

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden ylempi AMK -koulutus  
Ylempi ammattikorkeakoulututkinto

Erja Toivanen

## **Uudiskohteen hankinnan riskit**

Opinnäytetyö 2018

## Tiivistelmä

Erja Toivanen

Uudiskohteen hankinnan riskit, 64 sivua, 4 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden ylempi ammattikorkeakoulututkinto

Opinnäytetyö 2018

Ohjaaja: yliopettaja Heikki Sintonen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Oman kodin ostaminen on yksi elämän tärkeimmistä päätöksistä. Kodin hankinta uudiskohteesta tuntuu turvalliselta ja riskittömältä valinnalta. Hankintapäätös tehdään usein vain myyntidokumenttien perusteella, sillä uudiskohteen rakentaminen ei välttämättä ole vielä myyntivaiheessa edes alkanut.

Tutkimus uudiskohteista ja niiden yhtiölainoista sekä tontin vuokravastikkeista on sekä ajankohtainen että aivan uusi tutkimusaihe. Tutkimuksen tavoite on tunnistaa ja ymmärtää ne uudiskohteen hankintaan liittyvät seikat, jotka voivat myöhemmin muuttua taloudellisiksi riskeiksi.

Tutkimuksen teoreettinen viitekehys kertoo lukijalle uudiskohteen syntymän; kuinka hanke aloitetaan, miten kohde liitetään RS-järjestelmään ja kuinka uudiskohde voidaan myydä. Teoria kertoo pääpiirteittäin myös mikä on asunto-osakeyhtiö ja millaisia riskejä on tällä hetkellä havaittavissa uudiskohteiden toimintaympäristössä.

Tutkimusongelmaan haettiin vastausta laadullisella tutkimuksella, jonka aineisto kerättiin myynnissä olevien uudiskohteiden myyntidokumenteista. Tutkimuksen tavoite oli selvittää, onko rakennuttajilla olemassa tunnistettavia rahoitusmalleja, ja jos on, niin millaisia ne ovat.

Uudiskohteen hankinta on riski aina silloin, kun ostajalla ei ole riittävästi tietoa päätöksen tekoon. Tutkimustuloksena havaittiin muun muassa tyypillisiä rahoitusmalleja, eroja maapohjan omistuksessa ja vaihtelua myyntidokumenttien tietosisällöissä. Tutkimukseen perustuen tutkija loi kehitysehdotuksen, jolla voidaan turvata ostajalle hyvät lähtökohdat uudiskohteen hankintapäätökseen.

Asiasanat: uudiskohde, yhtiölaina, tonttirahasto, asunto-osakeyhtiö, RS-järjestelmä, pääomavastike, yhtiövastike, tontin vuokravastike, lyhennysvapaat

## **Abstract**

Erja Toivanen

Risks of buying new build, 64 Pages, 4 Appendices

Saimaa University of Applied Sciences

Department of Business Administration Lappeenranta

Master's Degree Programme in Business Administration

Master's Thesis 2018

Supervisor: Heikki Sintonen, Principal Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

One of the most important decisions in life is the decision to buy a home. Buying a new build can feel a safe and risk-free option. The purchasing decision is often made based on documents alone because marketing of new builds can start before commencement of construction of the building.

Study of new builds, housing company loans and land lease fees is both a current and novel area of research. The aim of this work was ascertain the kind of issues purchasers are likely to face when buying a new build, in particular, issues that might subsequently result in financial risk.

The theoretical part of the work explains how a new build project is developed and implemented from the start of the building project to sale of the housing company shares. Additionally, the 'RS-system' (a purchase and sale protection system defined in the Housing Transactions Act and recommended by the Consultative Committee of Financial Institutions) and Finnish limited liability housing companies are described and risks that currently exist characterized.

The study was conducted as qualitative research, the data for which was collected from new build sales documents. The objective was to find out if property developers have recognizable financing models and, if so, what sort of models are used.

Buying a new build is always a risk when the buyer does not have enough information for decision-making. Based on the results of the work, a number of financial models were identified. Additionally, notable variation in the content and comprehensiveness of sales documents was found. Based on the findings, recommendations were made for improvements that provide buyers with a better basis for decision making as regards purchase of a new build.

Keywords: new build, housing company loans, building plot fund, condominium, RS-system, housing company loan payment, management charge, land lease fee, interest-only periods

# Sisältö

1	Johdanto .....	5
1.1	Tutkimuksen taustaa ja tavoitteet .....	5
1.2	Tutkimuksen rajaus, rakenne ja tutkimusongelma .....	7
1.3	Tutkimuksen keskeiset käsitteet .....	8
2	Uudiskohde .....	9
2.1	RS –järjestelmä .....	11
2.2	Uudiskohteen perustaminen ja rahoitus .....	12
2.3	Tonttirahasto rakentajan pääomien vapauttajana .....	16
2.4	Asuntorahastot ostavat uudiskohteita .....	17
2.5	Uudiskohteen kauppa .....	17
3	Asunto-osakeyhtiö .....	19
3.1	Asunto-osakeyhtiön toiminta .....	20
3.2	Asunto-osakeyhtiön rahoitus .....	20
3.3	Yhtiö- ja pääomavastikkeen maksuvelvollisuus .....	22
4	Uudiskohteen hankinnan riskit .....	24
4.1	Toimintaympäristö .....	24
4.2	Osakkaiden kollektiivinen vastuu .....	27
4.3	Suuret yhtiölainat .....	29
4.4	Uudiskohde vuokratontilla .....	30
5	Tutkimuksen toteutus .....	31
5.1	Tutkimusmenetelmän valinta .....	31
5.2	Aineiston keruu .....	34
5.3	Tutkimusaineiston analysointi .....	35
6	Haaveena koti uudiskohteesta .....	36
6.1	Rakennuttajat .....	36
6.2	Rahoitusratkaisut .....	39
6.3	Yhtiölainan laina-aika ja lyhennysvapaat vuodet .....	41
6.4	Maapohjan omistus .....	42
6.5	Sopimus valinnaisesta vuokratontista .....	43
6.6	Myyntiesitteiden ja hinnastojen selkeys .....	45
6.7	Myyntiin edistämiskeinot .....	47
6.8	Uusia vetovoimatekijöitä .....	47
6.9	Esimerkki Anna Asunnonostaja .....	48
7	Ehdotus uudiskohteiden myynnin selkiyttämiseksi .....	52
8	Yhteenveto .....	55
8.1	Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti .....	56
8.2	Lopuksi .....	57
	Kaaviot .....	59
	Kuvat .....	59
	Taulukot .....	59
	Lähdeluettelo .....	59
	Liitteet	
	Liite 1. Asuntotuotantotarve 2015–2040	
	Liite 2. Asunto Oy Vantaan Maalisuora myyntihinnasto	
	Liite 3. Lista tutkimusaineistona käytetyistä asunto-osakeyhtiöistä	
	Liite 4. Aineiston keruu lomake	

# 1 Johdanto

Opinnäytetyöni aihe seuraa jo opintojeni alkaessa määrittämäni omaa kiinnostukseni kohdetta; yksityishenkilön rahoitusta ja maksukyvyn arviointia. Ajankohtauuden innoittamana aiheeksi on tarkentunut uudiskohteen hankintaan liittyvät rahoitusratkaisuihin kytkeytyvät riskit, joilla voi olla suuri vaikutus maksukykyyn myöhemmin.

Johdanto esittelee aiheen ja sen valinnan perusteet. Se kertoo tutkimuksen tavoitteet, tutkimuskysymykset ja sen, miten työ on rajattu. Työssä otetaan katsaus myös teoreettiseen viitekehykseen ja tutkimusmenetelmiin sekä aineiston keruu tapaan. Lopuksi käydään läpi johtopäätökset ja arvioidaan työn merkitystä.

## 1.1 Tutkimuksen taustaa ja tavoitteet

Työskentelen asuntorahoituksen parissa ja asiakkaan maksukyvyn arviointi on tärkeä osa työtäni. Luoton myöntämisen kulmakivi on aina tuloihin suhteutettu luoton määrä. Oikean summan määrittämiseksi tulee asiakkaan kanssa käydä lainaneuvottelu, tarkastaa tulomenoarvio sekä kerätä riittävästi tietoa ostettavasta kohteesta, jotta on ymmärrys myös tulevaisuuden rahoituksen tarpeista. Olen usein miettinyt ristiriitaa siinä, miten finanssivalvonta on säännellyt pankkien toimintaa ja maksuvaran määrittämistä hyvinkin tarkasti ja samaan aikaan markkinassa on muita toimijoita, jotka edesauttavat kuluttajalle epäedullisten rahoitusasetelmien syntymistä ilman valvonta.

Olen kohdannut asunnonomistajia, jotka ovat hankkineet uudiskohteen myyntihinnalla omilla säästöillään. Usein kohde on hankittu jo muutama vuosi aiemmin. Pankista varataan aika lainaneuvotteluun silloin, kun lyhennysvapaat vuodet ovat päättyneet ja asunto-osakeyhtiön yhtiölainan takaisinmaksu on alka-  
massa. Tässä vaiheessa, kun maksut alkavat juosta täysimääräisinä, osakkeenomistaja on havahtunut siihen, että yhtiölainan suuruus on omaan taloudelliseen tilanteeseen sopimaton. Asiakas on itse epäonnistunut maksuvaran määrittämisessä tai hänen, osakkeenomistajan, elämäntilanne on olennaisesti muuttunut kauppahetkestä.

Olen valinnut opinnäytetyönaiheeksi tämän uudiskohteen hankkijan haasteen; uudiskohteen hankinnan ja sen yhtiölainan riskit asunnon ostajalle sekä yhtäläillä taloyhtiöille ja myös sijoittajaosakkaille. Sekä tutkimus että teoria ovat minua innostavia ja antavat minulle mahdollisuuden syventää asiantuntijuuttani uudiskohteiden rahoituksessa.

Tämä aihe on minulle tärkeä, sillä olen huomannut todellisen ongelman uudiskohteiden hankinnassa. Uudiskohteen ostajan maksukykyä ei tarkasta kukaan, jos mukana ei ole rahoittavaa pankkia, joka on velvollinen toimimaan vastuullisen rahoituksen puitteissa ja arvioimaan maksukykyyn myös yhtiölainojen takaisinmaksun alkaessa. Opinnäytetyöni tarkoitus on tuottaa uutta tietoa erityisesti uudiskohteen hankintaa suunnitteleville myös asunto-osakeyhtiöille ja uudiskohteen rakentajille maksuvaran määrittämisen tärkeydestä. Haluan myös ottaa kantaa tähän ongelmaan, joka on jäänyt finanssivalvonnan säätelyn ulkopuolelle mahdollistaen niin sanotun porsaanreiän maksukykyä arvokkaampiin hankintoihin sekä kodinostajille että asuntosijoittajille. Tämä ongelma näyttää taloudellisena riskinä myös asunto-osakeyhtiöille, sillä jos osakas ei pysty maksamaan yhtiölainaa ja heitä on samassa taloyhtiössä useita, siirtyvät yksittäisen asunnon kulut asunto-osaketaloyhtiön ja muiden osakkaiden kannettavaksi kunnes tilanne ratkaistaan. Maksuvaikeuksissa oleva osakkeenomistaja aiheuttaa myös ylimääräistä työtä asunto-osakeyhtiöille, sillä osakkaan huoneisto voidaan joutua ottamaan haltuun osakkeen kuluvastuun kattamiseksi. Tutkimusongelman selvittämisen lisäksi työni tavoite on antaa kuva ilmiöstä uudiskohde ja antaa sellaisia kehitysehdotuksia uudiskohteen myyntiin, joilla voidaan auttaa uudiskohteen hankkijaa muodostamaan oikea kuva maksukyvyystään ennen ostopäätöstä.

Aihe on ajankohtainen, sillä omarahoituksen merkitys asunnon hankinnassa asuntolainalla on kasvanut heinäkuussa 2018 kiristyneen lainakaton vuoksi. Enimmäisluototussuhde eli lainakatto saa olla enintään 85 %. Näin ollen asunnon vaihtaja voi saada asuntolainaa enintään 85 % käytettävien vakuuksien määrästä. Aiempi lainakatto oli 90 %. (Finanssivalvonta 2018.) Asunnon vaihtajalta edellytetään nyt siis aiempaa suurempaa omarahoitusta asunnon hankintaan. Mikäli omarahoitusta ei ole tai muita vakuuksia ei ole käytettävissä, on

mahdollista, että asunnoksi hankintaan entistä enemmän uudiskohteita, sillä niihin päästään helposti pelkällä myyntihinnalla kiinni ilman maksukyvyn määrittämistä. Ostaja voi ajatella, että esimerkiksi 5 vuoden lyhennysvapaan aikana asiat järjestyvät tai hän voi myydä kohteen ennen yhtiölainan takaisinmaksua. Lainakaton kiristyminen voi siis vaikuttaa siten, että se alkaa määrittää ostajan valintoja alueilla, joissa velattomat hinnat ovat rahoituslaitosten luoton myöntökriteerien mukaan ostajan saavuttamattomissa. Aiheen ajankohtaisuus perustuu myös yhtäläillä yhtiölainojen määrän kasvuun sekä kaupungistumisen myötä lisääntyneeseen uudisrakentamiseen.

## **1.2 Tutkimuksen rajaus, rakenne ja tutkimusongelma**

Opinnäytetyön tavoite on tutkia ja luoda uutta tietoa uudiskohteen hankinnan taloudellisista riskeistä, erityisesti niistä, joita ei ehkä tule ostopäätöstä tehdessä mietittyä. Työ on rajattu koskemaan asunto-osakeyhtiömuotoisia uudiskohteita, jotka on mahdollista hankkia myyntihinnalla. Työn ulkopuolelle on rajattu uudiskohteen arvon muutoksen riskit sekä muut yleiset riskit, sillä tämän työn tarkoitus on keskittyä uudiskohteen hankinnan hetkellä huomioitaviin seikkoihin kuten rahoitusratkaisun pohjalta esiin nouseviin riskeihin. Riskeihin, jotka tulisi huomata myyntiesitteistä ja huomioida, ennen uudiskohteen ostopäätöstä.

Opinnäytetyöni rakentuu viidestä osasta. Ensimmäinen osa on johdanto, jolla esitellään työ ja sen tavoitteet. Toinen osio on teoreettinen viitekehys. Siinä selvitetään kuinka uudiskohde perustetaan ja miten se voidaan myydä sekä miten toimii asunto-osakeyhtiö. Osiossa tutustutaan myös tässä hetkessä olemassa oleviin erilaisiin riskeihin. Kolmas osa kertoo tutkimuksesta ja sen tuloksista. Viimeisenä käsitellään vielä johtopäätökset, joissa palataan opinnäytetyön tavoitteisiin, arvioidaan tutkimuksen luotettavuus ja päätetään opinnäytetyö lopputuloksiin.

Tämän työn tutkimusongelma on uudiskohteen hankinnan riskit. Työssä tutkitaan ja kuvaillaan millaisia taloudellisia riskejä tulisi huomioida uudiskohdetta hankkiessa. Tutkimusongelmaan haetaan vastausta päätutkimuskysymyksellä:

”Mitä taloudellisia riskejä liittyy uudiskohteen hankintaan?”

Seuraavat alakysymykset auttavat selvittämään asiaa:

Mikä on yhtiölaina?

Mikä on tonttirahasto?

Millaisilla rahoitusratkaisuilla uudiskohde on mahdollista hankkia?

### 1.3 Tutkimuksen keskeiset käsitteet

**Grynderi** on kaupallinen rakennuttaja, perustajaosakas. Voi olla myös perustajarakennuttaja, jolloin hän teettää rakennustyöt ulkopuolisella pääurakoitsijalla.

**Gryndaus** eli perustajaurakointi. Liiketoimintaa, jossa kaupallinen rakennuttaja eli grynderi sekä perustaa asunto-osakeyhtiön että rakentaa yhtiön kiinteistöt ja rakennukset sekä myy uudiskohteen ulkopuolisille ostajille.

**Pääomavastike** on kuukausittain veloitettava maksuerä, jolla lyhennetään osakkeenomistajan huoneistoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta. Pääomavastikkeesta käytetään usein myös nimitystä rahoitusvastike, mutta vallitsevien kirjanpito- ja asunto-osakeyhtiösäännösten mukaan termiä pääomavastike voidaan pitää oikeampana (Furuhjelm & Haarma 2013, 21).

**RS-järjestelmä** on asuntokauppalaisissa säädetty kuluttajaa suojaava säännöstö uudiskohteen rakentamisesta, myynnistä ja asunnon ostajaa turvaavista vakuuksista.

**Tontin vuokravastike** veloitetaan silloin, kun asunto-osakeyhtiön kiinteistö on sijoitettuna valinnaiselle vuokratontille ja osakas ei ole lunastanut huoneistokohdasta tonttiosuuttaan. Tontin vuokravastiketta veloitetaan kuukausittain. Tontin vuokravastike ei vähennä tonttiosuuden pääomaa vaan on puhtaasti vuokraa, jota osakas on velvollinen omasta tonttiosuudestaan maksamaan.

**Turva-asiakirjat** ovat RS-kohteen rakentamisen aloituksessa edellytettävät dokumentit. Ne sisältävät seuraavat asiakirjat: yhtiöjärjestys, vakuustodistukset, taloussuunnitelma, kiinteistöstä kertovat asiakirjat, rakennuslupa ja lupapiirus-



tukset, rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset ja urakkasopimus. (Palviainen 2016)

**Uudiskohde** on kyseessä silloin kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunto-osakkeen ensimmäistä kertaa.

**Yhtiövastike** on asunto-osakeyhtiölaissa osakkaalle määrätty maksu, jolla ketaan yhtiön ylläpidon ja toiminnan kuluja. Yhtiövastike koostuu hoito- ja päävastikkeesta. Hoitovastike kattaa hoito- ja ylläpitokulut. Pääomavastike on huoneistoon kohdistuvan yhtiölainan lyhennyserä. Pääomavastike yhtiövastikkeessa syntyy osakkaan valintojen seurauksena. Asunnon hankintatilanteessa voi ostaa joko velattomana maksaen yhtiölainan pois tai myyntihinnalla, jolloin yhtiölaina siirtyy kuukausittain maksettavaksi pääomavastikkeena. Sama valinta toistuu olemassa olevan asunnon kohdalla kun asunto-osakeyhtiö tekee remonitin käyttäen lainarahoitusta. Uudiskohteessa pääomavastike on tavallisimmin rakennusaikainen laina.

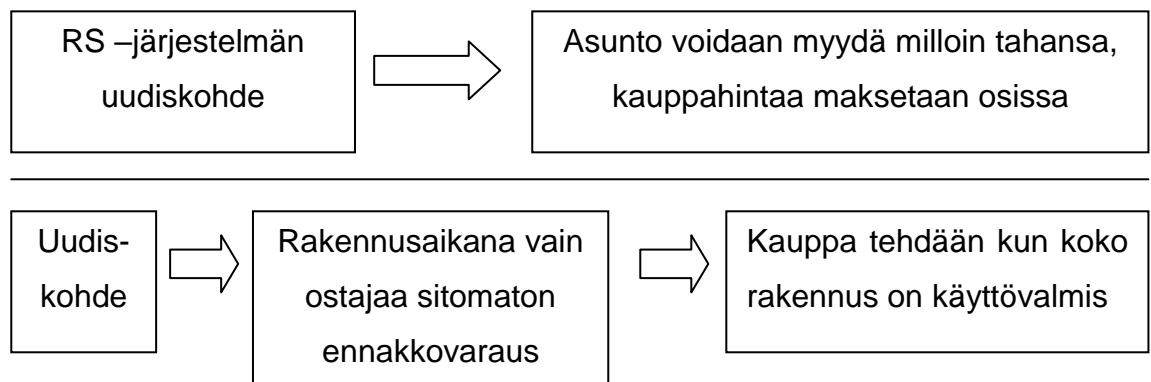
## 2 Uudiskohde

Uudisrakentaminen on uusien rakennusten tuottamista tai jo olemassa olevien rakennusten korjausrakentamista koska ne ovat teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti vanhentuneita. (Kankainen 2015, 8.) ”Uuden asunnon kaupasta on kyse silloin kun asuntokauppalain (843/94) 4 luvun 1 §:n mukaisesti perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunto-osakkeen tai elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen.” (Vero 2018)

Asuntokauppalain 1:5 §:n mukaan rakentamisvaiheella tarkoitetaan ”ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista”. Uudisrakennuksen rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on tehnyt käyttöönottohyväksynnän ja asunto-osakeyhtiölle on valittu hallitus. (Keskitalo 2009, 29–30.)

Rakentamisen lähtökohtana pidetään hankesuunnitelman laatimista. Se on perusteiden, tarpeiden ja toteuttamismahdollisuuksien tarkkaa selvittämistä ja arviointia. Suunnitelma sisältää hankkeen toteutusaikataulun ja kaikki ne tiedot rakennushankkeesta, jotka tilaaja tai rahoittava taho tarvitsee investointipäätöstä varten. Hankesuunnitelma liitetään RS-järjestelmän turva-asiakirjoihin. (Kankainen 2015, 20.)

Ennen hankkeessa etenemistä ja grynderi suorittaa rakennettavan kohteen ennakkomarkkinoinnin. Sen tarkoitus on kartoittaa, onko asunnoille kysyntää jo ennen rakentamisen aloittamista. Ostajat voivat tehdä ennakkovarauksen ilman sitoumusta ja myös saada varausmaksun takasin mikäli he myöhemmin perääntyvät kaupasta. Grynderille ennakkovarausten kartoittaminen on tärkeä tapa mitata hankkeen kiinnostavuutta ja sitä kautta vahvistaa päätöstä aloittaa rakentaminen rakentajalle itselleen tai rahoittavalle taholle. (Palviainen 2016, 6.)



Kuva 1. Uudiskohteen kauppa tehdään ennen tai jälkeen rakentamisen.

Tämän jälkeen hankkeessa voidaan edetä kuvan 1 mukaisesti kahdella tapaa: joko RS-järjestelmän kautta, jolloin asuntojen myynti alkaa rakentamisvaiheessa, tai rakentamalla asunnot kokonaan valmiiksi ennen huoneisto-osakkeiden myyntiä. (Palviainen 2016, 5.) Jos edetään rakentamalla kohteita valmiiksi, ostajan kanssa voidaan tehdä varaussopimus rakentamisaikana, mutta se on os-

tajaa sitomaton sopimus. Sitovan sopimuksen edellytys rakennusaikana on aina asuntokauppalain mukaiset kuluttajaa turvaavat turva-asiakirjat ja vakuudet eli toisin sanoen uudiskohde hankkeen osallisuus RS-järjestelmään. (Keskitalo 2009, 33.) Ilman RS-järjestelmään liittymistä uudiskohde voidaan varata ja myydä sitovasti vasta, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt kohteen kaikkine rakennuksineen käyttöön. (Palviainen 2016, 5.) Kohteen rakentaminen tehdään yhtiön perustamissuunnitelman tai yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti. (Ritakari 2010,185.)

## **2.1 RS –järjestelmä**

RS-järjestelmä on 70 – luvulta peräisin oleva järjestelmä, jonka tavoite oli suojata ostajaa kaupallisen rakennuttajan riskeiltä. RS tarkoittaa ”rahoituslaitosten neuvottelukunnan suosittama” ja se on alun perin pankkien kehittämä järjestelmä. Järjestelmä havaittiin hyväksi ja sen säädökset nostettiin lakiin vuonna 1995. (Finanssivalvonta 2015.) Kaupallinen rakennuttaja on taho, joka rakentaa kohteita myyntiin. RS-järjestelmä tuo ostajalle lisäturvaa erilaisten grynderiltä vaadittavien vakuuksien, turva-asiakirjojen ja suojamääräysten avulla. (Korpela 2014, 43.) Tärkein syy järjestelmän käyttöönotolle oli estää gryndauksessa ilmenneitä väärinkäytöksiä ja epäkohtia. RS-järjestelmä estää rakennettavan kohteen myynnin ja panttaamisen useaan kertaan sekä asunto-osakeyhtiön omaisuuden käyttämisen grynderin omiin velkoihin. (Keskitalo 2009, 39.)

RS-järjestelmään liittyminen edellyttää grynderiltä turva-asiakirjojen laadintaa ja niiden tallentamista uudiskohteen RS-pankkiin. RS-pankki on se rahoituslaitos, joka rahoittaa rakennushankkeen tai on rakentajan kumppani RS -hankkeessa. Grynderi on velvollinen tallettamaan hankkeen edellyttämät vakuudet myös siltä varalta, että jos rakennushanke jäisi jostain syystä kesken, rakennuttaja tekisi konkurssin tai tulisi jokin muu ostajan aseman vaarantava häiriötilanne. (Keskitalo 2009.)

RS-järjestelmässä ostajaa ja yhtiötä turvataan kolmella vakuudella, joista jokin on aina voimassa. Rakennusajan vakuus asetetaan jo hankkeen alussa, ennen ensimmäisten osakkeiden myyntiä. Vakuus voi olla pankkitakaus, pankkitalletus

tai muu sopiva pantti. Vakuuden arvon on minimissään oltava osakkeiden myyntiä aloitettaessa 5 % yhtiön taloussuunnitelman mukaisista rakennuskustannuksista ja myynnin edetessä vakuuden arvon tulee vastata vähintään 10 % myytyjen osakkeiden velattomien kauppahintojen summasta. Rakennusaikainen vakuus on vapautettavissa 3 kuukautta rakennusvalvontaviranomaisen tekemän käyttöönottohyväksynnän jälkeen. Tavallisimmin vapauttaminen tapahtuu hallinnonluovutuskokouksen yhteydessä, kun grynderi asettaa rakentamisen jälkeisen vakuuden. Tämän pantin arvo on vähintään 2 % myytyjen osakkeiden velattomasta kauppahinnasta. Pantti on voimassa 15 kuukautta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöönotettaviksi. Pantti vapautuu automaattisesti viimeistään 12 kuukautta siitä, kun kaikki asunto-osakeyhtiön rakennukset ovat läpäisseet vuositakuutarkastuksen ja yhtiöllä on asumisaikainen hallitus. (Kuutilo & Pynnönen 2018, 34–38.)

Kolmas vakuus on 10 vuoden suorituskyvyttömyysvakuus, jolla voidaan korvata esimerkiksi vuositarkastuksissa havaittuja virheitä, jos grynderi itse ei pysty veloitteesta suoriutumaan, on lopettanut toimintansa tai tehnyt konkurssin. Suorituskyvyttömyysvakuus on ostajan turva myös siinä tilanteessa, jos konkurssi on tapahtunut jo rakentamisen aikana. Tällöin arvioidaan vastaako ostetun osakkeen kauppahinta huoneiston todellista arvoa. Jos ostaja on maksanut ylihintaa, erotus saadaan suorituskyvyttömyysvakuudesta ja sen turvin rakennetaan huoneisto loppuun. Suorituskyvyttömyysvakuus voi olla pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai muu Kilpailu- ja kuluttajaviraston ehdot täyttävä takaus. Vakuuksia on siis pantattuna ostokaupasta lähtien aina siihen saakka, kun rakennuksen käyttöönoton hyväksynnästä on kulunut 10 vuotta. Vakuusasetelma on kirjattu asuntokauppalakiin. (Palviainen 2016, 17–19.)

## **2.2 Uudiskohteen perustaminen ja rahoitus**

Vanhan rakennusalan viisauden mukaan kustannukset rakentamisen arvoketjussa kertyvät siten, että suunnittelu maksaa yhden, rakentaminen 10 yksikköä ja käyttö 100 yksikköä. Viestillä halutaan korostaa suunnitteluvaiheen merkitystä arvonmuodostumisessa (Roininen 2018, 86).

Rakennuttaja- eli grynderivetoisessa asuntotuotannossa rakennuttaja miettii ensin tavoitteensa hankkeessa. Hän laatii hankesuunnitelman ja hankkii rahoituksen. (Korpela 2014, 32.) Uudiskohdehanke aloitetaan tavallisimmin siten, että grynderi perustaa asunto-osakeyhtiön ja hankkii tontin sen nimiin. Asunto-osakeyhtiön maapohjan hankinnan kolme eri vaihtoehtoa esitetään kuvassa 2. (Kuutilo & Pynnönen 2018, 22.)

Tontti voidaan hankkia joko kokonaan tai osittain asunto-osakeyhtiön omistukseen, se voidaan vuokrata asunto-osakeyhtiön käyttöön pitkäksi ajaksi tai tontti voi olla valinnainen vuokratontti. Kun asunto-osakeyhtiö omistaa tontin, tontin hankintahinta on aina myös huomioitu huoneiston kauppahinnassa. Jos taas kyseessä on vuokratontti, se on yleensä esimerkiksi kaupungin omistuksessa ja maan vuokra-aika on 50–100 vuotta. Tontin vuokratulo veloitetaan osana yhtiövastiketta ja tonttiosuus ei ole lunastettavissa. (SRV 2018a)

Kolmas vaihtoehto maapohjan hankintaan on valinnainen vuokratontti tai osittainen valinnainen vuokratontti. Valinnaisessa vuokratontissa tontin omistus on aina vuokraisännällä kun taas osittaisessa ratkaisussa asunto-osakeyhtiö omistaa osan tonttiosuudesta ja lopun omistaa joku muu taho. Valinnaisen vuokratontin omistaja eli vuokranantaja vuokraa asunto-osakeyhtiölle maapohjaa ja maapohjan vuokrasopimuksessa on olemassa mahdollisuus tonttiosuuden lunastamiseen. Lunastaminen on tyypillisesti mahdollista asunnon hankinnan yhteydessä ja sen jälkeen noin kerran vuodessa. Lunastaa voi koko tonttiosuuden tai osan. Lunastusoikeus on sidottu huoneistokohtaiseen tonttiosuuteen ja huoneiston ostaja yksin päättää lunastaako hän tonttiosuuden asunto-osakeyhtiölle vai maksaako hän yhtiövastikkeensa osana tonttivuokravastiketta. Tonttivuokravastike ei pienennä tonttiosuutta eli se ei ole pääoman osamaksua vaan vuokraa. (YIT 2018b & SRV 2018a) Tonttiosuuden lunastamisesta ei seuraa osakkeen omistajalle varainsiirtoverovelvollisuutta vaan verovelvollisuus lankeaa asunto-osakeyhtiölle. (Veronmaksajat 2018)



Kuva 2. Vaihtoehdot asunto-osakeyhtiön maapohjalle.

Grynderi on perustajaosakas hankkeen tuloksena syntyvässä uudessa asunto-osakeyhtiössä. Perustajaosakkaana hän laatii perustamissopimuksen, jolla hän merkitsee itselleen sopimuksen mukaisesti osakkeita. Sisällöltään perustamissopimus sisältää tiedot osakkeista maksetuista euromääristä, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisperusteista, osakkeiden tuottamista hallintaoikeuden perusteista ja perustettavan yhtiön hallituksen jäsenet. Asunto-osakeyhtiön perustamisen yhteydessä perustajaosakas maksaa yhtiölle merkintähinnan siten, että osa merkitään osakepääomaan ja osa joko rakennusrahastoon tai jonkin muun rahaston osaksi. Näiden toimenpiteiden jälkeen asunto-osakeyhtiö voidaan rekisteröidä kaupparekisteriin. (Sallinen 2018, 175.)

Grynderi laatii myös hankkeen turva-asiakirjat, joilla hän liittyy hankkeen RS – järjestelmään. (Kuutilo & Pynnönen 2018, 22-25.) Turva-asiakirjat ovat RS-kohteen rakentamisen aloituksessa edellytettävät dokumentit. Niihin sisältyvät seuraavat asiakirjat: yhtiöjärjestys, vakuustodistukset, taloussuunnitelma, kiinteistöstä kertovat asiakirjat, rakennuslupa ja lupapiirustukset, rakennustapaselostus ja erikoistyyöselostukset ja urakkasopimus. (Palviainen 2016)

Turva-asiakirjojen tärkein dokumentti on taloussuunnitelma, sillä sen pohjalta ostaja voi arvioida tulevia asumiskuluja. (Kuutilo & Pynnönen 2018, 22.) Taloussuunnitelma laaditaan siten, että siihen arvioidaan tulevan tilikauden kustannukset. Laskelma huomioi kaikki kiinteistön hoitokulut kuten veden, sähkön, jäte- ja lämmityskulut sekä tontin vuokran ja kiinteistön verot. Taloussuunnitel-

man rinnalle laaditaan usein rahoitusbudjetti, jonka tarkoitus on varmistaa ja ylläpitää maksuvalmiutta esimerkiksi tilanteessa, jossa pääomamenot kuten rakentamisen aikaiset lainat, eräänntyvät harvemmin tai kerran vuodessa. (Sallinen 2018, 279.)

Rakennushankkeen taloussuunnitelma jätetään alkuperäisenä turva-asiakirjojen säilyttäjälle eli RS-pankille. Taloussuunnitelma sisältää tarkan erittelyn hankkeen rahaliikenteestä, asunto-osakeyhtiön veloista ja vakuuksista sekä mahdollisista urakkasopimuksista ja muista sitoumuksista. Suunnitelmassa annetaan arvio myös rakentamisen jälkeiselle tilikaudelle, josta ostajan on mahdollista nähdä arvioidut vastikkeet ja yhtiön vastuulle jäävät rakennusaikaiset lainat. Asunto-osakeyhtiö ei voi sitoutua taloussuunnitelman vastaisesti ja lähtökohtaisesti perustajaosakas ei voi muuttaa suunnitelmaa ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta sen jälkeen kun ensimmäinen osake yhtiöstä on myyty. Laissa on huomioitu perustajaosakkaalle muutama poikkeus taloussuunnitelman muuttamiseen. (Keskitalo 2009, 77–80.)

Perustajaosakas vastaa taloussuunnitelman oikeellisuudesta ja poikkeamat toteutuvan vastikkeen arvossa voivat olla peruste taloudelliselle virheelle. (Kuhanen, Hännikäinen & Kinnunen 2009, 23.) Taloudellisesta virheestä on kyse myös silloin, jos asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila on rakennusvaiheen päättyessä esitettyä taloussuunnitelmaa merkittävästi heikompi. (Asuntokauppalaki, luku 4.) Silloin ostajan tulee reklamoida myyjätahoa kohtuullisessa ajassa virheen huomattuaan. Jos myyjän ei ole mahdollista oikaista virhettä, jää vaihtoehtoiksi hinnan alentaminen tai kaupan purku. Jos asia ei ole riidaton, sitä käsitellään kanteen kautta käräjäoikeudessa. (Palviainen 2016, 20-26.)

Kun hanke käynnistyy, itse uudiskohteen rakentaminen rahoitetaan sekä grynderin varoilla että rakennettavien huoneistojen myyntituloilla ja pitkäaikaisella lainalla. Pitkäaikainen laina otetaan asunto-osakeyhtiön nimiin ja sen osuus koko hankkeen kustannuksista on tyypillisesti 20–70%. Grynderin oma rahoitus ja asuntojen myynnistä saadut tulot kirjataan yhtiön nimiin perustettuun rakennusrahastoon. Uudiskohteen rakentamisaikana yhtiön hallintoa hoitaa rakennusaikainen hallitus, jonka jäsenet ovat yleensä rakennusliikkeen tai rakennuttajan työntekijät. (Palviainen 2016, 16.) Kun rakentaminen päättyy, grynderi ja hallitus

laativat luovutustaseen ja kirjanpito luovutetaan hallinnonluovutuskokouksessa asunto-osakeyhtiölle. (Kuutilo & Pynnönen 2018, 22-25.)

### **2.3 Tonttirahasto rakentajan pääomien vapauttajana**

Uudiskohteen rakentaminen edellyttää grynderiltä tontin hankintaa. Tontin hankinta sitoo grynderin käytössä olevia pääomia. Jos hankkeeseen sidottua pääomaa halutaan vapauttaa muuhun käyttöön, esimerkiksi rakentamiseen, on grynderin mahdollista aloittaa neuvottelut tontin myynnistä tonttirahastolle. Tonttirahasto on rahasto, joka hankkii omistukseensa rakentamiseen tarkoitettuja kiinteistöjä. Tonttirahasto maksaa grynderille tontin kauppahinnan ja tekee sen jälkeen vuokrasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa. Grynderi vastaa tontin vuokratuloista rakentamisen ajan ja rakentamisen jälkeen tontin vuokratulot siirtyvät asunto-osakeyhtiön vastuulle. Tonttirahaston käyttäminen mahdollistaa grynderille kevyemmän rahoitusrakenteen eli uudiskohdehanke saadaan käyntiin pienemmällä pääomalla ja näin ollen asuntoja voidaan rakentaa samalla rahalla nopeammin. (Kortelainen 2018a.)

Ensimmäinen tonttirahasto on perustettu vuonna 2004 Hypon toimesta. Hypo on Suomen vanhin yksityinen ja valtakunnallinen luottolaitos, joka tänä päivänä on ainoa valtakunnallinen asumiseen keskittynyt luottolaitos. Hypo kuvaa tonttirahastoa sijoittajille turvalliseksi sijoituskohteeksi siksi, että rahaston tuotto muodostuu aina vuokratuloista. Rakentajien eduksi Hypo katsoo kevyemmän velkaantumisen vaihtoehdon. Uudiskohteen ostajalle hyötynä taas on edullisempi myyntihinta, velkaosuuden poismaksun mahdollisuus ja pitkä laina-aika. Toisin sanoen siis asiakas voi itse rakentaa itselleen elämäntilanteeseen sopivan ratkaisun. (Hypo 2018.) Hypon konseptissa tontin lunastushinta on alkuperäinen hinta elinkustannusindeksillä korotettuna.

Tonttirahastoille on tyypillistä, että rakennusvaiheessa tonttiosuuden voi lunastaa kahdesti vuodessa ja myöhemmin vuosittain (Kortelainen 2018c.). Tonttirahastoja käytetään eniten pääkaupunkiseudulla, erityisesti Vantaalla. (Kortelainen 2018b.) Pääkaupunkiseudulla tontin kustannus voi olla 20–40 % kohteen kokonaishinnasta. (Peltola 2017.)



## **2.4 Asuntorahastot ostavat uudiskohteita**

Asuntorahastoyhtiöt ovat kasvattaneet omistuksiaan Suomen vuokramarkkinoilla asuntojen nousevan hintakehityksen vuoksi. Asuntorahaston tuotto perustuu vuokratuloon. Sen vuoksi ei ole yllätys, että asuntorahastot hankkivat omistukseensa huoneistoja uusista asunto-osakeyhtiöistä, sillä niillä ei ole edessä korjaustarpeita. Asuntorahasto tekee uudiskohteista tukkuostoja, jolloin sen on mahdollista saada suuriakin alennuksia kauppahinnoista. Asuntorahastot ovat grynderille hyviä kumppaneita, sillä niiden tekemät hankinnat uudiskohteista mahdollistavat ja edistävät rakentamisen aloittamista esimerkiksi niissä tilanteissa kun rakentamisen aloittaminen on kiinni myytyjen huoneistojen määrästä. (Kekäläinen, Tähtinen & Vuori 2017.) Asuntorahastot ovat myös grynderien uusia kilpailijoita, sillä ne ovat alkaneet itse rakennuttamaan vuokra-asuntoja. Syy kohteiden rakentamiseen on valmiina ostamisen kalleus. Uusien asuntojen kauppahinta-arvot ovat järjestelmällisesti korkeammat kuin rakentamiskustannukset. Kun asuntorahaston tavoite on hakea sijoittajalle parasta tuottoa, niin taloudellisesti ajatellen rakennuttaminen on järkevää silloin jos sillä saadaan enemmän tuottoja sijoittajille kuin uutta ja valmista ostamalla. (Airaksinen 2018.)

Kiinteistörahasto, joka harjoittaa ainoastaan vuokra-asuntosijoittamista, voi käyttää nimenään tai nimen osana sanaa asuntorahasto (Kiinteistörahastolaki 5§). Asuntorahastot ovat sijoittajalle helppo tapa sijoittaa asuntoihin. Asuntorahasto on epäsuorasijoitus, sillä sijoittaja ei omista suoraan sijoituskohteiden osakkeita vaan omistus on rahastoyhtiön kautta. Asuntorahastoyhtiö voi olla pörssilistattu tai listaamaton. (Honkamäki 2015.)

## **2.5 Uudiskohteen kauppa**

Uudiskohteen kaupasta on kyse silloin, kun perustajaosakas myy kohteen joko rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen käyttöön otettavaksi ensimmäistä kertaa. (Vero 2018) Ostajan on mahdollista ostaa uudiskohde sen rakentamisen eri vaiheissa. Kauppa voidaan tehdä kun kohde on ennakkomarkkinoinnissa, rakenteilla tai muuttovalmis. Ennakkomarkkinoinnissa olevasta asunnosta tehdään ensin varaussopimus ja maksetaan varausmaksu. Jos ennakkovarattu kauppa myöhemmin toteutuu, varausmaksu on osa kauppahintaa. Jos taas

kauppaan ei päästä, ostajan on mahdollista saada varausmaksu takaisin, sillä ennakkovaiheessa tehty ostotarjous ei ole ostajaa sitova. (Huoneistokeskus 2018.) Useimmat asuntokaupat tehdään rakentamisvaiheessa, jolloin ostettava kohde on RS –järjestelmän piirissä. Ostajan näkökulmasta RS-järjestelmän piirissä oleva uudiskohde on aina turvallisempi kauppa, sillä siinä on käytössä asuntokauppalain säätämät turvajärjestelmät. (Palviainen 2016, 5.)

Yleisesti kauppakirjana käytetään Rakennustieto Oy:n laatimaa asuntokauppalain mukaista vakioitua lomaketta, joka on myös kuluttaja-asiamiehen hyväksymä. Kauppahinta voidaan asuntokauppalain mukaan sopia erääntymään osissa rakentamisen edetessä. Kaksi viimeistä erää voivat erääntyä aina kuitenkin vasta sitten, kun ostaja on suorittanut muuttotarkastuksen. Viimeisten erien suuruus on määrätty asuntokauppalaissa ja sen laskentatapa riippuu siitä, minkä verran ostettavassa kohteessa on yhtiölainaa. (Palviainen 2016, 9.)

Ostaja, josta kaupan myötä tulee osakkeiden ensimmäinen omistaja, maksaa kauppahinnan hankinta- ja rakentamiskustannuksista. Koska maksu suoritetaan suoraan myyjälle, kyse ei ole vastikkeenmaksuvelvollisuudesta vaan kauppahinnasta. Ostaja voi lähes aina myös valita, maksaako hän asunnosta myyntihinnan vai koko osuutensa taloyhtiön pitkäaikaisista lainoista eli ostettavaan huoneistoon kohdistuvan lainaosuuden. Jos lainaosuutta ei makseta kerralla, se siirtyy yhtiövastikkeeseen pääomavastikkeen nimellä kuukausittain maksettavaksi eräksi. (Furuhjelm ym. 2013, 12.)

Asunto-osakkeen hankinnasta lankeaa maksettavaksi varainsiirtovero, joka on 2 % kaupan kohteena olevien osakkeiden velattomasta kauppahinnasta. Veron oikeamääräisestä suorittamisesta vastaa luovutuksen saaja eli ostaja. Ensisiasunnon ostajan ehtojen täytyessä verovelvollisuutta ei ole, mutta verottajan ohjeistusta veron suorittamisesta tulee kuitenkin noudattaa. Mikäli ensiasunnoksi on hankittu uudiskohde, johon muuttaminen ei tapahdu 6 kuukauden sisällä omistusoikeuden siirtymisestä, varainsiirtovero tulee suorittaa verovapaudesta huolimatta. Kun asuntoon muutetaan ja verovapauden ehdot täyttyvät, verottaja palauttaa maksun. (Vero 2018)

### 3 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, joka on erikoistunut asuntojen omistamiseen. Sen toiminta on voittoa tavoittelematonta, mutta samanaikaisesti suunniteltua, sillä se kerää osakkailta yhtiövastiketta yhtiön kulujen kattamiseen. (Grass, Heino, Kaivanto, Koskela & Kulomäki 2010, 17.) Asunto-osakeyhtiössä rakennuksen ja siihen kuuluvat huoneistot omistaa asunto-osakeyhtiö ja osakkaat omistavat oikeuden hallinnoida osakeomistuksensa mukaista huoneistoa. (Terho 2016, 6.) Asuntokauppalaissa asunto-osakkeella tarkoitetaan ”asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa” (Keskitalo 2009, 16).

Osakehuoneistojen hallintaa varten on olemassa myös muita yhtiömuotoja: kiinteistöosakeyhtiöitä, keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja kvasiasunto-osakeyhtiöitä. *Kiinteistöosakeyhtiöt* ovat kiinteistön omistamiseen ja hallintaan erikoistuneita yhtiöitä, joiden nimi on usein ”Kiinteistö Oy” – muotoinen. Ne eroavat asunto-osakeyhtiöstä siten, että kaikki kiinteistöosakeyhtiön osakkeet eivät aina oikeuta huoneistojen hallintaan vaan huoneistot voivat olla yhtiön hallinnassa ja käytössä. Tämä järjestely mahdollistaa yhtiön tilojen olemisen itse yhtiön käsissä vuokrauskäytössä. *Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt* taas ovat asunto-osakeyhtiön kaltaisia yhtiöitä, joiden osakkeet oikeuttavat aina hallitsemaan jotakin huoneistoa. Huoneistojen hallinta ja vastike on säädetty yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön eron määrittää pinta-ala. Mikäli yli puolet yhteenlasketusta lattiapinta-alasta on määritelty asuinhuoneistoiksi, kyseessä on aina asunto-osakeyhtiö. (Asunto-osakeyhtiölaki, luku 1) Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön erityispiirre on yhtiöön sovellettava laki: ennen vuotta 1992 perustettu yhtiö noudattaa osakeyhtiölakia ja myöhemmin perustettu asunto-osakeyhtiölakia. Jos taas kyseessä on ennen 1.3.1926 perustettu yhtiö, se voi olla yhtiömuodoltaan myös *kvasiasunto-osakeyhtiö*. Kvasiosakeyhtiöitä on perustettu ennen ensimmäisen asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa. Siinä huoneistojen hallinta on määritetty yhtiökouksen päätöksellä. Kvasiasunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Kvasiasunto-osakeyhtiöitä on vaikea tunnistaa, sillä

nimet kuulostavat tavallisilta osakeyhtiöiltä (esim. Osakeyhtiö Tammihaka). (Aunola & Uitto 2013, 121–123.)

### **3.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta**

Asunto-osakeyhtiön tehtävä on huolehtia yhtiön omistamien maa-alueiden, kiinteistöjen ja muiden rakennusten ylläpidosta sekä huollosta. Toiminnassa on huomioitava sekä asunto-osakeyhtiölain säädökset että asunto-osakeyhtiön oma yhtiöjärjestys. (Ritakari 2010.) Asunto-osakeyhtiöllä on myös vapaaehtoisia tehtäviä, jotka nousevat tehtäviin toimialan muodostamina vakiintuneina käytäntöinä. Vapaaehtoisiin tehtäviin sitoudutaan yleensä yhtiökokouksissa ja hallituksessa tehdyin päätöksin. Vapaaehtoista toimintaa on esimerkiksi osallistuminen yhtiön hallituksen valintaan ja erilaisiin äänestystilanteisiin tai esimerkiksi pihatalkoisiin. On kuitenkin hyvä muistaa, että kyse on yhteisomistuksesta ja näin ollen osakkeen omistajan tulisi huolehtia, että asunto-osakeyhtiössä hoidetaan asianmukaisesti sekä pakolliset että vapaaehtoiset toimet aina. (Grass ym. 2010, 18.)

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien tärkein oikeus on äänivallan käyttäminen yhtiökokouksessa äänestämällä ja vaikuttamalla hallituksen valintaan. (Grass ym. 2010, 18.) Osa asunto-osakeyhtiössä päätettävistä asioista on sellaisia, jotka ovat joko laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty yhtiön hallituksen päätäntävällän alaisuuteen. (Ritakari 2010, 192.) Osaan päätöksistä tarvitaan yhtiökokouksen äänestys.

### **3.2 Asunto-osakeyhtiön rahoitus**

Asukas on asiakas, joka haluaa hyviä asumispalveluita oikeaa vastiketta vastaan (Grass ym. 2010, 28). Asunto-osakeyhtiön tulisi toimia aivan kuten yrityksen ja luoda visio sen mukaan, millaista asumista ja omistuksen arvoa halutaan tulevaisuudessa. Strategian tulee huomioida kaksi päätavoitetta: hyvän asumisen järjestämisen ja asunto-omistuksen arvon kehittämisen. Näiden tavoitteiden tulee näkyä myös asunto-osakeyhtiön toiminnan ja talouden suunnittelussa sekä taloyhtiön tulevien korjaus- ja perusparannustöiden suunnitelmassa. (Grass ym. 2010, 18 ja 133–134.)

Taloyhtiön taloudenpidosta vastaa taloyhtiön johto eli hallitus ja isännöitsijä (Heinonen 2012, 15.) Taloyhtiön talouden suunnittelu perustuu osakkeen omistajan velvollisuuteen maksaa vastiketta. Yhtiön lyhytvaikutteiset kulut rahoitetaan vastiketuloilla. (Furuhjelm ym. 2013, 1.) Yhtiövastikemaksujen tulisi olla osakkaan ennakoitavissa, ja sen vuoksi taloyhtiön tulisi noudattaa hyvää taloudellista suunnittelua taloyhtiön maksuvalmiuden ylläpidossa ja hankintojen suunnittelussa. (Grass ym. 2010,163.) Jos perustajaosakas on sopinut asunto-osakeyhtiön yhtiölainan takaisinmaksun alkuun lyhennysvapaan, tulee yhtiön hallituksen tarkastaa korkokulut ja arvioida rahoitusvastikkeen riittävyys luoton hoitoon. (Kuutilo & Pynnönen 2018, 25.)

Taloyhtiön talouden tunnuslukujen tulkintaa tehtäessä tulee huomioida, että taloyhtiön tilinpäätös eroaa yritysmaailman tilinpäätöksestä. Sekä toiminnan tavoite että investointihankkeiden toteutustavat ovat erilaiset. Jotta luvut eivät johda harhaan, osakkeen omistajan tulee perehtyä taloyhtiön talouteen siitä näkökulmasta, että tavoite on ainoastaan kattaa yhtiön menot ja ylläpitää sekä yhtiötä että sen omistamia kiinteistöjä vastuullisesti, ei voittoa tuottavasti. (Heinonen 2012, 16-18.)

Taloyhtiön kulut voidaan jakaa lyhytvaikutteisiin ja pitkävaikutteisiin menoihin. Lyhytvaikutteiset varat kerätään yhtiövastikkeina osakkailta ja pitkävaikutteiset menot joko kerätään varoina osakkailta ennakkoon tai kuitenkin viimeistään hankkeen maksun ajankohtana. Meno voidaan myös rahoittaa yhtiön ottamana yhtiölainana. Pitkävaikutteisia menoja ei ole luvallista rahoittaa aiempien vuosien tulorahoituksella eli liikevoitolla, sillä asunto-osakeyhtiön toiminnan ei tule olla voittoa tuottavaa. (Heinonen 2012, 46–47.)

Jos yhtiö tarvitsee uutta ulkopuolista rahoitusta, tulisi takaisinmaksusuunnitelman tarjota yhtiön osakkaille useita vaihtoehtoja, jotta jokainen löytää elämäntilanteeseensa sopivan ratkaisun. (Grass ym. 2010,1559.) Osakkaan valittua yhtiölainan, joustoa luoton hoitoon ei ole enää mahdollista saada. Elämän tilanteen muuttuessa, yhtiölaina ei joustu, vaan pysyy yleensä aiemmin sovitun mukaisena. (Sullström 2018) Yhtiöllä ei ole mitään velvollisuutta huolehtia osakkaista, joilla ei ole maksukykyä edes suunniteltuun minimilyhennykseen. Kui-

tenkin yhtiön tulee puuttua vastikerästeihin mahdollisimman nopeasti, jotta taloyhtiön talous ei vaarannu. (Aunola ym. 2013.)

Yhtiölaina on mahdollista maksaa pois pankkilainalla ja pankkilaina voidaan yhtiölainan tapauksessa myöntää asuntolainana. Tällä tavoin osakas voi neuvotella joustosta ja lyhennysvapaista rahoituslaitoksen kanssa. Yllättäviin kassakriiseihin järjestely harvoin vastaa, sillä pankkien luottojen toimitusajat voivat vaihdella ja myös yhtiölainojen poismaksun ajankohta voi olla määritelty siten, että poismaksu ei onnistu heti.

### **3.3 Yhtiö- ja pääomavastikkeen maksuvelvollisuus**

Lähtökohtaisesti osakkeenomistajan velvollisuus yhtiövastikkeen maksuun alkaa, kun osakeomistus on rekisteröity. Joitain poikkeustapauksia kuitenkin on, joissa perustamissopimus, yhtiöjärjestys tai yhtiökokouksen päätös voi määrätä toisin. Vastikkeenmaksuvelvollisuus nousee asunto-osakeyhtiölaista. Osakas on velvollinen maksamaan yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti yhtiövastiketta kattaakseen yhtiön kuluja. (Ritakari 2010,189.)

Yhtiövastike on asunto-osakeyhtiön osakkaalta veloittama maksu, joka koostuu kahdesta vastikkeesta: hoito- ja pääomavastikkeesta. Hoitovastikkeella osakas maksaa osuutensa yhtiön hoito- ja ylläpitokuluista. Pääomavastikkeella taas maksetaan osuutta yhtiön pitkäaikaisista hankinnoista kuten esimerkiksi rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksista. Yhtiövastikkeen maksuperusteet määritetään yhtiöjärjestyksessä. Maksuperuste voi olla esimerkiksi osakeomistuksen mukaisen huoneiston pinta-ala, omistettavien osakkeiden lukumäärä tai esimerkiksi todellinen tai arvioitavissa oleva kulutus. Lisäksi asunto-osakeyhtiö voi kerätä erityisvastikkeita, joiden maksuperusteet voivat olla erilaiset. (Heinonen 2012, 110–112.)

Pääomavastiketta, eli rahoitusvastiketta, voidaan periä yhtiövastikkeessa siksi, että yhtiöjärjestyksessä on sovittu osakkaille mahdollisuus joko maksaa pois yhtiön rakennusaikaiset lainat ja muut yhtiölainat tai siirtää ne yhtiövastikkeeseen. Yhtiölainat nousivat suosioon Aravalainojen kautta. Aravalainoissa taloyhtiöt saivat valtion antamaa tai tukevaa luottoa, jota osakkaat maksoivat kuukausittain pois. (Furuhjelm, Kempainen & Pujals, M 2011, 22.) Pääomavastikkeen

erikoisuus on se, että maksuvelvollisuus koskee vain sitä osaa osakkaista, jotka ovat valinneet rahoitusratkaisuksi yhtiölainan. (Heinonen 2015,121.) Pääomavastike on joko yhtiön asuinrakennuksen rakentamista tai korjausta varten otettu luotto, jonka velallinen on asunto-osakeyhtiö, mutta velkavastuussa on osakas itse. (Roininen 2018, 129.)

Suomessa toimii myös sellaisia asunto-osakeyhtiöitä, joissa yhtiövastike on alhainen tai sitä ei peritä, sillä yhtiöllä on vuokratuloja. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla omistuksessaan asuntoja tai liikehuoneistoja, joita se vuokraa. Näissä asunto-osakeyhtiöissä yhtiön saamat vuokratuotot riittävät kattamaan yhtiön menot ja ylimääräisiä varoja ei voida periä, koska yhtiö ei voi olla voittoa tuottava. (Grass ym. 2010,17.)

Jos yhtiö veloittaa tonttivastiketta, sen maksamisesta voi vapautua lunastamalla pois omaan huoneistoonsa kohdistuvan tonttiosuuden. Tonttiosuus toimii pääomavastikkeen lailla, mutta siinä on yksi suuri ero: jos osakas maksaa pois tonttiosuutensa, hänestä ei kuitenkaan tule tontin omistajaa, vaan hän lunastaa tontin osan vuokranantajalta asunto-osakeyhtiölle. (Kuutilo & Pynnönen 2018, 26.)

Yhtiövastikkeen lisäksi asunto-osakeyhtiö voi kerätä erityisvastikkeita tai käyttökorvauksia. Erityisvastikkeita on kahdenlaisia:

1. erityisvastike, jota peritään jonkin erillishankkeen hankemenojen ja juoksevien kulujen kattamiseen. Esimerkiksi satelliitti-TV on tavallisesti erityisvastike. Asunto-osakeyhtiö tekee hankinnan ja solmii kanavapakettisopimukset sekä veloittaa käyttömaksua palvelua käyttäviltä huoneistoilta.

2. erityisvastike, jota peritään pelkästään erillishankkeen hankemenojen kattamiseen. Jos erityisvastiketta peritään vain hankemenosta, kyseessä voi olla esimerkiksi erityisvastike hissien jälkiasentamisesta. (Heinonen 2017, 137–138.)

Perittävät maksut ja niiden suuruus tai maksuperuste päätetään yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa riippuen yhtiöjärjestyksen määräyksistä. (Kuutilo & Pynnönen 2018, 26.) Asunto-osakeyhtiössä voidaan veloittaa myös käyttökorvauksia. Ne ovat palvelumaksuja taloyhtiön tarjoamista lisäpalveluista,

joita ei ole määritetty yhtiöjärjestyksessä. Tällaisia maksuja ovat esimerkiksi sauna-, pesutupa-, lämmitystolppa- ja autopaikkamaksut. (Heinonen 2017, 52.)

## **4 Uudiskohteen hankinnan riskit**

### **4.1 Toimintaympäristö**

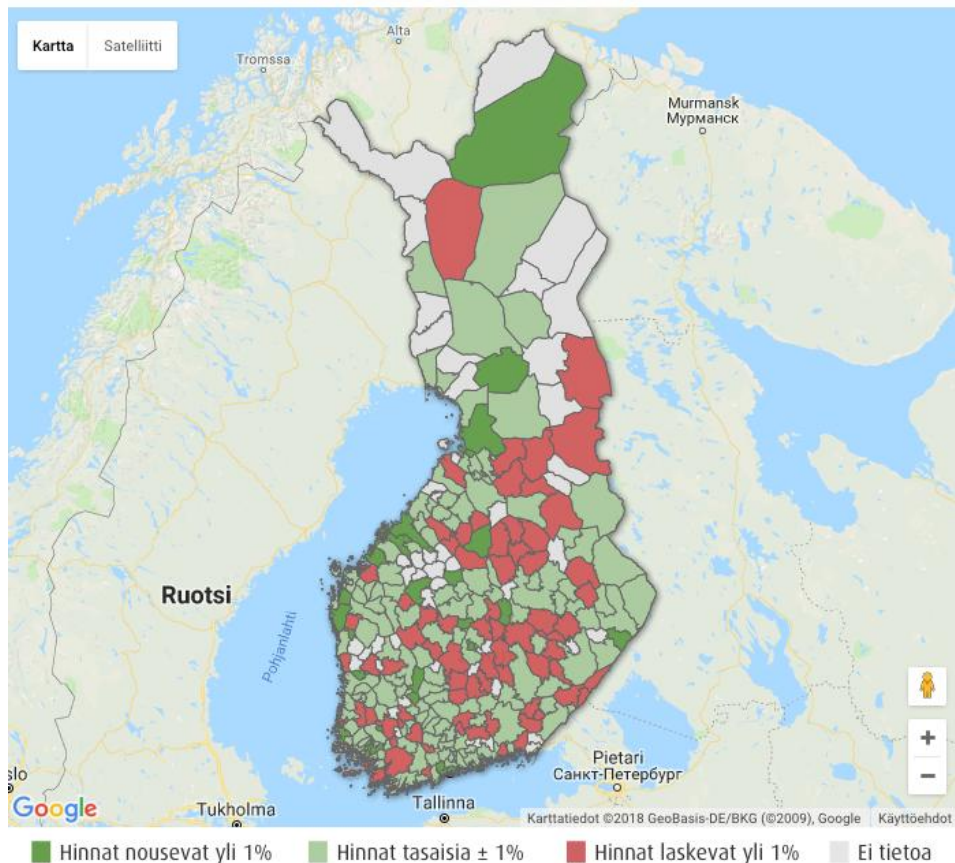
Suomen uudisasuntotuotannon määrä on noin 20 000 – 40 000 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotarve 2040 – tutkimuksen mukaan Suomeen tulisi rakentaa noin 30.000 asuntoa vuosittain eli 760.000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä (Vainio 2016). Uudistuotannolla tulisi vastata kaupungistumisen, väestönkasvun ja asuntokannan rakenteellisen uudistumisen tarpeisiin. On oletettavaa, että nykyinen uudistuotanto ei ole riittävää vastaamaan näihin tarpeisiin. (Roininen 2018, 117.) On myös mahdollista, että koko ajan kiristynyt sääntely nostaa uusien asuntojen kustannustasoa. Sääntelyn vaikutukset maksukykyiseen kysyntään nähdään vasta rahoitusolosuhteiden muututtua toisenlaisiksi. (Roininen 2018, 167.)

Kiinteistöala on pyrkinyt keventämään rakentamismääräyksiä ja helpottamaan lupaprosesseja, sillä nykyinen sääntely nostaa kustannuksia, pidentää ja hankaloittaa prosesseja, rajoittaa asiakastoiveiden mukaisten normaalista poikkeavien ratkaisujen tarjoamista ja rajoittaa tai estää innovaatioita. Sääntely on haaste myös kysyntään vastaamisessa: pienten asuntojen kysyntä kasvaa koko ajan, mutta kaupungit edellyttävät rakentajilta myös isojen asuntojen rakentamista. Toinen uudisrakentamisen haaste on esimerkiksi pysäköintipaikkannormit. Perinteiseen tapaan rakennetut pysäköintipaikat muuntautuvat huonosti uuteen käyttöön ja maan alle rakennetut hallit taas nostavat rakentamiskustannuksia. (KTI 2017)



## Asuntojen hintakehitys kunnittain

Ennuste kertoo asuntojen neliöhintojen kehityksen vuosina 2018 - 2020.

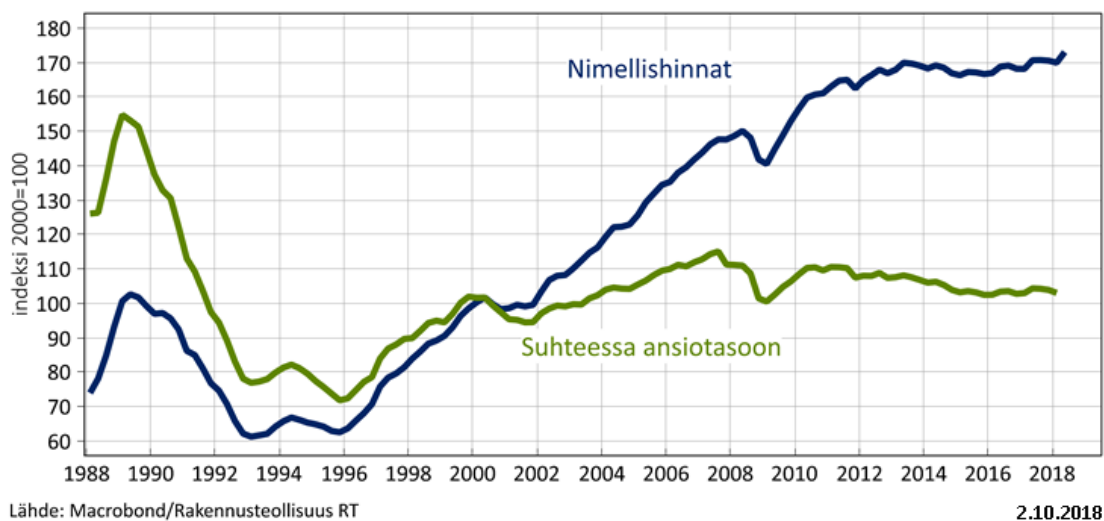


Kuva 3. Asuntojen hintakehitys kunnittain. (Kiinteistömaailma 2018.)

Asuntomarkkinaennusteen (Vuori & Karikallio 2018.) mukaan vuodelle 2018 odotetaan 2,2 prosentin asuntojen hintojen nousua, mutta odotettavissa on myös isoja alueellisia eroja. Hinnat ovat nousussa 30, tasaisia 139 ja laskussa 76 paikkakunnalla (Kuva 3). Hintatason nousu nähdään kaupungeissa. Nousua selittää talouskasvu, alhaiset korot, suotuista tulo- ja työllisyyskehitys sekä sen aiheuttama kuluttajien luottamus talouteen. Asuntojen hintakehitys on ollut viime vuosina hitaampaa kuin ansioiden kehitys (Kuva 4.) Kasvukeskuksissa on ha-

vaittavissa rakentamisbuumia, sillä rakentamisen määrä on ylittänyt finanssikriisiä edeltäneen tason. Rakennusteollisuuden ennuste on, että tänä vuonna käynnistyy 44 000 asunnon rakentaminen. (Rakennusteollisuus 2018a.) Rakentamisen trendi tällä hetkellä on pienet asunnot, sillä yksin asuminen on lisääntynyt ja perhekoot pienentyneet. (Kiinteistömaailma 2018.) Vainion (2016) Asuntotuotantotarve 2015–2040 tutkimus ennustaa, että 95 % asuntotuotannosta sijoittuisi 14 Suomen suurimmalle kaupunkiseudulle (Liite 1.)

### Asuntojen hinnat



Kuva 4. Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon. (Rakennusteollisuus 2018b.)

Uudiskohteet, joissa on iso yhtiölaina ja jotka sijaitsevat paikkakunnilla, missä väkiluku pienenee, voivat olla riskisiä hankintoja. Niiden eteenpäin myyminen voi myös olla haastavaa, sillä työvoima siirtyy maalta kaupunkiin. Kaupunkien kasvu jatkuu hiljenevän maaseudun kustannuksella vielä lähivuosikymmenet. (Roininen 2018, 128, 177.) Kasvukeskusten ulkopuolella väestö vähenee, alueiden elinvoimaisuus hiipuu, työpaikat katoavat ja asuntojen arvot laskevat ostajien puutteen vuoksi. Uudiskohteen hankkiminen kasvukeskuksesta vähentää arvoon liittyvää riskiä. (Vuori & Karikallio 2018.) Kiinteistömaailman (2018) asuntomarkkinaennuste kuitenkin muistuttaa, että ennusteista huolimatta edel-

leen lähes 90 % suomalaisista asuu kunnassa, jonka asuntojen hintataso ei ole laskeva. Pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa vetovoima säilyy.

Asuntomarkkinaennusteen mukaan lyhyellä aikavälillä asuntovelallisen ei tarvitse tällä hetkellä odottaa huomattavia muutoksia korkotasoon. (Vuori & Karikallio 2018.) Sääntelyyn sen sijaan on mahdollisesti tulossa isoja muutoksia, joilla voi olla vaikutusta asuntomarkkinaan. Valtionvarainministeriö on huolissaan ennätysellisestä kotitalouksien velkaantumisesta ja on aloittanut selvityksen (Valtionvarainministeriö 2018.) siitä, millaisin keinoin kotitalouksien velkaantumista voitaisiin estää. Työryhmän tavoite on arvioida mekanismeja, joilla velkaantumista voidaan hillitä ja vähentää sekä luoda niiden pohjalta uutta sääntelyä yksityishenkilöiden ja kotitalouksien velkaantumisen estoon. (Valtionvarainministeriö 2018b.)

Pahimmillaan velkaantuneet kotitaloudet voivat käynnistää uuden pankkikriisin, joka aiheuttaisi Suomelle kokonaistuotannon supistumista. Vuonna 2016 säädetty lainakatto ei ole estänyt velkaantumista riittävästi, ja se ei myöskään ole hillinnyt kasvavia yhtiölainoja. Vuonna 2017 asuntolainakannan kasvaessa 2 % kasvoi yhtiölainakanta 13 %. (Valtionvarainministeriö 2018a.)

#### **4.2 Osakkaiden kollektiivinen vastuu**

”Ihmisillä on taipumus ostaa sellainen asunto, johon heillä juuri ja juuri on varaa”, sanotaan (Soininen 2018, 76). Jos hankittuun asuntoon liittyy suuri yhtiölaina, on mahdollista, että maksuvaikeuksia syntyy elämäntilanteen tai korkotilanteen muuttuessa. Harva ymmärtää, että osakkeen omistaja on vastuussa myös muiden osakkeen omistajien rahoitusvastikkeiden hoitamisesta siinä tilanteessa, että he laiminlyövät maksunsa. (Linnainmaa & Palo 2007, 225–226.)

Taloyhtiön päätöksillä on suora vaikutus jokaisen asukasosakkaan talouteen. Jos yhtiö tekee yllättäviä maksujen korotuksia, perii ylimääräisiä vastikkeita tai veloittaa äkillisen hankinnan osakkailta, voi se sekoittaa osakkeen omistajan taloudellisen tilanteen täysin. (Grass ym. 2010, 163.)

Yhtiölainan velallinen on asunto-osakeyhtiö. Osakkaat hoitavat omaa osuuttaan velasta pääomavastikkeen kautta. Jos kävisi niin, että osakas ei maksaisi

osuuttaan, vastuu yhtiölainan hoidosta on aina viime kädessä asunto-osakeyhtiöllä. Jos yhtiöllä ei ole varoja lainan hoitoon, yhtiön täytyy veloittaa varoja muilta osakkailta velan hoitoon eli heillä on kollektiivinen vastuu yhtiölainasta. (Roininen 2018, 131.)

Osakkaat yhdessä ovat myös maksuvelvollisia vastikkeista, joita yhtiö joutuu perimään esimerkiksi siinä tilanteessa, että yhtiölle lankeaa maksettavaksi veroja, julkisoikeudellisia maksuja tai vahingonkorvauksia. Esimerkiksi jos yhtiö on laiminlyönyt rakennuksen kunnossapidon ja siitä on syntynyt vahinkoa osakkeen omistajalle tai vuokralaiselle. Vastikkeen maksuvelvollisuuden laiminlyönti on asunto-osakeyhtiölle lyhyen ajan riski, mikä voidaan korjata huoneiston hallintaanotolla, jonka prosessi on esitetty kuvassa 5. (Aunola ym. 2013, 130.)

1. Vastikkeen maksuvelvoitteen laiminlyönti
2. Hallitus päättää antaa varoituksen ja isännöitsijä laatii sen kirjallisesti.
3. Varoitus toimitetaan osakkaalle tai huoneiston asukkaalle todistettavalla tavalla (haastemies, saantitodistuskirje, isännöitsijä ja todistaja).
4. Jos asukas ja osakas eivät oikaise varoitukseen johtanutta käytöstä, kutsutaan koolle yhtiökokous päättämään hallintaanotosta. Osakas on tässä vaiheessa menettänyt äänioikeutensa, mutta saa olla läsnä.
5. Päätös annetaan osakkaalle ja mahdolliselle asukkaalle todisteellisesti 60 päivän kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä. Osakas voi moittia päätöstä 30 päivän ajan. Jos hän moittii, asia etenee kärjäoikeuteen.
6. Jos kannetta ei nosteta, osakas ja asukas voidaan häätää.

Kuva 5. Hallintaanotto prosessi (Furuhjelm 2018, 24)

Hallintaanotto voidaan tehdä varoituksen antamisen jälkeen tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiön arki on häiriintynyt joko huoneiston hallitsijan rikkomusten tai osakkeen hoitomaksujen laiminlyöntien takia. Hallintaanotosta päättää yhtiökokous ja sen kesto voi olla enintään 3 vuotta. Tänä aikana asunto-osakeyhtiö vuokraa huoneistoa ja kattaa maksuvelvoitteet vuokratulolla. Hallintaanotolla ei ole vaikutusta omistussuhteeseen, omistajalla on oikeus myydä huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet milloin tahansa. (Furuhjelm 2018, 22–23.)

Asunto-osakeyhtiön riskinä voidaan pitää myös muita osakkeen omistajia. Mikäli osakkeen omistajia on yhtiössä vähänlaisesti tai he ovat työllistyneet samalle työnantajalle, kollektiivisen vastuun hoito voi heikentyä yhteisiä ongelmia kohdattaessa (Santalahti 2017). Grynderit ovat havainneet ongelman sijoittajaostajien muodossa ja reagoineet siihen. Rakennusteollisuus RT:n Asuntotuotantokyselyn mukaan heidän noudattaman varovaisuusperiaatteen mukaisesti ennakkovarausaste nostettiin 47 %:iin vuonna 2018. (Rakennusteollisuus 2018c.)

### **4.3 Suuret yhtiölainat**

Asunto-osakeyhtiöiden suuret yhtiölainaosuudet (korkeimmillaan 70 %) lisäävät osakkaiden riskiä. Yhtiölainan avulla myyntihinnat on saatu houkuttelevan alhaisiksi ja jos ostaja ei tarvitse pankilta rahoitusta, hänen lainanhoitokyvystään ei tehdä arviota. (Rakentaminen 2017–2018) Asunnon hankkiminen pelkällä myyntihinnalla siis kiertää pankkien luotonmyöntöprosessin ja maksukyvyn arviointi jää ostajan itsensä tehtäväksi. Kun tähän liitetään vielä alkuun pitkä lyhennysvapaa ja tonttivastike, on kaikki riskin merkit ilmassa. Eikä vain asunnon ostajalle vaan myös asunto-osakeyhtiölle ja muille osakkaille. (Lassila 2018.)

Myös sijoitusasuntoja hankitaan yhä enemmän yhtiölainan vuoksi. Asuntoon pääsee kiinni alhaisella hankintahinnalla ja sijoittaja voi vähentää verotuksessaan hoitovastikkeen lisäksi myös rahoitusvastikkeen, jos asunto-osakeyhtiö käsittelee rahoitusvastikkeita tuloina rahastoinnin sijaan. Uudiskohteille on tyyppillistä, että rahoitusvastikkeet tuloutetaan. (Kortelainen 2016.)

Ylen artikkeli (Santaharju 2017) kertoo Finanssivalvonnan huolestuneen ihmisten velkataakan kasvusta. Isot yhtiölainat ovat myös edesauttaneet asuntojen hintojen nousua. Finanssivalvonta pitää riskinä mahdollista laskukautta, jolloin

yhtiölainaa ei saada kuitattua pois asunnon myynnillä. Riski on korkea myös sellaisissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa on vähän omistajia tai kaikki omistajat ovat esimerkiksi saman työnantajan palveluksessa.

Jos asunto-osakeyhtiö ei selviä veloistaan, on velanantajalla oikeus kiinteistön kiinnityksiin eli panttikirjoihin. Etuoikeusjärjestyksen mukaisesti itse kiinteistö on vahvempi vakuus kuin kiinteistöön liitetyt huoneistojen osakkeet. (Roininen 2018, 131.)

#### **4.4 Uudiskohde vuokratontilla**

Mikäli asunto-osakeyhtiön rakennukset sijaitsevat vuokratontilla, joka on tonttirahaston omistuksessa, voi kohteeseen perehtymätön uudiskohteen ostaja kohdata useita yllätyksiä. Tonttirahaston käyttäminen mahdollistaa grynderille pienemmän myyntihinnan käyttämisen kohteen myyntiesitteessä, sillä tonttivastike voidaan esitellä kevyesti vain sivulauseessa. Uudiskohteen ostajan käsitys kokonaiskustannuksista ja tulevista sitoumuksista voi jäädä hämärän peittoon. (Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T., & Vuori, L. 2018.)

Rakennuslehti (2018) on tutkinut tontin hankintahintojen hinnankehitystä. Rakennuslehden mukaan ostajan on aina syytä perehtyä huolella vuokratonttikohteisiin ja lunastusehtoihin, sillä tontin lunastushinnoissa havaittiin selvityksessä merkittävää nousua. Hinnan nousuun vaikuttavat muun muassa maksettavat kiinteistöverot ja tontilla sijaitsevien vanhojen rakennusten purkukulut. (Kortelainen 2018b.) Uudiskohteen ostajan tulisi myös perehtyä tontin vuokrasopimuksen hinnan korotusehtoihin. On tärkeää ymmärtää myös, miten vuokra tarkastetaan; tapahtuuko se vuosittain indeksikorotuksena vai prosenttipohjaisella korotuksella. (Kortelainen 2018c.) Huomioitava seikka on myös vuokra-ajan pituus, sillä uuden vuokrasopimuksen myötä hinnat voivat muuttua. Hinnan muutos on todennäköinen myös silloin, jos tonttiosuuden lunastaa myöhemmin omakseen. Tonttiosuuden lunastushinta voi olla esimerkiksi alkuperäinen lunastushinta elinkustannusindeksillä korotettuna.

Myös tonttiosuuden lunastusehdoissa voi olla vaihtelua. Tontti voi olla lunastettavissa, lunastaminen voi olla estetty tai lunastamiseen tarvitaan isompaa osak-

kaiden osuutta, jotta lunastus on mahdollinen. Sopimusehdoissa voi myös olla tieto, että tontti voidaan myös myydä eteenpäin. (Kortelainen 2018c.) Tonttirahaston vuokrasopimuksen ehtona voi myös olla tontin lunastaminen tietyn ajan kuluessa asunto-osakeyhtiön eli vuokralaisen nimiin. Siinä tapauksessa asunto-osakeyhtiön on rahoitettava tontin lunastus yhtiölainalla. (Alho ym. 2018.)

## **5 Tutkimuksen toteutus**

Tieteellisen tutkimuksen tarkoitus on löytää vastaus tutkimuskysymykseen. Jotta ilmiötä voidaan tutkia, on määritettävä tapa, jolla tutkinta suoritetaan. Kun suunnitelma tutkimuksesta on valmis, voidaan tutkimus aloittaa. Suunnitelma on tärkeä tutkimuksen luotettavuuden vuoksi.

### **5.1 Tutkimusmenetelmän valinta**

Opinnäytetyön tutkimus tehdään kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena, sillä työn tavoite on tutkia ja ymmärtää ilmiönä millaisia taloudellisia riskejä tulisi huomioida, kun suunnittelee uudiskohteen hankintaa. Kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimuksen käyttäminen tähän tutkimukseen voisi olla haastavaa, sillä tutkijalle on myös epäselvää millaisia havaintoja on odotettavissa uudiskohteista. Määrällinen tutkimus analysoi tutkimustulosta tilastojen ja numeroiden avulla. Tässä tutkimuksessa tutkijan olisi vaikea rakentaa havainnoista kyselylomaketta etukäteen, sillä tutkijalla ei ole ennako-odotuksia havaintojen laadusta ja tuloksen suhteen. Määrällinen tutkimus ei siis yksinään voi vastata tähän tavoitteeseen halutulla tavalla. Määrällisen tutkimuksen käyttäminen myös muuttaisi työn rajauksen koskemaan esimerkiksi jotakin tiettyä toimijaa tai asunto-osakeyhtiötä. Laadullinen tutkimus mahdollistaa ilmiön ymmärtämisen eli sen ymmärtämisen, mistä ilmiössä on kyse (Kananen 2015, 71). Laadullisessa tutkimuksessa tutkijan kädet ovat vapaammat havainnoimaan ilmiötä, jota aiemmin ei ole tutkittu ja tutkijalla on joustavuutta sekä tutkimuksessa että sen tulokinnassa.

Hirsjärven (2008, 157) mukaan lähtökohtana kvalitatiivisessa eli laadullisessa tutkimuksessa on todellisen elämän kuvaaminen. Tähän sisältyy ajatus, että todellisuus on moninainen. Tutkimuksessa on kuitenkin otettava huomioon, että

todellisuutta ei voi pirstoa mielivaltaisesti osiin. Tapahtumat muovaavat samanaikaisesti toinen toistaan, ja onkin mahdollista löytää monensuuntaisia suhteita. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään tutkimaan kohdetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2008.)

Kvalitatiivinen tutkimus sopii tähän työhön siksi, että uudiskohteiden yhtiölainat ovat muuttuneet merkittävästi viime vuosina. Aiemmin yhtiölainat olivat maltillisia ja niitä jopa pyrittiin välttämään, kun taas tänä päivänä yhtiölainat ovat suuria ja kuluttajat ajattelevat yhtiölainan jopa kuuluvan asiaan alueilla, joilla hintataso on korkeahko. Rakentajat hyötyvät yhtiölainasta siten, että sen avulla voidaan mahdollistaa kohteen alhainen myyntihinta. Myyntihinnalla taas on suora vaikutus myyntiaikoihin. Alhaiset myyntihinnat siis voivat nopeuttaa rakentajien rakentamistahtia, kun kohteet kiertävät nopeammin ja se ruokkii rakentajia käyttämään kohteissaan yhtiölainoja enemmän.

Tänä päivänä kulutuskeskeisyys on kasvussa ja kun se yhdistetään hintojen nousuun ja pääkaupunkiseudun uudiskohteiden hankintahintoihin, ostaja ei enää pelkää yhtiölainaa, vaan haluaa kodin, vaikka kokonaisvelan määrä olisi kohtuuton. Ajatellaan, että jossain on ihmisen asuttava ja muillakin on velkaa. Tässä tutkimuksessa yritetään ymmärtää ilmiönä uudiskohteen hankintaan liittyvät riskit, erityisesti ne mitä ostaja ei huomaa ajatella. Tutkimusta tehdään havainnoiden.

Tieteellinen havainnointi eroaa arkipäiväisestä havainnoinnista siten, että se on järjestelmällisempää, suunnitellumpaa ja kriittisempää. Kun tutkimusmenetelmä on havainnointi, havainnot tehdään tutkimuskohteista. Tässä tutkimuksessa havainnot tehdään myynnissä olevista uudiskohteista. Havainnointi sopii tutkimukseen, jonka tutkimusmenetelmä on laadullinen ja työn tutkimusaineiston ensisijainen keräämistapa on havainnointi. Tässä tutkimuksessa siis sekä aineiston kerääminen että uusien havaintojen tuottamistapa on sama, tieteellinen havainnointi. (Vilka 2006.)

Tutkimus tehdään aineistolähtöisesti eli induktiivisesti. Jotta voidaan saada tietoa tutkimusongelman ratkaisun tuottamiseksi, tietoa voidaan kerätä primäärisesti ja sekundäärisesti. Tässä tutkimuksessa tieto voidaan kerätä sekundääri-



sesti, sillä tietoa ilmiöstä on helposti saatavilla sähköisinä uudiskohteiden myyntidokumentteina. Havainnointi on toimiva metodi, kun tutkitaan tekstejä. Uudiskohteiden myyntiesitteissä esitetään perustetun asunto-osakeyhtiön tiedot sekä rakennuttajan tarjoama rahoitusratkaisu. Laadullinen tutkimus voidaan siis tehdä olemassa olevan sähköisen aineiston perusteella. Tutkija kerää itse aineiston tutkimusta varten. Lähdeaineiston hankinnassa tutkijan tulee noudattaa hyvää lähdekritiikkiä. Tässä tutkimuksessa aineisto on laadullisesti hyvää, sillä sähköiset myyntiesitteet poimitaan suoraan rakentajien Internet-sivustoilta, jolloin tieto tulee lähes suoraan primäärisenä tietona. Vaikka myyntiesitteistä ei selviä se, kuka tiedon on sinne lisännyt, voidaan lähteen aitoutta pitää erinomaisena, sillä tieto on tuotettu ostajaa varten ja ostopäätöksiä voidaan tehdä ja tehdään jo myyntidokumenttien perusteella. (Vilka 2006.)

Tutkimusongelma voidaan tässä tutkimuksessa ratkaista aineistosta tehdyn tulokinnan perusteella. Tässä työssä tutustutaan Suomeen rakennettaviin uudiskohteisiin ja siihen, millaisilla rahoitusratkaisuilla kohde on hankittavissa ja miten rahoitusratkaisu on myyntiesitteissä esitetty. Tutkimuksen tavoite on ymmärtää millaisia riskejä tulee ostajan huomioida uudiskohteen hankintaa suunniteltaessa. Näiden rahoitusratkaisujen havainnoinnin pohjalta tutkitaan, onko havaittavissa esimerkiksi rahoitustyyplejä tai myynnin edistämiskeinoja.

On mahdollista, että tätä työtä ei voi toteuttaa pelkästään laadullisena tutkimuksena yhdellä tutkimusmenetelmällä. Jos aineiston läpikäynnin myötä tarvitaan ilmiöstä lisää tietoa, sitä kerätään primäärisesti haastattelemalla. Tällöin tutkimus muuttuu Case -tutkimukseksi, koska sen tunnuspiirre on monimenetelmällisyys. Haastattelut ovat laadullisen tutkimuksen käytetyin tiedonkeruumenetelmä. Mikäli primääristä menetelmää päädytään käyttämään, mielestäni tähän työhön sopisi parhaiten syvä haastattelu, jossa aiheesta keskustellaan ilman teemoja. Tällainen haastattelutapa sopii siksi, että tämän opinnäytetyön tavoite on tutkia tiettyä ilmiötä. Jotta ilmiöstä saadaan lisätietoa, on hyvä haastatella ilmiön kanssa tekemisissä olevia tahoja. Syvähaastattelu mahdollistaa vapaamman keskustelun, kun taas teemahaastattelu tai lomakehaastattelu pitää keskustelun tietyssä muodossa. Haastattelu on siinä suhteessa ainutlaatuinen tiedonkeruumenetelmä, että siinä ollaan suorassa kielellisessä vuorovaikutuk-

sessä tutkittavan kanssa. Tästä seikasta on sekä etuja että haittoja. Suurimpana etuna pidetään yleensä joustavuutta aineistoa kerättyäessä. (Hirsjärvi ym. 2008, 199.) Ilmiön ymmärtämisen kannalta koen tärkeäksi, että haastateltavien joukossa on ilmiön kanssa tekemisissä olevia henkilöitä; esimerkiksi uudiskohteen myyjä tai rakennuttaja, isännöitsijä ja pankkitoimihenkilö sekä esimerkiksi uudiskohteen ostaja. Haastatteluilla voidaan täydentää ja varmistaa mm. havainnoinnilla kerättyä aineistoa ja sen tulkintaa (Kananen 2015, 143).

## **5.2 Aineiston keruu**

Aineistonkeruvaihe on aina laadullisen tutkimuksen aikaa vievin vaihe, jonka pituutta ei voida etukäteen tietää. (Kananen 2015, 72.) Tutkimusaineistoon on valittu harkinnanvarainen otos tutkijan määrittämien kriteereiden mukaan (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Tutkimuksen tiedonlähteiksi on valittu uudiskohteen myyntiesitteet, jotka ovat olleet Internetissä saatavilla viikolla 43 ja uudiskohteen myyjä on rakennuttajataho ilman välikäsiä. Uudiskohteen osalta aineistoon hyväksyttiin mukaan kaikissa vaiheissa olevat kohteet (ennakkomarkkinoinnissa, rakenteilla, muuttovalmis) sillä ehdolla, että myyntiesitteestä löytyy myyntihinnasto. Kerättävään aineistoon asetettiin myös maantieteellinen rajaus. Tutkija valitsi kerätä aineistoa neljästä Suomen suurimmasta kaupungista (Helsinki, Espoo, Tampere ja Vantaa). Jotta saataisiin kuvaa onko rahoitustyyeissä eroa kasvukeskusten ulkopuolella, otantaan valittiin ottaa mukaan Lappeenranta ja Pori. Kasvukeskusten ulkopuoliset paikkakunnat valikoituivat tutkijan omien mieltymysten mukaan. Tutkija on lappeenrantalainen. Hän tuntee markkina-alueen, joka lisää aineiston ymmärrystä. Jotta vertailtava kasvukeskusten ulkopuolinen tutkimuskohde olisi samankaltainen, toiseksi kohteeksi valikoitui Pori. Pori poimittiin mukaan asuntotuotanto tarve 2015–2040 tutkimuksesta (Liite 1), sillä sen kasvuennuste oli Lappeenrannan kaltainen.

Tieteelliselle tutkimukselle on ominaista, että aineisto kerätään systemaattisesti. Aineiston keruu suoritettiin Etuovi.com – sivuston avustuksella. Etuovi.com on Internet-sivusto, jonne on mahdollista asettaa asuntoja myyntiin ja ostaja voi katsella kohteita yhdestä paikasta. Kaikki myyjät eivät kuitenkaan käytä sivustoa, joten tämän tutkimuksen ulkopuolelle jäivät ne kohteet, joita ei myyty kyseisen sivuston kautta valitulla ajanjaksolla. Sivustoa käytettiin siihen, että sen

avulla jäljitettiin myynnissä olevat uudiskohteet, jotka on mahdollista hankkia rakennuttajalta suoraan. Tämän jälkeen aineisto kerättiin suoraan rakennuttajan Internet-sivustolta. Pääkaupunkiseudun uudiskohteista tehtiin harkinnanvarainen otanta, sillä myynnissä olevia kohteita oli määrällisesti liikaa, yhteensä 7055 kappaletta. Otanta suoritettiin siten, että hakukeinona Etuovi.comissa käytettiin hakua ”uudet ja nostetut ensin” ja saaduista vastauksista katsottiin ensimmäisen 2000 kohteen rakennuttajat. Tampereen, Lappeenrannan sekä Porin osalta aineistoon valittiin ottaa mukaan kaikki Etuovi.com myynnissä olevat uudiskohteet, sillä aineistoa kerättäessä kohteita huomattiin olevan vähänlaisesti. Lappeenrannassa ja Porissa kriteerit täyttäviä uudiskohteita oli kaupan kummassakin kaupungissa kuusi kappaletta. Tampereella uudiskohteita oli kaupan 36 kappaletta. Aineistoa kerättiin kunnes aineiston huomattiin toistavan itseään. Tutkija päätti aineiston keräämisen 100 asunto-osakeyhtiön kohdalla.

Koska kyseessä on laadullinen aineistolähtöinen tutkimus ja tutkimusaineisto on laaja sekä monen kirjava, arkistoiitiin kerätty aineisto Excel –tiedostoon. Aineiston havainnoinnissa kiinnitettiin huomio monipuolisesti myyntiesitteissä mainittuihin seikkoihin, jotka voivat olla osa rakennuttajan rahoitustyyliä. Kirjallinen aineisto tarvitaan, jotta voidaan osoittaa mahdolliset havainnot eri rahoitustyylien tai muiden havaintojen olemassa olosta tosiksi.

### **5.3 Tutkimusaineiston analysointi**

Kvalitatiivisen aineiston analysointi perustuu havaintoihin, joita on tehty tutkimusaineistosta. Tutkimusaineistoon kerättiin tietoa 24 rakennuttajalta ja yhteensä sadasta asunto-osakeyhtiöstä. Tietoa kerättiin Excel – lomakkeeseen, jonka runko luotiin niiden tietojen perusteella, joiden oletettiin löytyvän myyntiesitteistä. Esitteistä odotettiin löytyvän uudiskohteen perustietoina sijainti, valmiusaste, rakennuttaja, myyntihinta ja velaton hinta, tontin omistus, lyhennysvapaat vuodet sekä yhtiölainan laina-aika. Kohteista katsottiin myös myyntihinnan osuus velattomasta hinnasta prosentteina. Osassa kohteista käytettiin samaa osuutta kaikissa kohteen huoneistoissa ja toisissa kohteissa myyntihinnan osuus velattomasta hinnasta vaihteli huoneistojen välillä. Jos osuus vaihteli, se merkittiin lomakkeeseen sanalla ”vaihteleva”. Lisäksi kirjattiin ylös havainnot siitä, onko uudiskohteen myynnissä käytössä myynnin edistämiskeinoa eli myyntiporkka-

naa. Havaintoina kirjattiin ylös myös millaisia asioita esitteessä korostettiin myyntivalttina ja oliko yhtiölaina sekä tontin omistusasiat esitetty selkeästi. Kohdeet numeroitiin ja niistä tallennettiin sähköisten dokumenttien sijainti omaan taulukkoonsa. Tällä tavoin tutkijan oli mahdollista analysoinnin aikana havainnoida kohdetta uudelleen. Liite 4 esittää lomakkeen sisällön yhdellä paperilla. Sähköinen tiedosto on esitettyä mallia leveämpi.

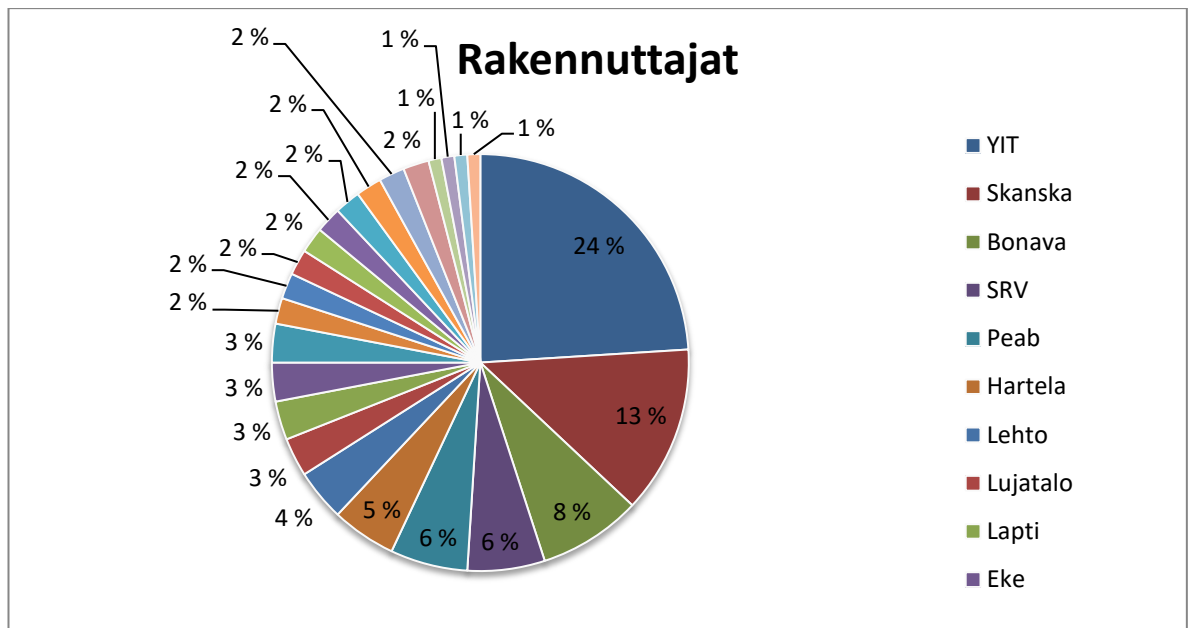
Analyysityökaluna käytettiin Excel –ohjelmistoa, jonka avulla aineistoa oli mahdollista kategorisoida ja teemoitella. Teemoittelu mahdollistaa yhteneväisyyksien ja eroavaisuuksien tunnistamisen aineistosta. Teemoittelun apuna voidaan käyttää kvantifiointia eli toistuvuuden laskentaa. Määrällinen analyysi on avuksi tässä tutkimuksessa ja sillä voidaan todentaa tutkijan havainnot. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006) Havainnoinnin tavoite on tuottaa uutta tietoa ilmiöstä ja selvittää, onko havaittavissa rahoitustyyplejä, jotka voivat edesauttaa taloudellisen riskin kasvua uudiskohdetta hankittaessa. Aineistolähtöisen tutkimuksen tavoite on edetä havainnoista väitteisiin.

## **6 Haaveena koti uudiskohteesta**

Mitä ostajan tulee tietää uudiskohteesta, kun on sellaista hankkimassa? Uudiskohteen sanotaan olevan monella tapaa riskitön, sillä se on uusi ja valmis. Sen kanssa ei tule yllätyksiä. Tässä luvussa esitellään osa rakennuttajista, käydään läpi tutkimuksen keskeiset havainnot ja lopuksi esitetään esimerkki uudiskohteen ostajan taloudellisen tilanteen muutoksesta kehitysehdotus uudiskohteiden myyntidokumentteihin.

### **6.1 Rakennuttajat**

Tutkimuksessa on mukana sata asunto-osakeyhtiötä yhteensä 24 rakennuttajalta (Taulukko 1). Rakennuttajista esitellään kaksi suurinta, sillä niiden osuus tutkimuskohteista on 37 %. Uudiskohteiden määrä näiltä rakennuttajilta ei vahvista yhteyttä rakennuttajien markkinaosuuteen, sillä tutkimuksessa käytettiin vain viikolla 43 myynnissä olevia uudiskohteita. Kahden suurimman lisäksi esitellään 2 vähäisemmällä uudiskohde määrällä mukana olevaa rakennuttajaa, joilla on havaittu oma toimintamalli.



Taulukko 1. Rakennuttajat.

**YIT** Oyj on suomalainen rakennusalan yritys, joka toimii asunto-, toimitila- ja infra- sekä korjausrakentamisen sektoreilla. YIT on suurin suomalainen ja merkittävä pohjoiseurooppalainen rakennusyhtiö, joka syntyi kun YIT Oy ja Lemminkäinen Oyj yhdistyivät 1.2.2018. (YIT 2018a.) Tutkimuksen uudiskohteista 24 % on YIT:n rakentamia.

YIT:n uudiskohteiden tyypillinen velattoman ja myyntihinnan suhde on 30:70, mutta muitakin suhteita havaittiin tutkimuksessa. Alimmillaan suhde oli uudiskohteessa Asunto Oy Lappeenrannan Kielo (25,5:74,5) ja korkeimmillaan Asunto Oy Helsingin Arietassa (60:40). Maapohjan omistuksen suhteen yhtiöllä ei ole havaittavaa toimintamallia. Omistus vaihteli tasaisesti omistus, vuokra ja valinnaisen vuokratontin välillä. Kolmessa kohteessa oli käytössä osittain omistettu valinnainen vuokratontti, jossa asunto-osakeyhtiö omisti tontista 4/10. YIT:n uudiskohteen yhtiölainan kokonaislaina-aika on tavallisesti 25 vuotta ja siihen sisältyy 2 tai 3 vuoden lyhennysvapaa.

**Skanska** on ruotsalainen konserni, joka toiminta Suomessa kattaa rakentamispalvelut, asuntojen ja toimitilojen projektikehityksen sekä elinkaarihankkeet. Skanska-konserni toimii valituilla kotimarkkina-alueilla Euroopassa ja Yhdysval-

loissa. (Skanska 2018.) Tutkimuksen uudiskohteista 13 % on Skanskan rakentamia.

Tavallisimmin Skanskan kohde rakennetaan sijainnista riippumatta omalle tontille. Rahoitusratkaisussa myyntihinnan ja velattoman hinnan suhde on aina 30:70. Skanskan kohteissa ostaja voi valita lyhennysvapaan keston ja on tyypillistä, että yhtiölainan laina-aika ei ole selkeästi esillä esitteissä.

Tutkimuksen perusteella rakennuttaja Skanska profiloitui täysin ekotehokkaiden uudiskohteiden tuottajaksi. Skanskan ekotehokas koti on rakennettu mahdollisimman energiatehokkaaksi, millä on vaikutus asumiskustannuksiin. Skanskan kodit myös sijoitetaan hyvien liikenneyhteyksien ääreen, mikä vähentää autoilua ja pienentää hiilijalan jälkeä.

**Lehto** on suomalainen rakennus- ja kiinteistöalan konserni, joka keskittyy talousohjattuun rakentamiseen neljällä osa-alueella: asunnot, toimitilat, hyvinvointitilat ja korjausrakentaminen. Talousohjatussa rakentamisessa toteutus ja suunnittelu on integroitu kustannushyötyjen saavuttamiseksi. Asiakkaalle se tarkoittaa sitä, että Lehdon kanssa tehdään yksi sopimus, jonka hinta ja luvattu valmistumisaikataulu pitävät. (Lehto 2018.)

Lehto rakentaa pääkaupunkiseudulle ja tavallisin myyntihinnan ja velattoman hinnan suhde on 30:70. Lehdosta tekee mielenkiintoisen sen tarjoama Lehto Raha, joka on yhteistyössä Nooa Säästöpankin kanssa kehitetty rahoitusratkaisu ensiasunnon ostajille. Lehto Raha mahdollistaa uudiskohteen hankinnan vuokrasopimussäästämisen avulla (Kuva 6).

*Lehto Raha on ratkaisu ensiasunnon ostajille ja nopeuttaa omaan asuntoon pääsemistä. Palvelun avulla asukas voi muuttaa valitsemaansa uuteen asuntoon heti sen valmistuttua, asua siinä ensin 12 kuukautta määräaikaisessa vuokrasuhteessa ja sitten lunastaa asunto itselleen palvelun maksaman 5 % omarahoitusosuuden avulla. (Lehto 2018.)*



Kuva 6. Lehto Raha (Lehto 2018.)

**Peab** on ruotsalainen rakennusyhtiö, jonka toimialue on pohjoismaat. Peabin sektori on asunto-, toimitila-, teollisuus ja infrarakentaminen. Peab käyttää uudiskohteissaan myös valinnaisia vuokratontteja. Niiden omistaja on tavallisimmin Ålandbanken tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto. (Peab 2018a.)

## 6.2 Rahoitusratkaisut

Uudistuotannossa on käytössä monenlaisia rakentajien kehittämiä rahoitusratkaisuja. Tavallisin malli muodostuu myyntihinnasta ja taloyhtiön lainaosuudesta. (Linnainmaa & Palo 2007, 225–227.)

Tutkimuksesta ilmeni, että tavallisin myynnissä oleva uudiskohde on sellainen, jonka myyntihinta on 30 % velattomasta hinnasta ja yhtiölainan osuus on 70 %. Kohteen tontti on yhtiön omassa omistuksessa. Yhtiölainan laina-aika on 25 vuotta ja siihen sisältyy 2 tai 3 vuoden lyhennysvapaa rakentamisen päätyttyä. Tämän kohteen todennäköisin rakentaja on YIT.

### ***Yhtiölaina joustaa***

*Asunnon rahoittamiseen on erilaisia vaihtoehtoja. Yhtiölaina sopii sinulle, jos et halua sitoutua henkilökohtaiseen pankkilainaan. Ensimmäiset 1-2 vuotta asunnon valmistumisen jälkeen maksat yleensä vain korkoja, jolloin rahaa voi käyt-*

*tää esim. kodin sisustamiseen. Tämän jälkeen lyhennät yhtiölainaa pikkuhiljaa pääomavastikkeella. Asunto voi olla helpompi myydä, jos siinä on yhtiölainaa.*  
**yit.fi/rahoitus** (YIT 2018c.)

Tutkimuksen perusteella yleisin myyntihinnan ja velattoman hinnan suhde on 30:70, sillä 54 % uudiskohteista oli myynnissä tällä asetelmalla. Rakentajista Skanskan voidaan katsoa rakentavan rahoitusratkaisunsa tämän suhteen mukaisiksi. Tällä asetelmalla on rakennettu myös Arktan, Easyinkastellin ja Lehdon uudiskohteet, mutta koska näiltä rakentajilta oli aineistossa kohteita vähemmän, rahoitustyylin olemassa oloa ei voida tällä tutkimuksella vahvistaa. Rakentajista YIT suosi suhdetta 30:70, mutta käytti uudiskohteissaan monipuolisesti myös muunlaisia ratkaisuja.

Myyntihinnan ja velattoman hinnan suhteissa havaittiin olevan suurta vaihtelua. Alhaisimmillaan myyntihinta oli 21,5 % ja näin ollen yhtiölainan osuus 78,5 %. Korkeimmillaan suhde oli kohteessa, jonka myyntihinta oli 70 % velattomasta hinnasta. Tutkimuksessa havaittiin myynnissä olevan myös sellaisia kohteita, joissa yhtiölainan mahdollisuutta ei tarjottu lainkaan. Näissä kohteissa grynderi tahtoi kuluttajan lunastavan uudiskohteen velattomalla myyntihinnalla. Vaikka yhtiölainaa näissä kohteissa ei ollut, kohteissa oli huomattavan suuri tonttiosuus lunastusmahdollisuudella.

Luottolaitoslaki (610/2014) sääntelee luottolaitostoimintaa ja määrittää toiminnan vaatimukset toimijoille. Vuonna 2016 aloitettiin kotitalouksien liiallisen velkaantumisen hillitseminen säättämällä enimmäisluototussuhteesta. Kansankielisesti säännöksestä puhutaan lainakattoon. Lainakatto säätelee pankkien asuntoluottojen myöntämistä siten, että asunnon hankkija voi saada ostettavaa kohdetta vastaan asuntoluottoa korkeintaan 85 % käytössä olevien vakuuksien määrästä. Ensiasunnon ostajalle enimmäisluototussuhde on 95 %.

Tutkimuksessa havainnoidut rakentajien tarjoamat rahoitusratkaisut ovat kaikki lainakattolain puitteissa, mutta rakentajia ja pankkeja kohdellaan eriarvoisesti, sillä rakentajien rahoitusratkaisuissa ei ole velvollisuutta arvioida ostajan maksukykyä. Kun maksukykyä ei arvioida, kuluttaja voi joutua vaikeaan tilanteeseen.



seen, kun yhtiölainan takaisinmaksu alkaa. Alhainen myyntihinta on monella tapaa rakentajalle valtti asuntojen myynnissä. Myyntihinnan ja yhtiölainan suhdetta muuttamalla saadaan uudiskohteet vaikuttamaan kokemattoman ostajan silmiin edullisilta kohteilta ja ostaja saattaa tehdä ostopäätöksen tavallista nopeammin koska ymmärrystä kokonaisuudesta ei ole. Myyntiajalla taas on suuri merkitys rakentajalle, koska mitä nopeammin ennakkovarausvaiheessa kohteita varataan, sitä nopeammin rakentaja pääsee rakentamaan ja saa hankkeen eteenmään ja oman tuottonsa pois hankkeesta.

### **6.3 Yhtiölainan laina-aika ja lyhennysvapaat vuodet**

Tutkimuksen tavallisin yhtiölainan laina-aika on 25 vuotta ja lyhennysvapaa on kestoltaan 2 tai 3 vuotta. Nämä tiedot on tavallisimmin ilmoitettu myyntihinnaston lisätiedoissa. Hinnastoon (Kuva 7) on myös usein laskettu esimerkki rahoitusvastikkeen tasosta lyhennysvapaan aikana (Kuva 7, rahoitusvastike 1) ja lyhennysvapaan jälkeen (Kuva 7, rahoitusvastike 2). Yhtiölainan laina-aika vaihtelee 20 ja 30 vuoden välillä. Lyhennysvapaat vuodet alkavat rakennuksen valmistumisen jälkeen ja niiden kestoksi havaittiin vaihtelevasti 1-5 vuotta. Monissa kohteissa lyhennysvapaan pituus on jätetty avoimeksi toteamalla, että se ”on sovittavissa”. Osa uudiskohteiden esitteistä ei kertonut tietoja laina-ajasta tai lyhennysvapaasta.

Kerros	Huoneisto numero	Huoneiston tyyppi	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Myyntihinta euroa (€)	Lainaosuus euroa (€)	Velaton hinta euroa (€)	Holto-vastike euroa / kk	Rahoitus-vastike 1 euroa / kk (korko)	Rahoitus-vastike 2 euroa / kk (sis.lyh)	Kokonais-vastike 1 euroa / kk	Kokonais-vastike 2 euroa / kk
1	A4	Zh+kt	48,0	47 244,02	123 090,98	170 335	144,00	112,83	579,09	256,83	723,09
3	A18	Zh+kt+s	52,0	68 336,44	133 348,56	201 685	156,00	122,24	627,34	278,24	783,34
4	A26	Zh+kt+s	52,0	73 561,44	133 348,56	206 910	156,00	122,24	627,34	278,24	783,34
5	A31	Zh+kt	45,0	67 477,21	115 397,79	182 875	135,00	105,78	542,89	240,78	677,89

AUTOPAIKKAOSAKKEET:

	AP11	Autopaikka	2 000	0,00	2 000	10,80 €	0,00 €	0,00 €	10,80 €	10,80 €	10,80 €
	AP12	Autopaikka	2 000	0,00	2 000	10,80 €	0,00 €	0,00 €	10,80 €	10,80 €	10,80 €
	AP13	Autopaikka	2 000	0,00	2 000	10,80 €	0,00 €	0,00 €	10,80 €	10,80 €	10,80 €
	AP21	Autopaikka	2 000	0,00	2 000	10,80 €	0,00 €	0,00 €	10,80 €	10,80 €	10,80 €
	AP22	Autopaikka	2 000	0,00	2 000	10,80 €	0,00 €	0,00 €	10,80 €	10,80 €	10,80 €

Hoitovastikearvio on noin 3,0 €/m<sup>2</sup>/kk

Vedestä veloitetaan asutokohtaisen kulutuksen mukaan, omat mittarit lämpimälle ja kylmälle vedelle

Asunnoissa on kiinteä laajakaistayhteys (100/50 Mbps) ja kaapeliTV-liittymä, joista veloitetaan palveluntarjoajan hinnaston mukaan yhteensä 10,90€/kk/asunto (2017)

Yhtiölläinen laina-aika on 3+

22 vuotta. Yhtiölläinen korko on 12 kk euribor (25.4.2017 = -0,121 %) + 0,95 % (kuitenkin vähintään 0,95 %)

Kuukausittainen rahoitusvastike on laskettu

1,1 %:n korko-olettamalla.

Rahoitusvastike 1:een sisältyy ainoastaan yhtiölläinen korko.

Rahoitusvastike 2:een sisältyy yhtiölläinen korko + lyhennys.

Lopullinen yhtiölläinen korko määräytyy kulloisenkin tarkastusajankohdan korkotason mukaan.

Rakentaja pidättää oikeuden muutoksiin.

Kuva 7. Myyntihinnasto. Asunto Oy Pirkkalan Kruunu. (VRP 2018.)

## 6.4 Maapohjan omistus

Alueellinen ero maapohjan omistuksessa on havaittavissa kasvukeskusten ulkopuolella. Lappeenrannassa ja Porissa uudiskohde rakennetaan lähes aina asunto-osakeyhtiön omistamalle tontille, kun taas pääkaupunkiseudulla ja Tampereella ei ole havaittavissa vallitsevaa toimintamallia maapohjan suhteen.

Valinnaisten vuokratonttien käyttäminen asunto-osakeyhtiöiden maapohjina oli harvinaista Lappeenrannassa ja Porissa, tutkimusajankohtana yhtään sellaista kohdetta ei ollut myynnissä.

Maapohjan omistamiseen vaikuttanee tonttien hintakehitys. Porissa ja Lappeenrannassa tontin osuus asunnon hinnasta on selvästi alhaisempi kuin kasvukeskuksissa (Taulukko 2.). Kasvukeskuksissa tontin hankintahinta on yleensä noin 30 – 40 % asunnon velattomasta hinnasta.

Kaupunki	tontin osuus asunnon hinnasta (%)		
	1995	2005	2015
Helsinki	34	42	38
Vantaa	27	30	29
Espoo	30	41	37
Tampere	18	33	30
Pori	13	11	6
Lappeenranta	13	11	12

Taulukko 2. Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2008 ja 2015. (Peltola 2017)

### 6.5 Sopimus valinnaisesta vuokratontista

Uudiskohteen rakentaja tekee asunto-osakeyhtiön nimissä vuokrasopimuksen maan omistajan kanssa. Sopimukset ovat pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia (50–100 vuotta). Sopimusehdoille on tyypillistä, että tonttiosuuden lunastusoikeus on uudiskohteen asuntokaupan yhteydessä ja vuosittain valmistumisen jälkeen.

Tonttiosuuden lunastushinta on yleensä sidottu elinkustannusindeksiin (Kuva 8), joka on indeksi millä kuvataan tavaroiden ja palveluiden hintatason kehittymistä. Indeksien käyttö säilyttää vuokrasopimuksen maanomistajalle taloudellisesti kannattavana.

<b>Tontin vuokravastikearvio, perushinta</b>	2,72 € / m <sup>2</sup> / kk
<b>Tontin lunastushinta-arvio, perushinta</b>	616 € / m <sup>2</sup>

\* Asunto Oy rakennetaan vuokratontille. Tontinvuokravastike sisältää vuokratulot. Vuokraa tarkistetaan maavuokrasopimuksen mukaisesti vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti (vrt. maavuokrasopimus), kuitenkin siten, että korotus on aina vähintään 1 % /vuosi.

Tonttiosuus on mahdollista myös lunastaa. Hinnastossa mainittu tontin lunastushinta on perushinta. Perushinnan lisäksi ostajan maksettavaksi tulee maavuokrasopimuksen mukaisesti 1,5 % vuosittaisen arvonkorotus (alkaen maavuokrasopimuksen allekirjoittamisesta/ 7.11.2017), järjestelykulut sekä varainsiirtovero.

Kuva 8. Myyntihinnasto. Asunto Oy Espoon Paapuri 6 (Hausia 2018)

Tutkimuksen uudiskohteista 33 % sijoittui valinnaiselle vuokratontille. Yksi rakennuttaja kutsui valinnaista vuokratonttia valinnaiseksi omistustontiksi. Tonttien joukossa oli myös sellaisia, joissa asunto-osakeyhtiö omistaa 4/10 tontista ja loppu 6/10 on valinnaista vuokratonttia. Tutkimus paljasti, että suurin osa rakennuttajista ei kerro esitteissään tontin omistajaa tai avaa vuokratonttisopimuksen hinnoittelua. YIT:llä oli useita valinnaisen vuokratontin kohteita ja niissä ei missään mainittu tontin omistajaa.

Paras tiedonantaja maapohjan omistuksesta myyntidokumenttien perusteella on SRV, jonka esitteet olivat tietomääriltään selvästi muita laajempia (Kuva 9). SRV käy esitteissään selkeästi läpi tontin omistajan, tontin vuokravastikkeen muodostumisen ja myös tonttiosuuden lunastamisen. Kuvan 9 myyntiesite löytyy kokonaisuudessaan liitteenä 2.

#### Tontinvuokravastike

Asuinhuoneistot

1,73 €/m<sup>2</sup>/kk

Tontinvuokravastike on arvio, joka perustuu maanvuokrasopimuksessa sovittuun vuokraan, jota on korotettu arvioidulla indeksitarkistuksella 3,5%/vuosi (vuodet 2017-2018). Tontinvuokravastike on vuokra, se ei pienennä huoneistokohtaista lunastusosuutta.

#### TONTINVUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokra on 92.584 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra on sidottu viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2015 lokakuun indeksiluku. Taskastusindeksinä on kulloinkin kuluva vuoden lokakuun pisteluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2017 alkaen kalenterivuositain siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksinä on perusindeksiä suurempi. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa.

#### TONTIN LUNASTUSOSUUS

HUONEISTOKOHTAINEN OSUUS TONTIN LUNASTUSOSUUDESTA EI SISÄLLY VELATTOMAAN HINTAAN.

Tässä hinnastossa ilmoitettu tontin lunastusosuuden suuruus on sama kuin vuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta allekirjoitushetkellä 29.6.2015 taso. Lunastusosuus ei sisällä lunastusosuuden indeksikorotuksia, lunastuksesta maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa sekä kaupasta syntyviä muita kuluja. Näistä on kerrottu tarkemmin aliolevisissa kohdissa Tontin määräosan kauppahinnan muodostuminen. Tontin määräosan lunastamisesta syntyvät kulut ja Ostajan osakekaupasta maksettava varainsiirtoverot kohdissa.

#### YHTIÖN TONTTI

Yhtiö hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella. Tontti on FIM Tonttirahasto I Ky:n omistuksessa. Vuokrasopimus on voimassa 50 vuotta sopimuksen allekirjoituksesta 29.6.2015 alkaen.

Yhtiön allekirjoittamien maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta mukaisesti yhtiöllä on oikeus lunastaa FIM Tonttirahasto I Ky:n (jäljempänä "FIM") omistamasta tontista määräosia tai kokonaan.

#### HUONEISTOKOHTAISEN TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMINEN

Osakkeenomistaja voi halutessaan yhtiöjärjestyksen, vuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti maksaa huoneistokohtaisen laskennallisen lunastusosuuden indeksillä tarkistettuna ja lisättynä alla ilmoitetuilla kustannuksilla asuntoyhtiölle, joka hankkii seuraavana mahdollisena ajankohtana vastaavan määräosan tontista vuokranantajalta (FIM). Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tontinvuokravastikkeen maksamisesta. Huoneistokohtaisen tontinosan lunastusosuuden osittainen poismaksu ei ole mahdollista. Mikäli osakkeenomistaja haluaa lunastaa osuuden se on lunastettava kokonaisuudessaan.

#### Määräosien vuosittainen lunastusoikeus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti FIM sitoutuu vuosittain joulukuun loppuun mennessä myymään asuntoyhtiölle kiinteistökauppana yhtiön ennalta ilmoittaman määräosan FIM:n omistamasta kiinteistöstä.

Asuntoyhtiön on ilmoitettava FIM:lle viimeistään kunkin vuoden lokakuun loppuun mennessä, kuinka suuren määräosan kiinteistöstä asuntoyhtiö tulee ostamaan FIM:ltä. Vuosittaista lunastusoikeutta sovelletaan kahden vuoden jälkeen sisäänmuuttoajankohdasta.

#### Määräosien lunastus ensimmäisen kahden vuoden aikana

Osakkeenostajalla on ensimmäisen kerran oikeus määräosien lunastukseen valmistuksen jälkeisenä sisäänmuuttoajankohdasta. Lisäksi osakkeenostajalla on kahden ensimmäisen vuoden aikana mahdollisuus käyttää lunastusoikeutta kun sisäänmuuttoajankohdasta on kuluut 6, 12, 18 ja 24 kuukautta. Lunastus on toteutettava kuukauden kuluessa kustakin mainitusta lunastusajankohdasta. Kahden vuoden määräajan jälkeen lunastus mahdollisuus on vuosittainen, kuten edellä Määräosien vuosittainen lunastusoikeus kohdan mukaisesti.

Osakkeenostajilta tuliaan tiedustelemaan halukkuutta huoneistokohtaisen tontinosan lunastamisesta muuttokirjeessä, joka lähetetään viimeistään kuukausi ennen rakennuksen valmistumista.

Mikäli osakkeenostaja haluaa maksaa huoneistokohtaisen tontinosan valmistuksen yhteydessä, on suorituksen eräpäivä noin viikko ennen valmistumista, jotta varat ovat yhtiön tilillä, kun kauppahinta on suoritettava maanomistajalle.

Kuva 9. Myyntihinnasto. Asunto Oy Vantaan Maalisuora. (SRV 2018c)

## 6.6 Myyntiesitteiden ja hinnastojen selkeys

Tutkimusaineistona käytetyt myyntiesitteet vaihtelivat tietomäärissä laajasti. Osa esitteistä oli selkeitä ja osa taas epäselviä. Tavallisimmin yhtiölainan laina-aika ja lyhennysvapaa sekä laskentaan käytetyt korkotiedot esitetään myyntihinnastossa esitteen sijaan. Osasta kuitenkin puuttui yhtiölainan laina-ajan pituus ja vain harvassa kerrottiin yhtiölainan hintatiedot tai mitä arvoja on käytetty ennusteiden laskentaan, jos ennusteita oli esitetty. Myös tieto tontin omistajasta puuttui lähes aina, kun kyseessä oli valinnainen vuokratontti.

Esitteessä kerrotaan myyntihinnan ja velattoman hinnan suhde, mikäli se on rakennuttajalla vakiintunut käytäntö kohteessa. Muussa tapauksessa esitteissä vain harvoin viitataan rahoitusratkaisuihin. Jos myyntihinnan ja velattoman hinnan suhde myynnissä olevien huoneistojen välillä on vaihteleva, suhdetta ei yleensä ilmoiteta.

Tutkijan oli välillä haastavaa hahmottaa uudiskohteen kokonaishintaa monimutkaisten esitystapojen vuoksi. Kokonaishinta voi myös vaihdella riippuen valitus-

ta rahoitusratkaisusta. Esimerkiksi kuvassa 10 on myynnissä 2 huoneistoa ja ostaja voi valita, hankkiiko huoneiston tavalla a vai tavalla b. Tapa a on esitetty ylemmällä rivillä ja siinä vaihtoehdossa huoneisto hankitaan myyntihinnalla ja ostaja ottaa yhtiölainan vastatakseen. Vaihtoehto b on esitetty seuraavalla rivillä ja siinä tapauksessa kohde ostetaan velattomana. Jos kohteen hankkii velattomana, sen hankintahinta on edullisempi kuin myyntihinnalla hankittuna.

n	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Osuus tontin lunastushinnasta	Hinta lunastetulla tontilla (arvio)	Hoitovastike (arvio €/kk)	Hoitovastike (arvio €/kk) + TV- ja laajakaistavastike	Tontinvuokravastike (arvio €/kk)	Pääomavastike (vain korot, arvio €/kk)	Pääomavastike (korko ja lyhennys, arvio €/kk)	Hoito-, tv- ja laajakaistatontin vuokra- ja pääomavastike (korko ja lyhennys) yhteensä (arvio €/kk)	Pääomavastike peruste / jyvitetty osake
15	78 789	118 371	197 160	47 420	244 580	160,95	170,95	204,02	250,04	727,95	1 102,92	633
15	191 245	0	191 245	47 420	238 665	160,95	170,95	204,02	0,00	0,00	374,97	0
10	80 654	121 176	201 830	47 965	249 795	162,80	172,80	206,36	255,96	745,20	1 124,36	648
10	195 775	0	195 775	47 965	243 740	162,80	172,80	206,36	0,00	0,00	379,16	0
10												471
10												0
15												462
15												0

Kuva 10. Myyntihinnasto. Asunto Oy Tampereen Wallesmanni. (SRV 2018b)

Kuva 11 on hyvä esimerkki selkeästä hintaesitteestä, siinä on esitetty myös tonttiosuuden lunastushinta. Ennakkomyyntihinnaston lopussa on erikseen mainittu, että huoneistokohtaisen tonttiosuuden kokonaan lunastanut osakas vapautuu tonttivuokravastikkeen maksamisesta. Lukijan huomio on myös vielä erikseen kiinnitetty siihen, että huoneistokohtainen tonttiosuus ei sisälly velattomaan kauppahintaan (Kuva 11). Tieto on kirjoitettu poikkeavalla kirjainkoolla hinnastoon.

#### OSUUS VUOKRANANTAJAN OMISTAMAN MÄÄRÄOSAN LUNASTUSHINNASTA

HUONEISTOKOHTAINEN OSUUS VUOKRANANTAJAN OMISTAMAN MÄÄRÄOSAN HINNASTA EI SISÄLLY HUONEISTON VELATTOMAAN KAUPPAHINTAAN  
Tontin lunastushinta on esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta allekirjoitushetkellä 8.180.760 €.

Hinnastossa esitetty lunastushinta on laskettu kesäkuun 2018 indeksin mukaan ja hinta tullaan tarkastamaan kussakin lunastustilanteessa siten kun esisopimusta on muutettu.  
Ostajan maksettavaksi tulevat määräosien hinnan lisäksi kiinteistön määräosien kaupasta yhtiölle aiheutuva kustannuksena syntyvät kiinteistökaupan vakuutusmaksut sekä lisäksi isännöitsijätoimiston perimät kustannukset sekä mahdolliset notariaattipalkkiot.

Katso alempana kohta: Arvio huoneistokohtaisen tontinosan lunastamisesta syntyvistä kuluista / kokonaishinta. \*

Kuva 11. Ennakkomyyntihinnasto. Asunto Oy Tampereen Wallesmanni. (SRV 2018b)

Huonona esimerkkinä tärkeän tiedon puutteellisesta esittämisestä mainitsen Hartelan uudiskohteet valinnaisella vuokratontilla. Myyntimateriaalista puuttuu tieto tontinvuokravastikkeen suuruudesta. Kohde on valinnaisella vuokratontilla, mutta vain tonttiosuuden lunastushinta on kerrottu.

Englanninkielisiä myyntitietoja uudiskohteista on erittäin heikosti saatavilla ja niiden tiedon puutteet ovat todella suuria. Esimerkiksi YIT:n Espoon Elegiasta kerrotaan englanniksi vain myyntihinta ja velaton hinta. Suomeksi saa tiedon yhtiölainasta, vuokratontin lunastushinnasta ja kaikista vastikkeista eriteltyinä.

## **6.7 Myynnin edistämiskeinot**

Tutkimuksessa havainnoitiin myös mahdollisia myynnin edistämiskeinoja. Toistuvimmat myynnin edistämiskeinot olivat muuttoapu ja ”maksamme vastikkeet puolestasi 12 kuukautta”. Myynnin edistämiskeinojen käyttäminen on kuitenkin tutkimuksen perusteella pääsääntöisesti harvinaista. Rakennuttajista YIT käytti muuttoapua lähes aina muuttovalmiissa uudiskohteessa. *Kun ostat muuttovalmiin tai loppuvuonna valmistuvan asunnon, maksamme muuttosi!* (YIT 2018d.)

## **6.8 Uusia vetovoimatekijöitä**

Tutkimusaineistona käytetyistä myyntiesitteistä nousi esille uudiskohteiden mainonnassa käytettyjä asunto-osakeyhtiöiden uusia vetovoimatekijöitä, jotka mahdollisesti voivat vaikuttaa kuluttajan ostopäätökseen. Toistuvin oli Smart-post -automaatti, jolla uudiskohteen asukas voi lähettää ja vastaanottaa postipaketteja. Smart-post –automaatteja oli kasvukeskuksien uudiskohteissa, mutta ei Porissa tai Lappeenrannassa.

Kasvukeskuksiin sijoittuvissa uudiskohteissa oli huomioitu sähköautojen lataaminen. Jakamistalous trendinä ilmeni myös kasvukeskuksien asunto-osakeyhtiöissä; yhtiöiden omistuksessa oli vaihtelevasti 1 – 3 asukkaiden yhteiskäyttöautoa. Osassa kohteita oli yhteiskäytössä myös pihasauna. Mielenkiintoisena havaintona on mainittava uudiskohteiden suunnittelun asukaslähtöisyys. Havainnoitujen asunto-osakeyhtiöiden joukossa oli kohteita, joissa on varattava juhlatila, kuntosali, eläinten eteinen (tassujen pesuun), varattava vierashuone, polkupyöräverstaas ja kattopuutarha. Rakennuttajista Skanska perus-

taa kaiken rakentamisensa ekotehokkuudelle ja tuo sen vahvasti esiin myyntiesitteistään.

### 6.9 Esimerkki Anna Asunnonostaja

Anna Asunnonostaja päättää hankkia kodin uudiskohteesta. Hän katsoo kohteita Internetistä ja selaa esitteitä. Esitteissä pääpaino on upeissa maisemissa ja kodin sisustuksessa. Anna ei maltaisi odottaa kodin valmistumista kovin pitkään, joten hän valitsee kodikseen pian valmistuvan kaksion Tampereelta. Uusi koti on aivan Näsijärven rannalla, Asunto Oy Tampereen Fokassa.

Anna päättää ostaa kohteen myyntihinnalla, sillä hän on kuullut, että yhtiölaina kannattaa jättää, sillä asunnon eteenpäin myyminen voi siten olla helpompaa. Kaksion myyntihinta on 102.276 euroa, velaton hinta olisi 353.540 euroa. (Taulukko 3)

+ Myyntihinta	102.276 €
+ Yhtiölaina	251.264 €
= Velaton hinta	353.540 €
+ Tontin lunastushinta	93.334,36 €
= Kokonaishinta	446.874,36 €

Taulukko 3. Ostettavan kohteen hintarakenne. Asunto Oy Tampereen Fokka A12. (Peab 2018b)



Anna ottaa kohteeseen asuntolainaa pankista 100.000 euroa, lainan vakuutena käytetään ostettavaa kohdetta ja Annan vanhemmilta saatavia lisävakuuksia. Pankki edellytti asuntoluottoon lisävakuuksia, sillä ostettavan kohteen yhtiölaina ajaa pankkilainan edelle realisointitilanteessa. Annan uudessa asunnossa on yhtiölainaa 251.264 euroa. (Taulukko 3)

Anna pääsee muuttamaan uuteen kotiin joulukuussa 2018 ja maksaa aluksi vain hoitovastiketta 236,80 euroa ja korkovastiketta 169,60 euroa (Kuva 12).



<b>Tontin omistus</b>
Valinnainen vuokratontti
<b>Myyntihinta</b>
102 276,00 €
<b>Velaton hinta</b>
353 540,00 €
<b>Tontin lunastushinta</b>
93 334,36 €
<b>Hoitovastike</b>
236,80 €
<b>Korkovastike</b>
169,60 €
<b>Lyhennysvastike (sis.korko)</b>
1 166,72 €
<b>Lyhennysvastikkeen arvioitu alkaminen</b>
2022-06
<b>Tontin vuokravastike</b>
400,64 €
<b>Ennakkovesimaksu hlö/kk</b>
17,00 €

Kuva 12. Asunto Oy Tampereen Fokka A12. (Peab 2018b)

Vastikkeiden lisäksi hän maksaa myös kuukausittaista tontin vuokravastiketta 400,64 euroa, ennakkovesimaksua (17€) ja laajakaistamaksua (8,90€). Hän

lyhentää pankin asuntolainaa maltillisella 25 vuoden maksuohjelmalla. Annan asuntolainan marginaali on 0,70 % ja viitekorko 12 kuukauden euribor, luoton kuukausierä on 363 euroa. Yhtiölainan hintatietoja ei ole ilmoitettu myyntiesitteessä, mutta korkovastikkeesta ja lyhennysvastikkeesta päätelleen luoton marginaali on noin 1 % ja takaisinmaksuaika 20 vuotta. Asuminen Tampereen Fokassa maksaa Annalle kuukaudessa yhteensä 1.195,94 euroa.

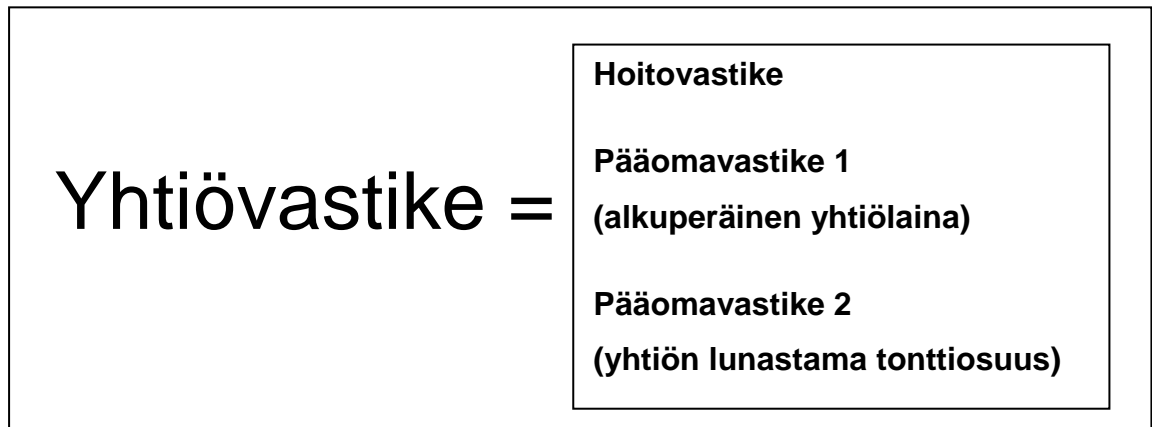
Annan ostaman huoneiston yhtiölainaosuuden takaisinmaksu on suunniteltu alkavaksi vasta kesällä 2022. Luotossa on alkuun 4 vuoden lyhennysvapaa. Kun takaisinmaksu alkaa, lyhennysvastike on 1.166,72 euroa. Silloin Annan asumisen ja lainan hoitokulut ovat yhteensä 2.193,06 euroa. Anna on miettinyt, että summa on suurehko, mutta ajattelee luottavaisin mielin palkkansa nousevan kokemuksen karttuessa ja jossainhan on ihmisen joka tapauksessa asuttava.

Keväällä 2020 tapahtuu koron nousu ja viitekorko kohoaa 3 %:iin. Annan asuntoluoton kokonaiskorko kohoaa 3,7 % ja yhtiölainan kokonaiskorko 4 %. Annan asuntolainan kuukausierä nousee 511 euroon. Muutos näkyy myös yhtiölainassa, jonka korkovastike nousee 370 euroon. Annan asumis- ja luotonhoitokulut ovat nyt yhteensä 1.544,34 euroa.

Koittaa kesä 2022 ja lyhennysvastikkeen maksaminen alkaa kohonneella korkotasolla. Annan lyhennysvastike on 1.523 euroa. Yhteensä asumisen kulut ovat nyt 2.697,34 euroa, noin 500 euroa enemmän suunnitellusta.

Annan koti sijaitsee valinnaisella vuokratontilla, jonka omistaa Ålandsbankenin Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto. Anna saa kutsun yhtiökokoukseen, jossa äänestetään tontin lunastamisesta kokonaisuudessaan asunto-osakeyhtiön nimiin. Kokouskutsussa on mukana hallituksen esitys tontin hankinnasta ja sen rahoituksesta. Yhtiökokouksen päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänenenemmistöllä. Mutta tässä tapauksessa, kun yhtiöjärjestykseen lisätään uusi maksuperusta, laki edellyttää määräenemmistö päätöstä. Se tarkoittaa sitä, että esitystä on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Anna ei osallistunut kokoukseen ja jätti äänioikeutensa käyttämättä. Määräenemmistö päätöksellä tontista tehdään lunas-

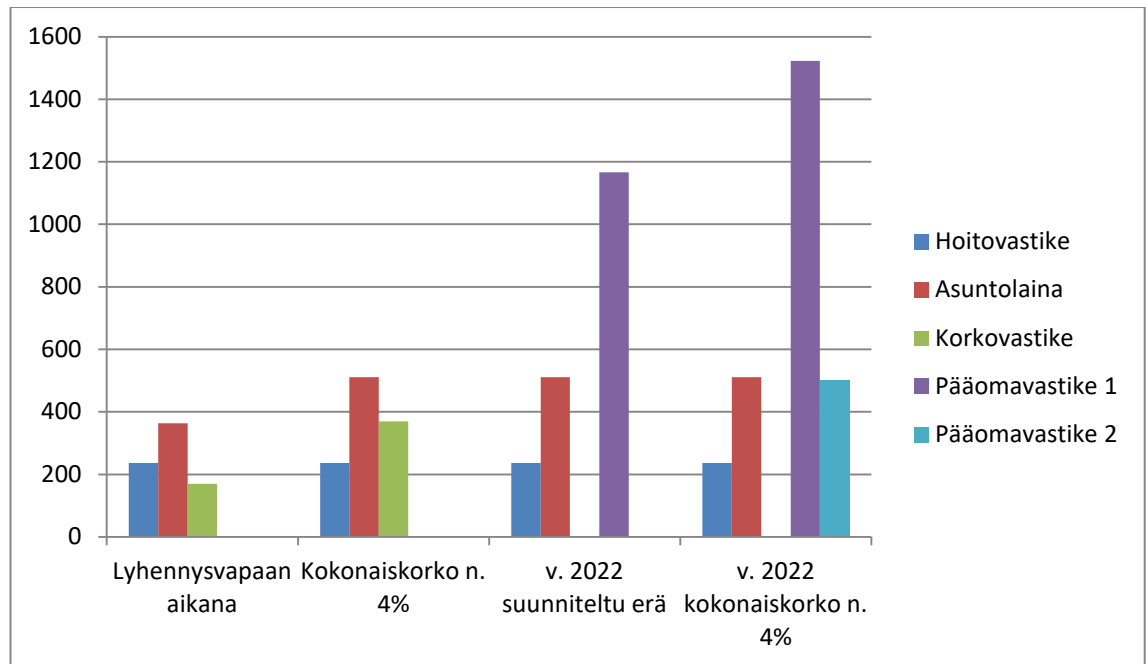
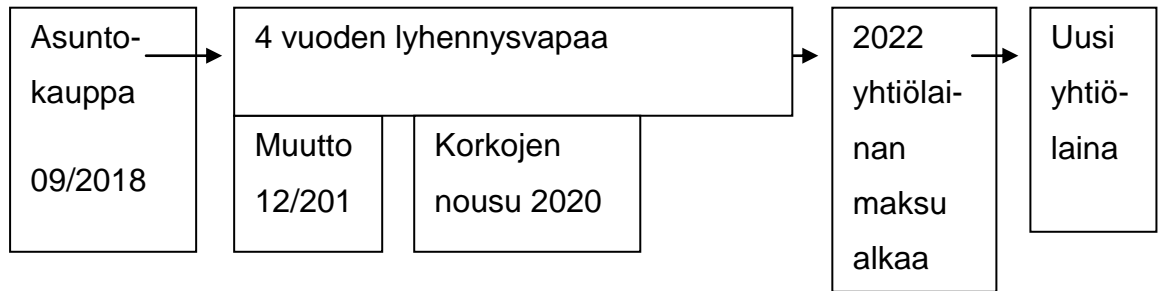
tuspäätös. Asunto-osakeyhtiö ottaa rahoituksen pankilta ja alkaa veloittaa osakailta pinta-alaperusteista pääomavastiketta tontin maksamiseksi samalla 20 vuoden laina-ajalla (Kuva 13). Annan huoneiston tonttiosuus on 93.334,36 euroa. Sen muuttuminen yhtiölainaksi tarkoittaa Annalle noin 566 euron kuukausierää 4 % kokonaiskorolla ja lainojen määrän kasvua. Annan kuukausikuluista jää toki pois tontin vuokravastike.



Kuva 13. Yhtiövastike

Vuoden 2022 lopussa Annalla on asuntolainaa noin 85.000 euroa ja kahta erilaista yhtiölainaa noin 344.000 euroa. Anna maksaa asumis- ja luottokuluja 2.863 euroa kuukaudessa.

Kaavio 1 esittää Annan vastike- ja lainanhoitokulujen kehityksen korkotilanteen muuttuessa. Kun asunnon ostopäätös on tehty ennakkotietojen perusteella, voi tilanne muuttua hyvin toisenlaiseksi vuosien mittaan. Anna ei voinut ennustaa korkojen nousua eikä myöskään yksin estää asunto-osakeyhtiön päätöksiä. Muutos elämäntilanteessa tai yleisessä taloustilanteessa voi vaikuttaa yksilön talouteen merkittävästi. Rakentajat mainostavat lyhennysvapaa alkua helppona elämänjaksona, jolloin ylijäävän rahan voi käyttää vaikkapa kodin sisustukseen. Todellisuudessa lyhennysvapaa tulisi käyttää koronnousuun varautumiseen ja talouden ylijäämä olisi järkevää säästää.



Kaavio 1. Annan vastike- ja lainanhoitokulut.

Anna Asunnonostaja on esimerkki uudiskohteen hankinnasta ja mahdollisen koronnousun vaikutuksista yksilön maksukykyyn. Annalla ei ollut käytössä riittäviä tietoja tonttiosuudesta tai yhtiölainasta, kun hän teki varauksen ja sen jälkeen ostopäätöksen. Annalle ei myöskään ollut tuttua asunto-osakeyhtiön toiminta tai miten tonttiosuuden kanssa voidaan toimia.

## 7 Ehdotus uudiskohteiden myynnin selkiyttämiseksi

Asunnon ostaminen on yleensä elämän suurin taloudellinen hankinta. Ostopäätös hetkellä ostajan taloudellinen tilanne on yleensä vakaa, mutta silti tulisi pitää mielessä, elämäntilanne ja korkotilanne voivat muuttua yllättäen. Korkoriskin

ennustaminen on vaikeaa ammattilaisillekin. Asunnon omistajan on haastavaa myös ennakoida hintariskiä; kuinka asunto pitää arvonsa markkinassa ja saako myynnin hetkellä hankinnalleen mitään tuottoa. Asunto-osakeyhtiön kautta riskinä esiin nousevat vastikkeen nousun mahdollisuus, tulevat remontit ja mahdollinen tontin lunastus päätös.

Opinnäytetyön tutkimuksessa havainnoitiin sata uudiskohdetta jotta, ymmärrys uudiskohteen hankintaan liittyvistä riskeistä kasvaa. Uudiskohteen hankinta tehdään pitkälti myyntiesitteiden mielikuvilla, sillä kohdetta ei vielä yleensä ole rakennettu. Ostaja tutkii esitteen ja hinnaston ja tekee ostopäätöksen. Kodin valmistumista pitää odottaa ja kun talo viimein on valmis, ostajan on mahdollista nauttia edullisesta asumisesta lyhennysvapaiden vuosien myötä. Yhtiölainan takaisinmaksun alkaessa monen elämäntilanne on voinut muuttua täysin ja kasvaneiden maksujen hoitoon ei ole varaa. Tällöin ostajan vaihtoehdoiksi jää muuttaa yhtiölaina asuntolainaksi pankin kanssa tai myydä huoneisto. Asuntolainan järjestely pankin kanssa ei välttämättä ole kaikissa tilanteissa mahdollinen, sillä asuntolainan myöntämistä säännellään. Yhtiölainat rahoitusvaihtoehtona eivät ole vielä asunnon hankkijan suosiossa vaan edelleen ostajat ovat mieluummin velkaa pankille kuin asunto-osakeyhtiölle. Osakkaan oma laina yhtiölainaa joustavampi ja myös edullisempi, sillä pankkilainojen marginaalit ovat alhaisemmat ja omassa luotossa on korkovähennysoikeus. (Danske Bank 2018)

Opinnäytetyön tarkoitus oli tuottaa uutta tietoa uudiskohteiden taloudellisista riskeistä, jotta ostajan on mahdollista miettiä hankintansa seuraamuksia. Tutkimustulokset vahvistavat tutkijan omaa näkemystä siitä, että myös rakennuttajien rahoitusratkaisuja tulisi säännellä. **Tutkimuksen tärkein havainto** on kuitenkin myyntidokumenttien monenkirjaisuus ja tiedon puutteet. Asunnon osto on usein elämän kallein hankinta ja liian arvokas asunto voi suistaa talouden tolaltaan. Jotta ostajaa voitaisiin tukea paremmin, tulisi myyntihinnastoja kehittää määrämuotoisiksi dokumenteiksi, joissa esitetään pakollisina tietoina tärkeimmät hankintaan vaikuttavat seikat. Ostajan tulisi saada nähdä nämä tiedot jo myynnissä olevia kohteita katsellessaan eikä vasta kauppakirjaluonnoksena juuri ennen kauppaa.

Tutkijan näkemys ostajalle esitettävistä pakollisista tiedoista:

- Miten kohde ostetaan, RS-sopimuksella vai valmiina kohteena?
- Maapohjan omistaja ja mahdollisen vuokrasopimuksen keskeiset ehdot.
- Yhtiölainan keskeiset ehdot.

Maapohjan keskeisillä ehdoilla tarkoitan sitä, että ostajalle tulisi olla helposti saatavilla tieto maapohjan omistajasta ja siitä, millainen sopimus asunto-osakeyhtiön kanssa on solmittu. Ostajalle merkittävä tieto on myös, miten vuokratonttien hinnat tarkastetaan ja millaiset lunastusehdot tonttiosuuksissa on ja onko esimerkiksi ennalta jo sovittu tonttiosuuden lunastamisesta yhtiön nimiin tiettyyn ajankohtaan mennessä.

Yhtiölainasta tulisi olla saatavilla hintatiedot, koronmääräytymisjakso, laina-aika, maksettava kokonaismäärä sekä todellinen vuosikorko. Olisi hyvä, jos rakentajan tulisi ilmoittaa myös mahdollinen esimerkkitalanne koronnoususta euromääräisillä summilla. Rakennuttajat voitaisiin veloitaa käyttämään ESIS – lomaketta (Eurooppalainen standardoitu tietosivu) yhtiölainan tiedonantovälineenä. ESIS – lomake lisäisi läpinäkyvyyttä ja helpottaisi kuluttajalle eri rahoittajien vertailua. Esimerkiksi luotonantajien on annettava ennakkotiedot pysyvällä tavalla ja ESIS on luotu juuri sitä tarkoitusta varten.

Myyntiesitteiden ja –hinnastojen vakiomuotoisuudesta olisi hyötyä myös asuntorahoitusta myöntäville tahoille, sillä heidän työnsä nopeutuisi kun kohteiden keskeiset tiedot esitettäisiin samalla tavalla.

Suomen asuntokauppalaki on hyvä ja ostajaa suojaava. Parhailaan etsitään lisää keinoja velkaantumisen hillitsemiseksi. Mielestäni uudiskohteiden myyntiesitteitä standardoimalla voitaisiin saavuttaa ostajalle turvallisempi asema ja estää velkaantumista niissä tapauksissa, joissa ostajan huomio on kiinnittynyt epäolennaisiin asioihin tai ostajalla ei ole ollut ymmärrystä uudiskohteen hintakokonaisuudesta.

## 8 Yhteenveto

Tässä luvussa käsitellään tehtyä työtä ja tutkimusprosessin onnistumista. Luvun lopuksi arvioidaan työn reliabiliteettiä sekä validiteettiä ja lausutaan loppusanat jatkotutkimusehdotusten kera.

Opinnäytetyössä perehdyttiin uudiskohteen hankintaa suunniteltaessa kohdataviin taloudellisiin riskeihin, jotka ostajan on ehkä haastavaa havaita tai ymmärtää. Opinnäytetyön tarkoitus oli tutustua uudiskohteisiin ja ymmärtää niihin liittyvät riskit.

Tutkimuksen tulisi aina vastata tutkimuskysymykseen. Tämän opinnäytetyön tutkimuskysymys oli:

”Mitä taloudellisia riskejä liittyy uudiskohteen hankintaan?”

Vastausta etsittiin alakysymysten avulla selvittämällä teoreettiseen viitekehykseen ensin mitä ovat yhtiölaina ja tonttirahasto. Sen jälkeen vastausta haettiin tutkimuksen keinoin havainnoimalla millaisin rahoitusratkaisuin uudiskohde on mahdollista ostaa ja mitä muita seikkoja ostajan tulisi huomioida hankintaa miettiessään. Tutkimus jousti ja jalostui sen edetessä.

Opinnäytetyön aihe on tutkijan oma huolenaihe, sillä finanssivalvonnan sääntely ei ulotu rakentajien kehittämiin rahoitusratkaisuihin. Aihe oli aidosti kiinnostava, sillä olen monesti miettinyt, ovatko ostajat todella selvillä siitä, mihin ryhtyvät. Tänä päivänä tietoa on helposti saatavilla Internetistä ja rakennuttajien sivuilta, mutta osaavatko ostajat etsiä oikeita asioita? Uudiskohteen hankinnassa piilee suuri ylivelkaantumisen riski, koska kuluttaja voi tehdä ostopäätöksen sisustukseen keskittyvän myyntiesitteen perusteella ilman maksukykyä arvioivaa tahoa. Tein opinnäytetyöni tästä aiheesta sillä haluan vastuullisen rahoittamisen ulottuvan myös rakennuttajien kehittämiin rahoitusratkaisuihin ja toivon kuluttajaviranomaisten aloittavan selvityksen lain muuttamiseksi, jotta nämä toimijat saadaan sääntelyn piiriin.

Tavallisesti aineiston keruu kvalitatiivisessa tutkimuksessa on nopeaa ja aineiston analysointi taas aikaa vievää. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa nämä ovat

tyypillisesti toisinpäin. Tässä tutkimuksessa tutkija on tyytyväinen käyttämäänsä tutkimusmenetelmään, vaikka aineiston keruun osalta työ oli jälkeinpäin mieltien turhan laaja. Sitä ei kuitenkaan tutkiessaan ymmärtänyt, sillä tutkija itse oli niin innostunut aineistosta, että ei huomannut aineiston saturaatiota aiemmin. Näin on mahdollista käydä kvalitatiivisissa tutkimuksissa, sillä aineisto on loputon, jos sitä ei ole rajattu. Nyt, kun aiheesta on tehty yksi tutkimus ja on käsitys, millainen ilmiö uudiskohde riskeineen on, olisi mahdollista tehdä uusi tutkimus määrällisenä tutkimuksena.

Opinnäytetyön haaste oli aiheen niukka kirjallisuus. Kotimaista kirjallisuutta oli vähän, mutta aiheen ajankohtaisuuden vuoksi sähköisiä julkaisuja oli paljon. Ulkomaisia lähteitä ei ollut lainkaan, mutta se on ymmärrettävää, sillä viitekehys keskittyy suomalaisten itselleen kehittämiin järjestelmiin, joita ulkomailla ei käytetä.

Tutkijan oma, aito kiinnostus omaa tutkimustaan kohtaan helpotti työn tekemistä ja sai ajan aineiston keruun parissa kulumaan nopeasti. Lopputuloksen kannalta suuri aineisto oli kuitenkin hyvä, sillä teemat nousivat hyvin esiin aineistosta ja tutkija saavutti tavoitteen riittävästä ymmärryksestä. Ymmärryksen saavuttamista edesauttoi onnistunut tutkimusmenetelmä: teemoittelu oli oikea valinta tähän tutkimukseen ja tutkijan pohtimaa mahdollista syvä haastattelun toimittamista ei ollut tarpeellista tehdä. Tutkimuksessa pystyttiin vastaamaan tutkimuskysymyseen ja esittämään kehitysehdotus, jolla uudiskohteen ostajaa voitaisiin tukea hankintapäätöstilanteessa.

## **8.1 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti**

Tieteen luotettavuuskäsitteet ovat reliabiliteetti (tutkimustulosten pysyvyys) ja validiteetti (tutkitaan oikeita asioita)(Kananen 2013, 116). Työn luotettavuus tulee ottaa huomioon alusta alkaen, sillä jälkikäteen luotettavuutta ei voida enää parantaa.

Laadullisessa tutkimuksessa luotettavuus tulee huomioida tutkimuksen teossa ihan alusta alkaen. Tutkijalle se tarkoittaa sitä, että dokumentaatio tulee tehdä siten, että se luo ja lisää tutkimukseen luotettavuutta. Tutkijan tulee perustella kaikki ratkaisunsa ja valintansa huolellisesti, jotta laadullisen tutkimuksen lukija



ymmärtää mitä on tehty ja minkä takia. Luotettavuuden kannalta on tärkeää myös, että pystytään perustelemaan ja näyttämään toteen ne väitteet, joita tutkimuksesta esitetään. Tutkimuksen luotettavuutta lisää, jos toinen tutkija on tullut samaan lopputulokseen. (Kananen 2013.) Valitettavasti tässä tapauksessa aiempia tutkimuksia, johon opinnäytetyötä voisi verrata, ei ole.

Tässä tutkimuksessa on edetty laadullisen tutkimuksen menetelmin avoimin mielin ja joustavasti. Valittu tutkimusmenetelmä tuki tutkimuksen onnistumista. Yksi laadullisen tutkimuksen mittari on kylläntymispisteen saavuttaminen. Tässä tutkimuksessa kylläntymispiste saavutettiin ja aineistoa tutkittiin niin kauan, että se saturoi eli toisti itseään. Jälkeenpäin miettien saturointi olisi ollut havaittavissa jo aiemmin, jos tutkija olisi pysähtynyt katsomaan tuloksiaan teemoittelun.

Tutkimuksen reliabiliteettiin vaikuttaa aineiston keruun ajankohta. Aineisto on kerätty vain yhden viikon aikana myynnissä olleista uudiskohteista. Se on siis otanta vain niistä, jotka ovat olleet tutkijan määrittämällä Internet – sivustolla kaupan. Ulkopuolelle on varmasti jäänyt uudiskohteita, joita myydään esimerkiksi paikallislehdissä. Kun otanta on tehty lyhyellä ajanjaksolla, tutkimusta ei voida liittää myöskään markkinatilanteeseen. Tutkimuksen ulkopuolelle on mahdollisesti myös jäänyt rakennuttajia, jotka rakentavat esimerkiksi tiettyyn vuoden aikaan tai joiden kohteet viedään käsistä jo ennen kun ne tulevat myyntiin.

Tutkimuksen validiteetti, eli miten hyvin tutkimus kuvaa ilmiötä, on hyvällä tasolla. Tutkimusaineisto on luotettavaa, sillä se on saatu suoraan rakennuttajilta. Kun kyse on ilmiön tutkimisesta, laadullisen tutkimuksen luotettavuus kärsii sen ainutlaatuisuudesta. Tutkimuksen luotettavuus voidaan todistaa vain tutkimuksen dokumentoinnilla. Työn reliabiliteetti on hyvä, sillä tutkimus voidaan toistaa ja oletettavasti tulokset olisivat samankaltaisia.

## **8.2 Lopuksi**

Uudiskohteet ja yhtiölainat ovat tutkimusaiheena vielä koskematon aluetta. Aiempia tutkimuksia ei ole. Suomalainen asunto-osakeyhtiö on myös ainutlaa-

tuinen järjestelmä, sen vuoksi myöskään ulkomaisia aiheesta tutkimuksia ei ole olemassa.

Tutkimuksen aikana mieleeni nousi paljon jatkotutkimuksen arvoisia aiheita. Minusta olisi mielenkiintoista tietää, miten rakentajat valitsevat käyttää tiettyjä myynti- ja velattomia hintoja. Myös tutkimusaineistossa havaitut myynnin edistämiskeinot ovat kiinnostavia. Minkä verran kuluttajan ostopäätökseen vaikuttavat muuttoapu tai ilmaiset vastikkeet vai vaikuttavatko lainkaan? Koska itse olen kiinnostunut uudiskohteista, tutkin esitteet tarkkaan. Mahtavatko ostajat tutkia?

Valinnaiset vuokratontit ovat myös aiheena ajankohtainen ja niitä olisi hyvä tutkia asunnon ostajan näkökulmasta; missä tilanteessa tonttiosuus on järkevää lunastaa ja milloin ei. Sama dilemma on pätevä tutkimuksen aihe myös yhtiöläi-  
nojen kanssa, sillä kasvukeskuksien asukkaat mieltävät yhtiölainan olemassa olon helpottavan uudiskohteen eteenpäin myyntiä.

Tämä tutkimus on lisännyt ammattitaitoani uudiskohteen rahoituksessa ja koen suurta tyytyväisyyttä ammatillisen osaamiseni kasvusta. Hyvä vire ja mielenkiinto valittua aihetta kohtaan säilyivät työn alusta aina loppuun saakka.

## **Kaaviot**

Kaavio 1. Annan vastike- ja lainanhoitokulut s. 50

## **Kuvat**

Kuva 1. Uudiskohteen kauppa tehdään ennen tai jälkeen rakentamisen, s.10

Kuva 2. Vaihtoehdot asunto-osakeyhtiön maapohjalle, s. 14

Kuva 3. Asuntojen hintakehitys kunnittain, s. 25

Kuva 4. Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon, s. 26

Kuva 5. Hallintaanotto prosessi, s. 28

Kuva 6. Lehto Raha, s. 39

Kuva 7. Myyntihinnasto. Asunto Oy Pirkkalan Kruunu, s. 42

Kuva 8. Myyntihinnasto. Asunto Oy Espoon Paapuri 6, s. 44

Kuva 9. Myyntihinnasto. Asunto Oy Vantaan Maalisuora, s. 45

Kuva 10 - 11. Myyntihinnasto Asunto Oy Tampereen Wallesmanni, s. 46

Kuva 12. Myyntihinnasto. Asunto Oy Tampereen Fokka A12, s. 49

Kuva 13. Yhtiövastike, s. 51

## **Taulukot**

Taulukko 1. Rakennuttajat s. 37

Taulukko 2. Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2008 ja 2015, s. 42

Taulukko 3. Ostettavan kohteen hintarakenne, s. 48

## **Lähdeluettelo**

Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T., & Vuori, L. 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokraasuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf>. Luettu 30.9.2018.

Airaksinen, O. 2018. Asuntorahastoissa uskotaan yhä noin viiden prosentin tuottoihin. Taloustaito. <https://www.taloustaito.fi/Rahat/asuntorahastoissa-uskotaan-yha-noin-viiden-prosentin-tuottoihin/>. Luettu 4.11.2018.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Asuntokauppalaki 843/1994.

Aunola, E. & Uitto, T. 2013. Taloyhtiön perintäkirja. 2. p. [Helsinki]: Kiinteistöalan Kustannus.

Danske Bank 2018. Suomalaiset suosivat omaa asuntolainaa taloyhtiölainan sijaan. <https://danskebank.fi/sinulle/artikkelit/2018/10/suomalaiset-suosivat-omaa-asuntolainaa-taloyhtiolainan-sijaan>. Luettu 4.11.2018.

Finanssivalvonta 2015, RS-järjestelmä. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>. Luettu 11.9.2018.

Finanssivalvonta 2018, Asuntolainat. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx>. Luettu 9.10.2018.

Furuhjelm, M. 2018. Nyt tuli lähtö: Hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä. Toinen painos. [Helsinki]: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy, Meedia Zone OÜ.

Furuhjelm, M., Kemppinen, A. & Pujals, M. 2011. Yhtiöjärjestysmallit. Kiinteistöalan Kustannus Oy, AS Printall.

Grass, B. , Heino, J., Kaivanto, K., Koskela, S. & Kulomäki, M. 2010. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus Oy. PunaMusta.

Hausia 2018. Asunto Oy Espoon Paapuri 6. Myyntihinnasto. [https://intra.pdx.fi/hausia/save/housingfiles/17/www\\_hinnasto\\_Paapuri.pdf](https://intra.pdx.fi/hausia/save/housingfiles/17/www_hinnasto_Paapuri.pdf). Luettu 4.11.2018.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous: Osakkaan opas. 1. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Heinonen, M. 2017. Taloyhtiön talous: Oppikija isännöitsijälle. 2. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2008. Tutki ja kirjoita. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.

Honkamäki, A. 2015. Yksityisten asuntosijoittajien riskit Suomessa ja niiden tunnistaminen. Opinnäytetyö. [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/93244/Honkamaki\\_Antti.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/93244/Honkamaki_Antti.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Luettu 18.10.2018.

Huoneistokeskus 2018. <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/uudiskohde-kotina-mita-huomioida-uudiskohdetta-ostettaessa>. Luettu 17.10.2018.

Hypo 2018. Hypon tonttikonsepti. <http://www.hypo.fi/asuminen/tonttikonsepti/>. Luettu 29.9.2018.

Kananen, J. 2013. CASE-tutkimus opinnäytetyönä. [Jyväskylä]: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 202. Jyväskylä: Juvenes Print.

Kankainen, J. 2015. Rakennuttaminen. 3. tark. p. Helsinki: Rakennustieto.

Kekäläinen, A. Tähtinen, T. & Vuori, L. PTT-ennuste: Asuntomarkkinat 2017. <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2017-ennuste.html>. Luettu 18.10.2018.

Keskitalo, P. 2009. Uuden asunnon kauppa. 2., uud. p. [Helsinki]: Edita.

Kiinteistömaailma 2018. Asuntojen hintakehitysennuste 2018-2020. <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hintaennuste>. Luettu 9.10.2018.

Kiinteistörahastolaki 1173/1997.

Kortelainen, M. 2018a. Tonttirahastot tuovat asuntorakentajille etuja. Rakennuslehti. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/tonttirahastot-tuovat-asuntorakentajille-etuja/>. Luettu 29.9.2018.

Kortelainen, M. 2018b. Uuden asunnon ostaja voi joutua maksamaan tonttiosuudestaan huomattavasti enemmän kuin mitä tontti alun perin maksoi. Rakennuslehti. <https://www.rakennuslehti.fi/2018/06/uuden-asunnon-ostaja-voimaksaa-tonttiosuudestaan-huomattavasti-enemman-kuin-mita-tontti-alun-perin-maksoi/>. Luettu 29.9.2018.

Kortelainen, M. 2018c. Asuntokaupassa levinnyt uusi ilmiö – ota selvää tontin omistajasta ennen kauppaja. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/asuntokaupassa-levinnyt-uusi-ilmio-ota-selvaa-tontin-omistajasta-ennen-kauppaja/>. Luettu 29.9.2018.

Kortelainen, M. 2016. Yhä useampi asunto ostetaan uutena – veroporkkana houkuttimena. <https://www.rakennuslehti.fi/2016/11/yha-useampi-asunto-ostetaan-uutena-veroporkkana-houkuttimena/>. Luettu 29.9.2018.

Korpela, S. 2014. Yhteinen talo: Ryhmärakennuttaminen ja yhteisöasumisen pohjoismainen malli. Helsinki: Into.

KTI Kiinteistötietoiskut. Mistä KIRA –ala puhuu 2017. Kaupungistuminen. [https://kti.fi/wp-content/uploads/Mist%C3%A4-KIRA-ala-puhuu-2017\\_Kaupungistuminen\\_netiversio\\_sivuina.pdf](https://kti.fi/wp-content/uploads/Mist%C3%A4-KIRA-ala-puhuu-2017_Kaupungistuminen_netiversio_sivuina.pdf). Luettu 18.10.2018.

Kuhanen, P., Hännikäinen, J. & Kinnunen, H. 2009. Uudistalon vastaanotto: Taloyhtiön ja osakkaan opas. [4. uud. p.]. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Kuutilo, H. & Pynnönen, K. 2018. Koti uudistalosta. Kiinteistöalan kustannus Oy, Hansaprint Oy.

Lassila, A. 2018. Asuntomarkkinoilla saattaa tikittää uusi pommi – miten on mahdollista, että asunnonostaja saa satojen tuhansien lainan ilman että kukaan tarkastaa hänen tulojaan? Helsingin Sanomat. <https://www.hs.fi/talous/art-2000005552968.html>. Luettu 3.10.2018.

Lehto 2018. <https://lehto.fi/yritys/> (Luettu 1.11.2018.)

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Luottolaitoslaki 610/2014.

Mörttinen, L. 2018a. Mistä välineet hallitsemattoman velkaantumisen estämiseen? Kolumni. [https://vm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/mista-valineet-hallitsemattoman-velkaantumisen-estamiseen-](https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/mista-valineet-hallitsemattoman-velkaantumisen-estamiseen-). Luettu 9.10.2018.

Mörttinen, L. 2018b. Työryhmä selvittämään kotitalouksien velkaantumisen rajoittamista. Tiedote. [https://vm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/tyoryhma-selvittamaan-kotalouksien-velkaantumisen-rajoittamista](https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/tyoryhma-selvittamaan-kotalouksien-velkaantumisen-rajoittamista). Luettu 9.10.2018.

Palviainen, K. 2016. Uuden asunnon kauppa: Ostajan opas. 12. p. [Helsinki]: Rakennustieto.

Peab 2018a. <https://peab.fi/>. Luettu 1.11.2018.

Peab 2018b. Asunto Oy Tampereen Fokka A12. Myyntihinnasto. <https://peabkoti.fi/asunnot/tampere/asunto-oy-tampereen-fokka/a12/>. Luettu 4.11.2018.

Peltola, R. 2017. Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2008 ja 2015. Maanmittauslaitos. [https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/asuminen/2017/2017-11-28-maan-hinnan-osuus-asunnon-hinnasta\\_mml\\_loppuraportti\\_rt.pdf](https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/asuminen/2017/2017-11-28-maan-hinnan-osuus-asunnon-hinnasta_mml_loppuraportti_rt.pdf). Luettu 30.9.2018.

Rakentaminen 2017-2018. Rakennusalan suhdanneryhmä 26.9.2017. Valtionvarainministeriön julkaisu – 36/2017.

<https://vm.fi/documents/10623/3294335/Raksu%2Bsyksy%2B2017/d926cab9-47d1-4665-95fc-6ea9ae4497b4?version=1.0>. Luettu 3.10.2018.

Rakennusteollisuus 2018a. Tiedotteet.

<https://www.rakennusteollisuus.fi/Ajankohtaista/Tiedotteet1/2018/ennakoitua-parempi-vuosi-rakentamisessa/>. Luettu 9.10.2018.

Rakennusteollisuus 2018b. Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon.

<https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Talous-tilastot-ja-suhdanteet/Kuviopankki/Asuntomarkkinat/Asuntojen-hinnat-ja-vuokrat/>. Luettu 9.10.2018.

Rakennusteollisuus 2018c. Asuntotuotantokysely 02/2018.

<https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja->

tilastot/asuntotuotantokyselyt/kesa18/asuntotuotantokysely\_2018\_kesakuu.pdf. Luettu 9.10.2018.

Ritakari, L. 2010. Osakeyhtiölaki ja muuta yhtiölainsäädäntöä. Helsinki: Edita Prima Oy

Roininen, P. 2018. Asunto –elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. [verkkajulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietovarasto [ylläpitäjä ja tuottaja]. <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/>. (Luettu 9.10.2018.)

Sallinen, M. 2018. Isännöinnin käsikirja 2018. 17. painos. [Helsinki]: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Santaharju, T. 2017. Pois alta, yhtiölaina kaatuu – Voiko naapurin velka rysähtää niskaan? Yle.fi/uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-9853831>. Luettu 3.10.2018.

Skanska 2018. <https://www.skanska.fi/tietoa-skanskasta/skanska-suomessa/skanska-lyhyesti/>. Luettu 1.11.2018.

SRV 2018a. Valinnainen vuokratontti. <https://www.srv.fi/stories/valinnainen-vuokratontti/>. Luettu 12.10.2018.

SRV 2018b. Asunto Oy Tampereen Wallesmanni. Myyntihinnasto. <https://files.srv.fi/uploads/2018/10/181015-Wallesmanni-EM-hinnasto.pdf>. Luettu 4.11.2018.

SRV 2018c. Asunto Oy Vantaan Maaliskuora. Myyntihinnasto. [https://files.srv.fi/uploads/2018/10/www\\_181004\\_3803\\_Maaliskuora\\_Myyntihinnasto.pdf](https://files.srv.fi/uploads/2018/10/www_181004_3803_Maaliskuora_Myyntihinnasto.pdf). Luettu 4.11.2018.

Sullström, H. 2018. Tiesitkö tämän suurista yhtiölainoista? 5+1 asiaa, jotka pitää ottaa huomioon: ”Asunnon ostoa suunnitteleva voi pettyä pankissa”. <https://yle.fi/uutiset/3-10106798>. Luettu 3.10.2018.

Terho, J. 2016. Uuden asunnon käsikirja. 5. p. Helsinki: Rakennustieto.

Vainio, T. 2016. Asuntotuotantotarve 2015-2040. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. Verkkajulkaisu. [https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/asuntotuotanto\\_2040/asuntotuotantotarve-2040-raportti.pdf](https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/asuntotuotanto_2040/asuntotuotantotarve-2040-raportti.pdf). Luettu 9.10.2018.

Valtionvarainministeriö 2018, VM119:00/2018 Säädösvalmistelu. Kotitalouksien velkaantumista rajoittavat makrovakauden valvontavälineet - työryhmä. <https://vm.fi/hanke/-/hankesivu/hanke?tunnus=VM119%3A00%2F2018>. Luettu 9.10.2018.

Vero 2018.

[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen\\_ost/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/). Luettu 12.10.2018.

Veronmaksajat 2018.

<https://www.veronmaksajat.fi/ajankohtaista/Ajankohtaista/Verojuristi-vastaa/miten-tonttiosuuden-lunastus-vaikuttaa-asunto-oy-n-maksamaan-kiinteistoveroon/>. Luettu 22.10.2018.

Vilka, H. 2006. Tutki ja havainnoi. Helsinki: Tammi.

VRP 2018. Asunto Oy Pirkkalan Kruunu. Myyntihinnasto.

<https://www.vrp.fi/asunnot/as-oy-pirkkalan-kruunu/>. Luettu 2.11.2018.

Vuori, L. & Karikallio, H. 2018. PTT-ennuste: Asuntomarkkinat 2018. Pellervon taloustutkimus, Helsinki. <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>. Luettu 30.9.2018.

YIT 2018a. <https://www.yitgroup.com/fi/tietoa-yitsta>. Luettu 1.11.2018.

YIT 2018b. Vuokratontti. <https://www.yit.fi/asunnot/asunnon-ostajalle/hyva-tietaa/vuokratontti>. Luettu 14.10.2018.

YIT 2018c. Myyntiesite Asunto Oy Helsingin Bööle.

<https://res.cloudinary.com/yit/image/upload/v1530518246/171995>. Luettu 2.11.2018.

YIT 2018d. Muuttoapu. [https://www.yit.fi/asunnot/asunnon-ostajalle/muuttajan-opas/muuttoetu?utm\\_source=Print&utm\\_medium=Ad&utm\\_campaign=muuttoetu+Print+Ad](https://www.yit.fi/asunnot/asunnon-ostajalle/muuttajan-opas/muuttoetu?utm_source=Print&utm_medium=Ad&utm_campaign=muuttoetu+Print+Ad). Luettu 2.11.2018.



## Liite C: 14 suuren kaupunkiseudun asuntotuotanto – toteutunut ja tarve

	Asuntokanta 2015**	1991–2015 (25 v)***	Konservatiivinen 2016–40 (25 v)	Kaupungistuminen 2016–40 (25 v)
MANNER-SUOMI	2 900 000	815 000	618 200	760 500
Helsingin seutukunta*	754 500	247 200	272 500	365 200
Tampereen seutukunta	208 400	70 600	58 300	83 700
Turun seutukunta	175 800	47 900	40 800	56 000
Oulun seutukunta	119 800	53 600	42 800	65 500
Lahden seutukunta	112 700	28 100	14 300	15 800
Jyväskylän seutukunta	95 300	34 700	21 800	33 100
Porin seutukunta	78 000	15 400	5 800	6 300
Kuopion seutukunta	70 700	21 100	17 000	24 000
Seinäjoen seutukunta	65 900	21 800	13 600	17 600
Joensuun seutukunta	68 000	19 500	10 200	14 100
Vaasan seutukunta	55 200	14 200	13 200	18 000
Hämeenlinnan seutukunta	51 600	13 800	10 100	12 000
Kouvolan seutukunta	52 100	9 500	2 000	1 600
Lappeenrannan seutukunta	49 700	14 600	5 500	6 800
14 suurta kaupunkiseutua Osuus Manner-Suomesta	1 957 700 68 %	612 000 75 %	527 800 85 %	719 700 95 %
*Helsingin seutukunta = MAL-kunnat (Helsinki, Espoo, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vihti, Vantaa) + Lohja, Karkkila ja Siuntio				
**Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot				



Asunto Oy Vantaan Maalisuora/Hinnasto  
Lincolninaukio 1, 01700 Vantaa

Hinnasto 1.9.2017

Voimassa toistaiseksi

Päivitetty 04.10.2018

Asun- to	krs.	Huoneisto tyyppi	Pinta- ala m <sup>2</sup>	Koko- nais pinta- ala m <sup>2</sup>	Osakkeiden numerot	Osak- keiden luku- määrä	Myynti hint	Laina- osuus	Velaton hint	Osuus tontin lunastus- hinnasta	Hinta lunaste- tontilla	Hoito- vastike (arvio/kk)	Tontin- vuokra- vastike (arvio/kk)	Pääoma- vastike A (vain arvio/kk)	Pääoma- vastike A korko + lyhennys. (arvio/kk)	Hoito-, tontin- vuokra ja pää- omavastike A	
																(korko ja lyhennys) yhteensä (arvio/kk)	Pääoma- vastike A:n peruste / Jyvitetty vastikeluku
A02	2.kerros	3H + KT	62,0	62,0	446 - 1065	620	84 126	126 184	210 310	24 370	234 680	248,00	107,26	212,50	687,50	1 042,76	625
A06	2.kerros	3H + KT + S	66,5	66,5	2281 - 2945	665	90 585	135 875	226 460	26 139	252 599	266,00	115,05	228,82	740,30	1 121,35	673
A08	3.kerros	3H + KT	62,0	62,0	3391 - 4010	620	84 935	127 395	212 330	24 370	236 700	248,00	107,26	214,54	694,10	1 049,36	631
A12	3.kerros	3H + KT + S	66,5	66,5	5226 - 5890	665	91 660	137 490	229 150	26 139	255 289	266,00	115,05	231,54	749,10	1 130,15	681
A14	4.kerros	3H + KT	62,0	62,0	6336 - 6955	620	85 882	128 808	214 690	24 370	239 060	248,00	107,26	216,92	701,80	1 057,06	638
A18	4.kerros	3H + KT + S	66,5	66,5	8171 - 8835	665	92 607	138 903	231 510	26 139	257 649	266,00	115,05	233,92	756,80	1 137,85	688
A20	5.kerros	3H + KT	62,0	62,0	9281 - 9900	620	86 818	130 222	217 040	24 370	241 410	248,00	107,26	219,30	709,50	1 064,76	645
A24	5.kerros	3H + KT + S	66,5	66,5	11116 - 11780	665	93 554	140 316	233 870	26 139	260 009	266,00	115,05	236,30	764,50	1 145,55	695
A26	6.kerros	3H + KT	62,0	62,0	12226 - 12845	620	88 574	132 846	221 420	24 370	245 790	248,00	107,26	223,72	723,80	1 079,06	658
A30	6.kerros	3H + KT + S	66,5	66,5	14061 - 14725	665	95 565	143 345	238 910	26 139	265 049	266,00	115,05	241,40	781,00	1 162,05	710
B32	2.kerros	3H + KT	55,5	55,5	15066 - 15620	555	75 241	112 859	188 100	21 815	209 915	222,00	96,02	190,06	614,90	932,92	559
B38	3.kerros	3H + KT	55,5	55,5	18046 - 18600	555	76 050	114 070	190 120	21 815	211 935	222,00	96,02	192,10	621,50	939,52	565
B43	3.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	20341 - 21025	685	94 352	141 528	235 880	26 925	262 805	274,00	118,51	238,34	771,10	1 163,61	701
B44	4.kerros	3H + KT	55,5	55,5	21026 - 21580	555	76 859	115 281	192 140	21 815	213 955	222,00	96,02	194,14	628,10	946,12	571
B49	4.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	23321 - 24005	685	95 437	143 143	238 580	26 925	265 505	274,00	118,51	241,06	779,90	1 172,41	709
B50	5.kerros	3H + KT	55,5	55,5	24006 - 24560	555	77 667	116 493	194 160	21 815	215 975	222,00	96,02	196,18	634,70	952,72	577
B55	5.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	26301 - 26985	685	96 374	144 556	240 930	26 925	267 855	274,00	118,51	243,44	787,60	1 180,11	716
B56	6.kerros	3H + KT	55,5	55,5	26986 - 27540	555	79 284	118 916	198 200	21 815	220 015	222,00	96,02	200,26	647,90	965,92	589
B61	6.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	29281 - 29965	685	98 395	147 585	245 980	26 925	272 905	274,00	118,51	248,54	804,10	1 196,61	731
C63	1.kerros	3H + KT	62,0	62,0	30341 - 30960	620	83 190	124 770	207 960	24 370	232 330	248,00	107,26	210,12	679,80	1 035,06	618
C64	1.kerros	3H + KT	63,0	63,0	30961 - 31590	630	84 531	126 789	211 320	24 763	236 083	252,00	108,99	213,52	690,80	1 051,79	628
C65	1.kerros	3H + KT + S	65,0	65,0	31591 - 32240	650	87 627	131 433	219 060	25 549	244 609	260,00	112,45	221,34	716,10	1 088,55	651
C66	1.kerros	3H + KT	60,5	60,5	32241 - 32845	605	81 168	121 742	202 910	23 781	226 691	242,00	104,67	205,02	663,30	1 009,97	603
C68	2.kerros	3H + KT	62,0	62,0	33291 - 33910	620	84 126	126 184	210 310	24 370	234 680	248,00	107,26	212,50	687,50	1 042,76	625
C72	2.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	35206 - 35890	685	93 416	140 114	233 530	26 925	260 455	274,00	118,51	235,96	763,40	1 155,91	694
C74	3.kerros	3H + KT	62,0	62,0	36336 - 36955	620	84 935	127 395	212 330	24 370	236 700	248,00	107,26	214,54	694,10	1 049,36	631
C78	3.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	38251 - 38935	685	94 352	141 528	235 880	26 925	262 805	274,00	118,51	238,34	771,10	1 163,61	701
C80	4.kerros	3H + KT	62,0	62,0	39381 - 40000	620	87 223	130 827	218 050	24 370	242 420	248,00	107,26	220,32	712,80	1 068,06	648
C84	4.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	41296 - 41980	685	96 374	144 556	240 930	26 925	267 855	274,00	118,51	243,44	787,60	1 180,11	716
C86	5.kerros	3H + KT	62,0	62,0	42426 - 43045	620	88 169	132 241	220 410	24 370	244 780	248,00	107,26	222,70	720,50	1 075,76	655
C90	5.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	44341 - 45025	685	97 449	146 171	243 620	26 925	270 545	274,00	118,51	246,16	796,40	1 188,91	724
C96	6.kerros	3H + KT + S	68,5	68,5	47386 - 48070	685	98 395	147 585	245 980	26 925	272 905	274,00	118,51	248,54	804,10	1 196,61	731

Auto- paikka	Osakkeiden numerot	Osak- keiden			Laina- osuus	Velaton hinta	Hoito- vastike (arvio/k k)
		luku- määrä	Myynti hintaa				
AP 27	alataso, avopaikka	48161 - 48250	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 28	alataso, avopaikka	48251 - 48340	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 29	alataso, avopaikka	48341 - 48430	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 30	alataso, avopaikka	48431 - 48520	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 31	alataso, avopaikka	48521 - 48610	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 32	alataso, avopaikka	48611 - 48700	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 33	alataso, avopaikka	48701 - 48790	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 34	alataso, avopaikka	48791 - 48880	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 36	alataso, avopaikka	48971 - 49060	90	10 000	0	10 000	32,00
AP 48	alataso, katospaikka	49241 - 49330	90	13 000	0	13 000	32,00
AP 53	alataso, katospaikka	49691 - 49780	90	13 000	0	13 000	32,00
AP 56	alataso, katospaikka	49961 - 50050	90	13 000	0	13 000	32,00
AP 101	ylätaso, avopaikka	50051 - 50140	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 102	ylätaso, avopaikka	50141 - 50230	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 103	ylätaso, avopaikka	50231 - 50320	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 104	ylätaso, avopaikka	50321 - 50410	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 105	ylätaso, avopaikka	50411 - 50500	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 106	ylätaso, avopaikka	50501 - 50590	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 107	ylätaso, avopaikka	50591 - 50680	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 108	ylätaso, avopaikka	50681 - 50770	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 109	ylätaso, avopaikka	50771 - 50860	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 110	ylätaso, avopaikka	50861 - 50950	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 111	ylätaso, avopaikka	50951 - 51040	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 112	ylätaso, avopaikka	51041 - 51130	90	12 000	0	12 000	32,00
AP 133	MV-paikka, avopaikka pihalla	51221 - 51310	90	7 000	0	7 000	32,00
AP 136	MV-paikka, avopaikka pihalla	51491 - 51580	90	7 000	0	7 000	32,00
AP 140	MV-paikka, avopaikka pihalla	51851 - 51940	90	7 000	0	7 000	32,00

**VALMISTUMINEN: Aikaisintaan 15.12.2018 ja viimeistään 15.2.2019.**

#### ALUSTAVA ARVIO MYYNTIHINNAN ERÄÄNTYMISESTÄ

##### Asuinhuoneistot

Erä 1	10,0 %	kaupanteon yhteydessä	
Erä 2	15,0 %		4.12.2017
Erä 3	15,0 %		5.3.2018
Erä 4	15,0 %		4.6.2018
Erä 5	15,0 %		4.9.2018
Erä 6	15,0 %		4.12.2018
Erä 7	15,0 %	valmistumisen yhteydessä (sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan erän).	

##### Autopaikat

Erä 1	25 %	kaupanteon yhteydessä	
Erä 2	75 %	valmistumisen yhteydessä (sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan erän).	

Autopaikat myydään erillisinä osakkeina. Lämmityspisteellä varustettuja autopaikkoja on 43 kappaletta. Pysäköintilaitoksen alataso autopaikat ovat avo- tai katospaikkoja. Ylätaso kaikki autopaikat ovat avopaikkoja. MV-paikat (maanvarapaikat) ovat avopaikkoja, jotka sijaitsevat pysäköintilaitoksen piha-alueella.

## ALUSTAVA ARVIO ASUMISKUSTANNUKSISTA

<b>Hoitovastike</b>	asunnot	4,00 €/m <sup>2</sup> /kk
	autopaikat	32,00 €/kk
	Kustannukset on arvioitu huhtikuun 2017 mukaan	
<b>Pääomavastike A</b>		0,34 €*jyvitetty vastikeluku/kk (pelkkä korko)
		1,10 €*jyvitetty vastikeluku/kk (lyhennys + korko)

Pääomavastike arvioitu käyttämällä 2,0% kokonaiskorkoa

## Käyttökorvaukset

Vesimaksuennakko 20,00 €/henkilö/kk  
Tasauslaskutus huoneistokohtaisen mittauksen mukaan.

## Tontinvuokravastike

Asuinhuoneistot 1,73 €/m<sup>2</sup>/kk

Tontinvuokravastike on arvio, joka perustuu maanvuokrasopimuksessa sovittuun vuokraan, jota on korotettu arvioidulla indeksitarkistuksella 3,5%/vuosi (vuodet 2017-2018).

Tontinvuokravastike on vuokra, se ei pienennä huoneistokohtaista lunastusosuutta.

## TONTIN VUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokra on 92.584 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra on sidottu viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2015 lokakuun indeksiluku.

Taskastusindeksinä on kulloinkin kuluva vuoden lokakuun pisteluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2017 alkaen kalenterivuositain siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksinä on perusindeksiä suurempi. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa.

## TONTIN LUNASTUSOSUUS

HUONEISTOKOHTAINEN OSUUS TONTIN LUNASTUSOSUUDESTA EI SISÄLLY VELATTOMAAN HINTAAN.

Tässä hinnastossa ilmoitettu tontin lunastusosuuden suuruus on sama kuin vuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta allekirjoitushetkellä 29.6.2015 taso.

Lunastusosuus ei sisällä lunastusosuuden indeksikorotuksia, lunastuksesta maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa sekä kaupasta syntyviä muita kuluja. Näistä on kerrottu tarkemmin allaolevissa kohdissa

Tontin määröosan kauppahinnan muodostuminen. Tontin määröosan lunastamisesta syntyvät kulut ja Ostajan osakekaupasta maksettava varainsiirtoverot kohdissa.

## YHTIÖN TONTTI

Yhtiö hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella. Tontti on FIM Tonttirahasto I Ky:n omistuksessa. Vuokrasopimus on voimassa 50 vuotta sopimuksen allekirjoituksesta 29.6.2015 alkaen.

Yhtiön allekirjoittamien maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta mukaisesti yhtiöllä on oikeus lunastaa FIM Tonttirahasto I Ky:n (jäljempänä "FIM") omistamasta tontista määröosia tai kokonaan.

## HUONEISTOKOHTAISEN TONTIN MÄÄRÖOSAN LUNASTAMINEN

Osakkeenomistaja voi halutessaan yhtiöjärjestyksen, vuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti maksaa huoneistokohtaisen laskennallisen lunastusosuuden

indeksillä tarkistettuna ja lisättynä alla ilmoitetuilla kustannuksilla asuntoyhtiölle, joka hankkii seuraavana mahdollisena ajankohtana vastaavan määröosan tontista vuokranantajalta (FIM).

Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tontinvuokravastikkeen maksamisesta. Huoneistokohtaisen tontinosan lunastusosuuden osittainen poismaksu ei ole mahdollista.

Mikäli osakkeenomistaja haluaa lunastaa osuuden se on lunastettava kokonaisuudessaan.

## Määröosien vuosittainen lunastusoikeus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti FIM sitoutuu vuosittain joulukuun loppuun mennessä myymään asuntoyhtiölle kiinteistönkauppana yhtiön ennalta ilmoittaman määröosan FIM:n omistamasta kiinteistöstä.

Asuntoyhtiön on ilmoitettava FIM:lle viimeistään kunkin vuoden lokakuun loppuun mennessä, kuinka suuren määröosan kiinteistöstä asuntoyhtiö tulee ostamaan FIM:ltä. Vuosittaista lunastusoikeutta sovelletaan kahden vuoden jälkeen sisäenmuuttoaajankohdasta.

## Määröosien lunastus ensimmäisen kahden vuoden aikana

Osakkeenostajalla on ensimmäisen kerran oikeus määröosien lunastukseen valmistumisen jälkeisenä sisäenmuuttoaajankohtana. Lisäksi osakkeenostajalla on kahden ensimmäisen vuoden aikana mahdollisuus käyttää lunastusoikeutta kun sisäenmuuttoaajankohdasta on kulunut 6, 12, 18 ja 24 kuukautta. Lunastus on toteutettava kuukauden kuluessa kustakin mainitusta lunastusajankohdasta. Kahden vuoden määräajan jälkeen lunastus mahdollisuus on vuosittainen, kuten edellä Määröosien vuosittainen lunastusoikeus kohdan mukaisesti.

Osakkeenostajilta tullaan tiedustelemaan halukkuutta huoneistokohtaisen tontinosan lunastamisesta muuttokirjeessä, joka lähetetään viimeistään kuukausi ennen rakennuksen valmistumista.

Mikäli osakkeenostaja haluaa maksaa huoneistokohtaisen tontinosan valmistumisen yhteydessä, on suorituksen eräpäivä noin viikko ennen valmistumista, jotta varat ovat yhtiön tilillä, kun kauppahinta on suoritettava maanomistajalle.

## TONTIN MÄÄRÄOSAN KAUPPAHINNAN MUODOSTUMINEN

Kulloinkin kaupan kohteena olevan tontin määräosan hinta sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 pisteluku on 100 siten, että koko FIM:n omistajan tontin hinta on 1.889.472 euroa (perushinta) ja sitä vastaava perusindeksiluku on vuoden 2015 lokakuun pisteluku.

Kauppahintaa tarkistetaan vuosittain ennen tontin määräosan kauppojen tekemistä. Tarkastusindeksinä vuosittaisten lunastusten osalta on kulloinkin kuluva vuoden elokuun elinkustannusindeksin pisteluku.

Mikäli osakkeenostaja käyttää edellä mainitulla rakennusten sisäänmuuttoajankohdan mukaan määrytyvää lunastusoikeutta, käytetään kauppahinnan tarkastusindeksinä 2 kk:tta ennen lunastusoikeuden määrytymisajankohtaa tiedossa ollutta viimeisintä pistelukua. Kauppahintaa tarkistetaan ensimmäisen määräosan kaupan yhteydessä sillä muutoksella, joka indeksissä on tapahtunut perusindeksin ja tarkastusindeksin välillä.

Seuraavien määräosin kauppojen yhteydessä näin tarkastettua kauppahintaa tarkistetaan edelleen sillä muutoksella, joka indeksissä on tapahtunut tarkastusindeksin ja viimeksi tehdyssä kaupassa käytetyn tarkastusindeksin (=uusi perusindeksi) välillä.

## TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA SYNTYVÄT KULUT

Lunastushinta	Indeksillä korotettu huoneistokohtaisen tontin määräosan lunastushinta. Tämä kulu tulee yksin lunastajan maksettavaksi.
Varainsiirtovero	Hinnaston laatimishetkellä kiinteistökaupan varainsiirtoveron määrä on 4%. Tämä kulu tulee yksin lunastajan maksettavaksi. Osakkaan maksettavaksi tulee se varainsiirtoveron määrä, joka syntyy osakkaan huoneistoon liittyvän tontin määräosan lunastuksesta. Ostaja maksaa veron asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiö tilittää ostajan maksaman summan verottajalle. Kiinteistökaupan varainsiirtoveron maksuvelvollisuus koskee aina myös ensiasunnon ostajia.
Kaupparahvistajan palkkio	Hinnaston päivityshetkellä 120 euroa + mahdolliset matkakulut. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Lainhuuto	Hinnaston päivityshetkellä 111 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Kiinnityksen purku	Hinnaston päivityshetkellä 42 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Isännöitsijätoimiston mahdolliset hallintokulut	Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.

## OSTAJAN OSAKEKAUPASTA MAKSETTAVA VARAINSIIRTOVERO

Osakkeiden ostajan on suoritettava varainsiirtovero suoraan verottajalle osakekaupasta. Osakekaupasta suoritettava varainsiirtovero lasketaan huoneiston velattomasta hinnasta. Hinnaston laatimishetkellä veron määrä on 2%.

## TIEDOT YHTIÖLAINASTA

Rahoituslaitos	Aktia Pankki Oyj
Lainamäärä	10 094 094 €
Laina-aika	27 vuotta eli noin 25 vuotta laskettuna yhtiön rakennuksen valmistumisesta. Laina-ajan muutos voi vaikuttaa pääomavastikkeen määrään.
Korko	Euribor 12 kk, rakennusaikana 1 kk + 1,00 kuitenkin vähintään marginaali.
Lyhennysvapaa	Rakennusaika sekä 5 vuotta, laskettuna yhtiön rakennuksen valmistumisesta. Tällöin pankille maksetaan vain korkoja, ellei yhtiökokous päättää aloittaa lainan lyhennyksiä aikaisemmin. Lainan lyhennykseen tarvittavaa pääomavastiketta voidaan kerätä aikaisemmin kuin lyhennysvapaa loppuu, jotta tarvittavat varat ovat yhtiön tilillä kun ensimmäinen lainanlyhennys suoritetaan.
Lyhennystapa	Pääomavastike on arvioitu siten, että lyhennystapa on tasalyhennys. Tasalyhennys vähintään kerran vuodessa. Osakekohtaisia ylimääräisiä lyhennyksiä voi tehdä valmistuksen, hallinnon luovutuksen tai SRV Rakennus Oy:n myydessä huoneistoja. Tämän jälkeen ylimääräisiä lyhennyksiä ilman kuluja vi tehdä koron tarkistuspäivämäärinä.

Laina nostetaan kokonaisuudessaan rakennusaikana. Perustajaurakoitsija vastaa lainan korkokuluista yhtiön valmistuspäivään asti (sisäpuolisten osien valmistuminen).

## YHTIÖLAINAN POIS MAKSAMINEN JA LYHENTÄMINEN, Valmistumisvaiheessa

Ostajalla on mahdollisuus maksaa huoneistoon kohdistuva yhtiölainaosuus pois kokonaan tai lyhentää osuuttaan myöhemmin ilmoitettavissa erissä lainan määrästä. Suoritusten eräpäivä on noin viikko ennen myyjän ilmoittamaa muuttopäivää, jotta varat ovat yhtiön tilillä kun lyhennys tapahtuu.

**HALLINTO RAKENTAMISEN AIKANA:** SRV Rakennus Oy / Marja-Leena Tukia, Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo, e-mail: maiju.tukia@srv.fi

LIITE 3. Lista tutkimusaineistona käytetyistä asunto-osakeyhtiöistä.

<b>Sijainti</b>	<b>Rakentaja</b>	<b>Kohteen nimi</b>
Espoo	EKE	As Oy Saunalahden Hyrrä
Espoo	Foudia	As Oy Espoon Riistatie 12-14
Espoo	Hausia	As Oy Espoon Paapuuuri 6
Espoo	Hausia	As Oy Kaupunginpuiston Intro
Espoo	Lapti	As Oy Espoon Välke
Espoo	Lapti	As Oy Espoon Loisto
Espoo	Lehto	As Oy Espoon Kuningas
Espoo	Lehto	As Oy Espoon Tyyrpuuri
Espoo	Lujatalo	As Oy Espoon Tynnyripuisto
Espoo	Maxbuild	As Oy Espoon Jylhäkallio
Espoo	Maxbuild	As Oy Espoon Tulilintu
Espoo	Peab	As Oy Espoon Purjehtija
Espoo	Skanska	As Oy Espoon Calibri
Espoo	Skanska	As Oy Espoon Hujoppi
Espoo	SRV	As Oy Espoon Kulmaniitty
Espoo	Westpro	As Oy Origo
Espoo	Westpro	As Oy Kapelli
Espoo	YIT	As Oy Espoon Aropolku
Espoo	YIT	As Oy Espoon Elegia
Helsinki	Bonava	As Oy Helsingin Margareta
Helsinki	Bonava	As Oy Helsingin Haagan huvilat
Helsinki	easyinkastelli	As Oy Helsingin Peltokylänraitti
Helsinki	EKE	As Oy Helsingin Harkko
Helsinki	Hartela	As Oy Helsingin Sompasaaren pelagia
Helsinki	Hartela	As Oy Jätkäsaaren Pollari
Helsinki	JM Oy	As Oy Helsingin Tilly
Helsinki	JM Oy	As Oy Helsingin Vaapukkapiha
Helsinki	Lapti	As Oy Helsingin Sompasaaren Tyyni
Helsinki	Pallas rakennus	As Oy Helsingin Vuosaaren sävel
Helsinki	Peab	As Oy Helsingin Goldfinger
Helsinki	Rakennusvarma	As Oy Helsingin Niittylinna
Helsinki	Rakennusvarma	As Oy Helsingin Alppimetsä
Helsinki	Skanska	As Oy Helsingin Rakuunanpiha
Helsinki	Skanska	As Oy Helsingin Court
Helsinki	SRV	As Oy Helsingin Redin Majakka
Helsinki	SRV	As Oy Helsingin Smokki
Helsinki	YIT	As Oy Helsingin Arietta
Helsinki	YIT	As Oy Helsingin Bööle
Helsinki	YIT	As Oy Helsingin Firdo
Helsinki	YIT	As Oy Helsingin Harjus
Lappeenranta	Evälahti	As Oy Lappeenrannan Näyttämö
Lappeenranta	Skanska	As Oy Lappeenrannan Matruusi

Lappeenranta	YIT	As Oy Lappeenrannan Kehräjä
Lappeenranta	YIT	As Oy Lappeenrannan Kissankello
Lappeenranta	YIT	As Oy Kivitasku
Lappeenranta	YIT	As Oy Lappeenrannan Kielo
Pori	Pallas rakennus	As Oy Porin Elisabeth
Pori	Skanska	As Oy Porin Sopraano
Pori	Skanska	As Oy Porin Baritoni
Pori	YIT	As Oy Porin Joukahainen
Pori	YIT	As Oy Porin Sirius
Pori	YIT	As Oy Porin Veturimies
Tampere	Arkta	As Oy Tampereen Niemenrannan Pirja
Tampere	Arkta	As Oy Tampereen Niemenrannan Favorit
Tampere	Arkta	As Oy Tampereen Muotialan Aralia
Tampere	Bonava	As Oy Tampereen Linnainmaan Sinfonia
Tampere	Bonava	As Oy Tampereen Paletti 1
Tampere	Bonava	As Oy Tampereen Aamu
Tampere	Bonava	As Oy Lielahden Helmi
Tampere	Hartela	As Oy Tampereen Vuoreksen Helmi
Tampere	Hartela	As Oy Tampereen Vuoreksen Huippu
Tampere	Hartela	As Oy Tampereen Lamminpään Lumous
Tampere	Lakea Oy	As Oy Tampereen Kalliorinne
Tampere	Master kodit	As Oy Tampereen Lintuhytti
Tampere	Peab	As Oy Tampereen Fokka
Tampere	Peab	As Oy Tampereen Försti
Tampere	Peab	As Oy Tampereen Messukylän Lissu
Tampere	Peab	As Oy Tampereen Styryri
Tampere	Skanska	As Oy Tampereen Luminary I
Tampere	Skanska	As Oy Tampereen Härmälänrannan Pilotti
Tampere	Skanska	As Oy Tampereen Luminary II
Tampere	Skanska	As Oy Tampereen Härmälänrannan Veturi
Tampere	Skanska	As Oy Tampereen Härmälänrannan Ludwig
Tampere	SRV	As Oy Tampereen Wallesmanni
Tampere	SRV	As Oy Tampereen Metsonkulma
Tampere	VRP	As Oy Tampereen Kippari
Tampere	VRP	As Oy Pirkkalan Kruunu
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Lentävänniemen Kaisla
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Aallonharja
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Hervannan Dekaanin
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Kanavamestari
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Kanavanvahti
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Lentävänniemen Laine
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Niemenrannan Elegia
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Niemenrannan Omenankukka
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Niemenrannan Preludi
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Niemenrannan Sinfonia
Tampere	YIT	As Oy Tampereen Ykköspurje

Vantaa	Bonava	As Oy Vantaan Artemis
Vantaa	Bonava	As Oy Vantaan Tiukuterttu
Vantaa	easyinkastelli	As Oy Vantaan Runotie 6c
Vantaa	EKE	As Oy Kivistön Akseli
Vantaa	Lehto	As Oy Vantaan Metalli
Vantaa	Lehto	As Oy Vantaan Sinisafiiri
Vantaa	Lujatalo	As Oy Kivistön Spektri
Vantaa	Lujatalo	As Oy Kivistön Poseidon
Vantaa	Skanska	As Oy Vantaan Molskotti
Vantaa	SRV	As Oy Vantaan Maalisuora
Vantaa	Synkronitalo	As Oy Vantaan Kesäkallio
Vantaa	Synkronitalo	As Oy Vantaan Onnenkoukku



