 2023).

Kiinteistöliiton kyselyn jälkeen tilanne on kuitenkin muuttunut merkittävästi. Suomen Pankin tilaston mukaan joulukuussa 2023 taloyhtiöillä oli lähes 340 miljoonan euron edestä hoitamattomia yhtiölainoja, eli lainoja, joiden maksusuoritus on myöhässä yli 90 päivää, kun vielä vuotta aiemmin niitä oli alle 60 miljoonan euron edestä. Tilanne on muuttunut nopeasti kesän 2023 jälkeen. Kesäkuussa 2023 hoitamattomia taloyhtiölainoja oli noin 116 miljoonaa euroa.

Puolen vuoden aikana taloyhtiöiden hoitamaton lainakanta on siis lähes kolminkertaistunut. (Suomen Pankki 2024b.)

### 3.7 Pohdinta

Matalien ja jopa negatiivisten korkojen aikakausi jatkui pitkään ja suomalaiset ehtivät tottua siihen. Korkosuojaus on saatettu matalien korkojen aikana pitää turhina, jos korkojen nousu on nähty epätodennäköisenä. Taloyhtiölainan yhteisvastuullisuus korostuu tilanteissa, joissa osakkaat ajautuvat maksuvaikeuksiin. Osakkaat voivat olla keskenään hyvin erilaisissa taloudellisissa tilanteissa ja yksittäisille osakkaille korkojen nousun vaikutus rahoitusvastikkeeseen, mahdollisesti yhtä aikaa asuntolainan koron noustessa, voi ajaa osakkaan taloudellisiin vaikeuksiin. Osakkaiden taloudellisten vaikeuksien lisääntyminen alkaa ennen pitkää näkyä koko yhtiön taloudessa. Taloyhtiön päätökset tulee tehdä kaikkien osakkaiden tasavertaista etua ajatellen ja pitää mielessä yhtiölainan yhteisvastuullisuus.

## 4 Tutkimus

Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin määrällisenä eli kvantitatiivisena tutkimuksena kyselylomakkeen avulla. Tutkimuksen toteutustavaksi valittiin kvantitatiivinen tutkimus, koska tulokset ovat silloin laadullista tutkimusta helpommin mitattavissa ja vertailtavissa. Tutkimuksessa selvitettiin syy-seuraus-suhdetta, mikä on määrälliselle tutkimukselle tyypillistä. (Hirsjärvi ym. 2009, 139-140.)

Kiinteistöliitto toteuttaa kahdesti vuodessa korjausrakentamisbarometri-kyselyn, jossa selvitetään taloyhtiöiden korjausrakentamisen kustannuksia ja hyvän kiinteistönpitotavan tasoa. Tutkimus järjestetään isännöitsijöille, hallitusten jäsenille sekä taloyhtiöiden muille edustajille. (Kiinteistöliitto n.d.a.) Syksyllä 2023 järjestetyssä korjausrakentamisbarometrissa kysyttiin taloyhtiölainojen korkosuojauksesta. Taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille ja muille jäsenille oli osoitettu kysymys siitä, onko taloyhtiölainassa korkosuojaus. 39 % vastanneista ei tiennyt, onko yhtiölainaa korkosuojattu. 17 % niistä, jotka osasivat vastata kysymykseen, ilmoittivat lainalla olevan korkosuojaus. (Kiinteistöliitto 2023a.)

Opinnäytetyön tutkimuksella halutaan selvittää Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometria laajemmin syitä taloyhtiölainojen matalan korkosuojausasteen takana. Korjausrakentamisbarometrin tuloksista selvisi, että hallitusten jäsenien tietoisuus yhtiölainojen korkosuojauksesta on matalalla tasolla.

Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin Varsinais-Suomen Kiinteistöliiton kautta lähettämällä kysely liiton jäsenenä olevien taloyhtiöiden edustajille. Kysely on yksi survey-tutkimuksen keskeisimmistä menetelmistä. Survey-tutkimus tarkoittaa tutkimusta, jossa vastaajat muodostavat otoksen tietystä perusjoukosta ja aineisto kerätään standardoidusti, eli kaikilta vastaajilta samalla tavalla. Survey-tutkimuksen tulokset käsitellään yleensä määrällisesti eli kvantitatiivisesti, kuten tässäkin tutkimuksessa. (Hirsjärvi ym. 2009, 193-194.)

Kysely suunnattiin sellaisten taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille ja jäsenille, joissa isännöintipalvelu on ostettu ammatti-isännöitsijöiltä ja joilla on tällä hetkellä yhtiölainaa. Kyselyn kohderyhmästä olisi voitu rajata pois pienemmät, tietyn huoneistomäärän alittavat taloyhtiöt sekä yhtiöt, joilla yhtiölainamäärä on pääomaltaan pieni. Tämä olisi kuitenkin voinut vähentää vastausmäärää, jos kriteereitä vastaajille olisi ollut paljon. Esimerkiksi yhtiölainan määrä ei välttämättä ole kaikkien vastaajien tiedossa. Kysely koostui kymmenestä strukturoidusta monivalintakysymyksestä ja yhdestä avoimesta kysymyksestä. Kysely toteutettiin Google Forms -kyselylomakkeen avulla verkkokyselynä. Kysely lähetettiin Varsinais-Suomen Kiinteistöliiton maaliskuun 2024 uutiskirjeessä sähköpostilla uutiskirjeen tilanneille jäsenille. Uutiskirjeen vastaanottajia oli noin 5400. Vastausaika oli kaksi viikkoa

Kyselyssä päädyttiin käyttämään pääasiassa monivalintakysymyksiä, sillä vastaukset ovat tällöin helposti mitattavissa ja vertailtavissa. Kyselyn alussa selitettiin lyhyesti, mitä taloyhtiölainan korkosuojaus tarkoittaa, jotta vastaaja ymmärtäisi mitä kysymyksillä tarkoitetaan. Monivalintakysymykset toimivat kyseisessä tutkimuksessa hyvin, sillä kysymykset ohjasivat vastaajia pysymään aiheessa ja vastaukset pysyivät helposti käsiteltävinä (Hirsjärvi ym. 2009, 201). Avoimella kysymyksellä pyrittiin selvittämään vastaajien mielikuvia korkosuojauksesta. Avoimen kysymyksen vastaukset antoivat myös jonkinlaista kuvaa siitä, kuinka paljon hallituksen jäsenet todellisuudessa ymmärtävät korkosuojauksien tarkoituksesta ja vaikutuksista. Jotkin avoimen kysymyksen vastauksista eivät täysin vastanneet kysytyyn kysymykseen.

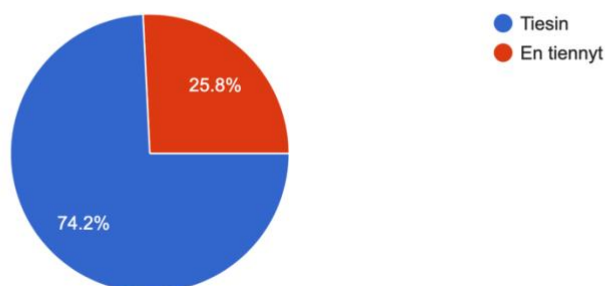


## 5 Tutkimuksen tulokset

Kyselyn monivalintakysymyksiin saatiin yhteensä 97 vastausta. Vastausmäärä yllätti positiivisesti, mutta on kuitenkin tieteellisten tutkimusten mittakaavassa niin pieni, ettei tuloksia voida pitää täysin luotettavina. Tuloksia voidaan kuitenkin pitää suuntaa antavina. Avoimeen kysymykseen saatiin 59 vastausta. Koska kyselyä jaettiin Varsinais-Suomen Kiinteistöliiton kautta, suurin osa vastaajista on todennäköisesti saman alueen taloyhtiöiden hallituksissa. Vastaajien suhtautumisen korkosuojauksiin ja syiden yhtiölainojen suojaamattomuuteen voidaan olettaa olevan samankaltaisia ympäri Suomen.

### 5.1 Kyselyn tulokset

Tiesitkö, että taloyhtiölaina on mahdollista korkosuojata?  
97 responses

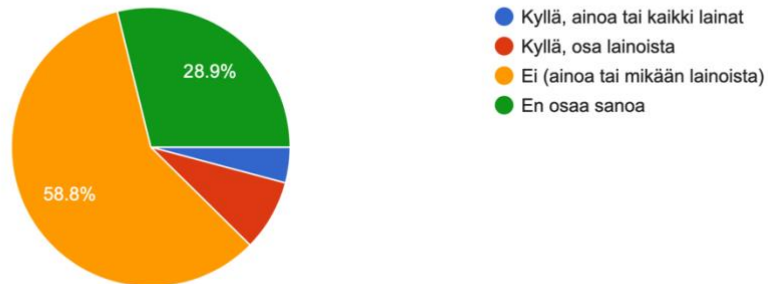


Kaavio 1. Kysymyksen 1 tulokset.

Ensimmäisessä kysymyksessä kartoitettiin vastaajan tietämystä mahdollisuudesta korkosuojata taloyhtiölaina. Suurin osa eli 74,2 % tiesi, että taloyhtiölainan voi korkosuojata. Noin neljäsosa ei kuitenkaan tiennyt sitä ennen kyselyyn vastaamista.

### Onko taloyhtiösi laina korkosuojattu?

97 responses

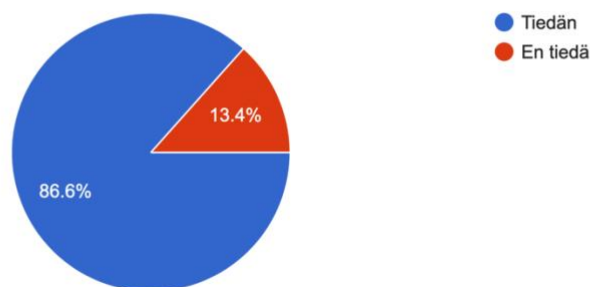


### Kaavio 2. Kysymyksen 2 tulokset.

Seuraavaksi kysyttiin, onko vastaajan taloyhtiön laina tai lainat korkosuojattu. 58,8 % vastaajista vastasi, että mikään yhtiön lainoista ei ole korkosuojattu. Vain 12,3 % vastaajista kertoi lainan tai jonkun yhtiön lainoista olevan korkosuojattu. 28,9 % eli hieman yli neljännes ei tiennyt, onko lainaa tai lainoja korkosuojattu.

### Tiedätkö, mikä vaikutus taloyhtiölainan koron nousulla voi olla rahoitusvastikkeen suuruuteen?

97 responses

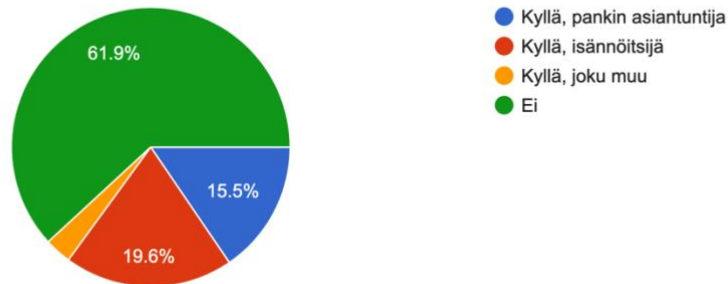


### Kaavio 3. Kysymyksen 3 tulokset.

Suurin osa vastaajista eli 86,6 % tiesi, mikä vaikutus taloyhtiölainan koron nousulla voi olla kuukausittaisen rahoitusvastikkeen suuruuteen. Kuitenkin 13,4 % vastaajista ei tiennyt.

Onko joku esitellyt taloyhtiölainan korkosuojausta sinulle?

97 responses

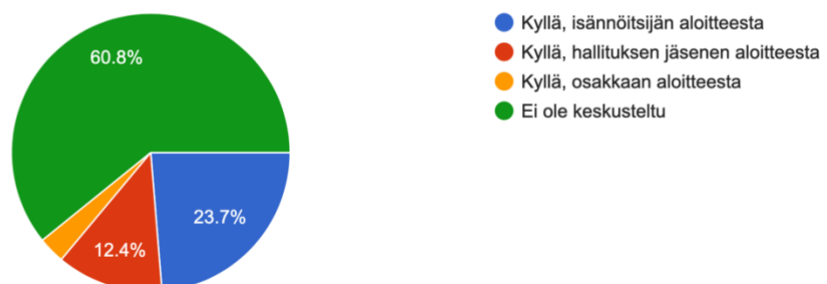


Kaavio 4. Kysymyksen 4 tulokset.

Seuraavaksi selvitettiin, onko taloyhtiölainan korkosuojausta esitelty hallitusten jäsenille. Yli puolet eli 61,9 % vastaajista kertoi, ettei kukaan ollut esitellyt korkosuojausta. Vain viidesosalle eli 19,6 prosentille vastaajista taloyhtiön isännöitsijä oli kertonut yhtiölainan korkosuojuuksesta. 15,5 % kertoi pankin asiantuntijan esitelleen korkosuojausta ja 3,1 prosentille korkosuojausta oli esitellyt joku muu.

Onko taloyhtiölainan korkosuojuuksesta keskusteltu yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa?

97 responses



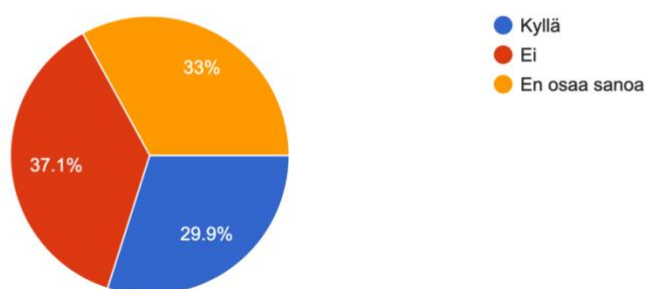
Kaavio 5. Kysymyksen 5 tulokset.

Viidennessä kysymyksessä selvitettiin oliko taloyhtiölainan korkosuojuuksesta keskusteltu yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa. 60,8 % eli yli puolet

kertoi, ettei taloyhtiölainan korkosuojauksesta oltu keskusteltu yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa. Vastaajista 15,5 % kertoi, että korkosuojauksesta on keskusteltu hallituksen jäsenen tai osakkaan aloitteesta. 23,7 prosentin mukaan isännöitsijä oli nostanut korkosuojausten keskusteluun kokouksessa.

Onko taloyhtiölainan korkosuojaamista harkittu ennen lainan ottoa tai lainanottohetkellä?

97 responses

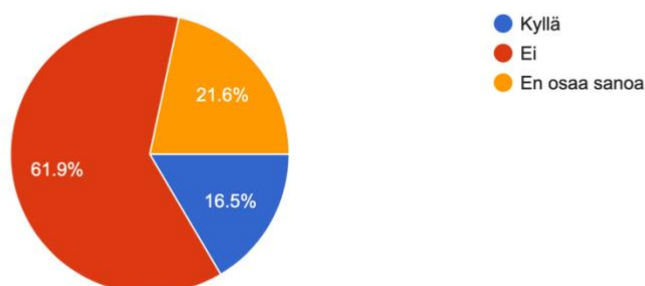


Kaavio 6. Kysymyksen 6 tulokset.

Seuraavaksi kysyttiin, onko taloyhtiölainan korkosuojaamista harkittu ennen lainan ottoa tai lainanottohetkellä. Vastaukset jakautuivat melko tasaisesti, mutta 37,1 % vastasi, ettei korkosuojausta ole edes harkittu ennen lainan ottoa. 29,9 % kertoi, että korkosuojausta on harkittu ja kolmasosa eli 33 % ei tiennyt, onko korkosuojausta harkittu ennen lainan ottoa.

Onko taloyhtiölainan korkosuojaamista harkittu laina-aikana?

97 responses

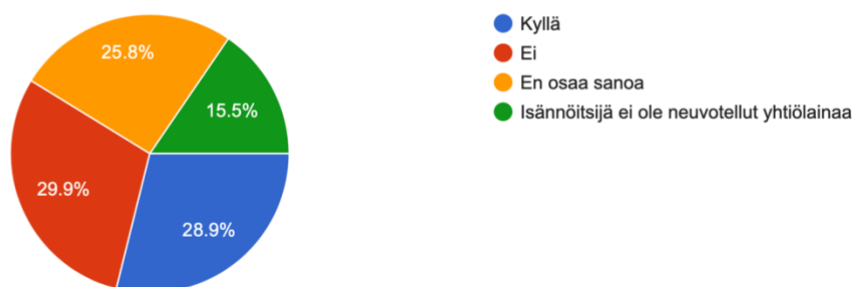


Kaavio 7. Kysymyksen 7 tulokset.

Seuraavaksi kysyttiin, onko taloyhtiölainan korkosuojaamista harkittu laina-aikana. Korkosuojausta harkitaan vastauksista päätelleen melko harvoin kesken laina-ajan, sillä 61,9 % vastasi, että korkosuojausta ei ole harkittu lainan ottamisen jälkeen. 21,6 % ei osannut sanoa ja vain 16,5 % kertoi, että korkosuojausta on harkittu laina-aikana.

Jos isännöitsijä on valtuutettu neuvottelemaan yhtiölainan ehdoista pankin kanssa, onko isännöitsijä kertonut hallitukselle tai osakkaille mahdollisuudesta korkosuojata yhtiölainaa?

97 responses



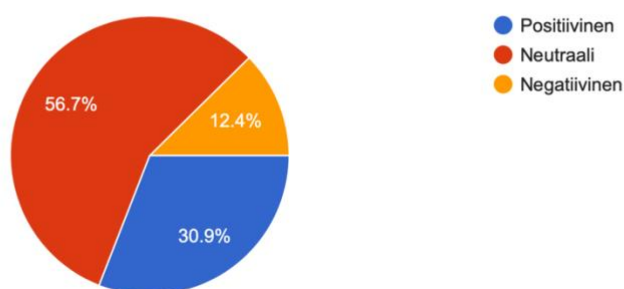
Kaavio 8. Kysymyksen 8 tulokset.

Usein yhtiökokous ja hallitus valtuuttavat isännöitsijän neuvottelemaan taloyhtiön lainan pankin kanssa. Seuraavaksi kysyttiin, onko isännöitsijä kertonut hallitukselle tai osakkaille mahdollisuudesta korkosuojata yhtiölainaa.

15,5 % vastaajista kertoi, että joku muu kuin isännöitsijä on neuvotellut lainan ehdoista pankin kanssa. 28,9 % vastasi, että isännöitsijä on kertonut ennen neuvottelua mahdollisuudesta korkosuojata yhtiölaina. 29,9 prosentin mukaan isännöitsijä ei ollut kertonut, että laina on mahdollista korkosuojata ja 25,8 % ei tiennyt, onko isännöitsijä tuonut asian esille.

Mikä on mielikuvasi taloyhtiölainan korkosuojauksesta?

97 responses

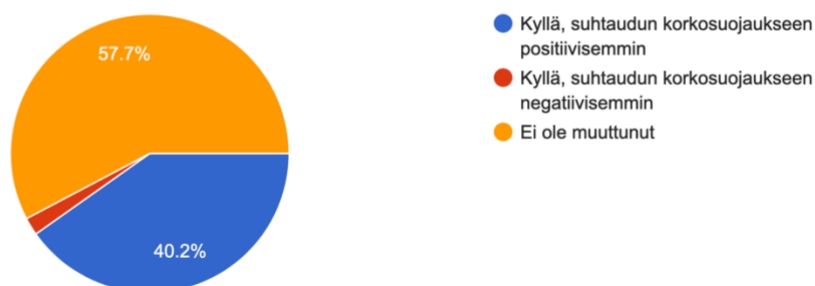


Kaavio 9. Kysymyksen 9 tulokset.

Seuraavaksi kartoitettiin hallituksen jäsenien mielikuvaa yhtiölainan korkosuojauksesta. Hieman yli puolet eli 56,7 % kertoi mielikuvansa yhtiölainojen korkosuojauksesta olevan neutraali. 30,9 prosentin mukaan mielikuva on positiivinen ja 12,4 % vastasi mielikuvan olevan negatiivinen.

Onko suhtautumisesi taloyhtiölainojen korkosuojaukseen muuttunut yleisen korkotason nousun myötä?

97 responses



Kaavio 10. Kysymyksen 10 tulokset.

Korkojen ollessa pitkään matalalla korkosuojauksen hyödyt nähtiin pieninä. Seuraava kysymys käsitteli sitä, onko vastaajien mielikuva taloyhtiölainojen korkosuojauksesta muuttunut yleisen korkotason nousun myötä. 57,7 % kertoo, ettei suhtautuminen yhtiölainojen korkosuojausta kohtaan ole muuttunut. Kuitenkin melko suuri osa, eli 40,2 % kertoo suhtautumisensa muuttuneen positiivisemmaksi. Vain 2,1 prosenttia vastaajista kertoo suhtautuvansa korkosuojaukseen negatiivisemmin korkojen nousun myötä.

Monivalintakysymysten lisäksi kyselyn lopussa oli yksi avoin kysymys. Avoin kysymys ei ollut pakollinen, mutta 97 vastaajasta kysymykseen saatiin 59 vastausta. Kysymyksessä kysyttiin, miksi vastaajan mielestä taloyhtiölaina pitäisi tai ei pitäisi korkosuojata. Vastauksia saatiin sekä puolesta että vastaan. Osa vastauksista ei kuitenkaan vastannut täysin kysytyyn kysymykseen. Osa vastauksista oli myös epäselkeitä ja vastaajan mielipide ei selkeästi selvinnyt vastauksesta. Tämä saattaa kertoa siitä, että kysymys ymmärrettiin väärin. Kyselyn alussa selitettiin lyhyesti mitä taloyhtiölainan korkosuojaus tarkoittaa, mutta on mahdollista, että osa vastaajista vastasi kyselyyn ymmärtämättä täysin kysymyksiä tai aihetta. Tämä vaikuttaa tutkimuksen luotettavuuteen ja se tulee ottaa huomioon tuloksia tarkasteltaessa.

Suurin osa kielteisesti taloyhtiölainan korkosuojaukseen suhtautuvista perusteli sitä korkosuojauksen korkealla hinnalla. Osa mainitsi, että pidemmällä aikavälillä lainan suojaamattomuus tulee edullisemmaksi. Toisaalta osa positiivisesti suhtautuvista oli sitä mieltä, että suurissa ja pitkissä lainoissa, joita taloyhtiölainat usein ovat, korkosuojaus tuo turvaa ja ennustettavuutta.

Neutraalisti korkosuojaukseen suhtautuvat vastasivat korkosuojauksen hyödyllisyyden riippuvan yleisestä taloudellisesta tilanteesta ja lainan suuruudesta. Osa vastaajista harmitteli sitä, ettei yhtiölainaa suojattu korkojen ollessa matalalla ja samalla totesi, ettei tällä hetkellä näe korkosuojausta järkevänä, sillä korot näyttävät seuraavaksi kääntyvän laskuun korkeimmista lukemista.

Useampi vastaaja oli maininnut korkosuojauksen olevan kannattamatonta, sillä lainalla on useampi maksaja mikä pienentää riskin kohdistumista yksittäiseen osakkaaseen ja hänen taloudelliseen tilanteeseensa. Vain yksi vastaaja otti pohdinnassaan huomioon sen, että taloyhtiöissä on erilaisia osakkaita monenlaisissa elämäntilanteissa ja taloudellisissa tilanteissa ja päätöksenteko tulisi tehdä kaikkien osakkaiden taloudellinen asema huomioiden. Tämän vastaajan mukaan korkosuojaus olisi turvallisin vaihtoehto ja hyvä kompromissi.

Muutama vastaaja kuvaili korkosuojauksen toimivan vakuutuksen tavoin. He mainitsivat korkosuojauksen muiden vakuutusten tavoin lisäävän kustannuksia ”vakuutusmaksuna”. Vastauksissa yllätti se, että korkosuojaukseen vakuutuksen tapaan suhtautuvat pitivät korkosuojausta enemmän tarpeettomana kuin järkevänä. Erityisesti nämä vastaajat mainitsivat sen, että pitkällä aikavälillä korkosuojauksessa voittaja on pankki ja häviäjiä taloyhtiö ja osakkaat.

Positiivisemmissä vastauksissa korkosuojauksen hyötyinä korostuivat rahoitusvastikkeen ja kustannusten ennakoitavuus, riskienhallinta ja budjetointi. Useissa vastauksissa myös pohdittiin, että yhtiölaina olisi pitänyt suojata korkojen ollessa vielä matalalla. Negatiivisesti suhtautuvien vastauksissa perusteluna oli korkosuojauksen korkea hinta ja pankin tavoite hyötyä korkosuojauksen tuomista tuotoista. Vastauksista kuitenkin vain harva on yksiselitteisesti ja jyrkästi korkosuojausta vastaan. Moni kielteisestikin yhtiölainan korkosuojaamiseen suhtautuvista kuitenkin tunnistaa myös sen hyötyjä. Neutraaleissa vastauksissa vastaajat tuovat ilmi samoja korkosuojauksen hyötyjä, mutta pohtivat, ovatko ne korkosuojauksen hinnan arvoisia. Joukossa on myös useita vastauksia, joissa vastaajat kertovat, etteivät ole ajatelleet asiaa tai heillä ei ole mielipidettä yhtiölainan korkosuojaamisesta.

## 5.2 Johtopäätökset

Kyselystä selvisi, että merkittävä osa taloyhtiöiden hallituksen jäsenistä ei tiennyt, että taloyhtiölaina on mahdollista korkosuojata. Vielä suurempi osa ei



tiennyt, onko oma taloyhtiölaina korkosuojattu. Suurin osa kuitenkin oli tietoinen siitä, miten yhtiölainan koron nousu voi vaikuttaa rahoitusvastikkeeseen. Suurin osa vastaajista kertoi, ettei taloyhtiölainan korkosuojaamisesta ole edes keskusteltu yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa. Korkojen nousun seuraukset on siis melko hyvin tunnistettu taloyhtiöiden hallituksissa, mutta korkoriskin hallinnassa voi olla puutteita monissa taloyhtiöissä.

Isännöitsijä on kiinteistönhoidon asiantuntija, johon osakkaat ja hallituksen jäsenet luottavat. Vain noin neljäsosa vastasi, että yhtiölainan korkosuojauksesta on keskusteltu yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa isännöitsijän aloitteesta. Toisaalta isännöitsijä tekee valtuuksiensa mukaisia päätöksiä todennäköisesti taloyhtiön asioissa osakkaita rationaalisemmin, koska päätökset eivät koske isännöitsijän omaa omaisuutta. Osakkailla päätöksentekoon vaikuttavat myös tunteet, sillä usein kyse on omasta kodista ja omaisuudesta. Kun kyseessä ovat omat rahat, riskinsietokyky laskee. Toisaalta siis osakkaat pyrkivät tunneperäisillä päätöksillään suojelemaan omaisuuttaan ja talouttaan.

Isännöitsijän velvollisuuksiin kuuluu huolehtia siitä, että hallitus ja yhtiökokous saavat tarvittavat ja riittävät tiedot päätöksentekoa varten. Viimekädessä osakkaat päättävät itse taloyhtiönsä asioista. Asunto-osakeyhtiölaissa ei erikseen säädetä missä määrin isännöitsijän tulee kertoa osakkaille ja hallitukselle lainatarjouksen ehdoista, kuten korkosuojauksesta. Myös taloyhtiölainan suojaamattomuus on päätös samalla tavalla kuin sen suojaaminenkin. Hallituksen ja osakkaiden mielipiteen selvittämistä lainan korkosuojauksesta voidaan pitää isännöitsijän velvollisuutena. Kyselyn perusteella hallituksen jäsenet vaikuttavatkin suhtautuvan taloyhtiölainan korkosuojaukseen isännöitsijöitä avoimemmin. Usein päätöksenteossa painaa kuitenkin merkittävästi ammattitaitoisen isännöitsijän näkemys.

Noin kolmasosa vastasi, että yhtiölainan korkosuojaukselta on harkittu ennen lainan ottamista. Laina-aikana korkosuojaukselta on harkittu vain 16,5 prosentin mukaan. Korkosuojaus on usein mahdollista myös kesken laina-ajan, mutta monet eivät välttämättä tiedät tai edes osaa ajatella asiaa. Hallituksen

jäsenten ja osakkaiden tietoisuuden lisääminen jo olemassa olevan lainan suojaamisesta voisi olla hyödyllistä, varsinkin kun vastaajien suhtautuminen korkosuojausta kohtaan on muuttunut positiivisemmaksi. Yhtiölainojen korkosuojausprosentti on vielä melko matala. Merkittävä määrä taloyhtiöistä on rakennettu 1970-luvulla ja on tullut suuria peruskorjauksia vaativaan ikään. Näihin on otettu suuria lainoja, joiden lainapääoma ei ole vielä ehtinyt merkittävästi pienenemään. Erityisesti näissä lainoissa olisi potentiaalia korkosuojaukseen kesken laina-ajan.

Suurin osa taloyhtiölainoista on kyselyyn vastanneiden mukaan isännöitsijän neuvottelemia. Alle 30 % vastaajista kertoi isännöitsijän kertoneen hallitukselle mahdollisuudesta korkosuojata laina. Tämä kertoo isännöitsijän passiivisesta suhtautumisesta taloyhtiölainojen korkosuojauksia kohtaan. Suurin osa vastanneista hallituksen jäsenistä sen sijaan suhtautuu korkosuojauksiin neutraalisti tai positiivisesti. Noin 40 % vastaajista kertoo suhtautumisensa korkosuojauksiin muuttuneen positiivisempaan suuntaan yleisen korkotason nousun myötä. Neutraalisti asiaan suhtautuvat voisivat olla avoimia vastaanottamaan enemmän tietoa taloyhtiölainojen korkosuojauksen vaikutuksista ja hyödyistä. Vain noin kaksi prosenttia kertoo suhtautuvansa korkosuojaukseen aiempaa negatiivisemmin korkotilanteen muutosten myötä. Yleinen aiempaa positiivisempi suhtautuminen asiaan kertonee siitä, että nyt korkotilanteen muututtua voisi olla hyvä hetki lisätä hallitusten jäsenien ja myös osakkaiden tietoisuutta korkosuojauksista.

Korkojen ollessa vielä suhteellisen korkealla kiinnostus yhtiölainan suojaamiseen on todennäköisesti matala markkinoiden odottaessa keskuspankkien ohjaukorkojen laskua. Muutos on kuitenkin odotettavissa lähivuosina korkotason lähtiessä laskuun. Osakkaiden kiinnostus taloyhtiölainojen korkosuojausta kohtaan lisääntynee tulevaisuudessa korkotason nousun aiheuttaneiden seurausten ollessa vielä hyvässä muistissa. Aiempi vähäinen kiinnostus korkosuojausta kohtaan on todennäköisesti johtunut pitkään jatkuneesta matalien ja jopa negatiivisten korkojen ajanjaksosta ja isännöitsijöiden passiivisesta suhtautumisesta korkosuojauksia kohtaan. Monet

kyselyyn vastanneet vaikuttivat suhtautuvan korkosuojauksiin positiivisesti tai avoimen neutraalisti. Osakkaiden ja hallitusten jäsenten voidaan olettaa olevan aikaisempaa kiinnostuneempia taloyhtiölainan korkosuojauksista.

Isännöitsijöiden passiivisen suhtautumisen johdosta kohderyhmäksi taloyhtiölainan korkosuojauksille olisi tärkeää saada hallituksen jäseniä ja osakkaita, jotka loppujen lopuksi tekevät päätökset taloyhtiönsä liittyvissä asioissa. Tämä tulee kuitenkin tehdä isännöitsijöiden ammattitaitoa kyseenalaistamatta. Isännöitsijät tekevät päätöksiä taloyhtiön parasta ajatellen, mutta he näkevät asiat hieman eri näkökulmasta kuin osakkaat. Isännöitsijät ovat kuitenkin merkittävässä roolissa taloyhtiön päätöksenteon kannalta ja heitä voitaisiin lähestyä eri näkökulmalla: isännöitsijän tehtävän voidaan ajatella olevan varainhoitoa, jossa tarkoituksena on nostaa tai ainakin pyrkiä säilyttämään yhtiön ja kiinteistön arvo. Arvon säilymisen kannalta yhtiön hyvä taloudellinen tilanne on avainasemassa. Ennakoitavuus ja kaikkien osakkaiden maksukyvyyn säilyttäminen pienentävät riskiä taloyhtiön maksuvaikkeuksiin ja edesauttavat yhtiön hyvää taloudenpitoa. Yhtiölainan korkosuojaaminen mahdollistaa molemmat.

Isännöitsijän toimintaa ohjaavan asunto-osakeyhtiölain ja isännöinnin eettisten ohjeiden mukaan isännöitsijä on velvollinen tuomaan hallituksen tietoon riittävät tiedot päätöksentekoa varten. ”Riittävä” on kuitenkin suhteellinen käsite. Yhtiölainan korkosuojaaminen tai korkosuojaamattomuus voivat vaikuttaa kuitenkin merkittävästi yhtiön lainakustannuksiin tulevaisuudessa, joten tietoa korkosuojauksesta voidaan pitää oleellisena päätöksenteon kannalta. Lähtökohtaisesti isännöitsijän tehtäviin kuuluu päätöksenteon sijaan yhtiön juokseva hallinto yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten mukaisesti. Isännöitsijän tiedonannon tulisi olla mahdollisimman objektiivista, mutta passiivinen suhtautuminen korkosuojausta kohtaan on ristiriidassa tämän kanssa.

Tutkimuksen perusteella yhtiölainan suojaamisen hyvinä puolina korostuivat erityisesti sekä yhtiön talouden että osakkaiden kuukausittaisten kustannusten ennustettavuus. Yhtiön osakkaat ovat monesti erilaisissa taloudellisissa

tilanteissa ja päätöksenteossa on tärkeää mahdollisuuksien mukaan turvata kaikkien osakkaiden maksukyky ja taloudellinen tilanne. Näiden perustelujen hyödyntäminen yhtiölainojen korkosuojauksen markkinoinnissa ja keskusteluissa hallitusten jäsenten ja osakkaiden kanssa vetoaa sekä kohderyhmän järkeen että tunteisiin.

Kynnyskysymyksenä yhtiölainan korkosuojaamisessa on vastausten perusteella korkosuojauksen kustannus. Avoimista vastauksista käy ilmi, että osa vastaajista on punninnut, ovatko korkosuojaamisen hyödyt sen kustannuksen arvoisia. Suhtautuminen korkosuojauksen hintaan voisi muuttua, jos korkosuojauksen ajattelu vakuutuksen tavoin yleistyisi. Osassa vastauksista käy ilmi vastaajien mielikuvan korkosuojauksesta olevan se, että loppupeleissä pankki tekee korkosuojauksilla tuottoa ja on voittajan roolissa samalla kun taloyhtiö ja osakkaat häviävät. Mielikuvaa olisi tärkeää saada muutettua siihen suuntaan, että korkosuojauksesta hyötyvät sekä pankki että taloyhtiö ja osakkaat. Korkosuojauksen tuomat henkiset hyödyt, kuten ennustettavuuden luoma turvallisuuden tunne, eivät ole rahassa mitattavia. Tämä ajatus olisi verrattavissa vakuutuksiin.

### 5.3 Tutkimuksen luotettavuus

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tulokset toimivat suuntaa antavina, sillä vastausmäärä on liian pieni antamaan täysin luotettavia tuloksia. Uutiskirjeen kysely oli osoitettu taloyhtiöiden hallitusten jäsenille, mutta koska vastaaminen ei vaatinut kirjautumista eikä vastaajien henkilötietoja kerätty, ei tutkimuksessa voida varmistua siitä, että vastaajat ovat todellisuudessa täyttäneet vastaajille asetetut kriteerit. Lisäksi tulosten luotettavuuteen vaikuttaa se, että useampi vastaaja on saattanut olla saman taloyhtiön hallituksen jäsen. Kyselylomake antaa palautuksen yhteydessä myös mahdollisuuden vastata kyselyyn uudelleen. Tulosten luotettavuutta heikentää myös se, että ei voida varmistua siitä, että vastaajat ovat ymmärtäneet aiheesta tarpeeksi ja vastanneet todenmukaisesti.

Seuraavaksi tutkimusta voisi jatkaa laajentamalla kyselyn koko Suomen alueelle. Tällöin vastaajamäärä olisi laajempi, jolloin virhemarginaali pienenesi. Vaikka syyt yhtiölainan korkosuojaamattomuuteen ovat todennäköisesti samankaltaisia ympäri Suomen, joitain alueellisia eroja saattaa löytyä. Koko maan laajuisessa tutkimuksessa nähtäisiin korreloisivatko tulokset tämän tutkimusten vastausten kanssa, vai onko niissä merkittäviä alueellisia eroja maan sisällä.

## 6 Yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää syitä taloyhtiölainojen korkosuojausten matalan käyttöasteen takana. Lisäksi opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkimuksen tulosten perusteella selvittää, miten yhtiölainojen tunnettuutta ja sitä kautta korkosuojausastetta voitaisiin nostaa toimeksiantajana toimivassa kohdepankissa. Aihe on ajankohtainen yleisen korkotason noustua ja taloyhtiöiden maksuvaikeuksien lisääntyttyä viimeisen vuoden aikana. Aihetta on kuitenkin tutkittu vähän, sillä pitkään jatkuneen negatiivisten ja matalien korkojen aikana korkosuojausta pidettiin Suomessa yleisesti tarpeettomana johtuen siitä, että korkojen nousu nähtiin epätodennäköisenä.

Opinnäytetyö toteutettiin tutustumalla ensin taloyhtiöön ja sen talouteen sekä korkoihin ja korkosuojauksiin. Tämän jälkeen toteutettiin määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimus. Tutkimus toteutettiin Google Forms -alustalla tehdyllä kyselyllä, joka koostui pääasiassa monivalintakysymyksistä. Kyselyn kohderyhmänä olivat taloyhtiöiden hallitusten jäsenet.

Tutkimuksesta selvisi, että osa taloyhtiöiden hallitusten jäsenistä ei ole tietoisia siitä, onko oman taloyhtiön yhtiölaina korkosuojattu vai ei. Moni vastaajista tiedosti suojaamattomuuden aiheuttaman korkoriskin, mutta vastausten perusteella korkoriskin hallinnassa on puutteita monissa taloyhtiöissä. Tutkimuksen perusteella suurimman osan taloyhtiölainoista on neuvotellut ammatti-isännöitsijä, mutta isännöitsijät ovat siihen nähden vain harvoin nostaneet hallitusten kokouksissa tai yhtiökokouksissa keskusteluun mahdollisuuden korkosuojata laina. Tästä pääteltiin, että yhtiölainojen matala korkosuojausaste johtunee isännöitsijöiden passiivisesta suhtautumisesta taloyhtiölainojen korkosuojauksia kohtaan. Monet olivat tottuneet pitkään jatkuneeseen matalien korkojen aikakauteen ja pitivät sitä normaalina, joten korkojen nousuun ei osattu varautua.

Tutkimuksesta selvisi myös, että taloyhtiöiden hallitusten jäsenet suhtautuvat yhtiölainojen korkosuojauksiin nyt aiempaa positiivisemmin ja avoimemmin. Tulosten perusteella todettiin, että lähivuosina korkotason lähtiessä

normalisoitumaan olisi hyvä hetki lisätä taloyhtiöiden hallitusten jäsenten ja osakkaiden tietoisuutta taloyhtiölainojen korkosuojauksista ja niiden hyödyistä sekä taloyhtiön että yksittäisten osakkaiden kannalta. Korkojen nousun aiheuttamien vaikutusten ollessa vielä hyvässä muistissa korkosuojauksen taso olisi mahdollista saada nousuun. Potentiaalia korkosuojaukselle olisi erityisesti jo myönnettyissä peruskorjauslainoissa, joissa lainapääoma on vielä melko suuri. Haasteena tulee olemaan isännöitsijöiden edelleen passiivinen suhtautuminen korkosuojausasiin. Kohderyhmäksi tulisikin saada enemmän taloyhtiöiden hallitusten jäseniä ja osakkaita.

Opinnäytetyön haasteena oli luotettavien ja tieteellisten lähteiden löytäminen. Taloyhtiömuotoista asumista ei ole samanlaisena missään muualla maailmassa, joten taloyhtiöihin liittyvien lähteiden määrä on rajallinen. Haasteena voidaan pitää myös tutkimuksen luotettavuutta. Kyselyyn saatiin lähes sata vastausta, joten tuloksia voidaan pitää suuntaa antavina. Luotettavien tuloksien saamiseksi vastausmäärän tulisi kuitenkin olla suurempi. Vastaajien kuulumista kohderyhmään ei myöskään pystytty valvomaan ja joidenkin vastaajien heikko ymmärrys aiheesta on voinut vaikuttaa tulosten luotettavuuteen. Tutkimus antaa kuitenkin hyvää pohjaa vastaavan, laajemman tutkimuksen toteutukseen.

Toisin kuin Euroopassa, Suomessa merkittävä osa lainoista on sidottu vaihtuvaan korkoon. Euroopassa lainat sidotaan yleisesti kiinteään korkoon, joten korkojen nopean nousun seuraukset ovat näkyneet Suomessa muuta Eurooppaa nopeammin ja rajummin. Vaikutukset näkyvät konkreettisimmin pääomaltaan suurissa lainoissa, joita taloyhtiölainat usein ovat. Vaikka yhtiölainasta on vastuussa taloyhtiö, loppupeleissä lainan maksusta ovat vastuussa osakkaat yhteisvastuullisesti. Yhtiölainan koron nousulla on siis merkittävä vaikutus monien kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen merkittävän osan suomalaisista asuessa taloyhtiöissä. Aihetta on siis tärkeä tutkia lisää ja laajentaa tietoisuutta taloyhtiölainojen korkosuojauksesta sekä taloyhtiöiden että osakkaiden taloudellisen tilanteen turvaamiseksi.

## Lähteet

Albertazzi, U.; Fringuellotti, F. & Ongena, S. 2019. Fixed rate versus adjustable mortgages: evidence from euro area banks. European Central Bank. Viitattu 30.3.2024

<https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecb.wp2322~0ed0879d8a.en.pdf>

Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599. Annettu Helsingissä 22.12.2009. Saatavilla

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Banton, C. 2023. Interest Rates: Different Types and What They Mean to Borrowers. Investopedia. Viitattu 7.2.2024

<https://www.investopedia.com/terms/i/interestrate.asp>

Erkkilä, J. 2023. Vuokratuvan Timo Metsola: Taloyhtiölainoista tuli ongelma – uusia asuntoja ei myydä edes nollan euron kauppahinnalla. Salkunrakentaja.

<https://www.salkunrakentaja.fi/2023/12/taloyhtiolainat-uudet-asunnot/>

Euroopan keskuspankki n.d. Monetary policy. Viitattu 14.1.2024

<https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.en.html>

Ferrari, A.; Masetti, O. & Ren, J. 2018. Interest Rate Caps – The Theory and The Practice. The World Bank. Viitattu 30.3.2024

<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/db52e3ae-519a-587d-94b8-a40fbd69d822/content>

Finanssivalvonta 2018a. Korke, marginaalit, lyhennystapa. Viitattu 8.2.2024

<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/korot-marginaalit-lyhennystapa/>

Finanssivalvonta 2018b. Takaus ja panttaus. Viitattu 8.2.2024

<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/>

Finanssivalvonta 2023. Varhaisia merkkejä suomalaispankkien luottoriskien kasvusta – asianmukaisten luottoriskiluokitusten merkitys korostuu kohnneiden riskien ympäristössä. Viitattu 4.1.2024 <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2023/varhaisia-merkkeja-suomalaispankkien-luottoriskien-kasvusta--asianmukaisten-luottoriskiluokitusten-merkitys-korostuu-kohonneiden-riskien-ymparistossa/>



Hirsjärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Hirvonen, A. 2024. Asuntolainojen korot nousivat Suomessa muuta euroaluetta nopeammin. Euro ja talous. Viitattu 9.2.2024

<https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2024/asuntolainojen-korot-nousivat-suomessa-muuta-euroaluetta-nopeammin/>

Huhtinen, H. 2023. Suuret taloyhtiölainat puhuttavat: Mitä taloyhtiölainoista pitää tietää? OP Media. <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/suuret-yhtiolainat-yleistyvat---miten-riskeihin-voi-vaikuttaa/>

Isännöintiliitto n.d.a Asuminen taloyhtiössä. Viitattu 12.1.2024

<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/>

Isännöintiliitto n.d.b Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Viitattu 12.1.2024

<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/asunto-osakeyhtiolaki-ja-yhtiöjarjestys/>

Isännöintiliitto n.d.c. Mitä on isännöinti? Viitattu 12.1.2024

<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/>

Isännöintiliitto n.d.d. Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus. Viitattu 15.4.2024

<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/taloyhtiovaikuttaminen/taloyhtion-hyva-hallintotapa/>

Isännöintiliitto n.d.e. Yhtiökokous taloyhtiössä. Viitattu 12.1.2024

<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/yhtiokokous/>

Kiinteistöliitto n.d.a. Korjausrakentamisbarometri. Viitattu 16.2.2024

<https://www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/tutkimus/saannolliset/korjausrakentamisbarometri/>

Kiinteistöliitto 2023a. Korjausrakentamisbarometri syksy 2023.

<https://www.kiinteistoliitto.fi/media/i0xdfumk/korjausrakentamisbarometri2023.pdf>

Kiinteistöliitto 2023b. Kustannusten ja korkojen nousu aiheuttanut vaikeuksia taloyhtiöille ja osakkaille. Viitattu 11.2.2024

<https://www.sttinfo.fi/tiedote/70028932/kustannusten-ja-korkojen-nousu-aiheuttanut-vaikeuksia-taloyhtiöille-ja-osakkaille?publisherId=1552&lang=fi>

Kiinteistöliitto n.d.b. Taloyhtiö on osakkaiden omistama asuintalo. Viitattu 3.1.2024 <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2024. Vuoden 2023 asuntomarkkinakatsaus: haastava vuosi asuntokaupalle – loppuvuodesta käänne parempaan. Viitattu 10.2.2024 <https://kiinteistonvalitysalafi.fi/asuntomarkkinat/vuoden-2023-asuntomarkkinakatsaus-haastava-vuosi-asuntokaupalle-loppuvuodesta-kaanne-parempaan/>

Koskinen, K. & Voutilainen, V. 2023. Taloyhtiölainojen riskit kasvavat – sääntelyuudistukset rajoittavat yhtiölainojen käyttöä jatkossa. Euro ja talous. Viitattu 9.2.2024 <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/1/taloyhtiolainojen-riskit-kasvavat-saantelyuudistukset-rajoittavat-yhtiolainojen-kayttoa-jatkossa/>

Kuntarahoitus n.d. Korkoriskien hallinta. Viitattu 4.1.2024 <https://www.kuntarahoitus.fi/rahoituspalvelut/korkoriskien-hallinta/>

Lagus, A.2020. Sijainti ja talouden kunto ratkaisee taloyhtiön lainan. Kiinteistöposti. Viitattu 18.3.2024 <https://www.kiinteistoposti.fi/sijainti-ja-talouden-kunto-ratkaisee-taloyhtion-lainan/>

Martikainen, M. & Martikainen T. 2009. Rahoituksen perusteet. 7. painos. Helsinki: WSOYpro.

Osakeyhtiölaki 2006/624. Annettu Helsingissä 21.7.2006. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>

Patentti- ja rekisterihallitus 2024. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Viitattu 3.1.2024 <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

Suomen Pankki 2024a. Euriborkorot päivittäin. Viitattu 4.1.2024 [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_pv\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/)

Suomen Pankki n.d. Rahoitusjärjestelmä. Viitattu 12.2.2024 <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaus/rahoitusjarjestelma-lyhyesti/>

Suomen Pankki 2024b. Yksityisten kotimaisten asunto-osakeyhtiöiden (taloyhtiöiden) lainat: Hoitamaton lainakanta ja arvonalentumiset. Viitattu 4.3.2024 [https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/Dashboardit\\_ja\\_avoin\\_data/asuntoyhteisolainat/](https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/Dashboardit_ja_avoin_data/asuntoyhteisolainat/)

Suomen Vuokranantajat n.d. Kysymyksiä ja vastauksia taloyhtiölainoista.

Viitattu 12.1.2024 <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/vaikuttaminen/kysymyksia-ja-vastauksia-taloyhtiolainoista/>

The European Money Markets Institute n.d. Euribor. Viitattu 15.1.2024

<https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/>

Tilastokeskus 2021. Vanhojen asuntojen hinnat ja kauppojen lukumäärät jatkoivat nousuaan elokuussa. Viitattu 9.2.2024

[https://www.tilastokeskus.fi/til/ashi/2021/08/ashi\\_2021\\_08\\_2021-09-29\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.tilastokeskus.fi/til/ashi/2021/08/ashi_2021_08_2021-09-29_tie_001_fi.html)

Vainio, T. 2020. Asuntotuotantotarve 2020-2040. 16. [https://rt.fi/wp-](https://rt.fi/wp-content/uploads/2023/06/asuntotuotantotarve-2020-2040-loppuraportti-fi.pdf)

[content/uploads/2023/06/asuntotuotantotarve-2020-2040-loppuraportti-fi.pdf](https://rt.fi/wp-content/uploads/2023/06/asuntotuotantotarve-2020-2040-loppuraportti-fi.pdf)

## Kyselyn kysymykset

1. Tiesitkö, että taloyhtiölaina on mahdollista korkosuojata?
  - a. Tiesin
  - b. En tiennyt
2. Onko taloyhtiösi laina korkosuojattu?
  - a. Kyllä, ainoa laina tai kaikki lainat
  - b. Kyllä, osa lainoista
  - c. Ei (ainoa tai mikään lainoista)
  - d. En osaa sanoa
3. Tiedätkö, mikä vaikutus taloyhtiölainan koron nousulla voi olla rahoitusvastikkeen suuruuteen?
  - a. Tiedän
  - b. En tiedä
4. Onko joku esitellyt taloyhtiölainan korkosuojausta sinulle?
  - a. Kyllä, pankin asiantuntija
  - b. Kyllä, isännöitsijä
  - c. Kyllä, joku muu
  - d. Ei
5. Onko taloyhtiölainan korkosuojauksesta keskusteltu yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa?
  - a. Kyllä, isännöitsijän aloitteesta
  - b. Kyllä, hallituksen jäsenen aloitteesta
  - c. Kyllä, osakkaan aloitteesta
  - d. Ei ole keskusteltu
6. Onko taloyhtiölainan korkosuojaamista harkittu **ennen lainan ottoa tai lainanottohetkellä**?
  - a. Kyllä
  - b. Ei
  - c. En osaa sanoa
7. Onko taloyhtiölainan korkosuojaamista harkittu **laina-aikana**?
  - a. Kyllä
  - b. Ei
  - c. En osaa sanoa
8. Jos **isännöitsijä** on valtuutettu neuvottelemaan yhtiölainan ehdoista pankin kanssa, onko isännöitsijä kertonut hallitukselle tai osakkaille mahdollisuudesta korkosuojata yhtiölainaa?
  - a. Kyllä
  - b. Ei
  - c. En osaa sanoa
  - d. Isännöitsijä ei ole neuvotellut yhtiölainaa
9. Mikä on mielikuvasi taloyhtiölainan korkosuojauksesta?
  - a. Positiivinen
  - b. Neutraali
  - c. Negatiivinen
10. Onko suhtautumisesi taloyhtiölainojen korkosuojaukseen muuttunut yleisen korkotason nousun myötä?
  - a. Kyllä, suhtaudun korkosuojaukseen positiivisemmin
  - b. Kyllä, suhtaudun korkosuojaukseen negatiivisemmin
  - c. Ei ole muuttunut
11. Miksi taloyhtiölaina mielestäsi pitäisi tai ei pitäisi korkosuojata?