

Näkökulmia asunto-osakeyhtiöiden lainanhankintaan 2010-luvulla

Karoliina Nätyнки

Opinnäytetyö
Liiketalouden koulutusohjelma
2016



Tekijä(t) Karoliina Nätyнки	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Opinnäytetyön otsikko Näkökulmia asunto-osakeyhtiöiden lainanhankintaan 2010-luvulla/ Views of financing acquisitions in housing cooperatives in 2010s	Sivu- ja liitesivumäärä 26 + 1
<p>Asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinta on ajankohtainen aihe lainakannan kasvaessa taloudellisen taantuman jatkuessa. Kun asunto-osakeyhtiöiden ennakoivista korjaustoista ei huolehdi ajoissa, kasvaa lainanhankinnan määrä ja siten korjausvelka väistämättä. Tässä opinnäytetyössä keskitytään tutkimaan asunto-osakeyhtiöiden lainanhankintaa nykypäivän Suomessa valtion takaamiin ja markkinaehtoiisiin lainoihin jaettuna.</p> <p>Työn viitekehysessä on perehdytty ensin yleisesti asunto-osakeyhtiöön yhtiömuotona ja sen rahoituksen yleispiirteisiin, ja myöhemmässä kappaleessa on tarkemmin tarkasteltu lainanhankinnan jakautumista vapaarahoitukseen ja valtion tukemaan rahoitukseen, sekä sivuttu myös asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan erityispiirteitä.</p> <p>Opinnäytetyö on toteutettu laadullisena tutkimuksena, jossa tiedonkeruumenetelmänä on käytetty teemahaastattelua. Laadullinen tutkimus on perusteltu, sillä empirian aineiston keräämiseen ei ole tarpeen käyttää suurta joukkoa tutkimusyksiköitä eli haastateltavia, tai tilastollista argumentaatiotapaa. Teemahaastattelussa haastattelu on kohdennettu tiettyihin ennalta päätettyihin teemoihin, joista on keskusteltu vapaamuotoisesti haastateltavien kanssa.</p> <p>Tutkimuksessa nousi esille, että markkinaehtoiset lainat ovat nykypäivän Suomessa taloyhtiöiden keskuudessa valtion takaamia lainoja selkeästi suosittu käytössä oleva rahoitusvaihtoehto. Lisäksi havaittiin, että taloyhtiön velka voi aiheuttaa maksuvaikeuksia osalle osakkeenomistajista, ja taloyhtiön yhteiset lainat ovat yhä kasvamassa verrattuna osakkaan henkilökohtaiseen lainaan. Selkeää trendiä ei kuitenkaan ainakaan vielä ole havaittavissa siitä, kumpaa lainamallia suositaan enemmän korjaushankkeita rahoitettaessa: valinta on selkeästi tapauskohtainen. Opinnäytetyön aiheen ajankohtaisuus korostui prosessin aikana; lainanhankintaan liittyvät kysymykset selkeästi puhuttavat asunto-osakeyhtiöissä nykypäivänä. Niin taloyhtiöiden velka kuin yhtiövelkojen osuus kotitalouksien kokonaisvelkamäärästä on kasvanut ja jatkaa kasvuaan 2010-luvulla.</p>	
Asiasanat Asunto-osakeyhtiöt, rahamarkkinat, teemahaastattelut	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tavoitteet	1
1.2	Tutkimuksen rajaukset ja tutkimusmenetelmät	1
1.3	Käsitteet	2
2	Asunto-osakeyhtiöiden rahoitus.....	4
2.1	Yritysrahoitus.....	4
2.2	Rahoitusmarkkinoiden kysyntä ja tarjonta.....	4
2.3	Asunto-osakeyhtiön erityispiirteet.....	5
2.4	Varojen kerääminen osakkailta	7
3	Asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan jakautuminen.....	8
3.1	Lainanhankinnan taustaa	8
3.2	Lainanhankinta 2010-luvulla.....	9
3.3	Valtion takaama rahoitus.....	11
3.4	Markkinaehtoinen rahoitus	11
3.5	Osakkaan henkilökohtainen laina.....	12
3.6	Taloyhtiön rahoituksen erityistapauksia	13
4	Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen toteutus.....	14
4.1	Tutkimusmenetelmä	14
4.2	Aineiston kerääminen.....	15
4.3	Kerätyn aineiston analysointi ja luotettavuustarkastelu.....	16
5	Tulokset ja johtopäätökset.....	17
5.1	Markkinaehtoinen rahoitus	18
5.2	Rahoitusta täydentävät vaihtoehdot.....	19
5.3	Valtion tukema rahoitus.....	20
5.4	Johtopäätökset.....	20
6	Pohdinta ja tutkimuksen arviointi	22
7	Lähteet.....	24
8	Liitteet	27
8.1	Liite 1: Teemahaastatteluiden teemoja	27

1 Johdanto

Taloudellisen taantuman syventyessä viime vuosina myös asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinta on ollut selvässä nousussa. Asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinta ja siten korjausvelka kasvavat, kun taloyhtiön ennakoivasta kunnossapidosta tingitään ja sen sijaan tehdään vain kiireellisiä, välttämättömiä korjauksia. Vuonna 2014 Suomen korjausvelan arvioitiin olevan suuruudeltaan jopa 30–50 miljardia euroa, joka kattaa noin kymmenesosan koko rakennuskannan arvosta. Suuruudeltaan summa on samaa luokkaa kuin valtion menot yhteenlaskettuna vuonna 2014. (RT Rakennusteollisuus.)

Viime vuosina paljon puhutun asuntojen hintakuplan lisäksi myös korjausvelassa tikittää aito pommi. Suomessa korjaamista kaipaavat eniten 1960- ja 1980-lukujen kerrostalot, joiden kunto on jäänyt huomioitta. Näin ollen asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinta ja korjausvelka kasvavat jatkuvasti, koska rakennuskanta kuluu nopeammin kuin sitä ehditään korjata. (Taloussanomien 2012.) Aiheena asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinta on näin ollen hyvin ajankohtainen ja kiinnostava, sillä korjausvelan hallintaan tarvitaan pikaisesti toimivia menetelmiä.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet

Opinnäytetyöni tutkimusongelmana on selvittää, miten asunto-osakeyhtiöt rahoittavat hankkeensa 2010-luvun Suomessa. Olen tutkimustyön rajauksen helpottamiseksi jakanut tutkimusongelmani kahteen alakysymykseen, jotka ovat seuraavat:

1. Millaista kehitys on viime vuosina ollut asunto-osakeyhtiöille suunnatuilla lainamarkkinoilla?
2. Miten lainanhankinta on jakautunut markkinaehtoisien ja valtion takaaman rahoituksen kesken?

1.2 Tutkimuksen rajaukset ja tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön viitekehys rakentuu kahdesta pääluvusta, joissa käsitellään asunto-osakeyhtiöiden rahoitusta yleisesti sekä perehdytään tarkemmin asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan jakautumiseen markkinaehtoiseen ja valtion takaamaan rahoitukseen. Ensimmäisessä viitekehysten pääluvussa käydään läpi yleisesti yritysrahoitusta sekä rahoitusmarkkinoiden kysyntää ja tarjontaa, ja sen jälkeen keskitytään asunto-osakeyhtiön erityispiirteiden tarkasteluun rahoituksen näkökulmasta. Toisessa kappaleessa käydään läpi lainanhankinnan taustoja, jonka jälkeen perehdytään lainanhankinnan eri muotoihin 2010-luvulla. Lainanhankinnan eri muodoista viitekehys on jaettu käsittelemään markkinaehtoisia ja valtion takaamaa rahoitusta. Viitekehysten lopuksi käydään läpi lyhyesti myös asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan erityispiirteitä, koska kyseiset teemat voivat nousta esiin myös empiirisen tutkimuksen aikana.

Opinnäytetyön empiirinen tutkimus toteutetaan laadullisena tutkimuksena, jossa tutkimusmenetelmänä käytetään teemahaastattelua. Laadullinen tutkimusmenetelmä on perusteltu, koska empirian keräämiseen ei ole tarpeen käyttää suurta joukkoa tutkimusyksiköitä, eli tässä tapauksessa haastateltavia, tai tilastollista argumentaatiotapaa. (Alasuutari, 2001, 39.) Teemahaastatteluissa haastattelut keskitetään teemoihin, jotka on päätetty ennalta. Haastatteluiden aikana käydyt keskustelut rakentuvat siis tiettyjen keskeisten ja toistuvien teemojen ympärille. (Hirsjärvi & Hurme, 2004, 47–48.)

Teemahaastattelun valintaa tutkimusmenetelmäksi tukee erityisesti se, että opinnäytetyön aihe on melko vähän kartoitettu ja varsinkin opinnäytetyön tekijälle ennalta tuntematon aihealue. Näin ollen haastatteleamalla saatujen vastausten suuntaa on vaikea määrittellä etukäteen, jolloin teemojen ympärille rakentuva haastattelu on tutkimusta varten soveltuva menetelmä. Empiirisen tutkimuksen toteuttamisen jälkeen teemahaastatteluilla kerätty aineisto litteroidaan eli kirjoitetaan haastattelut puhtaaksi, jonka jälkeen aineistoa analysoidaessa tavoitteena on nostaa esiin uusia näkökulmia asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnasta 2010-luvun Suomessa.

1.3 Käsitteet

ARA

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, jonka päätoimena on edistää ekologisesti kestävää, kohtuuhintaista ja laadukasta asumista ympäri Suomea. Keskukseen tehtäviin kuuluu ARA-lainoituksen kohdistaminen erilaisiin rakennus- ja korjaushankkeisiin, lainakannan valvonta, ARA-asuntotuotannon kehitystyö sekä asunto-olosuhteiden kehittäminen.

Arava-lainajärjestelmä

Valtion vuosina 1949–2007 ylläpitämä lainajärjestelmä, jonka tarkoituksena oli pitää asumiskustannukset kohtuullisena ja helpottaa varsinkin pienituloisten suomalaisten asumista. Valtio rahoitti myöntämänsä arava-lainat lähinnä suoraan valtion budjetista tai vaihtoehtoisesti vapailta rahoitusmarkkinoilta otetuilla lainoilla.

Rahastointi

Taloyhtiön yhtiökokouksen käyttämä kirjanpidollinen menetelmä, jossa osa taloyhtiön osakkailta kerätyistä varoista käsitellään verovapaina pääomasijoituksina. Mikäli näin päätetään, kyseiset tuloerät rahastoidaan eli toisin sanoen siirretään tuloslaskelmasta taseeseen oman pääoman eriin kuuluvaan rahastoon.

Vastikerahoituslaskelma

Esimerkiksi taloyhtiön kirjanpidossa käytetty suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, johon on lisätty edellisen tilikauden yli- tai alijäämä tilikauden lukujen lisäksi. Taloyhtiön kirjanpidossa tulee vastikerahoituslaskelmassa käydä ilmi myös se, mitä taloyhtiön kuluja milläkin osakkailta kerätyllä vastikkeella on katettu.

Yhtiöjärjestys

Asiakirja, joka on Suomen laissa säädetty pakolliseksi jokaiselle osakeyhtiölle, myös asunto-osakeyhtiölle. Siihen sisällytettävä vähimmäisisältö on säädetty asunto-osakeyhtiön osalta asunto-osakeyhtiölaissa, kuten esimerkiksi ilmoitus yhtiön kiinteistöjen sijainneista, huoneistojen pinta-alat sekä niiden käyttötarkoitukset ja peruste, millä yhtiövastike määräytyy osakkaille.

Yhtiövastike

Maksu, jonka taloyhtiö perii osakkailtaan kattaakseen yhtiön menoja. Yhtiövastike koostuu normaalisti hoitovastikkeesta ja mahdollisista pääoma- sekä erityisvastikkeista. Pääomavastiketta peritään yhtiölainan lainanhoitomenojen kattamiseksi

2 Asunto-osakeyhtiöiden rahoitus

Tässä kappaleessa käsitellään aluksi yritysrahoituksen pääpiirteitä yleisesti, jonka jälkeen siirrytään asunto-osakeyhtiön rahoituksen erityispiirteisiin.

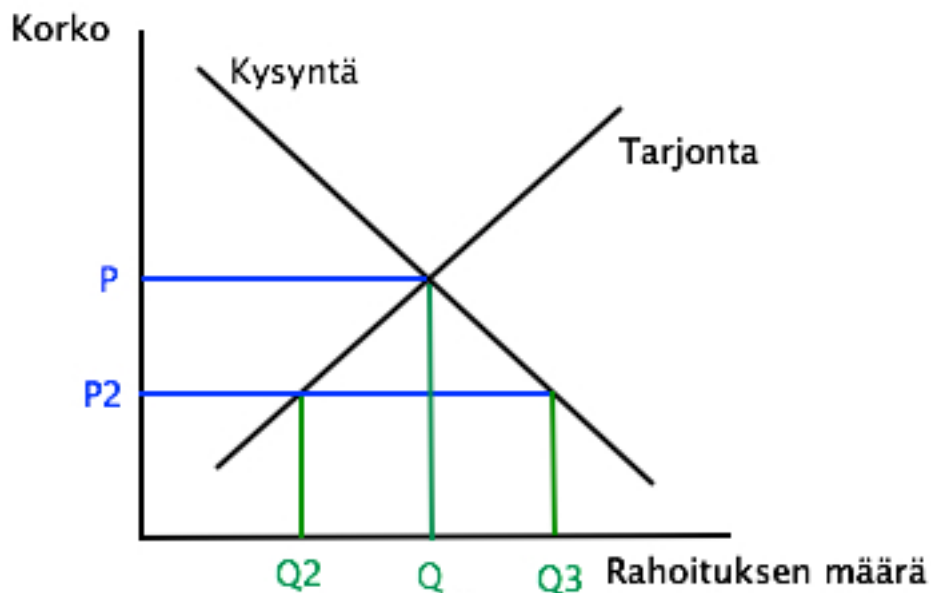
2.1 Yritysrahoitus

Yritysrahoituksen keskeisimmät kysymykset liittyvät yleensä siihen, mihin yrityksen on kannattavaa investoida ja millä tavoin investoinnit tullaan yrityksessä rahoittamaan. Kyseiset kysymykset ovat usein ajankohtaisia jo yritystä perustettaessa, sillä yrityksen perustajilla itsellään ei aina ole tarvittavaa omaa pääomaa, jolloin alkupääomaa on haettava myös ulkopuolisilta sijoittajilta tai rahoittajilta. (Niskanen, 2007, 9.)

Taloustieteen viidennen peruseräteen mukaan kannattaakin luoda rahoitusmarkkinat, joilla alijäämäisille taloudenpitäjille välitetään rahoitusta ylijäämäisiltä taloudenpitäjiltä. Yksinkertaisesti rahoitusmarkkinat voidaan jakaa suoraan rahoitukseen eli arvopaperimarkkinoihin ja rahoituslaitosten kautta välitettyyn rahoitukseen. Yksinkertaistettuna voidaan puhua kuitenkin yksistä rahoitusmarkkinoista, joilla rahoituksen hintana on korko. Korolla myös tasapainotetaan rahoituksen kysyntä ja tarjonta. (Pohjola, 2010, 99.)

2.2 Rahoitusmarkkinoiden kysyntä ja tarjonta

Rahoituksen hinnan, eli koron, vaikutusta rahoituksen kysyntään ja tarjontaan voidaan pelkistetysti kuvata alla olevalla kuviolla:



Kuvio 1. Rahoitusmarkkinoiden tasapaino.

Koron ollessa P suuruinen, vallitsee rahoitusmarkkinoilla kysynnän ja tarjonnan tasapaino, jolloin kysyntä ja tarjonta ovat yhtä suuret määrällä Q. Korkotason laskiessa tasolle P2

rahoituksen kysyntä nousee määrästä Q määrään Q3, kun taas tarjonta laskee määrään Q2.

Rahoituksen hinnan laskiessa yhä useampi investointi tulee kannattavaksi, joka johtaa nousuun rahoituksen kysynnässä. Korkojen lasku taas tarkoittaa pienempää tuottoa lainatulle rahalle, joka aiheuttaa rahoituksen tarjonnan laskua. Korkotason noustessa vaikutus taas olisi päinvastainen. Silloin tuotto lainatulle rahalle olisi suurempi, joka nostaisi rahoituksen tarjontaa. Investointien kannattavuus laskisi rahoituksen hinnan noustessa, joka taas vaikuttaisi rahoituksen kysyntään laskevasti. (Pohjola, 2010, 99–101.)

Kyseistä kaaviota voidaan suoraan soveltaa asunto-osakeyhtiöiden lainanhankintaa tutkitessa. Esimerkiksi korkotason noustessa asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinta laskee investointien, kuten taloyhtiön korjaushankkeiden, tullessa kalliimmaksi. Asunto-osakeyhtiön rahoitusratkaisuja suunniteltaessa on kuitenkin otettava huomioon, että toisin kuin liiketoimintaa harjoittava yritys, asunto-osakeyhtiö ei tavoittele toiminnassaan ensisijaisesti voittoa eikä liiketoiminnan kasvua, vaan ainoastaan riittäviä tuloja yhtiön menojen kattamiseksi. (Heinonen, 2012, 17.)

2.3 Asunto-osakeyhtiön erityispiirteet

Asunto-osakeyhtiöksi määritellään osakeyhtiö, jolle on määrätty tarkoitukseksi hallita ja omistaa yhtä tai useampaa rakennusta tai rakennuksen osaa, jossa olevien huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajien hallussa olevia asuinhuoneistoja. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.) Kuten edellisessä kappaleessa mainittiin, poikkeavat asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksperät selkeästi liiketoimintaa harjoittavan yrityksen vastaavista. Toimintaperiaatteiden vertailu on esitetty alla olevassa taulukossa

Liiketoimintaa harjoittava yritys	Asunto-osakeyhtiö
<ul style="list-style-type: none">• Tavoitteena voiton tuottaminen	<ul style="list-style-type: none">• Tavoitteena omien menojen kattaminen
<ul style="list-style-type: none">• Osa voitosta jaetaan osinkona	<ul style="list-style-type: none">• Ei voittoa, ei osinkoja
<ul style="list-style-type: none">• Tavoittelee kasvua	<ul style="list-style-type: none">• Ei tavoittele kasvua
<ul style="list-style-type: none">• Omistajat sijoittavat pääoman, asiakkaat kerryttävät juoksevat tulot (liikevaihto)	<ul style="list-style-type: none">• Omistajat sekä sijoittavat pääoman että kerryttävät juoksevat tulot

Taulukko 1. Liiketoimintaa harjoittavan yrityksen ja taloyhtiön toimintaperiaatteet. (Heinonen, 2012, 17.)

Voiton tuottamisen sijaan asunto-osakeyhtiö pyrkii toiminnassaan vain menojen kattamiseen, jonka seurauksena myöskään osinkoja ei jaeta. Asunto-osakeyhtiö ei myöskään tavoittele toiminnassaan kasvua, sillä voiton tavoittelu johtaisi vain tarpeettomaan verojen maksuun. Sen sijaan, että asunto-osakeyhtiön juoksevat tulot kerrytettäisiin ulkopuolisilta asiakkailta, on taloyhtiössä tarkoituksena kerätä varat taloyhtiön osakkailta (eli omistajilta) yhtiövastikkeella. (Heinonen, 2012, 16–18.)

Taloyhtiön investointihankkeiden rahoittaminen, johon myöhemmissä kappaleissa tullaan perehtymään tarkemmin, tapahtuu myös eri tavalla kuin liiketoimintaa harjoittavilla yrityksillä. Kyseiset eroavuudet on pääpiirteittäin esitetty seuraavassa taulukossa:

Liiketoimintaa harjoittava yritys	Asunto-osakeyhtiö
<ul style="list-style-type: none">• Investoinnit on mahdollista rahoittaa ainakin osin tulorahoituksella	<ul style="list-style-type: none">• Investointihankkeisiin ei ole käytössä tulorahoitusta
<ul style="list-style-type: none">• Tulorahoituksen ohella investointeja voidaan rahoittaa osakeanneilla ja velkaa lisäämällä	<ul style="list-style-type: none">• Varat investointihankkeisiin kerätään suoraan osakkailta tai yhtiölainaa ottamalla
<ul style="list-style-type: none">• Osakkailta kerätyt varat käsitellään verovapaina pääomasijoituksina	<ul style="list-style-type: none">• Osakkailta kerätyt varat käsitellään joko veronalaisina tuloina tai verovapaina pääomasijoituksina (rahastointimenettely)

Taulukko 2. Varojen keräys investointihankkeisiin liiketoimintaa harjoittavassa yrityksessä ja taloyhtiössä. (Heinonen, 2012, 18.)

Asunto-osakeyhtiön investointeihin ei siis ole käytettävissä tulorahoitusta, vaan vaihtoehtona on yhtiövastikkeen keräämisen lisäksi yhtiölainan ottaminen. Kun liiketoimintaa harjoittavan yrityksen osakkailta kerätyt varat käsitellään aina verovapaina pääomasijoituksina, käsitellään asunto-osakeyhtiön varat usein veronalaisina tuloina.

Taulukossa mainittu rahastointimenettely on myös yksi asunto-osakeyhtiön erityispiirteisistä. Rahastointimenettely on taloyhtiön tilinpäätöksessä käytetty tapa käsitellä varoja, jotka osakkailta on kerätty yhtiövastikkeena pitkäaikaisten investointien rahoittamiseksi tai investointihankkeita varten otettujen yhtiölainojen takaisinmaksamiseksi. (Heinonen, 2012, 18.)

Rahastointimenettelyssä on kyse lähinnä kirjanpidollisesta käsitteestä, joka vaikuttaa taseeseen oman pääoman määrään. Suurin käytännön syy rahastointimenettelyn käytölle on kuitenkin sen vaikutus verotettavan tulon määrään taloyhtiön tilinpäätöksessä. Lähtökohdaisesti kaikki osakkailta kerätyt varat, kuten pääomavastikkeet, lainaosuussuoritukset, hankeosuussuoritukset ja korjausvastikkeet, ovat veronalaista tuloa. Näin ollen kyseisten varojen tuloutuminen tuloslaskelmaan johtaa helposti tarpeettomaan verojen maksuun. Yhtiökokous voi päättää käsitellä tietyt kerätyt varat verovapaina pääomasijoituksina. Mikäli näin päätetään, kyseiset tuloerät rahastoidaan eli toisin sanoen siirretään tuloslaskelmasta taseeseen oman pääoman eriin kuuluvaan rahastoon. Päätös rahastoinnista on tehtävä kyseisen kuluvan tilikauden aikana, jona rahastointi toteutetaan. (Heinonen, 2012, 51–54.)

2.4 Varojen kerääminen osakkailta

Asunto-osakeyhtiö kerää osakkailta varoja sekä lyhytvaikutteisiin että pitkävaikutteisiin menoihin. Lyhytvaikutteiset eli juoksevat hoitomenot on katettava kuukausittain osakkailta perityllä hoitovastikkeella. Sen tasosta päätetään yhtiökokouksessa ja määräytymisperuste (esimerkiksi huoneiston pinta-ala) selviää yhtiöjärjestyksestä. Hoitovastikkeen lisäksi taloyhtiö voi tarvittaessa, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hoitotalouden ollessa alijäämäinen, rahoittaa juoksevia hoitomenoja myös hoitolainalla. Lainan hoitokustannukset kerätään myöhemmin hoitovastikkeen osana. Pitkävaikutteisiin menoihin kerätään myös usein osakkaiden varoja. Taloyhtiön hanke joko rahoitetaan rahasuorituksilla, jotka on kerätty osakkailta ennen hankkeen valmistumista, tai vaihtoehtoisesti hanke rahoitetaan yhtiölainalla, jolloin osakkaiden suoritukset käytetään lainan takaisinmaksuun. Käytännössä kuitenkin yleensä päädytään näiden tapojen yhdistelmään. (Heinonen, 2012, 45–49.)

3 Asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan jakautuminen

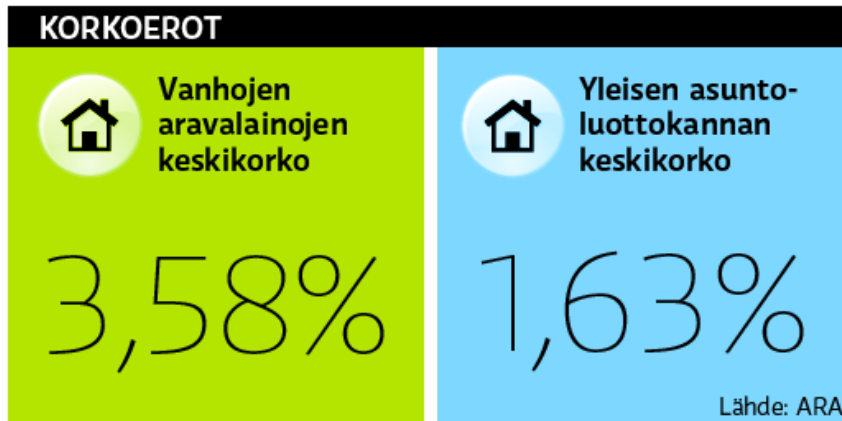
Tässä kappaleessa käydään läpi asunto-osakeyhtiön lainanhankinnan eri vaihtoehtoja. Aluksi käsitellään taustatekijöitä aina nykypäivään asti, jonka jälkeen perehdytään erikseen valtion takaamaan ja markkinaehtoiseen lainanhankintaan.

3.1 Lainanhankinnan taustaa

Osakkailta kerättyjen varojen lisäksi asunto-osakeyhtiöt rahoittavat varsinkin pitkävaikutteisia menojaan usein yhtiölainalla. Viimeisen kymmenen vuoden aikana rahalaitosten asunto-osakeyhtiöille myöntämien lainojen määrä on ollut merkittävästi kasvussa. Rahalaitosten myöntämät lainat voidaan jakaa vapaarahoitteisiin ja valtion takaamiin tai tukeisiin lainoihin. (Suomen Pankki 2013.) Sen sijaan suoraan valtion myöntämien lainojen osuus on vähentynyt voimakkaasti, kun arava-lainojen, eli valtion Asuntorakennustuotannon valtuuskunnan myöntämien matalakorkoisten lainojen, myöntäminen lopetettiin 2000-luvun puolivälissä. Syy arava-lainojen jäämiseen historiaan löytyy rahoitusmarkkinoiden muutoksista: korot rahoitusmarkkinoilla ovat yleisesti laskeneet ja laina-ajat pidentyneet, mutta vanhojen arava-lainojen korot eivät ole seuranneet maailmantalouden muutoksia. (Yle 2013.)

Arava-järjestelmä kehitettiin alun perin 1900-luvulla auttamaan pienituloisia asumiskustannusten hallinnassa. Valtion myöntämien lainojen ollessa silloisiin rahoitusmarkkinoihin verrattuna hyvin edullisia, moni pienituloinen suomalainen pystyi pitämään asumismenonsa tuloihinsa nähden kohtuullisina. Eniten arava-kerrostaloja rakennettiin ympäri Suomea 1980- ja 1990-luvuilla. Näihin kerrostaloihin asunto-osakeyhtiöt saivat arava-lainan suoraan valtiolta, jotka rahoitettiin joko valtion budjetista tai vaihtoehtoisesti valtio otti lainaa suoraan vapailta markkinoilta. (Yle 2013.)

Vaikka arava-lainojen myöntäminen on päätynyt jo vuonna 2007, asunto-osakeyhtiöillä on maksamattomia arava-lainoja valtiolle edelleen yhteensä noin 7 miljardia euroa. Alla oleva kuva havainnollistaa eron vanhojen aravalainojen keskikoron ja yleisen asuntoluottokannan keskikoron välillä, joka on noin 1,95 prosenttiyksikköä:

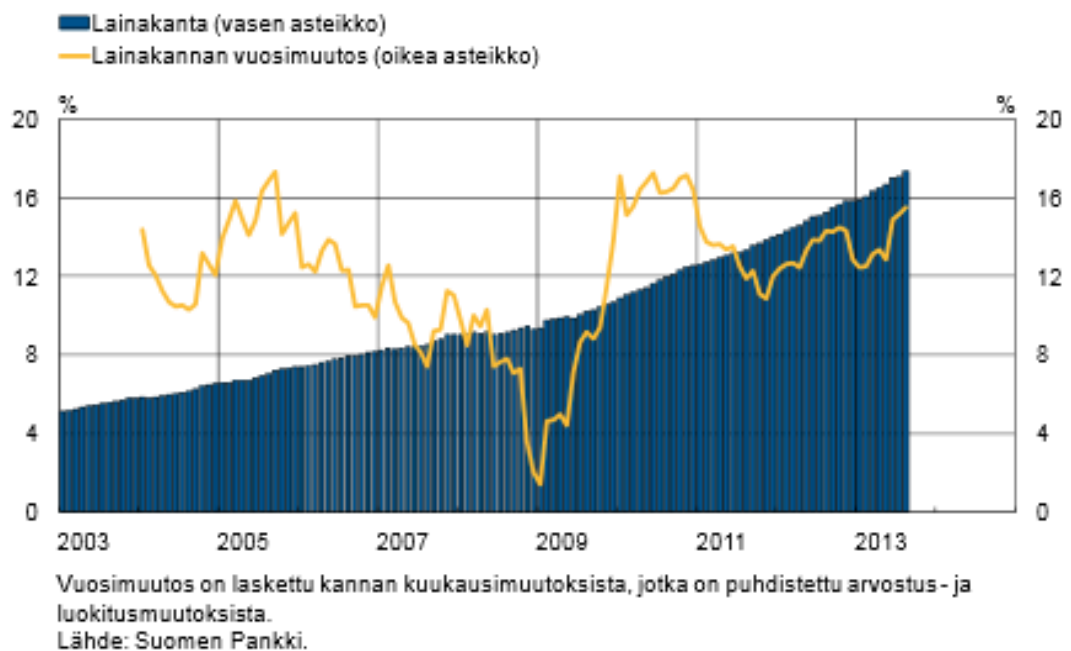


Kuva 1. Korkoerot. (Yle 2013.)

Viime vuosina maksamattomien arava-lainojen keskikorko on ollut noin 3,5 %, korkeimpien korkojen yltäessä jopa 8 %:iin, kun taas asuntoluottokannan keskikorko hieman yli 1,5 %. Pelkästään korkoja asunto-osakeyhtiöt ovat maksaneet jäljellä olevista aravalainoista valtiolle 2010-luvulla noin 300–500 miljoonaa euroa per vuosi. (Yle 2013.)

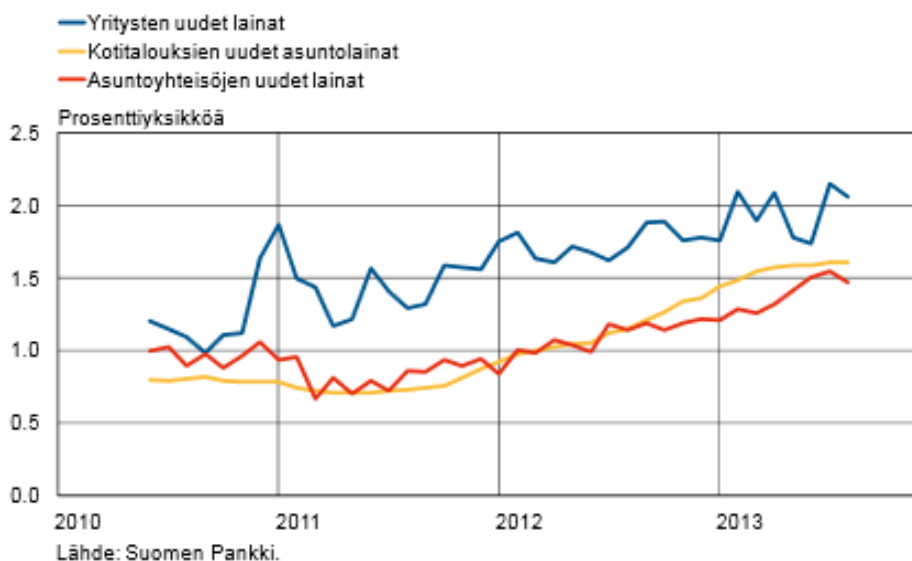
3.2 Lainanhankinta 2010-luvulla

Arava-lainojen jäädessä historiaan on samaan aikaan rahalaitosten myöntämien yhtiölainojen kanta yli kolminkertaistunut verrattuna 2000-luvun alkuun. Esimerkiksi elokuussa 2013 kyseisiä lainoja oli yhteensä noin 17,3 miljardia euroa. Alla oleva kuvio kuvaa rahalaitosten myöntämien lainojen kannan kasvua Suomessa vuosina 2003–2013.



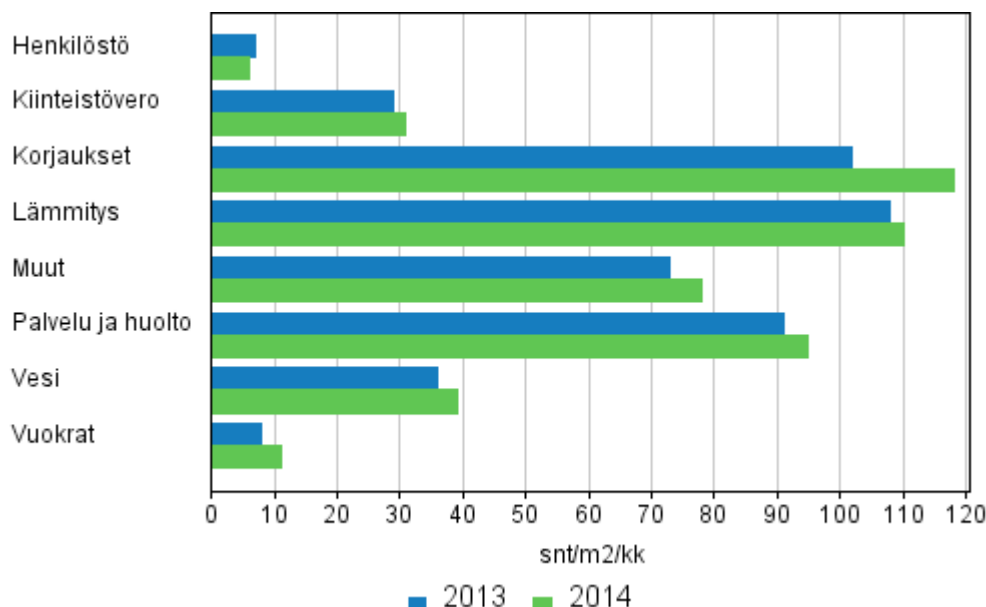
Kuvio 2. Taloyhtiöiden lainat rahalaitoksilta Suomessa vuosina 2003-2013. (Suomen Pankki 2013.)

Asunto-osakeyhtiöille myönnettyissä lainoissa korkomarginaali on pysynyt viime vuosien aikana selkeästi yrityksille myönnettyjä lainoja matalampana, kuten alla olevasta kuviosta voidaan nähdä. Esimerkiksi vuonna 2013 uusien asunto-osakeyhtiöille myönnettyjen lainojen keskimarginaali oli noin 1,5 prosenttiyksikköä, joka on hiukan pienempi kuin kotitalouksien uusien lainojen keskimarginaali, mutta yritysten uusien lainojen keskimarginaalia selkeästi matalampi. Syynä yleiselle lainojen keskimarginaalin nousulle vuosina 2010–2013 on ollut rahalaitosten aiempaa tarkempi luottoriskiltä suojautuminen sekä varainhankinnan kallistuminen. (Suomen Pankki 2013.)



Kuvio 3. Uusien rahalaitoksista nostettujen lainojen laskennalliset keskimarginaalit Suomessa vuosina 2010–2013. (Suomen Pankki 2013.)

Kun tarkastellaan asunto-osakeyhtiöiden lainakannan muutoksia, voidaan huomata että myös asunto-osakeyhtiöiden hoitokuluissa on korjauskuluissa tapahtunut nousua. Alla olevassa kaaviossa on vertailtu kerrostalo-osakeyhtiöiden hoitokuluja vuonna 2013 ja 2014. Korjauskulut ovat nousseet vajaa 20 snt/m²/kk, joka myös selittää lainanhankinnan tarpeen kasvua. (Tilastokeskus 2015.)



Kuvio 4. Kerrostalo-osakeyhtiöiden hoitokulut 2013-2014. (Tilastokeskus 2015.)

Asunto-osakeyhtiöiden lainat voidaan jakaa karkeasti valtion takaamiin lainoihin talletuspankkien myöntämiin lainoihin. Valtion takaamien lainojen osuus on viime vuosina ollut noin 40 % ja talletuspankkien myöntämien lainojen osuus noin 60 %. Talletuspankkien myöntämä osuus on pienentynyt vuosittain vuodesta 2008 lähtien, mutta niidenkin myöntämien lainojen kanta on ollut kasvussa. (Suomen Pankki 2013.)

3.3 Valtion takaama rahoitus

Taloyhtiöiden valtion takaaman rahoituksen pääasiallinen välittäjä on Kuntarahoitus. Kuntarahoitus välittää lainoja asunto-osakeyhtiöille jotka ovat kuntien määräysvallassa ja ARAn eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen yleishyödyllisiksi nimeämille taloyhtiöille. Tällaisia ovat muun muassa monet Arava-, Sato-, TA- ja VVO-konserneihin kuuluvat asunto-osakeyhtiöt. (Suomen Pankki 2013.)

Kuntarahoituksen asunto-osakeyhtiöille välittämät lainat ovat laadultaan korkotukilainoja. Lainoja myönnetään asumisoikeustalojen ja vuokra-asuntojen hankintaa, rakentamista sekä perusparantamista varten. Korkotukilaina tarkoittaa lainaa, jonka korosta valtio maksaa perusomavastuukoron ylittämän osan. Valtion takaus korolle on voimassa heti kun ARA on hyväksynyt haetun lainan korkotukilainaksi, johon vaaditaan yleensä vakuudeksi kiinnitys tuettavaan kohteeseen tai vaihtoehtoisesti kunnan omavelkainen lainatakaus. Korkotukilainojen lisäksi kuntarahoitus tarjoaa asunto-osakeyhtiöille myös tarvittaessa mahdollisuutta lainojen uudelleenjärjestelyyn. (Kuntarahoitus 2015.)

3.4 Markkinaehtoinen rahoitus

Valtion takaaman rahoituksen vaihtoehtona on markkinaehtoisen rahoituksen hankkiminen. Tällöin taloyhtiön tulee laatia lainasta tarjouspyyntö, joka suositellaan lähetettäväksi useammalle rahoittajalle eli rahalaitokselle. Asunto-osakeyhtiön kuuluu tarjouspyyntöä varten määritellä yhtiölainalle haluttu lyhennysohjelma. Vapaaehtoisessa lainassa ly-

hennysohjelma määrittelee pitkälti lainan korkotasoa, jonka vuoksi taloyhtiön tulisi keskittyä siihen vertailtaessa tarjouksia keskenään. Yhtiölainaa varten voidaan sopia lyhennyksistä esimerkiksi neljännesvuosittain tai laina voi myös olla kertalyhenteinen. (Taloyhtiö.net 2015.)

Taloyhtiön vapaarahoitteisten lainojen laina-ajat voivat vaihdella huomattavasti pienimpien korjauslainojen 5-10 vuoden keskimääräisestä laina-ajasta aina suurempien peruskorjauslainojen 20–25 vuoden laina-aikaan. Rahoituslaitoksen kanssa sovitaan aina lainakohtaisesti myös viitekorosta; pitkät viitekorot vaihtuvat aina valittujen korkojaksojen mukaisesti, kun taas kiinteät viitekorot pysyvät kiinteinä koko laina-ajan. Kun käytetään vaihtuvakorkoista viitekorkoa, vaihtoehtoina on esimerkiksi eri euribor-korot sekä rahoituslaitoksen oma viitekorko, kuten primekorko. Asunto-osakeyhtiön on myös asetettava yhtiölainaa varten vakuus, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallussa oleva kiinteistö. (Taloyhtiö.net 2015.)

3.5 Osakkaan henkilökohtainen laina

Osakkaalla on mahdollisuus myös henkilökohtaiseen lainaan asunto-osakeyhtiön yhtiölainaan osallistumisen sijaan. Taloyhtiö voi halutessaan päättää yhtiökokouksessa, että sen osakkailla on mahdollisuus maksaa yhtiölainan oma osuus pois ennen kuin taloyhtiö nostaa varsinaisen yhtiölainan. Syynä henkilökohtaiselle lainalle voi olla sen kannattavuus esimerkiksi tapauksissa, joissa osakas on saanut neuvoteltua lainalle rahoituslaitoksen kanssa pidemmän maksuajan tai matalamman korkotason verrattuna yhtiölainaan. (Heinonen 2012, 177–178.)

Usein yhtiölainan korkomarginaalit ovat matalammat kuin henkilökohtaisissa lainoissa. Osakas voi kuitenkin hyötyä tässä tilanteessa kotitalousvähennyksestä, joka on kotitalous-, hoiva- tai hoitotyöstä, asunnon ja vapaa-ajan asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöstä sekä myös tietotekniikkalaitteiden asennuksesta ja kunnossapitotyöstä saatava vähennys, jonka kotitalous voi suoraan vähentää vuosittain maksettavasta pääoma- tai ansiotuloverosta. Asunto-osakkeen hankintaan tai peruskorjaukseen liittyvän henkilökohtaisen lainan korot voi vähentää verotuksessa ensisijaisesti verovuoden pääomatuloista. Jos osakkaalla ei ole pääomatuloja verovuoden ajalta, niin korot on mahdollista silloin vähentää alijäämäisenä suoraan maksettavan ansiotuloveron määrästä. Taloyhtiölainaa, jonka osakas maksaa takaisin osana yhtiövastiketta, osakas ei voi vähentää verotuksessaan, sillä kyse on silloin taloyhtiön vastuulle kuuluvasta hankkeesta, eikä sen katsota olevan osakkaalle vähennyskelpoinen. (Heinonen 2012, 180–181.)

Yhtiövastike voi nousta korjaushankkeiden yhteydessä sen verran suureksi, että se aiheuttaa maksuvaikeuksia pienituloisimmille osakkaille taloyhtiössä. Sen vuoksi talletuspankit ovat alkaneet tarjota niin sanottua käänteistä asuntolainaa, joka on suunnattu osakkaille joilla on omistuksessaan velaton asunto-osake, mutta ei riittävästi varoja yhteisvastiketta varten. Käänteiselle asuntolainalle sovitaan tietty laina-aika, esimerkiksi kymmenen vuotta, ja sen aikana osakas maksaa lainasta vain korot. Yleensä käänteisen asuntolainan

vakuutena toimii osakkaan asunto-osake, ja pankki vastaanottaa maksusuorituksen koko lainasta yleensä vasta asunto-osakkeen myynnin yhteydessä. (Heinonen 2012, 179.)

Joissain tapauksissa asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksuperusteet eroavat toisistaan yhtiöjärjestyksessä, ja yleisin tällaisista tapauksista on juuri sellainen, missä osalla osakkaista on velallisia osakkeita ja osalla velattomia. Tällöin asia tulee käydä ilmi taloyhtiön vastikerahoituslaskelmassa. Kirjanpitolautakunta on antanut asiassa esityksen, että vastikerahoituslaskelmassa tulee käydä ilmi se, mitä taloyhtiön kuluja milläkin osakkailta kerätyillä vastikkeilla on katettu. Kyseessä on siis suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, johon tulee sisällyttää aina myös edellisen tilikauden yli- tai alijäämä. Vastikerahoituslaskelman tarkoitus on turvata se, että osakkailta kerätään varoja yhdenvertaisesti. Myös asunto-osakeyhtiölaki erikseen velvoittaa, että taloyhtiön toimintakertomuksesta käy ilmi tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos sitä kerätään eri osakkailta eri perustein. Taloyhtiön velattomilla osakkailla on myös oikeus tietää, missä määrin taloyhtiön lainat ovat sellaisia, mitkä kohdistuvat vain velallisten osakkaiden osakkeisiin ja mitkä myös velattomien osakkeisiin. (Kirjanpitolautakunta 2011.)

3.6 Taloyhtiön rahoituksen erityistapauksia

Edellä käsiteltyjen rahoitusvaihtoehtojen lisäksi asunto-osakeyhtiön rahoituksessa on myös muutamia erityistapauksia, jotka eivät ole kovin yleisesti käytössä. Kun taloyhtiössä toteutetaan suuri korjaushanke, voi taloyhtiö hankkia sitä varten lisärahoitusta myymällä niin kutsutut talonmiehen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Sen lisäksi lisärahoitusta voidaan hankkia myös ullakkorakentamisella, eli muuttamalla kiinteistön ullakkotilat asuinkäyttöön. (Heinonen, 2012. 183.) Kyseinen rakentaminen on kuitenkin luvanvaraista, ja esimerkiksi Helsingin kaupungin koko alueella on voimassa poikkeamispäätös siitä, että ullakkotilat voidaan muuttaa tarvittaessa asuinkäyttöön. Ennen päätöstä rakentamista ullakkotilan tulee kuitenkin täyttää tietyt ehdot, jotka käyvät ilmi poikkeamispäätöksestä, jotta hankkeelle voidaan myöntää lupa. (Helsingin kaupunki 2014.) Ne varat jotka on saatu näiden uusien osakkeiden osakemerkinnöistä, kirjataan taseessa oman pääoman eriin ja ne ovat myös verovapaita asunto-osakeyhtiölle. Päätontista, jolla taloyhtiön kiinteistö tai kiinteistöt sijaitsevat, voidaan myös erottaa lohkottu tontin osa, jonka myynnistä syntyvä luovutusvoitto on asunto-osakeyhtiölle veronalaista tuloa. (Heinonen, 2012. 183–184.)

4 Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen toteutus

Tässä kappaleessa käydään läpi empiiristä tutkimusta varten valittu tutkimusmenetelmä sekä perehdytään tutkimuksen toteuttamisen eri vaiheisiin. Empiirisellä tutkimuksella on tarkoitus löytää vastauksia tutkimuksen alussa asetettuun tutkimusongelmaan, jonka jälkeen vastauksia vertaillaan jo olemassa olevaan, viitekehyksessä esitettyyn tietoon. Tutkimus on toteutettu laadullisena tutkimuksena ja aineisto sitä varten on kerätty teema-haastatteluilla. Kappaleessa analysoidaan myös valitun tutkimusmenetelmän luotettavuutta.

4.1 Tutkimusmenetelmä

Alasuutari esittelee teoksessaan *Laadullinen tutkimus* (2001, 38–39) laadullisen analyysin menetelmäksi, jossa tutkimuksen kohteena olevaa aineistoa tarkastellaan usein kokonaisuutena. Yhteistä laadullisille tutkimuksille on erityisesti elämismaailman tutkiminen. Laadullisen tutkimuksen keskiössä ovat merkitykset, jotka voivat ilmetä mitä moninaisimmin tavoin. (KvaliMOTVc.) Kvalitatiivisen tutkimuksen aineisto koostuu usein erillisistä tutkimusyksiköistä, kuten useista eri haastateltavista, mutta argumentaatiota ei voi silti perustaa kyseessä olevien yksilöiden eroihin eri ”muuttujien suhteen”. (Alasuutari, 2001, 38–39.)

Laadullisen menetelmän valintaan vaikuttaa suuresti se, että tutkimuksessa ei ole tarpeen tai mahdollista käyttää suurta joukkoa tutkimusyksiköitä tai tilastollista argumentaatiota. (Alasuutari, 2001, 39.) Vaikka tutkimuksella ei ole mahdollista koskaan saavuttaa ilmiötä kaikessa kokonaisuudessaan ja syvällisyydessään, niin tarkasti suunnitellulla ja toteutetulla tutkimusasetelmalla sekä tutkimuksia useasti toistamalla eri näkökulmista lähestyksen on mahdollista tavoittaa hyvin monipuolista tietoa, ja siten kehittää ymmärrystä syy-seuraussuhteista liittyen tutkittavaan ilmiöön kuin myös ilmiön luonteesta yleisesti. (KvaliMOTVc.)

Laadullisen tutkimuksen vaihtoehtona on määrällinen tutkimus, jossa käytetään laskennallisia, usein tilastollisia, menetelmiä. Näitä kahta erilaista tutkimusmenetelmää ei kuitenkaan tule nähdä toisiaan poissulkevinä – laadullinen tutkimus ei koskaan ole pelkästään aineistolähtöistä. Myös laadullisessa tutkimuksessa kerättyä tutkimusaineistoa tulee analysoida ja tulkita, esimerkiksi laskelmia tekemällä, jotta tutkimustulosten pohdinta ei jää pelkkään keräämällä saadun aineiston siteeraamiseen ilman, että sen avulla muodostettaisiin konkreettisia uusia päätelmiä ja vastauksia tutkimuskysymykseen. (KvaliMOTVb.)

Tämän opinnäytetyön tutkimus toteutetaan laadullisena tutkimuksena, sillä tutkimuksen tavoitteena on saada selvitys asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan nykytilasta sekä lähitulevaisuuden näkymistä. Tavoitteena on siis saada kokonaisvaltainen ymmärrys tutkittavasta ilmiöstä eli lainanhankinnasta ja sen eri muodoista tällä vuosikymmenellä. Laadullisessa tutkimuksessa ilmiötä lähestytään eri näkökulmista haastateltavien henkilöiden

kautta. Tutkimus on pyritty pitämään mahdollisimman objektiivisena eli yleispätevänä ja puolueettomana. Objektiivisuutta korostaa se, että tutkijalla on ollut ennen tutkimuksen aloittamista melko vähän henkilökohtaisia oletuksia tutkimuksen lopputuloksesta, ja tutkimuksen aihe on valittu lähinnä pelkästään sen kiinnostavuuden ja ajankohtaisuuden vuoksi.

4.2 Aineiston kerääminen

Laadullista tutkimusta varten aineiston keruumenetelmäksi on valittu teemahaastattelu. Teemahaastattelussa haastattelu kohdennetaan tiettyihin, ennalta päätettyihin teemoihin, joista haastateltavan kanssa keskustellaan. Teemahaastatteluilla toteutettavaa tutkimusta varten ei ole määriteltä haastatteluiden määrää tai sitä, kuinka syvällisesti valittuja teemoja tulee haastatteluissa käsitellä. Sen sijaan nimensä mukaisesti haastattelun idea perustuu siihen, että se rakentuu tiettyjen keskeisten ja toistuvien teemojen varaan, joka korostaa haastateltavien näkökulmien esille tulemistä tutkimuksessa. Perinteisille lomakehaastatteluille tyypillinen kysymysten tarkka muotoilu ja järjestys puuttuvat teemahaastattelun rungosta. (Hirsjärvi & Hurme, 2004, 47–48.)

Teemahaastattelun analysointi voi tapahtua osittain jo haastatteluiden aikana. Tutkijan tehdessä haastatteluita hän voi tehdä havaintoja ja tulkintoja ilmiöistä esimerkiksi niiden toistuvuuden perusteella. Sen jälkeen tutkijan on mahdollista kerätä vielä lisää haastatteluaineistoa saadakseen lisää todisteita jonkin haastatteluiden aikana tehdyn tulkinnan paikkaansa pitävyydestä. Haastatteluaineiston tulkinnan tulisi aina olla spekulatiivista; tutkijan ei tule tulkintoja tehdessään pelkästään tarkastella näkyvissä olevia piirteitä, vaan löytää tekijöitä jotka eivät ole suoraan haastatteluissa lausuttuina. Tutkimusta tehdessä tutkijan tulee siis koko ajan pitää mielessä, ettei tavoitteena ole kerätyn aineiston tiivistäminen, vaan sen laajentaminen mahdollisuuksien mukaan uusiksi selityksiksi tutkittavasta ilmiöstä. (Hirsjärvi & Hurme, 2004, 136-137.)

Teemahaastattelu on valittu tämän opinnäytetyön aineiston keruumenetelmäksi, sillä kyseessä on melko vähän kartoitettu ja varsinkin tutkijalle tuntematon aihealue. Teemojen ympärille rakentuvan haastattelun valintaa puoltaa myös se, että tutkijan on aiempaan viitaten vaikea määritellä etukäteen vastausten suuntia. Teemahaastatteluiden valmiiksi valittujen teemojen lisäksi haastattelut rakentuvat myös haastatteluiden aikana esiin nousvien mahdollisten jatkokysymysten pohjalle. Teemahaastattelujen kysymykset löytyvät opinnäytetyön lopusta liitteistä (Liite 1.) (Hirsjärvi & Hurme, 2004, 34–35.)

Teemahaastattelut toteutettiin syys-talvella 2015 sekä keväällä 2016.

Haastateltavat 1-3 ovat helsinkiläisten asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäseniä. Haastateltavilla on vuosien kokemus asunto-osakeyhtiön hallinnoinnista. Haastattelut toteutettiin puhelinhaastatteluina, ja haastateltavilta kysyttiin lupa käyttää haastatteluista materiaalina opinnäytetyössä. Haastateltavat antoivat luvan haastatteluiden hyödyntämiseen, mutta heidän kanssaan sovittiin tulosten esittämisestä anonymisti.

Haastateltava 4 on Kiinteistöliiton pääekonomisti J. Kero. Haastattelu toteutettiin sähköpostin välityksellä keväällä 2016. Haastateltavalta kysyttiin lupa käyttää aineistoa opinnäytetyössä.

Haastatteluvaiheen päättymisen jälkeen tutkimustyön seuraava vaihe oli aineiston analysointi ja johtopäätösten muodostaminen, sekä mahdollisten jatkokysymysten tekeminen tulevaisuuden tutkimuksia varten.

4.3 Kerätyn aineiston analysointi ja luotettavuustarkastelu

Laadullisen tutkimuksen analyysivaiheen tavoitteena on pystyä esittämään tutkimuksen kohteena oleva ilmiö uudessa valossa verrattuna mahdollisiin aiemmissa tutkimuksissa käsiteltyihin näkökulmiin. Kvantitatiivisesta tutkimuksesta poiketen laadullisen tutkimuksen tuloksia analysoidaan koko empiirisen tutkimusprosessin ajan, ei ainoastaan empiirisen tutkimuksen päätyttyä. (Hirsjärvi & Hurme, 2004, 143–144.)

Teemahaastatteluiden analysointi aloitetaan litteroimalla eli kirjoittamalla puhtaaksi haastatteluilla kerätty aineisto. Litterointiin ei ole olemassa yleispätevää sääntöä, vaan sen sijaan tulee määritellä tutkimuskohtaisesti kuinka tarkka litterointi on tarpeellista. Teemahaastatteluiden purkaminen voi tapahtua esimerkiksi teema-alueittain; puhtaaksi kirjoittamisen jälkeen aineisto jäsenellään tekstinkäsittelyohjelmalla teemoittain, jolloin tiettyä teemaa koskevat vastaukset voidaan kerätä yhteen. Aina ei ole selkeää milloin haastatteli ja puhuu juuri tarkastelun kohteena olevasta teemasta, jolloin tutkija joutuu tekemään tulkintoja jo litterointivaiheessa. Tulee myös ottaa huomioon, että haastattelut tuottavat aina myös sellaista aineistoa, joka ei suoraan anna vastauksia tutkimuskysymykseen ja joka ei siten ole olennaista olla esillä enää analyysivaiheessa. Litteroinnin ja aineiston jäsentämisen jälkeen on vuorossa lukemismuoto ja samalla analysoinnin aloittaminen, jolloin tutkija pyrkii tunnistamaan haastatteluvastauksista sellaisen sisällön, josta voidaan johtaa vastauksia tutkimuskysymykseen. (Hirsjärvi & Hurme, 2004, 141–143.)

Aineistoa analysoitaessa sitä on aina lähestyttävä lähdekriittisesti. Tutkimuksen kriittisessä tarkastelussa kaksi keskeistä käsitettä ovat *reliabiliteetti* eli tutkimuksen luotettavuus ja johdonmukaisuus sekä *validiteetti* eli oikeiden, tutkimuksen kannalta olennaisten asioiden tarkastelu. (KvaliMOTVd, KvaliMOTVe.)

Lähteiden luotettavuuden arviointikriteerit riippuvat lähteiden alkuperästä ja varsinkin siitä, mikä on lähteiden tarkasteluun valittu näkökulma. Karkeasti jaoteltuna laadullisen tutkimuksen kerättyä aineistoa voidaan lähestyä kahdesta näkökulmasta: aineistoa tarkastellaan joko *indikaattoreina* tai *todistuksina*. Indikaattori tarkoittaa tietoa, joka toimii epäsuorana todisteena kysymyksestä, johon tutkija etsii vastausta. Ihanteellisin indikaattori on aineisto, joka on jo olemassa riippumatta tutkimuksen tekemisestä; silloin tietoon ei myöskään vaikuta tapa millä se on kerätty. Myös haastatteluilla saatuja tietoja voidaan pitää indikaattoreina etenkin tutkimuksissa, joissa haastateltava ei saa tutkijalta tietoonsa mihin

kysymyksillä tai koko haastattelulla pyritään. Näin ollen tutkimuksen tarkoitukselliset eivät ole vaikuttamassa haastateltavan vastauksiin, jolloin niitä voidaan pitää melko luotettavina indikaattoreina. Toisaalta, kun lähdeaineistoa tarkastellaan todistuksena, sitä käsitellään ikään kuin todistajanlausuntona tutkittavasta ilmiöstä. Haastattelu on todistusnäkökulmasta tarkasteltuna enemmän tai vähemmän rehellinen sekä objektiivinen ja yksityiskohtainen kuvaus todellisuuden puolesta. Yhtä lähdeä voidaan tarkastella myös molemmista näkökulmasta eli sekä indikaattorina että todistuksena samanaikaisesti. (Alasuutari, 2001, 95-96.)

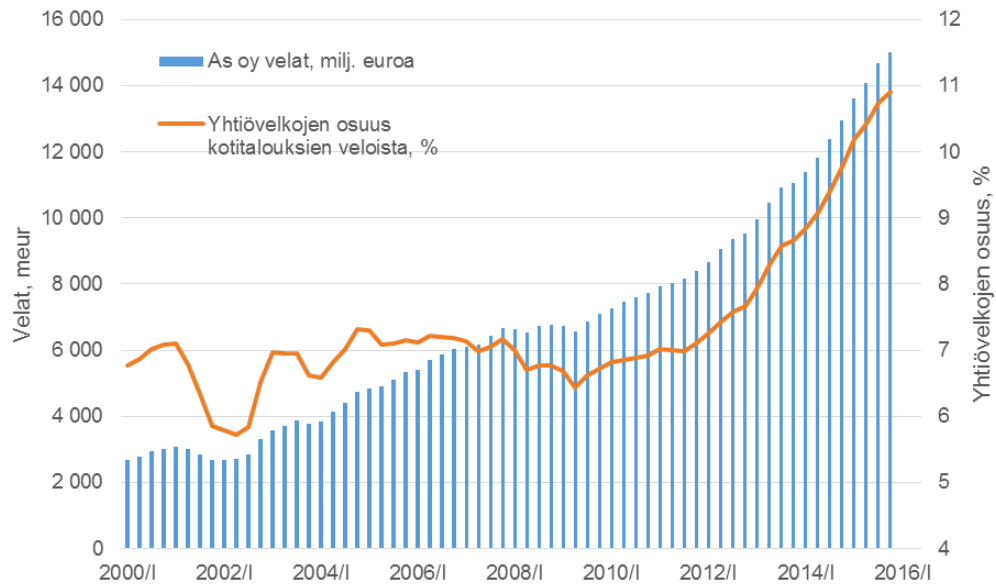
5 Tulokset ja johtopäätökset

Tässä kappaleessa käydään läpi teemahaastatteluiden avulla kerätyt tutkimustulokset ja vertaillaan niitä myös ennen tutkimuksen aloittamista olemassa olleeseen teorian tietoon. Tutkimuksen tavoitteena oli vastata kysymykseen siitä, millaista kehitys on ollut viime vuosina asunto-osakeyhtiöille suunnatuilla rahoitusmarkkinoilla ja miten rahoitus on jakautunut erityisesti markkinaehtoisien ja valtion takaaman rahoituksen kesken.

Haastatteluissa jokaisen haastateltavan kohdalla selkeänä teemana nousi ensinnäkin kokonaisuutena esiin se, että asunto-osakeyhtiöiden velan kokonaismäärä kasvaa jatkuvasti verrattuna aiempiin vuosiin. Esimerkiksi vuosituhannen alun velkasummiin verrattuna suunta on selkeästi ollut kasvava. Rahoituskysymykset ovat siten yksi taloyhtiöitä eniten askarruttavia asioita. Erään taloyhtiön hallituksen jäsenen mukaan uusissa asunnoissa yhtiövelkaa on usein jopa vähintään saman verran mitä osakkeiden myyntihinta on per osakas. Vanhoissa taloissa putkiremontit taas ovat osaltaan nostamassa yhtiövelan määrää: trendi on nähtävissä ainakin selkeästi Helsingin seudun asunto-osakeyhtiöissä.

Kiinteistöliiton pääekonomistin mukaan kotitalouksien velkaantuminen on selkeästi jatkanut kasvuaan ja viimeisin piirre on ollut se, että asunto-osakeyhtiöiden kautta tulevat velat kasvavat selkeästi muita kotitalouksien velkoja nopeammin. Huomioitavaa on myös se, että jopa hieman yli 50%:ssa asunto-osakeyhtiöistä oli jonkin asteinen korjaushanke menossa vuonna 2016. Kasvuvauhti yhtiövelkojen osuudessa kotitalouksien kokonaisvelkamäärästä vuositasolla on ollut noin 15 prosenttia. Haastattelussa viitattiin myös alla olevassa kuviossa esitettyyn Tilastokeskuksen tuottamaan graafiin taloyhtiöiden veloista ja yhtiövelkojen osuudesta kotitalouksien veloista.

Taloyhtiöiden velat ja yhtiövelkojen osuus kotitalouksien veloista



Lähde: Tilastokeskus

5.1 Markkinaehtoinen rahoitus

Haastatteluissa nousi vielä teoriaakin selkeämmin esille se, että osakkeenomistajat velkaantuvat nykyään erityisesti taloyhtiövelan kautta, mikä voidaan nähdä huolestuttavana suuntana asuntomarkkinoilla. Tämä tukee viitekehysessä esille tullutta aihetta, kuinka yhtiövastike voi korjaushankkeiden yhteydessä nousta sen verran suureksi, että se aiheuttaa maksuvaikeuksia pienituloisimmille osakkaille taloyhtiössä (Heinonen 2012, 180-181). Empiirisen tutkimuksen perusteella erään taloyhtiön hallituksen jäsenen mukaan yksityishenkilön voi olla helpompi saada rahoitusta ostettavalle asunto-osakkeelle siten, että osakas maksaa vain asunnon myyntihinnan ja hankkii erikseen rahoitusta yhtiövelan maksua varten verrattuna siihen, että esimerkiksi remonttivelka olisi osakkaan velkana ja sisältyisi asunto-osakkeen myyntihintaan osaketta ostettaessa.

Sama teema nousi esille myös Kiinteistöliiton edustajan haastattelussa. Osakkaiden henkilökohtaiset lainat olivat vielä 2010-luvulle siirryttäessä paremmassa asemassa verotuksellisesti verrattuna nykypäivään; aiemmin asuntolainojen korkovähennysosuus oli 100-prosenttinen. Nykyisen hallituskauden loppuun mennessä korkovähennysosuus tullaan pudottamaan 25 prosenttiin (vuoteen 2019 mennessä). Korkovähennyksen muutoksesta huolimatta merkittävin tekijä muutoksessa on ollut lainansaanti. Jos pankin näkökulmasta henkilön henkilökohtainen asuntolaina ja muut lainat ovat yhteensä niin sanotusti huippu-

tasolla, on ainoa vaihtoehto tällaiselle osakkaalle yhtiölaina. Jos myös asunto-osakeyhtiön lainansaantitilanne on huono, on myös osakasluotto vaihtoehtona mahdollinen. Molemmilla tapauksissa, sekä yhtiölainan että osakasluoton ollessa kyseessä, on hyvä, että ennakkosäästämistä on harjoitettu tai sitten mahdollisesti kysymykseen tulee myös lisä- ja täydennysrakentamisvaihtoehdot.

Rahoituksen sääntelyn lisääntyessä talletuspankit ovat joutuneet ottamaan asuntolainojen riskit vielä entistäkin tarkemmin huomioon, Kiinteistöliiton edustaja lisää. Tämä siis tarkoittaa myös sitä, että talletuspankit hinnoittelevat vielä aiempaa tiukemmin asiakkaiden riskit. Henkilökohtaisen lainan saaminen ei missään tapauksessa ole itsestään selvää, ja lainoitusaste voi tapauskohtaisesti vaihdella remontista toiseen. Lainansaannissa myös kiinteistönpidon ja selkeiden olemassa olevien raporttien merkitys taloyhtiön toimesta on kasvanut. Vuodesta 2014 eteenpäin on alkanut myös esiintyä ilmiötä, etteivät pienimmät asunto-osakeyhtiöt saa välttämättä ollenkaan remonttilainaa talletuspankeilta. Ainakin vielä toistaiseksi on voitu puhua yksittäistapauksista, mutta lähitulevaisuuttakin ajatellen on suunta ehdottomasti huolestuttava ja asiaan tulisi suhtautua vakavasti taloyhtiöiden johtamisessa.

Asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäsenten haastatteluiden mukaan korot ovat usein yhtiölainoissa korkeammat, tosin monissa tapauksissa asunto-osakeyhtiön voi olla yksittäistä osakasta helpompi neuvotella matalakorkoisempi markkinaehtoinen laina. Verrattuna 2000-luvun alkuun yhtiölaina on suositumpi vaihtoehto nykyään.

5.2 Rahoitusta täydentävät vaihtoehdot

Kiinteistöliiton pääekonomi totesi, että asunto-osakeyhtiön lainanhankintaa suunniteltaessa otetaan huomioon hyvin käytännönläheisiä asioita. Yleisesti ottaen talletuspankkien myöntämä rahoitus on tosiaan hyvin keskeisessä roolissa, jos on vähänkin isommasta hankkeesta kysymys. Etukäteissäästäminen ja muut mahdolliset rahoituksen vaihtoehdot ovat suurimmassa osassa tapauksia lähinnä täydentävässä roolissa: Kiinteistöliiton tekemän korjausrakentamisbarometrin mukaan säästämistä on harjoitettu vuoden 2016 puolella jopa runsaassa 40%:ssa tutkimukseen vastanneista asunto-osakeyhtiöistä. Lisä- ja täydennysrakentamisen käyttäminen on toinen selkeä täydentävä vaihtoehto; niiden käyttäminen vaatii kuitenkin pitkäjänteistä ja huolellista valmistautumista prosessiin ja ennen kaikkea näkemystä. Näkemystä asiaan tulee olla sekä asunto-osakeyhtiöiden hallituksissa, että isännöinnissä. Näistä tapauksista alkaa kuitenkin pikkuhiljaa yleisesti ottaen kertyä kokemusta ja siten virheistä toivottavasti opitaan ja toisaalta mahdollisuuksiin voidaan vastata siten, että taloyhtiössä voidaan saada maksimaalisen hyöty kyseisistä lisä- ja täydennysrakentamishankkeista.

Kiinteistöliiton pääekonomistia haastateltaessa nousi esiin myös se, että joissain tapauksissa perinteisten rahoitusratkaisujen lisäksi voidaan käyttää asunto-osakeyhtiön omistamien asuntojen tai muiden mahdollisesti vuokrattujen tilojen myyntiä. Arvio kuitenkin on, että niiden merkitys kokonaisuuden kannalta ei ole suuri. Systemaattista tietoa asiasta ei

kuitenkaan ainakaan vielä ole. Kiinteistöliitossakaan asiaa ei ole ainakaan vielä lähdetty erikseen selvittämään.

5.3 Valtion tukema rahoitus

Asunto-osakeyhtiön hallitusten jäsenten haastatteluissa nousi esiin teemoja valtion tuke-
miin asunto-osakeyhtiölainoihin liittyen. Vaikka arava-lainojen myöntäminen on lopetettu,
on asunto-osakeyhtiön mahdollista joissain tapauksissa saada valtion takaama pankkilai-
na esimerkiksi putkiremonttia varten. Näitäkin lainoja myöntää ARA, vaikka varsinaiset
arava-lainat onkin jo lopetettu. Kyseistä teemaa tukee viitekehyksessä aiemmin mainittu
tilasto siitä, että suoraan valtion myöntämien lainojen osuus on vähentynyt voimakkaasti
kun arava-lainojen eli valtion Asuntorakennustuotannon valtuuskunnan myöntämien mata-
lakorkoisten lainojen myöntäminen lopetettiin 2000-luvun puolivälissä (Yle 2013).

Myös Kiinteistöliitosta todettiin, että korjauksiin saatavia avustuksia ei ole tällä hetkellä
huomattavasti tarjolla, ja saatavissa olevat koskevat lähinnä hissiavustuksia asunto-
osakeyhtiöissä. Hisseissä kyseiset tukiosuudet ovat kuitenkin jopa yli 50% lainamäärästä,
sillä monilta kunnilta on Aran tuen lisäksi saatavilla kuntien omia tukipanoksia. Hissien
rakentaminen mahdollistaa entistä paremmat kulkuyhteydet vanhenevalle väestölle sekä
liikuntaesteisille, joka kannattaa ottaa huomioon taloyhtiön remonttia suunniteltaessa. Li-
säksi vuosina 2014-2015 oli voimassa niin kutsuttu perusparannusten käynnistysavustus.
Kyseisenä aikana asunto-osakeyhtiöille jaettiin avustuksina yhteensä 155 miljoonaa euroa
perusparannuksia varten. Tukiosuus oli näissä tapauksissa noin 10% hyväksytyistä kus-
tannuksista, eli tuilla autettiin yli 1,5 miljardin euron korjaushankkeet. Myös pääkaupunki-
seudulla kyseinen tuki oli suosiossa. Valtiolle luotiin myös vuodesta 2015 alkaen niin kut-
suttu täytetäkaus. Kuitenkaan vielä vuoden 2015 aikana yhtäkään sellaista ei vielä myön-
netty. Kiinteistöliiton mukaan kyseistä instrumenttia ei tunnettu ja sen ehdot myös asetet-
tiin arvion mukaan sellaiseksi, ettei instrumentti nykyisessä muodossaan voi luultavasti
muodostua laajasti käytetyksi.

5.4 Johtopäätökset

Haastatteluotantaa ja viitekehyyksen teoriatietoa vertaamalla voi tulla siihen johtopäätök-
seen, että vapaarahoitteiset lainat ovat selkeästi valtion takaamia lainoja suuremmassa
suosiossa asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa ainakin pääkaupunkiseudulla. Kuten viite-
kehyyksessä mainittiin, Suomen Pankin tutkimuksen mukaan valtion takaamien lainojen
määrä asunto-osakeyhtiöiden kokonaislainamäärästä on pysynyt noin 40% tienoilla, ja
markkinaehtoisten lainojen osuus on ollut noin 60% (Suomen Pankki 2013). Valtion tuke-
mia rahoitusratkaisuja on olemassa useita, joita voitaisiin hyödyntää yleisestikin taloyhtiöi-
den remonttihankkeissa, mutta nykyisellään rahoitusvaihtoehdot eivät mitä luultavammin
ole talletuspankkien tarjoamia ratkaisuja houkuttelevampia. Etukäteissästäminen remon-
tinhankkeita varten sekä muut rahoituksen erityisratkaisut, kuten lisä- ja täydennysraken-
tamishankkeet ovat selkeästi marginaalisia kun katsotaan lainanhankintaa kokonaisuute-
na. Velkaantuminen niin asunto-osakeyhtiöissä yleisesti että kotitalouksissa remonttivelan
myötä ovat huolestuttava piirre asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan lähitulevaisuuden

näkymiä arvioitaessa: ainakin suunta on erityisesti muutaman viimeisen vuoden ajan ollut sellainen, että asia tulisi nostaa suuremman keskustelun kohteeksi niin yleisellä tasolla kansantalouden lähitulevaisuutta tarkasteltaessa kuin yksittäisissä taloyhtiöissäkin. Asunto-osakeyhtiöiden kunnostushankkeiden onnistuminen varsinkin taloudellisesta näkökulmasta vaatii huolellista suunnittelua ja ennakointia.

6 Pohdinta ja tutkimuksen arviointi

Opinnäytetyön pohdintaosuudessa käsitellään työn tuloksia kokonaisuudessaan sekä myös arvioidaan sen luotettavuutta. Opinnäytetyön onnistumisen kannalta tärkeitä tarkasteltavia tekijöitä ovat erityisesti reliabiliteetti ja validiteetti. Kyseiset käsitteet ovat keskeisiä tekijöitä laadullisen tutkimuksen luotettavuutta arvioitaessa. (KvaliMOTVd, KvaliMOTVe.) Opinnäytetyö täyttää reliabiliteetin vaatimukset, sillä tutkimusta voidaan pitää kokonaisuutena johdonmukaisena sekä myös luotettavana sen tulosten pohjalta: tutkimusprosessi on toteutettu niin miten se on kuvattu aiempana tutkimusmenetelmä-kappaleessa. Jos tutkimus toteutettaisiin uudelleen samalla tavalla mutta eri henkilöillä, olisivat tulokset suurella todennäköisyydellä samansuuntaisia. Vaikka tutkimuksella varsinkaan tässä mittakaavassa ei voida kokonaisuudessaan saavuttaa täyttä ymmärrystä aiheesta, on tutkimuksen pohjalta ollut mahdollista esimerkiksi kuvailla useita syy-seuraussuhteita, joita on esitelty tutkimustulokset-kappaleessa. Opinnäytetyön tutkimuksen voidaan myös todeta olevan validi, sillä prosessin aikana on tarkasteltu oikeita ja olennaisia asioita, joilla on pyritty vastaamaan mahdollisimman tarkasti juuri prosessin alussa asetettuun tutkimusongelmaan ja siitä johdettuihin tutkimuskysymyksiin. (KvaliMOTVe.)

Opinnäytetyötä yleisesti tarkasteltaessa voidaan todeta, että sen rajaus on onnistunut esimerkiksi siihen nähden, että asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan tarkastelun ajankohta rajoittuu 2010-lukuun eli muutama viime vuoteen. Tarkasteltavan ajankohdan ollessa tarpeeksi lyhyt on tutkimukselle ollut helpompi saada suhteellisen yksiselitteisiä tuloksia kun tarkastellaan aihetta suurpiirteisesti, ja mitkä kuvaavat asunto-osakeyhtiön lainanhankintaa ilmiönä kyseessä olevalla aikakaudella.

Tutkimuksen rajaaminen yhteen yhtiömuotoon, asunto-osakeyhtiöön, ja sen tarkasteleminen omana kokonaisuutenaan irrallaan muista Suomessa käytössä olevista yhtiömuodoista on ollut hyvin perusteltua sillä, että asunto-osakeyhtiöt yhtiömuotona ovat hyvin omanlaisensa. Asunto-osakeyhtiöt poikkeavat toiminnaltaan ja siten myös rahoitukseltaan huomattavasti liikevoittoa tavoittelevista yhtiömuodoista. Siinäkin mielessä asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnan vertailu esimerkiksi liikevoittoa tavoittelevien osakeyhtiöiden lainanhankintaan ei olisi ollut ollenkaan perusteltua, vaan taloyhtiötä yhtiömuotona oli järkevää käsitellä juurikin erillään muista yhtiömuodoista.

Huomioitavaa tuloksia arvioitaessa on myös se, että vaikka tutkimuksessa pyrittiin kartoittamaan Suomen tilannetta asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnassa yleisesti, on tutkimus kuitenkin painottunut huomattavasti pääkaupunkiseudun tilanteeseen, koska haastateltavat olivat kaikki pääkaupunkiseudulta, ja myös sen takia että jo olemassa olevaa tietoa pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöihin liittyen oli kattavimmin saatavilla.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa lähteitä on käytetty kohtalaisen monipuolisesti, esimerkiksi tasapuolisesti sekä internet- että kirjallisuuslähteitä ja lähteet ovat edelleen ajan tasalla; huomattava osa teoriaosuuden lähteistä on vuodelta 2015. Suurin haaste opinnäytetyön toteutukselle oli aikataulussa pysyminen. Opinnäytetyötä on työstyetty koko prosessin ajan

kokopäivätyön ohessa, ja koinikin että päivätyön ja opinnäytetyöprosessin yhdistäminen oli haastavaa, enkä pysynyt laatimassani aikataulussa.

Aikatauluhaasteet vaikuttivat hieman myös empiirisen osan toteuttamiseen: myös valtion takaamia lainoja välittävien osapuolien haastattelemineen olisi voinut antaa paremmin näkökulmia kyseisiin lainavaihtoehtoihin. Nyt tutkimus on tehty hyvin pienellä haastatteluluotannalla, joka tosin on usein teemahaastatteluita käytettäessä ominaista tutkimukselle. Koen suppeasta otannasta huolimatta, että opinnäytetyötä varten kerätty tieto sekä olemassa olevalta teoriapohjalta että haastatteluilla antaa hyvän yleisnäkemyksen varsinkin nykypäivän tilanteesta, ja varsinkin Kiinteistöliiton edustajan haastattelu antoi kattavan yleiskuvan nykypäivän tilanteesta taloyhtiöiden lainamarkkinoilla. Myös opinnäytetyön aiheen ajankohtaisuus korostui koko prosessin aikana: lainanhankinnan kysymykset selkeästi puhuttavat asunto-osakeyhtiöitä nykypäivänä.

7 Lähteet

Alasuutari, P. 2001. Laadullinen tutkimus. Vastapaino. Tampere.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous – Osakkaan opas. Kiinteistöalan Kustannus. Helsinki.

Helsingin kaupunki 2014. Ullakkorakentaminen. Luettavissa:
http://www.hel.fi/www/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/korjaus_muutos/ullakko/. Luettu: 2.12.2015

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2004. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Yliopistopaino. Helsinki.

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum. Helsinki.

Kero, J. 23.5.2016. Pääekonomisti. Kiinteistöliitto. Sähköposti.

Kiinteistöliitto 2013. Taloyhtiön remontti ei raunioita osakkaiden taloutta. Luettavissa:
<http://www.kiinteistoliitto.fi/43641.aspx>. Luettu: 7.10.2015

Kirjanpitolautakunta 2011. Asunto-osakeyhtiön lainamääriä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Luettavissa:
<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/9bbb73cca19217d6c225797500315ca3?OpenDocument>. Luettu: 10.11.2015

Kuntarahoitus 2015. Rahoitusratkaisut. Luettavissa:
<https://www.kuntarahoitus.fi/rahoitusratkaisut/rahoitustuotteet/lainarahoitus-taipuuneen-tarpeeseen>. Luettu: 12.11.2015

KvaliMOTVa. Aineisto- ja teorialähtöisyys. Luettavissa:
http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L2_3_2_3.html. Luettu: 15.11.2015

KvaliMOTVb. Kvantifiointi. Luettavissa:
http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L7_3_3.html. Luettu: 15.11.2015

KvaliMOTVc. Mitä laadullinen tutkimus on: lyhyt oppimäärä. Luettavissa:
http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L1_2.html. Luettu: 15.11.2015

KvaliMOTVd. Reliabiliteetti. Luettavissa:

http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L3_3_2.html. Luettu: 17.11.2015

KvaliMOTVe. Validiteetti. Luettavissa:

http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L3_3_1.html. Luettu: 17.11.2015

Niskanen J. & Niskanen M. 2007. Yritysrahoitus. Edita. Helsinki

Oma taloyhtiö 2012. Toimintakertomus. Luettavissa:

<http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9014/toimintakertomus.htm>. Luettu: 11.11.2015.

Pohjola, M. 2010. Taloustieteen oppikirja. WSOY. Helsinki

Puttonen, V. 2009. Finanssikriisi. Elämää taantuman keskellä. Talentum. Helsinki.

RT Rakennusteollisuus 2014. Korjausvelka. Luettavissa:

<https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Korjausrakentaminen1/Korjausvelka/>. Luettu: 9.12.2015

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. WSOY. Helsinki.

Suomen Pankki 2013. Rahoitusmarkkinaraportti 2/2013. Luettavissa:

http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/rahoitusmarkkinaraportit/Documents/2_2013_RMraportti.pdf. Luettu: 10.11.2015.

Taloussanomat 2012. TE: ”Korjausvelassa tikittää aito pommi”. Luettavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/rakentaminen/2012/07/06/te-korjausvelassa-tikittaa-aito-pommi/201233055/12?pos=related>. Luettu: 9.12.2015

Taloussanomat 2013. Pk-seudun putkiremontit maksavat 150 % enemmän. Luettavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/11/05/pk-seudun-putkiremontit-maksavat-150-enemman/201315404/310?pos=related>. Luettu: 27.10.2015

Taloussanomat 2014. Remonttia pukkaa – tämä laina tulee halvemmaksi. Luettavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2014/03/06/remonttia-pukkaa-tama-laina-tulee-halvemmaksi/20143133/310?pos=related>. Luettu: 2.11.2015

Taloyhtiö.net 2015. Hyvän tarjouspyynnön tärkeimmät kohdat. Luettavissa:

<http://www.taloyhtio.net/talous/lainat/>. Luettu: 27.11.2015

Tilastokeskus 2015. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Luettavissa:

<http://www.stat.fi/til/asyta/index.html>. Luettu: 28.10.2015

Yle 2013. Valtio tienannut satoja miljoonia vuokra-asujien kustannuksella – Ministeri: epä-
tervettä toimintaa. Luettavissa:
[http://yle.fi/uutiset/valtio_tienannut_satoja_miljoonia_vuokra-asujien_kustannuksella_-
_ministeri_epatervetta_toimintaa/6632248](http://yle.fi/uutiset/valtio_tienannut_satoja_miljoonia_vuokra-asujien_kustannuksella_-_ministeri_epatervetta_toimintaa/6632248). Luettu: 10.11.2015

8 Liitteet

8.1 Liite 1: Teemahaastatteluiden teemoja

- Kerro miten asunto-osakeyhtiöt rahoittavat hankintoja ja remontteja nykypäivänä
- Mitä tekijöitä otetaan yleensä huomioon rahoitusvaihtoehtoa valittaessa
- Miten lainanhankinta on jakautunut markkinaehtoisen ja valtion takaaman rahoituksen kesken?
- Onko asunto-osakeyhtiöiden lainanhankinnassa ollut havaittavissa jotain tiettyjä erityispiirteitä verrattuna liiketoimintaa harjoittaviin yrityksiin? Jos on, niin millaisia?
- Kerro näkemyksesi, millaisia lähitulevaisuuden näkymiä asunto-osakeyhtiöiden rahamarkkinoilla voi olla