



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Taantuman vaikutus asunto-osakeyhtiön talouteen

Selin, Eemeli

2011 Hyvinkää

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Hyvinkää

Taantuman vaikutus asunto-osaakeyhtiön talouteen

Eemeli Selin
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Kesäkuu, 2011

Eemeli Selin

Taantuman vaikutus asunto-osakeyhtiön talouteen

Vuosi	2011	Sivumäärä	43
-------	------	-----------	----

Yhdysvalloista liikkeelle lähtenyt taantuma sai alkunsa finanssikriisistä, joka alkoi muodostua vuonna 2006. Finanssikriisi alkoi nopeasti levitä muihin maihin aiheuttaen globaalin talouskriisin. Taantumaa edelsi taloudellisesti poikkeuksellisen vilkas aikakausi vuosina 2003-2008, ja bruttokansantuote kasvoi vuosittain keskimäärin viidellä prosentilla. Suomeen taantuma saapui virallisesti 27.2.2009

Tämä opinnäytetyö käsittelee taantuman vaikutusta asunto-osakeyhtiön talouteen. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, onko taantuma vaikuttanut asunto-osakeyhtiöiden talouteen ja jos on, niin millä tavalla.

Tämän kvantitatiivisen tutkimuksen aineisto on kerätty lähettämällä kyselylomake sähköisesti Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla toimiville isännöitsijöille. Aineisto on kerätty maaliskuun 2011 aikana. Kyselylomakkeessa oli taustakysymysten lisäksi 13 opinnäytetyön aihetta käsittelevää kysymystä. Näistä kysymyksistä yhdeksän käsitteli asunto-osakeyhtiön taloutta ja neljä asunto-osakeyhtiön investointeja. Kyselyn vastausprosentti oli 23.3 % (N= 19). Saadut vastaukset analysoitiin Microsoft Exceliä sekä SPSS-ohjelmaa hyödyntäen.

Tutkimuksen tuloksien perusteella taantumalla ei ollut kovin suurta vaikutusta asunto-osakeyhtiöiden talouteen. Taantuma ei isännöitsijöiden mukaan vaikuttanut suuresti esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden varallisuuteen tai kiinteistöpalvelujen käyttöön.

Avainsanat: taantuma, asunto-osakeyhtiö, talous

Eemeli Selin

Recession's effect on condominiums' finances

Year	2011	Pages	43
------	------	-------	----

The recession originated in the United States during 2006. An economic crisis quickly began to spread to other countries causing a global economic crisis. This economic downturn was preceded by an exceptionally busy period in 2003-2008, and GDP grew at an annual average of five per cent. The recession arrived officially in Finland 27 February 2009.

This thesis will look into the concerns arisen during the economic downturn and the effects it will have on the condominium's finance. The aim of this study is to determine how and whether the economic downturn has affected the condominium's finances.

The thesis quantitative research data was collected by sending a questionnaire via email to Helsinki, Espoo and Vantaa area property managers. The data was collected in March 2011. The questionnaire included background questions in addition to 13 thesis subject related questions. Nine of these questions dealt with condominium finances, and four condominium with investments. The response rate was 23.3% (N = 19). The results were analyzed using Microsoft Excel and SPSS software.

The results from the research undertaken, was that the recession had a very minimal effect on the overall condominium's finances. According to the building managers, the recession had a very little effect on for example the condominium's wealth and the use of property services.

Keywords: recession, condominium, economy

Sisällys

1	Johdanto.....	6
2	Kansantalous.....	8
2.1	Taantuma.....	8
2.1.1	Taantuman kansainväliset syyt.....	9
2.1.2	Roskalainojen historia.....	11
2.1.3	Taantuman tulo Suomeen.....	12
2.1.4	Taantuman vaikutukset Suomessa.....	13
3	Asunto-osakeyhtiö.....	14
3.1	Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko.....	14
3.1.1	Yhtiökokous.....	14
3.1.2	Hallitus.....	15
3.1.3	Isännöitsijä.....	15
3.1.4	Tilintarkastaja.....	16
3.1.5	Yhtiöjärjestys.....	16
3.2	Asunto-osakeyhtiön talous.....	16
3.2.1	Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen.....	18
3.2.2	Yhtiövastikkeiden kehitys.....	18
3.3	Asuntopolitiikka Suomessa.....	19
4	Tutkimuksen toteutus.....	21
4.1	Tutkimusmenetelmä.....	21
4.2	Aineiston hankinta.....	22
4.3	Aineiston analyysi.....	22
5	Tulokset.....	23
5.1	Vastaajien taustatiedot.....	23
5.2	Asunto-osakeyhtiön varallisuus.....	26
5.3	Asunto-osakeyhtiö ja kansantalouden tila.....	28
5.4	Asunto-osakeyhtiöiden investoinnit.....	31
6	Tulosten yhteenveto ja johtopäätökset.....	34
6.1	Taantuman vaikutus asunto-osakeyhtiön talouteen.....	34
6.2	Taantuman vaikutus asunto-osakeyhtiön investointeihin.....	35
6.3	Tutkimuksen arviointi.....	35
6.4	Jatkotutkimusehdotukset.....	37
	Lähteet.....	38
	Kuviot.....	40
	Liitteet.....	41

1 Johdanto

Taantumasta on viime vuosina puhuttu runsaasti julkisuudessa. Taantumana vuoksi ihmisiä lomautettiin, arvopaperimarkkinat kärsivät ja rahoituksen saanti vaikeutui. Yhdysvalloissa holtittomasti hoidetut lainamarkkinat alkoivat muuttua finanssikriisiksi vuonna 2006 (Riekkinen 2009, 44-45). Talouskriisit riepottelivat viime vuosikymmenellä niin Aasiaa, Venäjää kuin Latinalaista Amerikkaakin. Jos niistä olisi otettu opiksi, nykyinen taloudellinen myllerrys olisi saatettu välttää. Opit jäivät kuitenkin pitkän nousukauden huumassa unohtuiksi ja esimerkiksi Suomeen taantuma saapui virallisesti alkuvuodesta 2009. (Krugman 2009, takakansi; Tilastokeskus 2009.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on astunut voimaan 1.7.2010 (Oikeusministeriö 2010). Opinnäytetyössäni käsittelen asunto-osakeyhtiötä vielä vanhan lain mukaan, koska opinnäytetyön teoria on kirjoitettu sen voimassaoloaikana. Asunto-osakeyhtiöissä päättäviä elimiä ovat yhtiökokous, hallitus, isännöitsijä sekä tilintarkastajat (Viiala & Rantanen 2008, 12). Opinnäytetyössäni mielenkiintoni kohdistuu erityisesti isännöitsijöihin, joiden tehtävänä on toimia asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajina.

Opinnäytetyöni tavoitteena on tutkia taantumana vaikutusta asunto-osakeyhtiön talouteen. Tarkoituksena on selvittää, onko taantuma vaikuttanut asunto-osakeyhtiöiden talouteen ja investointeihin. Olen pyrkinyt selvittämään taantumana vaikutusta muun muassa asunto-osakeyhtiöiden varallisuuteen ja velkatilanteeseen, kiinteistöpalveluiden käyttöön, suunnitellun remontin toteuttamiseen sekä talkootyövoiman käyttöön. Olen myös tiedustellut isännöitsijöiden näkemyksiä siitä, onko asunto-osakeyhtiön talous herkkä suhdannevaihteluille ja seuraileeko asunto-osakeyhtiön talous kansantalouden muutoksia. Lisäksi olen halunnut selvittää, vaikuttaako 1990-luvun lama vieläkin asunto-osakeyhtiöiden talouteen sekä uskovatko isännöitsijät menneen taantumana vaikuttavan vielä vuosien jälkeen asunto-osakeyhtiöiden talouteen.

Tässä tutkimuksessa asunto-osakeyhtiöillä käsitan sellaiset taloyhtiöt, joiden tilat ovat pääasiassa varattu asumiskäyttöön. Olen rajannut tutkimuksen ulkopuolelle sellaiset taloyhtiöt, joihin kuuluu useita liikekiinteistöjä. Tein tämän rajauksen siitä syystä, että halusin tutkia taantumana vaikutusta juuri tavallisten osakkeenomistajien kannalta.

Tutkimukseni on kvantitatiivinen kyselytutkimus. Tutkimustani varten olen tehnyt kyselylomakkeen, jonka olen lähettänyt sähköisesti Helsingin, Espoon ja Vantaan alueella toimiville isännöitsijöille. Valitsin isännöitsijät kohderyhmäksi, koska ajattelin heillä olevan paras asiantuntemus asunto-osakeyhtiön taloudesta. Uskoin heidän olevan myös helpommin tavoitettavissa kuin esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallitusten puheenjohtajat Aineiston olen kerännyt pääosin maaliskuun 2011 aikana.

Aihe on mielestäni yhteiskunnallisesti merkittävä, sillä asunnon omistaminen ja asunto-osakeyhtiön osakkaana toimiminen ovat isoa osaa ihmisiä koskettavia aiheita. Kansantaloudelliset suhdannevaihtelut vaikuttavat myös jokaisen ihmisen elämään jollakin tasolla. Aihe on myös ajankohtainen, sillä Suomi on juuri toipumassa taantumasta ja sen seurauksista. Tästä syystä on tärkeää tutkia taantumän syitä ja vaikutuksia.

Kiinnostuin tästä aiheesta, koska olen profiloitunut taloushallintoon ja tulevaisuudessa aion suuntautua isännöintialalle töihin. Valitsemani tutkimusaihe on mielestäni erittäin mielenkiintoinen eikä siitä ole vielä tehty paljoa tutkimusta. Henkilökohtaisesti olen myös jo pitkään ollut kiinnostunut kansantaloudellisista ongelmista. Uskon, että tekemästäni tutkimuksesta voivat hyötyä ainakin asunto-osakkeenomistajat ja isännöitsijät, koska seuraava taantuma tulee kuitenkin vastaan ennemmin tai myöhemmin tulevaisuudessa. Toivon, että tästä opinnäytetyöstä voi olla heille hyötyä heidän arvioidessaan, onko taantumalla vaikutusta asunto-osakeyhtiön talouteen.

Olen jäsentänyt opinnäytetyöni rakenteen perinteiseen tapaan. Johdannon jälkeen toisessa luvussa käsittelen kansantalouden teoriaa. Tässä luvussa selvitän taantumän käsitettä ja suhdannevaihteluita, käsittelen taantumän kansainvälisiä syitä ja kerron siitä, mitä Suomen taloudessa tapahtui taantumän saapuessa tänne. Kolmannessa luvussa käsittelen asunto-osakeyhtiön teoriaa. Asunto-osakeyhtiön teoria-osuudessa käsitellään asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja taloutta sekä asuntopolitiikkaa Suomessa. Luvussa neljä pyrin tekemään näkyväksi tutkimukseni toteutuksen ja esittelen käyttämäni metodit sekä aineiston. Luku viisi on tutkimukseni pääluku, jossa käyn läpi tutkimukseni tulokset. Viimeisessä luvussa esittelen keskeiset johtopäätökset ja pohdin tutkimukseni tulosten merkitystä.

2 Kansantalous

Kansantaloustiede on jaettu makro- ja mikrotaloustieteeseen. Makrotaloustiede tutkii laajempia talouden ilmiöitä kuten kokonaistuotantoa, yleistä hintatasoa, kokonaiskulutusta ja työllisyyttä. Mikrotaloustiede tutkii taloutta pienemmällä tasolla kuten yritysten tuotteiden hinnoittelua ja kotitalouksien ostopäätöksiä. (Koskela & Ruosu 2002, 8.) Opinnäytetyöni käsittelee taantumaa makrotalouden kannalta, koska taantuma kuuluu makrotalouden piiriin ja se on yksi tutkimukseni keskeisistä käsitteistä.

Tässä luvussa tarkastellaan taantumaa käsitteenä sekä taantumien moninaisia syitä. Käsittelem myös taantumaa Suomessa ja sen vaikutuksia Suomen talouteen.

2.1 Taantuma

Taantuma tarkoittaa keskimääräistä syvemmän laskusuhdanteen alinta vaihetta. Yhdysvalloista peräisin olevan määritelmän mukaan taantuma alkaa bruttokansantuotteen supistumisena kahtena perättäisenä vuosineljänneksenä. (Pohjola, Pekkarinen & Sutela 2006, 178.) Lama ja taantuma rinnastetaan usein samaksi asiaksi, mitä ne kuitenkin eivät ole. Lamasta voidaan puhua vasta silloin, kun bruttokansantuote on koko vuoden miinuksella puolella. Taantuma on yksi suhdannevaihteluiden vaiheista. Suhdannevaihtelut johtuvat kokonaiskysynnän vaihteluista ja niillä tarkoitetaan bruttokansantuotteen kasvuvauhdissa havaittavia jaksollisia muutoksia eli hyviä ja huonoja aikoja. Suhdannevaihtelut ovat tyypillisiä markkinatalousmaille ja ne ovat myös jokseenkin ennustettavissa. (Koskela & Ruosu 2002, 95-96.)

Suhdannevaihtelut ovat lyhtyaikaisia, muutaman vuoden pituisia vaihteluita kokonaistuotannon kasvuvauhdissa pitkän ajan keskimääräisen kasvuvauhdin molemmin puolin. Suhdannevaihtelut voidaan ryhmittää eri tavoin ja yhden jaottelun mukaan puhutaan vain nousu- ja laskukaudesta. Toinen tapa on suhdannevaiheiden jakaminen nousukauteen, korkeasuhdanteeseen, laskukauteen sekä siirtymävaiheeseen. Nousukaudella tarkoitetaan sellaista suhdannevaihetta, missä tuotanto kasvaa nopeammin kuin pitkällä aikavälillä keskimäärin. Nousukautta seuraa korkeasuhdanne, jolloin kokonaistuotanto on pitkän aikavälin keskimääräistä kehitystä korkeammalla tasolla. Korkeasuhdannetta seuraa laskukausi eli taantuma. Taantumassa tuotannon kasvu on keskimääräistä alempana pitkällä aikavälillä. Siirtymävaihe tarkoittaa siirtymistä laskukaudesta nousukauteen tai päinvastoin. (Pohjola, Pekkarinen & Sutela 2006, 178.)

2.1.1 Taantumaa kansainväliset syyt

Maailmantalouden taantumaa edelsi taloudellisesti poikkeuksellisen vilkas aikakausi. Vuosien 2003-2008 välillä bruttokansantuote lisääntyi maailmalla keskimäärin viidellä prosentilla. Aikavälin loppuvaiheessa talouskasvu oli kuitenkin hyvin tasapainotonta. Yhdysvaltojen vaihtotaseen alijäämä syveni hyvin nopeasti, ja sen vastapainona useiden maiden, kuten Kiinan ja Japanin sekä raaka-ainetuottajamaiden ylijäämät paisuivat. Epätasapainoisen kehityksen riskeistä osattiin kyllä varoittaa, mutta kehitys jatkui kuitenkin samanlaisena. (Riekkinen 2009, 44-45.)

Maailmantaloutta ravistelevan talouskriisin yksi tärkeistä siemenistä kuitenkin kylvettiin jo teknokuplan puhkeamisen jälkeen vuonna 2001, kun Yhdysvaltain keskuspankki alensi tuntuvasti korkotasoa pönkittääkseen jyrkässä alamäessä olevia pörssiosakkeita sekä taantumassa olevaa valtion taloutta. Syyskuussa 2001 tapahtuneet terrori-iskut lietsoivat entisestään pelkoja talouden vaikeudesta sekä yllyttivät siten keskuspankkia alentamaan korkotasoa lisää. Ohjaukorko alenikin kolmessa vuodessa 6,5 prosentista 1 prosenttiin. Korkojen alentaminen johti tilanteeseen, jossa yhä useammalla amerikkalaisella oli varaa ottaa asuntolaina, ja asuntojen kysynnän kasvaessa alkoivat asuntojen hinnat myös nopeasti nousta. (Riekkinen 2009, 44-45.)

Yhdysvaltojen asuntolainamarkkinat alkoivat muuttua finanssikriisiksi vuonna 2006. Pitkään kestänyt, jo 1990-luvun lopulta jatkunut asuntojen hinnan nousu päättyi ja asuntojen hinnat kääntyivät laskuun. Vastuuttomasti jaettujen asuntolainojen korko- ja hoitokulut alkoivat nousta ja monet kotitaloudet eivät enää selvinneet lainanhoidosta. Pankit olivat pakanneet lainoja CDO-paketeiksi (collateralized debt obligations, vakuudellinen velka sitoumus), jonka seurauksena lainojen uudelleenjärjestely oli hyvin vaikeaa. Tämä johti laajaan asuntojen pakkomyyntiin, joka romahdutti CDO-markkinat. CDO-paketeissa on kysymys menetelmästä niputtaa ja paketoita pankin myöntämiä luottoja ja myydä niitä sen jälkeen eteenpäin sijoittajille ja sillä tavoin pienentää pankin omaa riskiä luotoista. Pankit pystyivät näin myöntämään enemmän asuntolainoja, koska niiden ei itse tarvinnut kantaa vastuuta niistä. 1980-luvulla tällaisiin arvopapereihin lisättiin ominaisuus, joka lopulta melkein tuhosi maailman rahoitusjärjestelmän. Tämä ominaisuus lisäsi arvopapereihin riskitasot erilaisia sijoittajia varten. Mitä isompia tuottoja sijoittaja halusi, sen isomman riskin sijoittaja joutui ottamaan, ettei saisi enää rahoja takaisin. (Sokala 2009.)

CDO-järjestelmä levisi asuntolainoista myös muihin luottoihin kuten luottokorttiluottoihin ja opintolainoihin. Investointipankit ja liikepankit paketoivatkin kaikki mahdolliset lainat ja myivät ne CDO-paketeina eteenpäin, pääosin viranomaisten säätelyn ulkopuolella oleville sijoittajille. Nämä alkoivat hankkia rahaa lyhytaikaisilla yritystodistuksilla ja sijoittaa sitä

pitkäkestoiisiin CDO-paketteihin. (Sokala 2009.) Jeff Madrick arvosteli sijoittajia New York Review of Books-lehdessä, koska he ottivat hänen mielestään suunnattoman riskin, sillä sijoittajat jättivät huomiotta korkotason nousun mahdollisuuden. Rahan alkuperä oli kiinni koron nousulle alttiissa rahassa, kun taas sen tuotto oli kiinni pitkäkestoisessa arvopaperissa, jonka korko oli kiinteä. (Sokala 2009, ref. Madrick 2009.)

Toinen finanssikriisin syntymiseen vaikuttanut rahoitusinnovaatio oli pankkien vuonna 1990 luoma vakuutustuote CDS (credit default swap, luottojohdannainen). Siinä oli kysymys monimutkaisista johdanteisiin perustuvasta luottotappiovakuutuksesta ja sen tarkoitus oli tarjota suojaa esimerkiksi CDO-paketteihin sijoittaneille sen varalta, että CDO-paketeista tulisi arvottomia. CDS-takaisinmaksuturva kiihdytti entisestään CDO-markkinoita. Sijoittajat kääntyivät tämän jälkeen CDS-takaisinmaksuturvan puoleen, jonka markkinat joutuivat suuriin vaikeuksiin sekä lopulta yleiseen omaisuusarvojen laskuun. Luottotappioiden nopea kasvaminen sekä taseiden omaisuusarvojen lasku ajoivat pankit ja rahoituslaitokset suuriin vaikeuksiin ensin Yhdysvalloissa ja tämän jälkeen vaikeudet alkoivat levitä myös Eurooppaan. (Sokala 2009.)

Pankinjohtajat keksivät kasvattaa bonuksiaan rekrytoimalla taloussystemiin kokonaan uuden, maksukyvyttömistä kansalaisista koostuneen asuntovelallisten joukon. Tätä joukkoa varten kehitettiin subprime-lainat, joita Seppänen (2009, 45) kuvaa termillä priimaa huonommat. Näillä lainoilla asuntovelallinen sai pankilta luottoa jopa vähintään 100 % asunnon hinnasta, koska asuntojen hinnannousun uskottiin turvaavan pankkien rahat. Nämä velat niputettiin yhteen ja niistä muodostettiin arvopapereita, jotka myytiin sijoittajille houkuttimenaan suuret tuotto-odotukset ja subprime-luottoihin kirjatut korkeat korot. Näihin luotoniputuksiin liitettiin mukaan myös yrityksille myönnettyjä hyviä lainoja. Luottoluokittajat antoivat maksua vastaan näille uusille finanssituotteille hyvät laatusuosukset, jotka olivat oikeasti roskaluttoja. Seppänen pitää heitä yhtenä suurimpana syyllisenä taantumassa. (Seppänen 2009, 45.)

Pankit eivät vain myöntäneet luottoja vaan, ottivat niitä myös itse. Tässä oli kyse velkavivun käytöstä. Velkavivu tarkoittaa finanssituotteiden ostamista pienellä omarahoitusosuudella ja suurella velkahoitusosuudella. Tuotto saadaan silloin, kun finanssituote myydään pois sen arvonkohoamisen jälkeen ja maksetaan velkahoitusosuus pois myynnistä saadulla rahalla. Tällöin arvonnoususta johtuva tuotto kohdistuu pienelle omarahoitusosuudelle. Velkavivu toimii silloin, kun yleisesti uskotaan pääomatuotteiden hintojen jatkuvaan nousuun. Pankit perustivat virtuaalipankkeja veroparatiiseihin, joiden tarkoitus oli pyörittää näitä osto- ja myyntitapahtumia. (Seppänen 2009, 46.)

Subprime-kriisi muuttui kansainväliseksi rahoituskriisiksi elokuussa 2008. Kriisi johti monen tunnetun pankin tai rahoituslaitoksen konkurssiin, sulauttamiseen muihin pankkeihin ja laitoksiin tai valtion haltuunottoon. Tämä tapahtui siitä huolimatta, että valtio yritti tukea pankkeja pääomittajalla niitä tai tukemalla markkinoiden likviditeetti luovin toimin. Kriisi läheni entisestään 15. syyskuuta 2008, kun investointi-pankki Lehman Brothers jätti velkasaneeraushakemuksen. Valtio ei tällä kertaa tullutkaan apuun niin kuin se oli tehnyt monen muun vaikeuksissa olleen rahoituslaitoksen kanssa. (Riekkinen 2009, 44-45.)

2.1.2 Roskalainojen historia

Cassidy (2009, 251-252) kertoo roskalainojen syntymisen historiasta Yhdysvalloissa. Ennen 1990-luvun alkua pankit eivät halunneet olla missään tekemisissä niin sanottujen roskalainojen kanssa. Köyhissä ja vähemmistöä edustavissa kaupunginosissa tällaisia lainoja sai joko yksityisistä panttilainaamoista tai koronkiskureilta. Siihen aikaan oli olemassa myös joitakin paremmin organisoituja rahoituslaitoksia, kuten vuonna 1914 New Jerseyssä perustettu Beneficial Finance. Sen edustajat kiersivät ovelta ovelle ja tarjosivat pienluottoja kodin hyödykkeiden hankintaan kiinteillä osamaksuerillä. Summat liikkuvat muutamissa sadoissa dollareissa. (Cassidy 2009, 252.)

Tilanne muuttui, kun asuntovelallisille, joille pankit eivät suostunut antamaan enää lainaa, alettiin tarjota uutta, toista asuntolainaa. Lainasta maksettiin korkoa 5-6 prosenttiyksikköä yli normaalin asuntolainakorkotason ja summat liikkuvat 10 000- 20 000 dollarissa. Vaikka pankit olisivat halunneetkin myöntää korkeakorkoisia roskalainoja, se ei olisi ollut mahdollista, koska Yhdysvaltojen laki määräsi korkojen vähimmäistason. (Cassidy 2009, 252.)

Modernin subprime ilmiön ensiaskeleita oli vuoden 1980 "Depository Institutions Deregulation and Monetary Control Act"-laki. Se antoi pankeille ja rahoituslaitoksille oikeuden veloittaa sellaista korkoa kuin ne itse haluavat. Seuraava askel oli "The Alternative Mortgage Transaction Parity Act"-laki vuonna 1982. Sen myötä lainan myöntäjien valvonta löyheni entisestään ja he saivat muuttaa lainan korkotasoa sen maksuajan sisällä. "Tax Reform Act"-laki vuodelta 1986 poisti verovähennysoikeuden kulutus- ja autolainojen koroista, mutta jätti sen vielä asuntolainoille, jolla oli edistävää vaikutus asuntolainojen ottamiseen. Lakien löyhenemisestä huolimatta suurin osa roskalainoja myöntävistä laitoksista oli 1980-1990-luvuilla enemmän huonoja kulutusluotto-yhtiöitä kuin pankkeja. Niillä ei ollut tallettajia ja ne hankkivat rahoituksensa esimerkiksi pankeista tai rahoitusyhtiöistä. (Cassidy 2009, 252.) 1990-luvun alkuun tultaessa luotonantajien rahoitus parani, kun halvempi ja luotettavampi rahoitusmuoto "warehouse loan" tuli saataville. Se tarkoittaa lainaa, jossa vähittäisluotonantaja hankkii lyhytaikaista rahoitusta, jonka vakuutena on pitkäaikainen asuntolaina. (Teachmefinance 2005.)

2.1.3 Taantuman tulo Suomeen

Suomen kansantalous oli hyvässä kunnossa talouskriisiin tultaessa moniin muihin maihin verrattuna. Yritysten taseet olivat vahvat, pankkisektori oli vakaalla pohjalla ja julkinen talous oli ylijäämäinen (Valtiovarainministeriö 2010). Suomi oli myös ennen taantumaa rikkaampi kuin koskaan aikaisemmin ja Suomen bruttokansantuote oli kohonnut 185 miljardiin euroon (Turun Sanomat 2009). Suomen taloudessa oli myös havaittavissa ylikuumentumisen merkkejä. Rakennusinvestoinnit nousivat verrattuna bruttokansantuotteeseen korkeimmilleen sitten 1990-luvun alun. Erityisesti toimitilarakentaminen oli vilkasta. Myös työmarkkinoilla oli havaittavissa merkkejä epätasapainoisesta kehityksestä kun ammattitaitoisesta työvoimasta alkoi olla pulaa tietyillä aloilla. (Freystätter, H & Mattila, V-M 2011.)

Julkisen talouden hyvä tilanne ennen taantuman alkua Suomessa antoi finanssipolitiikalle enemmän liikkumavaraa taantuman aikana kuin sitä oli monissa muissa maissa. Vuonna 2007 kirjoitettu hallitusohjelma ohjasi päätösperäisten elvytystoimien laajuutta ja rakennetta. Valtiontalouden tulopuolella toteutettiin monia mittavia ja pitkälti rakenteellisia päätöksiä kuten arvonlisäverotuksen kevennys, ruoan arvonlisäverokannan alentaminen ja työantajien työeläkemaksun vaihtaminen poisto. Menopuolen päätösperäiset menojen lisäykset olivat suuruusluokaltaan vähäisempiä sekä yleensä selkeästi suhdanneperusteisia. (Valtioneuvoston kanslia 2011.)

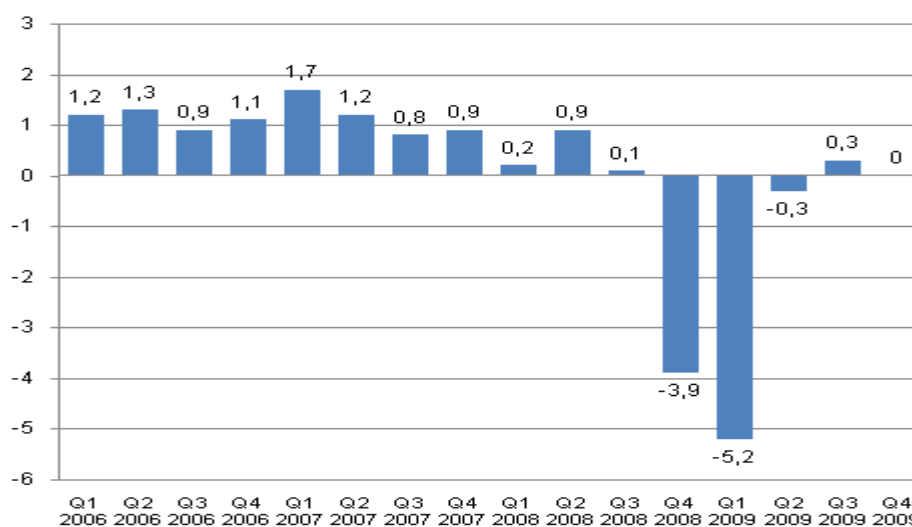
Suomi koki suuren laman 1990-luvun alussa. Kuten nykyinen taantuma, sekin tuli yllätyksenä kaikille. Puoskari (2002, 18-19) luettelee laman syiksi viennin tyrehtymisen, kansainvälisen taantuman, länsiviennissä tärkeiden tuotteiden hintojen laskun, idänkaupan tyrehtymisen Neuvostoliiton hajoamisen johdosta sekä hallituksen rakenne- ja suhdannepoliittiset toimet, joista suurin virhe oli rahamarkkinoiden säätelyn purkaminen. Valtiontalouden annettiin ylikuumentua liian löysän finanssipolitiikan ansiosta. Kiander & Vartia (1998, 69-73) lisäävät laman syntyyn vaikuttaviksi tekijöiksi vielä muun muassa spekulatiivisen finanssisijoittamisen eli niin sanotun kasinotalouden lieveilmiöineen. Kasinotaloudessa oli kysymys velkarahalla sijoittamisesta. Pörssikurssit nousivat vuoden 1985 syksystä vuoden 1989 kevääseen yli kolminkertaisesti. Kurssien nousuun vaikutti käsitys varallisuushintojen kasvusta, helppo luotonsaanti sekä yleinen optimismi. (Puoskari 2002, 18-19.)

Suomi putosi virallisesti taantumaan 27.2.2009. Bruttokansantuotteen määrä oli alentunut vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä verrattuna edelliseen neljännekseen. Kasvu oli hidastunut jo alkuvuonna 2008 ja tuotanto aleni 0,3 prosenttia kolmannella neljänneksellä. (Tilastokeskus 2009b.)

2.1.4 Taantuman vaikutukset Suomessa

Suomen bruttokansantuote väheni 7.8 prosenttia vuonna 2009. Bruttokansantuote ei ole pudonnut näin paljon sitten vuosien 1917 ja 1918 jälkeen. Huonoin volyyymi oli ensimmäisellä neljänneksellä ja paras kolmannella, jolloin tuotanto kasvoi. Eniten kysyntää vähensi vienti, jonka volyyymi supistui 24 prosenttia. Investoinnit supistuivat yli 13 prosenttia ja yksityinen kulutus väheni 2,1 prosenttia. Julkinen kulutus sen sijaan kasvoi 0.7 prosenttia. Yritysten voitot vähenivät tuntuvasti, yrittäjätulo ja yritysten maksamat välittömät verot pienenevät 44 prosenttia ja jaetut osingot pienenevät 34 prosenttia. Yritysten rahoitusasema oli 4.8 miljardia euroa ylijäämäinen, kun se vielä edellisellä vuonna oli tasapainossa. (Tilastokeskus 2010.)

Alla olevasta kuviosta yksi näkyy bruttokansantuotteen muutokset vuosina 2006-2009. Kuviosta näkyy, että Suomen talous ei ollut kovin kaukana, että se olisi täyttänyt laman määritelmän. (Tilastokeskus 2010a.) Lama määritelmä olisi täytynyt jos neljä vuosineljännestä olisivat olleet negatiivisia (Koskela & Ruusu 2002, 95-96).



Kuvio 1: Bruttokansantuote Suomessa 2006-2009. (Tilastokeskus 2010a.)

Taantuma vaikutti julkisyhteisöihin hyvin negatiivisesti ja valtionhallinnon rahoitusasema kääntyi jyrkimmin alijäämäiseksi sitten vuoden 1995. Alijäämä oli 8.6 miljardia euroa. Myös valtion saamat verotulot pienenevät tuntuvasti: valtion verotulot välillisistä veroista alenivat 4,4 prosenttia ja välittömistä 31 prosenttia, yhteisöverotuotot laskivat alle puoleen ja kotitalouksien maksavat tuloverot laskivat 21 prosenttia. Valtion maksamat tulonsiirrot kasvoivat 12 prosenttia ja kuntien kulutusmenot kasvoivat 2.6 prosenttia. Julkisten menojen

suhde bruttokansantuotteeseen kasvoi vuodesta 2008 vuoteen 49,5 prosentista 55 prosenttiin. (Tilastokeskus 2010a.)

Kotitalouksia vuoden 2009 taloudellinen tilanne kohteli hellempin. Vaikka palkkatulot alenivat työttömyyden johdosta, niin kotitalouksien käytettävissä olevat tulot kasvoivat nimellisesti 1,9 prosenttia ja reaalisesti yhden prosentin. Tämä johtui sosiaalitulojen kasvusta ja verotuksen keventämisestä. Kotitalouksien velkaantumisaste kohosi kuitenkin edelleen ja oli 113,5 prosenttia. (Tilastokeskus 2010a.) Työttömyys ei noussut menneen taantumanaikana yhtä korpalle kuin 1990 luvun alun lamassa. Työttömyysaste kyllä kasvoi, mutta työttömyysasteen trendi ei kuitenkaan noussut yli kymmenen prosentin. (Tilastokeskus 2011.)

3 Asunto-osakeyhtiö

Tässä luvussa käsitellään aluksi päätöksentekoa asunto-osakeyhtiössä. Tämä aihe on tärkeä, koska epäilen, että taantumalla on vaikutusta asunto-osakeyhtiön osakkaisiin ja heidän päätöksentekoonsa. Tämän jälkeen siirrytään käsittelemään asunto-osakeyhtiön taloutta muun muassa tulojen ja menojen sekä kiinteistön elinkaariajattelun kautta. Tarkastelen myös, miten taantuma on vaikuttanut kerrostalojen korjausrakentamiseen. Koen tämän tärkeäksi tutkimuksen kannalta, koska voisi olettaa, että taantuma vaikuttaa asunto-osakeyhtiön talouden kautta korjausinvestointeihin. Lopuksi tässä luvussa käsitellään suomalaista asuntopolitiikkaa ja sen muuttumista 1900-luvulla ja 2000-luvun alussa.

3.1 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko

Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010 (Oikeusministeriö 2010). Uuden lain tarkoituksena on kattaa myös osakeyhtiölain asunto-osakeyhtiöihin sovellettavat osat (Viiala & Rantanen 2008, 13). Käsitelen opinnäytetyössäni sekä vanhaa asunto-osakeyhtiölakia että vanhaa osakeyhtiölakia, koska tutkimani taantuma on tapahtunut niiden voimassaoloaikana.

Asunto-osakeyhtiölain säädäntään on osakkaan vaikea suoraan vaikuttaa, koska lainsäätäjät valitaan kansanäänestyksellä. Osakas voi kuitenkin hakeutua asunto-osakeyhtiössä sellaisiin toimiin, joissa hänellä on välittömämpää vaikutusvaltaa asunto-osakeyhtiössä tehtäviin päätöksiin ja tapahtumiin. Osakkaalla on myös oikeus osallistua ja käyttää äänivaltaa asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. Asunto-osakeyhtiön päättäviä elimiä ovat yhtiökokous ja hallitus, isännöitsijä sekä tilintarkastajat. (Kinnunen & Terho 2007, 9, 17.)

3.1.1 Yhtiökokous

Ylimpänä päättävänä elimenä asunto-osakeyhtiössä toimii yhtiökokous, joka järjestetään yleensä kerran vuodessa ja siihen kutsutaan kaikki osakkeenomistajat (Viiala & Rantanen

2008, 17). Yhtiökokous on osakkeenomistajien tärkein vaikutusmahdollisuus asunto-osakeyhtiössä ja sillä on laajin toimivalta. Yhtiökokouksen alaisuuteen kuuluvat kaikki muut asiat, paitsi ne, jotka ovat yhtiöjärjestyksessä tai laissa määrätty jollekin muulle toimielimelle. (Kinnunen & Terho 2007, 17.) Yhtiökokouksessa muun muassa päätetään kuluvan vuoden talousarvio ja perittävät vastikkeet, valitaan hallituksen jäsenet sekä tilintarkastaja. Päätökset tehdään yleensä enemmistöpäätöksin ja henkilövalinnat vaalein (Viiala & Rantanen 2008, 17).

3.1.2 Hallitus

Hallituksen jäsenet valitaan yhtiökokouksessa (Viiala & Rantanen 2008, 17). Hallitus huolehtii asunto-osakeyhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Ilman, että asia saatetaan yhtiökokouksen päätettäväksi, hallituksen toimivalta rajoittuu vain vähäisempiin toimiin ja niidenkin on tapahduttava hyväksytyin talousarvion puitteissa. Tästä poiketen ovat kuitenkin sellaiset kiireelliset asiat, joissa ei ole riittävästi aikaa viedä asiaa yhtiökokouksen päätettäväksi. Tällaisia asioita ovat esimerkiksi tuli- ja vesivahinkojen tai taloudellisten vahinkojen estäminen. (Kinnunen & Terho 2007, 10.)

3.1.3 Isännöitsijä

Isännöitsijän valinta tai valitsematta jättäminen on asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön itse päätettävä asia. Asunto-osakeyhtiölaki ei siis määrää isännöitsijän pakollisuudesta eikä pakollisuus riipu osakepääoman määrästä kuten osakeyhtiössä toimitusjohtajan osalta määrätään. (Kyläkallio, Irola & Kyläkallio 2003, 444.) Isännöitsijän pakollisuus kirjataan yhtiöjärjestykseen ja jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole isännöitsijää, vastaa hallitus itse isännöinnistä (Viiala & Rantanen 2008, 17). Isännöitsijän ja isännöinnistä maksettavan palkkion päättää hallitus ja isännöitsijä toimii hallituksen päätösten alaisena (Kyläkallio ym. 2003, 420).

Isännöitsijän tehtävä on toimia asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajana ja hänelle kuuluu monenlaisia velvollisuuksia (Viiala & Rantanen 2008, 17). Tärkeimpänä velvollisuutena on huolehtia asunto-osakeyhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien määräysten mukaisesti. Se pitää sisällään ainakin asunto-osakeyhtiön toiminnan johtamisen ja valvomisen, mahdollisen henkilökunnan työhönoton, asioiden valmistelun yhtiökokouksen päätettäväksi sekä hallituksen ja yhtiökokouksen päätöksiä toimeenpanosta huolehtimisen. Juoksevaan hallintoon kuuluu myös vastikkeiden perimisestä sekä sopimuskomppanien ja yhtiön osakkaiden velvollisuuksien täyttämistä huolehtiminen. Muita tärkeitä tehtäviä ovat muun muassa kirjanpidosta huolehtiminen, yhtiökokouksen ja hallituksen tietoisena pitäminen asunto-osakeyhtiön asioista, ehdotuksien tekeminen organisaation ja toiminnan

kehittämiseksi, puhevallan käyttäminen yhtiökokouksissa sekä tilinpäätöksen laatimisesta huolehtiminen yhdessä hallituksen kanssa. (Kyläkallio ym. 2003, 450-452.)

3.1.4 Tilintarkastaja

Koska asunto-osakeyhtiöön sovelletaan tilintarkastuslakia, on asunto-osakeyhtiöllä oltava tilintarkastaja. Tilintarkastajan tehtävänä on asunto-osakeyhtiössä kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastus. Tilintarkastajalla ei ole varsinaista hallinnollista valtaa, koska tilin- ja hallinnontarkastaminen on vain laillisuuden valvontaa. Tilintarkastajan voidaankin ajatella olevan osakkaiden valitsema luottamusmies. (Kinnunen & Terho 2007, 12.)

3.1.5 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys säätelee tarkemmin asunto-osakeyhtiön toimintaa ja siinä tarkennetaan asunto-osakeyhtiölakia tarkentavia säädöksiä koskemaan juuri kyseistä asunto-osakeyhtiötä.

Yhtiöjärjestys laaditaan itse asunto-osakeyhtiön toimesta perustamisvaiheessa ja sen on sisällettävä seuraavat asiat: yhtiön toiminimi, kotipaikka, sijainti, hallintaperuste ja tilikausi. Yhtiöjärjestykseen kuuluvat myös huoneistonselitelmä, yhtiövastikkeen määräysperuste ja päätösvalta, yhtiökokouksen kutsutapa ja varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat sekä hallituksen jäsenten ja varajäsenten, tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärä ja toimikausi. (Kyläkallio ym. 2003, 124, 127-137.)

3.2 Asunto-osakeyhtiön talous

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla oma pankkitili, josta maksetaan kaikki yhtiön maksut ja jolle osakkeenomistajat voivat maksaa vastikkeensa. Pankkitilistä tulee joka kuukausi tulostaa tiliotteet, jotka tositteineen toimitetaan kirjanpitäjälle. Isännöitsijän ja hallituksen tulee seurata yhtiön maksuvalmiutta, jossa oleellista on erityisesti vuokra- ja vastikeseuranta. Asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa järjestettäessä on hyvä varmistua siitä, että kirjanpitäjällä on asunto-osakeyhtiön erityispiirteiden vaatima osaaminen. (Viiala & Rantanen 2008, 37.)

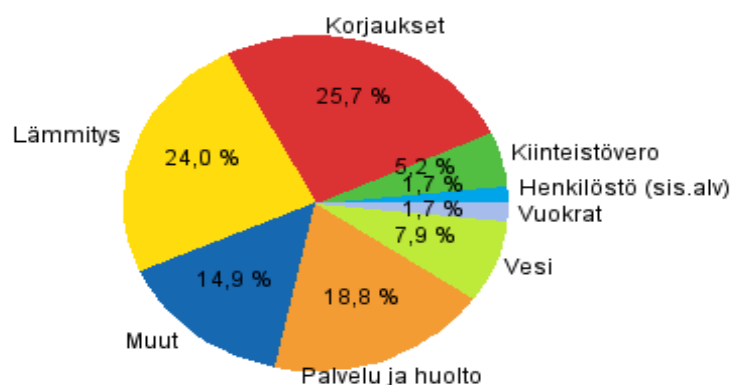
Hallituksen tulee huolehtia, että yhtiöllä on riittävä maksuvalmius pienten ja äkillisten korjaus- ja muiden menojen yllättäessä. Yhtiön tositteet tulee kirjata mieluiten kuukausittain, jotta hallitus pystyy seuraamaan yhtiön talouden kehitystä ajantasaisesti. Asunto-osakeyhtiön taloutta hoidetaan yhtiökokouksen hyväksymän talousarvion perusteella, jonka isännöitsijä valmistelee yhteistyössä hallituksen kanssa. Talousarvioissa arvioidaan kuluvan vuoden menot pääosin kuluneen vuoden menojen perusteella ottaen kuitenkin huomioon tapahtuneet tai tulossa olevat hintojen korotukset. Yhtiön taloudenhoito on

pitkälle sidottu vahvistettuun talousarvioon ja esimerkiksi tulevien korjausten tulee sisältyä siihen. Päätetyistä menoista ei vuoden aikana saa tehdä suuria poikkeuksia. Pääperiaate on, että hallitus kutsuu ylimääräisen yhtiökokouksen koolle päättämään korjauksista ja niiden rahoituksesta, mikäli äkillinen tarve korjaukseen ilmenee. (Viiala & Rantanen 2008, 38.)

Kiinteistön ylläpitämisessä voidaan käyttää elinkaariajattelua, mikä merkitsee yleensä pitkäjänteistä ja taloudellista ajattelutapaa. Elinkaariajattelussa investointien suunnittelussa otetaan huomioon hankintahetken kustannusten lisäksi mukaan pidemmän ajan kustannukset. Tämä on myös niin sanottua strategista ajattelua. Elinkaariajattelussa on erilaisia ja eripituisia vaiheita ja syklejä. Esimerkiksi kiinteistön korjaustarpeen syklit ovat ennustettavissa, koska rakenteiden ja rakennusmateriaalien kestävyys on ennustettavissa. (Siikala 2000, 231.)

Asunto-osakeyhtiön saamia tuloja ovat vastikkeet eli yhtiöjärjestyksen määräämät hoito-, erityis- ja arvonlisävastikkeet, vuokrat sekä käyttökorvaukset, jotka asunto-osakeyhtiö saa vuokraamistaan omassa hallinnassaan olevista tiloista. Muita tuloja ovat muun muassa lämmön tai veden myynnistä saadut tuotot, rahoitustuotot, joita ovat esimerkiksi osinkotuottoina saadut voitonjaonerät, korkotuotot ja lainojen lyhennyksiä ja korkoja varten kerätyt pääomavastikkeet sekä erilaiset satunnaiset tuotot, jotka eivät liity yhtiön varsinaiseen toimintaan eivätkä ole rahoitustuottoja. (Siikala 2000, 211-212.)

Asunto-osakeyhtiön menoja ovat henkilöstökulut, hallintopalvelukulut, käyttö- ja huoltopalvelukulut, ulkoalueiden hoitopalvelukulut, siivouspalvelukulut, lämmityskulut, vesi- ja jätevesikulut, sähkökulut, jätehuoltokulut sekä vahinkovakuutuskulut. Muita asunto-osakeyhtiön kuluja ovat myös vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut, rahoituskulut ja satunnaiset menot, jotka eivät liity yhtiön varsinaiseen toimintaan (Siikala 2000, 211-212.) Kuviossa 2 on eritelty asunto-osakeyhtiön kulujen jakautuminen vuonna 2009 ja siitä näkee, että yli puolet kuluista jakautuu korjaus- ja lämmityskustannuksiin.

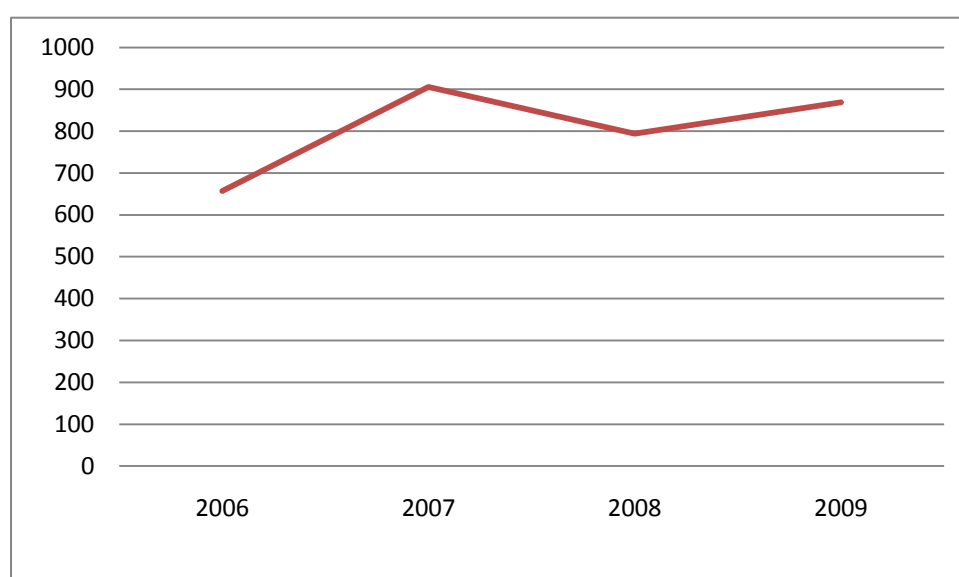


Kuvio 2: Asunto-osakeyhtiön kulujen jakautuminen 2009. (Tilastokeskus 2009b)

3.2.1 Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen

Kerrostaloissa sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt käyttivät korjausrakentamiseen vuonna 2006 675,1 miljoonaa euroa ja vuonna 2007 jopa 905,5 miljoonaa euroa. Vuoden 2007 jälkeen investoinnit laskivat siten, että vuonna 2008 asunto-osakeyhtiöt käyttivät korjausrakentamiseen 793,7 miljoonaa euroa ja vuonna 2009 868,8 miljoonaa euroa. Taantuma ei ollut tällöin vielä virallisesti iskenyt Suomeen, mutta korjausrakentamiseen liittyvissä investoinneissa näkyy pieni notkahdus vuonna 2008. (Tilastokeskus 2007, 38; Tilastokeskus 2008, 40; Tilastokeskus 2009c, 40; Tilastokeskus 2010b, 37.)

Korjausrakentamiseen käytetyt summat on havainnollistettu kuviossa 3.

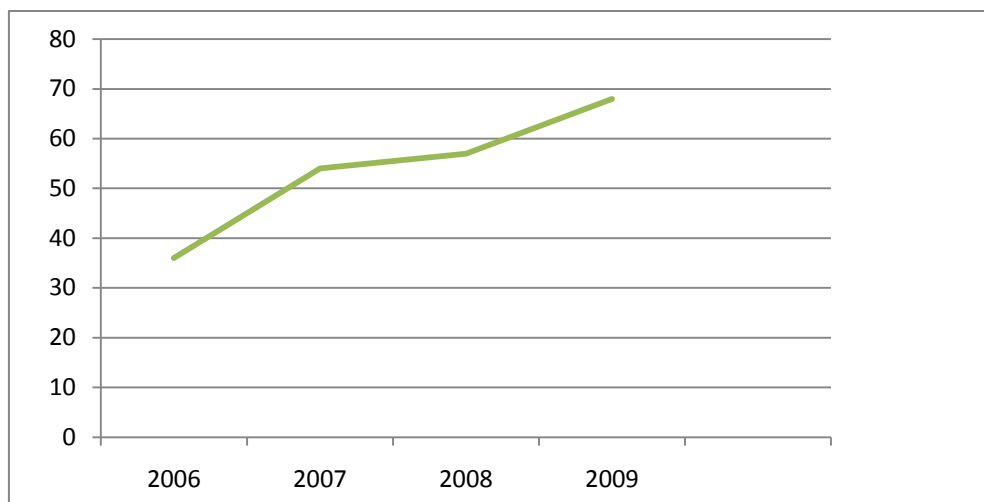


Kuvio 3: Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen 2006-2009. (Tilastokeskus 2007, 38; Tilastokeskus 2008, 40; Tilastokeskus 2009c, 40; Tilastokeskus 2010b, 37.)

3.2.2 Yhtiövastikkeiden kehitys

Perittävä hoitovastike määräytyy arvioitujen hoitomenojen perusteella. Yhtiöjärjestyksessä on määräykset siitä, lasketaanko vastike osakemäärää vai asuineliötä kohti. Vastike lasketaan siis yksinkertaistettuna seuraavasti: menot/osakemäärä tai neliömäärä/12 kuukautta. (Viiala & Rantanen 2008, 38.)

Yhtiövastikkeet nousivat koko ajan tarkasteluvälillä 2006-2009. Vuosina 2007-2008 vastikkeet nousivat kuitenkin maltillisemmin. Taantumalla ei siis ollut tilastojen mukaan alentavaa vaikutusta asunto-osakeyhtiön vastikkeisiin. (Tilastokeskus 2007, 38; Tilastokeskus 2008, 40; Tilastokeskus 2009c, 40; Tilastokeskus 2010b, 37.) Yhtiövastikkeiden kasvu on esitelty kuviossa 4.



Kuvio 4: Yhtiövastikkeiden kehitys kerrostaloissa 2006-2009 (snt/m²/kk) (Tilastokeskus 2007, 208; Tilastokeskus 2008, 210; Tilastokeskus 2009c, 177; Tilastokeskus 2010b, 177.)

3.3 Asuntopolitiikka Suomessa

Matti Ijäs kuvaa asuntopolitiikkaa käsitteenä ymmärrettäväksi, mutta epämääräiseksi.

Asuntopolitiikalla on liittymäkohtia ja vaikutusta miltei kaikkiin yhteiskunnan tapahtumiin ja rajojen vetäminen muihin yhteiskunnan lohkoihin on miltei mahdotonta. Yleisesti asuntopolitiikalla tarkoitetaan valtion tai kuntien toimenpiteitä, joilla pyritään vaikuttamaan positiivisesti asunto-oloihin. Järeimmin valtio voi vaikuttaa asunto-olojen kehittämiseen lainsäädännöllä sekä määräraha- ja tukipolitiikalla. Asuntopolitiikka on pikemminkin reagoivaa kuin ennakoivaa ja asuntopolitiikan toimenpiteet joudutaan usein sopeuttamaan esimerkiksi talous-, elinkeino- tai työllisyyspolitiikan aiheuttamiin seurauksiin.

Asuntopolitiikalla on yhtymäkohtia myös väestö-, kaavoitus- ja tonttipolitiikkaan sekä vero- ja asumisen tukipolitiikkaan. (Ijäs 2006, 22.)

Asuntopolitiikan tavoitteena on turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset asuntomarkkinat sekä vähentää asunnottomuutta. Näiden lisäksi myös huolehditaan, että kohtuuhintaisia asuntoja tuotetaan riittävästi. Hallitusohjelman mukaisesti suomalaisessa asuntopolitiikassa sovitetaan yhteen kestävä kehitys, ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet

sekä yhteiskunnan tarpeet. Siinä myös edistetään kaikkien mahdollisuutta toiveitaan ja tarpeitaan vastaavaan asumiseen. (Ympäristöministeriö 2011.)

Suomessa ei ainakaan kymmeneen vuoteen ole voitu puhua yleisesti yhtenäisestä asuntopolitiikasta, jota voitaisiin soveltaa maan kaikkiin osiin. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun asunto-olot vaativat erityisiä asuntopoliittisia toimenpiteitä sekä valtion että kaupunkien tahoilta, koska asuntoja tarvitaan lisää ja asuntojen hinnat nousevat rajusti. Myös seudullinen yhteistyö on tärkeää. Toisaalta on alueita, joissa asuntoja on jopa liikaa ja asuntojen arvot laskevat. Jos asuntopolitiikalla tarkoitetaan ennen kaikkea asuntopoliittisia toimenpiteitä, tulee niiden tulevaisuudessa olla enemmän räätälöity väestökehityksen ja asuinalueen mukaan. Kuntien rooli suomalaisessa asunto-poliittisessa järjestelmässä onkin keskeinen. Siksi ainakin isompien kaupunkien toimia asuntokysymysten hoidon suunnittelussa, toimenpiteiden ohjelmoinnissa, tavoitteiden asettamisessa ja asunto-olojen yleisessä kehittämisessä voidaan sanoa asuntopolitiikaksi. (Ijäs 2006, 23-24.)

Suomalainen asuntopolitiikka on kokenut sisällöltään ja keinoiltaan erilaisia muutoksia vuosien kuluessa. Asuntopolitiikan on välillä katsottu jo joutuneen historiaan ja virallisen ja rahamääräisen säätelyn osuus on tällä hetkellä melko pieni. Vuosina 1939-1948 asuntopolitiikka keskittyi sota- ja pula-ajan asunto- ja vuokra-säännöstelyyn sekä karjalaisten pika-asuttamiseen. 1990-luvulla asuntopolitiikkaa käytettiin laman ja työttömyyden oloissa asumistuen laajentamiseen eli kysyntätukeen, suhdannepoliittisena keinona arava-vuokratalojen tuotannon kasvattaminen sekä vuokrasäätelystä luopuminen vuosina 1991-1995. Euroopan unioniin liittymisen jälkeen ja 2000-luvulla asuntopolitiikassa on keskitytty kaupunkipolitiikkaan, kilpailulainsäädäntöön, erityisryhmien palvelulainsäädäntöön sekä uusiin riskeihin, joita ovat energiansäästö, asuntorahoituksen riskienhallinta ja ympäristö- ja esteettömyyssäädökset. Verotuksella, kilpailulainsäädännöllä ja rakentamisen normeilla on suuri rooli asumisessa. Esimerkiksi verotuksella voidaan vaikuttaa kiihdyttävästi asuntomarkkinoihin asuntolainan koron vähennysoikeuden kautta. (Juntto 2010, 22-23.)

Nykyään vaikuttamisessa on siirrytty enemmän vaikuttamiseen markkinoiden kautta, vaikkakin normeilla, verotuksella sekä kilpailulainsäädännöllä voidaan vaikuttaa asuntohankintaan ja asuntotuotantoon ja asumista koskeviin päätöksiin. Nämä vaikutuskeinot ovat yleensä jaettu kolmeen eri luokkaan: rajoittaviin ja sääteleviin keinoihin, edistäviin eli taloudellisiin keinoihin sekä suunnitteluun ja neuvontaan. (Juntto 2010, 22, ref. Juntto 1990.)

Onnistunut asuntopolitiikka on sidoksissa muun muassa aikaan, suhdanteisiin, markkinoihin ja maan kehitysvaiheeseen. Yleisesti on hyväksytty, että asuntopolitiikka on sidoksissa paikallisiin olosuhteisiin ja kulttuuriin. Näin ollen on selvää, että se asuntopolitiikka, mikä sopii yhdelle maalle, ei välttämättä ole järkevää jossain toisessa maassa. (Ijäs 2006, 74.)

4 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää isännöitsijöiden kautta taantuman vaikutusta asunto-osakeyhtiöiden talouteen. Tarkoituksena oli selvittää, onko taantuma vaikuttanut asunto-osakeyhtiöiden talouteen tai investointeihin ja jos on, niin missä määrin. Tavoitteena oli saada tutkimukseen alalla toimivien ammattilaisten antamaa informaatiota pelkän teoreettisen tiedon lisäksi, jotta päätelmiä opinnäytetyön tutkimusongelman ratkaisemiseksi voitaisiin tehdä. Valitsin aineistoni hankintatavaksi kvantitatiivisen kyselylomakkeen lähettämisen Helsingin, Vantaan ja Espoon isännöitsijöille.

4.1 Tutkimusmenetelmä

Toteutin opinnäytetyöni kvantitatiivisena eli määrällisenä tutkimuksena. Kvantitatiivisella tutkimuksella tarkoitetaan sellaista tutkimusta, jossa halutaan vastauksia lukumääriin tai prosenttiosuuksiin liittyvissä kysymyksissä. Siinä pyritään yleistämään kerätystä aineistosta saadut tiedot havainnointiyksiköitä suurempaan joukkoon tilastollisen päättelyn keinoin. Kvantitatiivisen tutkimuksen tekeminen edellyttää riittävän suurta ja edustavaa otosta ja siinä yleensä käytetään kaikille vastaajille samoja kyselylomakkeita, joissa on valmiita vastausvaihtoehtoja. Kvantitatiivista tutkimusta voidaan tehdä esimerkiksi hankkimalla tietoja toisten keräämistä tilastoista, rekistereistä ja tietokannoista tai kerätä tietoja itse. Jos päättää kerätä tiedot itse, on tutkimusongelman pohjalta päätettävä sopiva kohderyhmä ja tiedonkeruumenetelmä. (Heikkilä 2008, 16, 18.)

Kyselytutkimuksella on sekä etuja että haittoja. Etuna pidetään esimerkiksi sitä, että sillä saadaan kerättyä laaja tutkimusaineisto, koska se voidaan lähettää jopa tuhansille vastaajille. Etuina pidetään myös kyselytutkimuksen tehokkuutta, sillä se säästää tutkijan aikaa ja vaivaa sekä suunnitelmallisuutta, sillä aikataulu ja kustannukset voidaan arvioida tarkasti. Kyselylomakkeen voi myös analysoida helposti, mikäli lomake on suunniteltu huolellisesti. Haittana nähdään olevan se, ettei tutkija voi olla varma siitä, vastaavatko vastaajat tutkimukseen rehellisesti ja huolellisesti ja ymmärtävätkö he kysymykset oikein. Ei myöskään tiedetä, ovatko vastaajat perehtyneet siihen asiaan, jota heiltä lomakkeella kysytään. Myös vastausprosentti voi jäädä joissakin tutkimuksissa pieneksi. On tärkeää muistaa, että hyvän lomakkeen laatiminen vie aikaa ja vaatii tutkijalta osaamista. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2005, 184.)

Tutkimuksessani jaoin kyselylomakkeen kysymykset kolmeen osioon: ensimmäinen osio käsittelee vastaajien taustatietoja, toinen osio käsittelee asunto-osakeyhtiön taloutta ja kolmas asunto-osakeyhtiön investointeja. Kyselyn pääkysymykset ovat kaikki strukturoituja kysymyksiä eli annoin vastaajille vastausvaihtoehdot jokaiseen kysymykseen. Kaikki

vaihtoehdot on laadittu Likert-asteikolla. Vastausvaihtoehtoja on viisi: täysin samaa mieltä, jokseenkin samaa mieltä, ei samaa eikä eri mieltä, jokseenkin eri mieltä ja täysin eri mieltä. Koska halusin tehdä kyselylomakkeesta mahdollisimman vastaajaystävällisen, piti siitä tulla mahdollisimman lyhyt ja kysymyksien tuli olla niin yksinkertaisia, että niihin on helppo vastata.

4.2 Aineiston hankinta

Keväällä 2010 laadin ensimmäisen kyselylomakkeen, joka sisälsi yhteensä 30 kysymystä. Näistä kysymyksistä 23 oli monivalintakysymyksiä ja seitsemän avoimia kysymyksiä. Kyselylomakkeen tein Laurea-ammattikorkeakoulun E-lomake-ohjelman avulla. Kesän 2010 aikana lähetin kyselylomakkeen sähköpostitse pelkästään Vantaalla toimiville satunnaisotannalla valituille isännöitsijöille. Toinen pohdinnassani ollut vaihtoehto olisi ollut, että olisin mennyt suoraan tapaamaan isännöitsijöitä paikan päälle isännöintitoimistoihin. Tällä keinoin olisi luultavasti saavutettu parempi vastausprosentti, mutta tämä keino olisi ollut huomattavasti työläämpi. Tästä syystä valitsin sähköpostikyselyn vastausten keräämistäväksi.

Ensimmäinen kyselyni ei tuottanut lainkaan toivottua vastaajamäärää, sillä sain kyselyyni vain kaksi vastausta. Kyselyni herätti myös kritiikkiä joissakin isännöitsijöissä ja sain heiltä muutamia negatiivista palautetta sisältäviä sähköpostiviestejä. Epäilen, että kyselyni oli liian pitkä ja se sisälsi epärelevantteja kysymyksiä. Kyselyn lähetin todennäköisesti myös väärään vuodenaikaan, sillä kesällä monet isännöitsijät olivat lomalla. Kohderyhmä oli myös liian pieni, sillä se koostui vain 18 vastaajasta.

Talvella 2011 laadin toisen kyselylomakkeen (liite 2), joka oli edellistä kyselyä lyhyempi ja kysymysten sisältöön oli kiinnitetty enemmän huomiota. Uudessa kyselyssä oli yhteensä 17 kysymystä, joista 14 oli monivalintakysymyksiä ja kolme avointa kysymystä. Kasvatin myös vastaajien määrää ja lähetin kyselyni Vantaan lisäksi myös Helsingin ja Espoon isännöitsijöille.

Uusi vastaajajoukko koostui 82 vastaajasta. Kyselylomakkeen lähetyksen jälkeen lähetin kyselyn muistutuksena vielä uudestaan samoille isännöitsijöille tavoitteena saada enemmän vastauksia. Kyselyyn tuli yhteensä 19 vastausta, joten vastausprosentti jäi 23.2 prosenttiin.

4.3 Aineiston analyysi

Tutkimustulosten läpikäymisen aloitin tarkastelemalla kyselylomakkeeni ensimmäisestä osiosta eli neljästä taustatietokysymyksestä saatuja vastauksia. Ensimmäisessä kyselyssäni taustatietokysymyksiä oli tuplasti enemmän, mutta karsittuani kysymyksiä jäi jäljelle mielestäni neljä keskeisintä kysymystä. Taustakysymyksistä tein Excelin avulla kaavioita.

Taustatietokysymysten tarkastelun jälkeen aloin analysoimaan varsinaisesti tutkimukseen liittyviä kysymyksiä. Aluksi näitäkin kysymyksiä oli enemmän, mutta karsin myös näistä epäoleellisimmat pois. Tulokset analysoin käymällä kysymykset ja vastaukset kohta kohdalta huolellisesti läpi. Ensin tarkastelin aineiston keskeisimpiä tilastollisia lukuja kuten vastausten keskiarvoja, moodia ja mediaania. Tämän jälkeen tulostin aineiston kokonaisuudessaan paperille ja kävin sitä läpi tehden samalla muistiinpanoja ja alleviivauksia tärkeiksi kokemistani kohdista. Lopuksi tein SPSS-ohjelman avulla vastauksista erilaisia kuvioita ja kaavioita ja analysoin niitä tarkemmin. Vastausten tarkastelun, tunnuslukujen laskemisen ja SPSS-ohjelmaa hyödyntäen tulokset alkoivat vähitellen hahmottua.

Taustakysymyksiä lukuun ottamatta kyselylomakkeen jokaisessa väitteessä oli viisi vastausvaihtoehtoa, joita yhdistelin helpottaakseni analyysin tekemistä. Tällä tavoin saatiin selkeämmin näkyviin vastaajien mielipide kysytystä asiasta. Yhdistin ”täysin eri mieltä” ja ”jokseenkin eri mieltä” olevat vastaukset eri mieltä olevaksi ryhmäksi sekä ”täysin samaa mieltä” ja ”jokseenkin samaa mieltä” olevat vastaukset samaa mieltä olevaksi ryhmäksi. Tilastollisissa tunnusluvuissa sekä kaavioissa säilytin kuitenkin kaikki viisi vastausvaihtoehtoa.

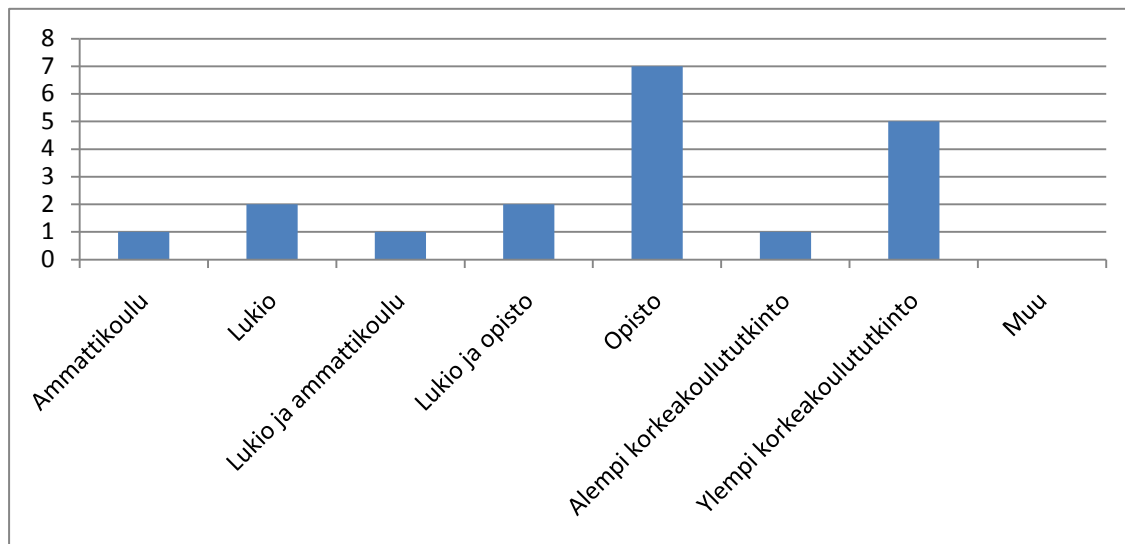
5 Tulokset

Tässä luvussa käsittelen tutkimukseni keskeisiä tuloksia. Ensimmäiseksi esittelen kyselyyni osallistuneiden isännöitsijöiden taustatiedot. Tämän jälkeen tarkastelen taantuman vaikutusta asunto-osakeyhtiön talouteen sekä investointeihin. Tulokset perustuvat isännöitsijöiden antamiin vastauksiin.

5.1 Vastaajien taustatiedot

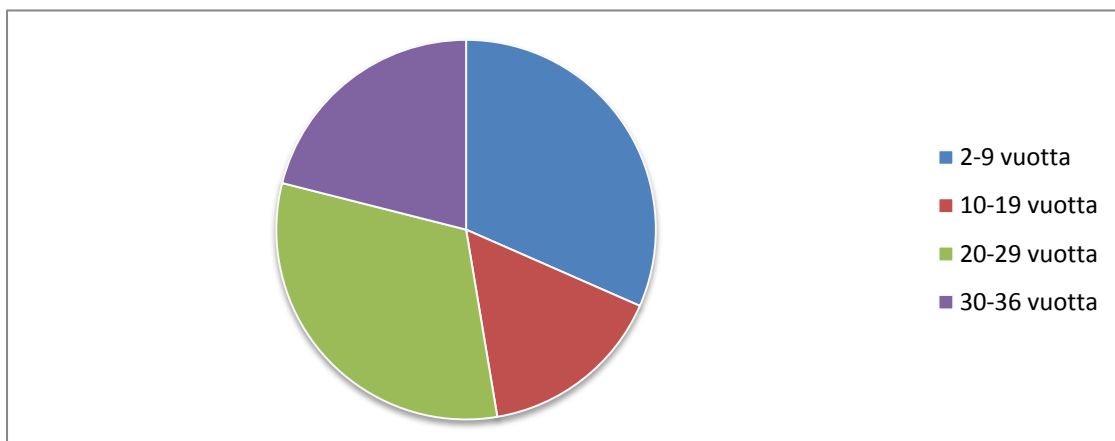
Tutkimuksen aineiston muodostaa 19 isännöitsijää Helsingin, Vantaan ja Espoon alueilta. Valitsin isännöitsijät tutkimukseni kohderyhmäksi, koska ajattelin heillä olevan paras asiantuntemus asunto-osakeyhtiöiden taloudesta, sillä heidän työnkuvaansa kuuluu asunto-osakeyhtiön tilinpito. Oletin heidän myös olevan helpoiten tavoitettavissa asianosaisista henkilöistä. Toisena vaihtoehtona harkitsin asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia, mutta tulin siihen tulokseen, että asunto-osakeyhtiön kirjanpito on tuskin heidän päätoiminen tehtävänsä. Epäilin tämän johtavan siihen, ettei heillä olisi välttämättä riittävästi kiinnostusta vastata kyselyyni. He saattavat myös olla isännöitsijöitä vaikeammin tavoitettavissa.

Vastaajien ylin koulutustaso jakautui siten, että 21 % vastaajista oli suorittanut ammattikoulun ja/tai lukion ylimpänä koulutuksenaan, 47 % opistotason koulutuksen ja 32 % korkeakouluasteen koulutuksen.



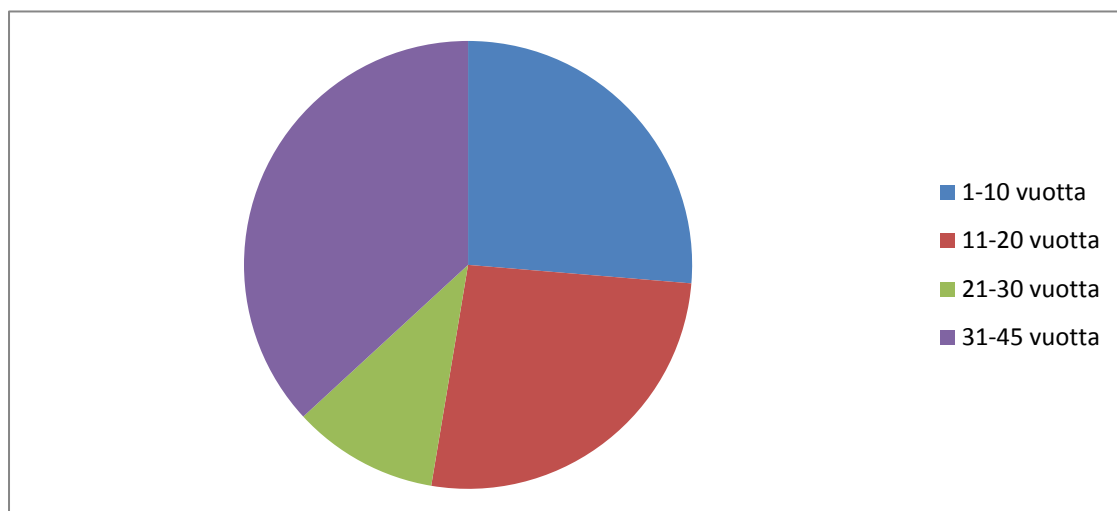
Kuvio 5: Vastaajien koulutustaso.

Vastaajien työkokemusaika isännöintialalta vaihteli 2-36 vuoden välillä. Vastaajien keskimääräinen työkokemus oli noin 18 vuotta.



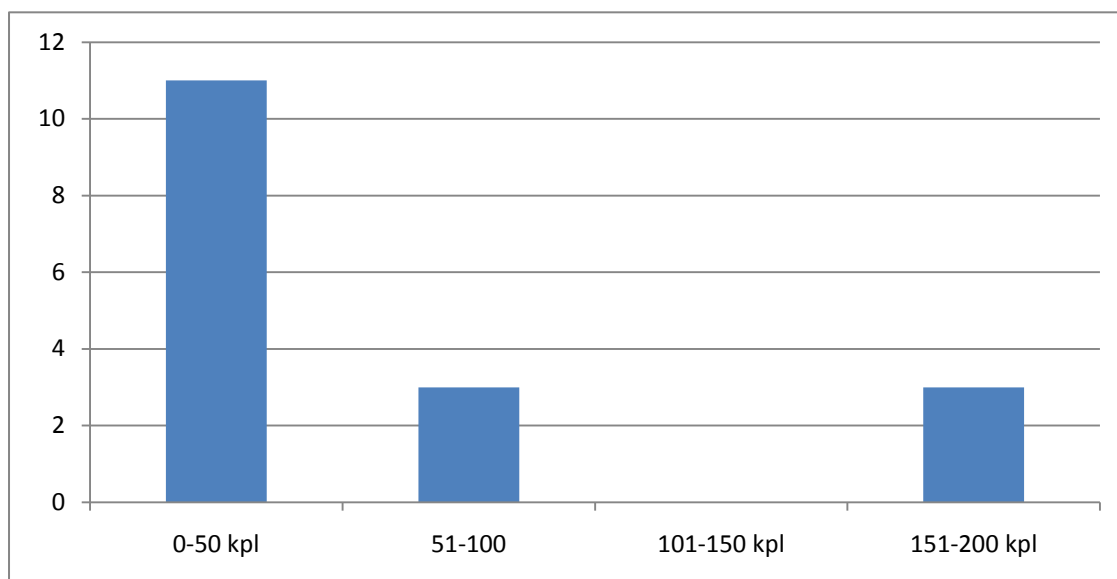
Kuvio 6: Vastaajien työkokemus isännöintialalta.

Vastaajien edustaman isännöintiyrityksen toiminnassaoloaika vaihteli 1-45-vuoden välillä. Isännöintiyrityksen keskimääräinen toiminnassaoloaika oli 22 vuotta.



Kuvio 7: Vastaajien isännöintiyritysten toiminnassaoloaika.

Vastaajien isännöimien asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä vaihteli 13-200 välillä. Keskimäärin hoidettavia asunto-osakeyhtiöitä oli 62.



Kuvio 8: Asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä.

5.2 Asunto-osakeyhtiön varallisuus

Näillä kysymyksillä halusin selvittää, ovatko asunto-osakeyhtiöt joutuneet myymään omaisuuttaan tai onko asunto-osakeyhtiön varanto ollut niin alhaalla, että se on joutunut ottamaan velkaa jotain pakollista menoa kuten putkiremonttia varten. Halusin myös selvittää, onko taantumalla ollut vaikutusta asunto-osakeyhtiöiden käyttämiin peruspalveluihin kuten ulkoalueiden hoitoon tai kiinteistön huoltoon ja ovatko asunto-osakeyhtiöt yrittäneet säästää rahaa talkootyövoiman avulla.

Onko asunto-osakeyhtiön varallisuus pienentynyt taantumän vaikutuksesta? Vastaajista 15.8 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja 63.1 % on eri mieltä. Vastausten pohjalta tekemäni johtopäätös on, että asunto-osakeyhtiöiden varallisuus ei ole juurikaan pienentynyt taantumän vaikutuksen takia. Tämän osion vastauksista oli helppo tehdä johtopäätöksiä, koska väitteen kanssa eri mieltä olevia vastauksia oli selvästi enemmän, kuin samaa mieltä olevia.



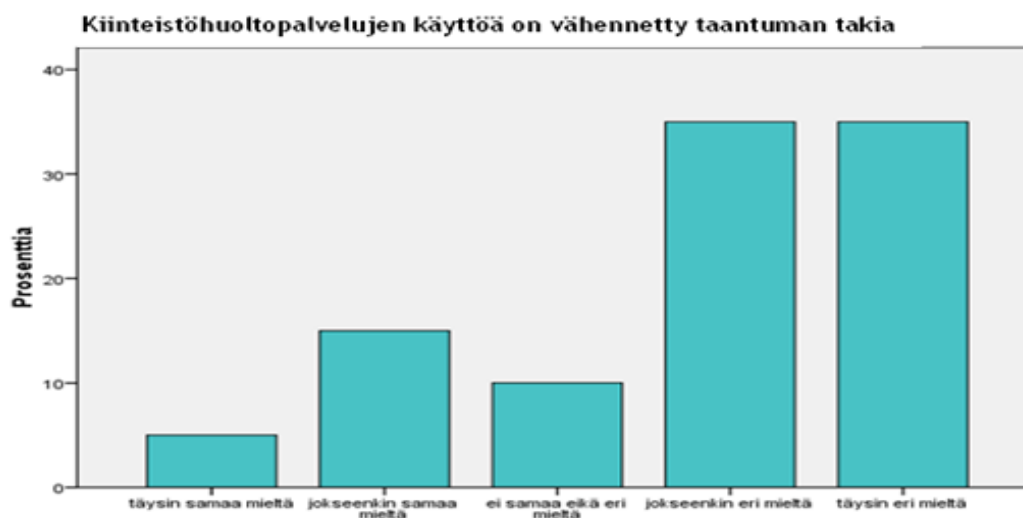
Kuvio 9: Asunto-osakeyhtiöiden varallisuus.

Ovatko asunto-osakeyhtiöt joutuneen ottamaan velkaa rahoitusvajeen takia? Vastaajista 31.6 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja 63.2 % on eri mieltä. Asunto-osakeyhtiöt eivät siis ole isännöitsijöiden mukaan joutuneet juurikaan ottamaan velkaa taantuman vaikutuksesta johtuen.



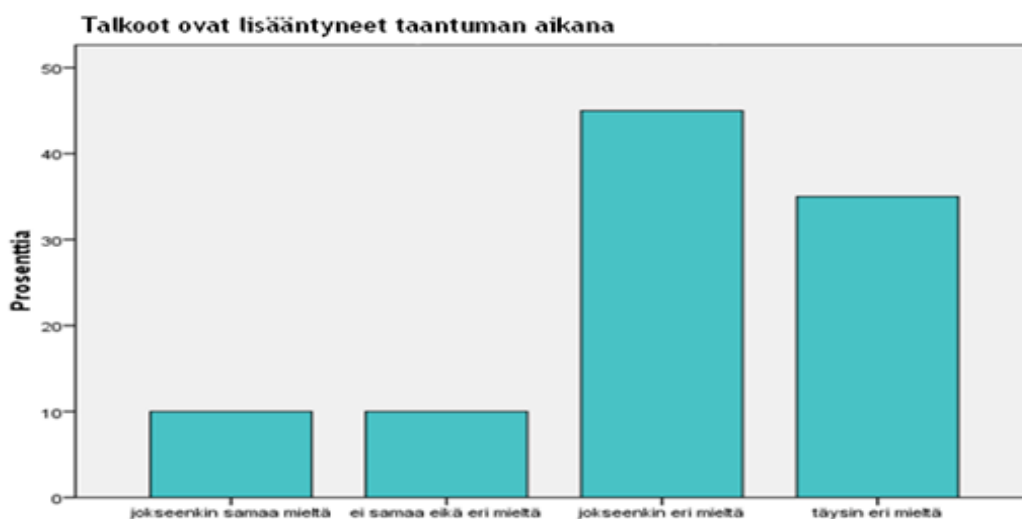
Kuvio 10: Asunto-osakeyhtiöiden rahoitusvaje.

Onko kiinteistöpalveluja vähennetty taantuman takia? Vastaajista 21.1 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja 73.7 % vastaajista on eri mieltä. Tulos osoittaa, ettei taantuma ole vaikuttanut asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöhuoltopalveluiden käyttöön. Osasyynä saattaa olla myös, että kiinteistöpalvelut, kuten lumityöt ja viheralueiden hoito ovat niin tärkeitä asunto-osakeyhtiöille, että niiden käyttöä ei haluta vähentää säästösyistä.



Kuvio 11: Kiinteistöhuoltopalvelujen käyttö.

Ovatko talkoot lisääntyneet taantumun aikana? Vastaajista 10.5 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja eri mieltä on 73.7 % vastaajista. Tässäkin kohdin tulokset ovat melko selkeät eli talkoot eivät ole lisääntyneet taantumun seurauksena. Näen tässä kysymyksessä yhteyden myös edelliseen kysymykseen, koska jos kiinteistöpalveluja ei vähennetty, niin ei talkoiden lisääntymiseen ollut tarvetta.

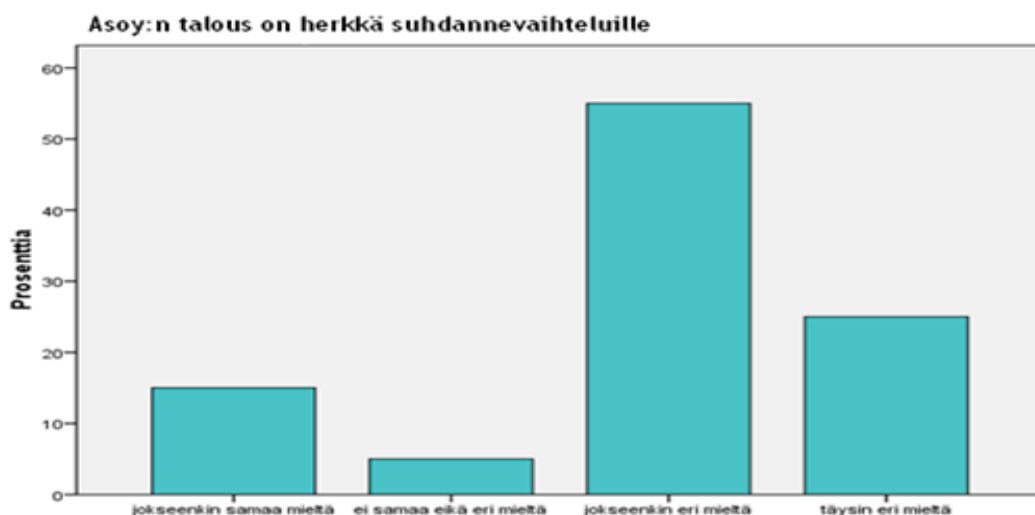


Kuvio 12: Talkoiden lisääntyminen.

5.3 Asunto-osaakeyhtiö ja kansantalouden tila

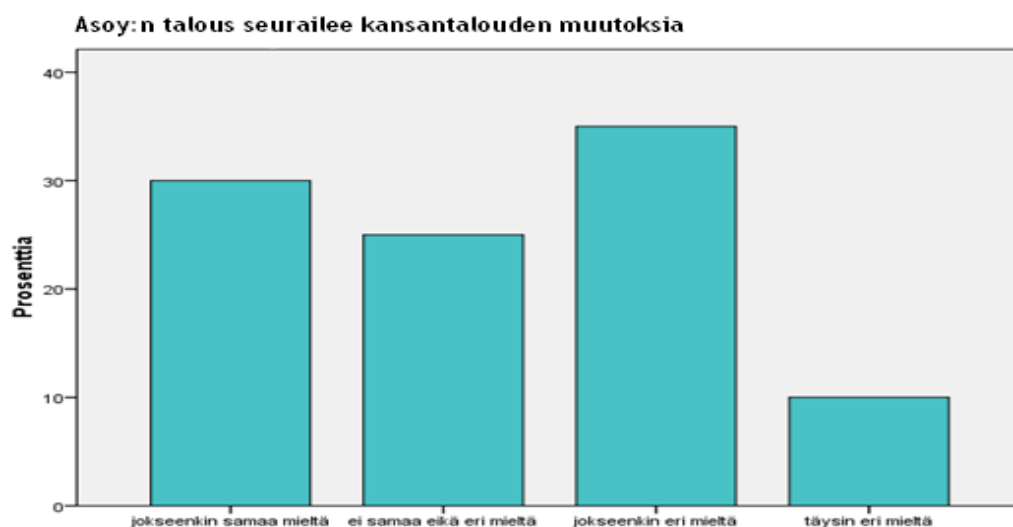
Näillä kysymyksillä halusin selvittää isännöitsijöiden ajatuksia siitä, vaikuttaako kansantalouden tila myös asunto-osaakeyhtiön talouteen. Halusin myös selvittää, onko taantumalla tai lamalla pidempään kestäviä vaikutuksia asunto-osaakeyhtiön talouteen.

Onko asunto-osakeyhtiön talous herkkä suhdannevaihteluille? Vastaajista 15.8 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja eri mieltä on 84.2 % vastaajista. Vastausten perusteella voi todeta, ettei suhdannevaihteluilla ole suurta merkitystä asunto-osakeyhtiöiden talouteen. Epäilen itse kuitenkin, että suhdannevaihteluilla olisi merkitystä asunto-osakeyhtiöiden talouteen. Nousukauden aikana investointien luulisi kasvavan ja taantumun tai laman aikana taas laskevan.



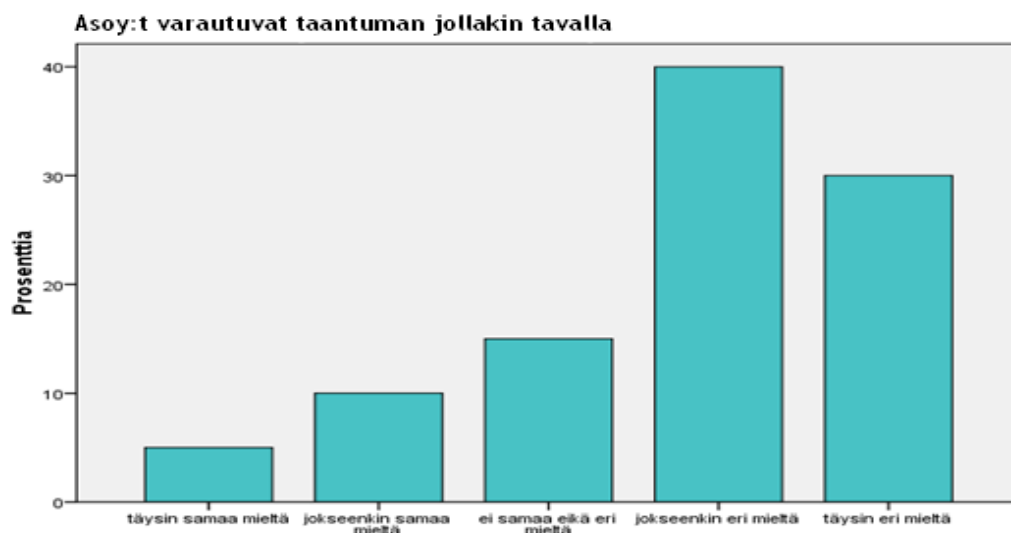
Kuvio 13: Asunto-osakeyhtiöt ja suhdannevaihtelut.

Seuraileeko asunto-osakeyhtiön talous kansantalouden muutoksia? Tässä kysymyksessä vastaukset jakaantuivat tasaisemmin, sillä vastaajista 31.6 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja eri mieltä on 47.4 %. Selkeän johtopäätöksen tekeminen on tässä vaikeampaa, mutta suurempi osa isännöitsijöistä on kuitenkin sitä mieltä, että asunto-osakeyhtiön talous ei seuraile kansantalouden muutoksia.



Kuvio 14: Asunto-osakeyhtiöt ja kansantalouden muutokset.

Varautuvatko asunto-osakeyhtiöt taantumaan jollakin tavalla? Vastaajista 15.8 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja eri mieltä on 68.4 % vastaajista. Vastauksista tekemäni johtopäätös on, etteivät asunto-osakeyhtiöt varaudu etukäteen taantumaan.



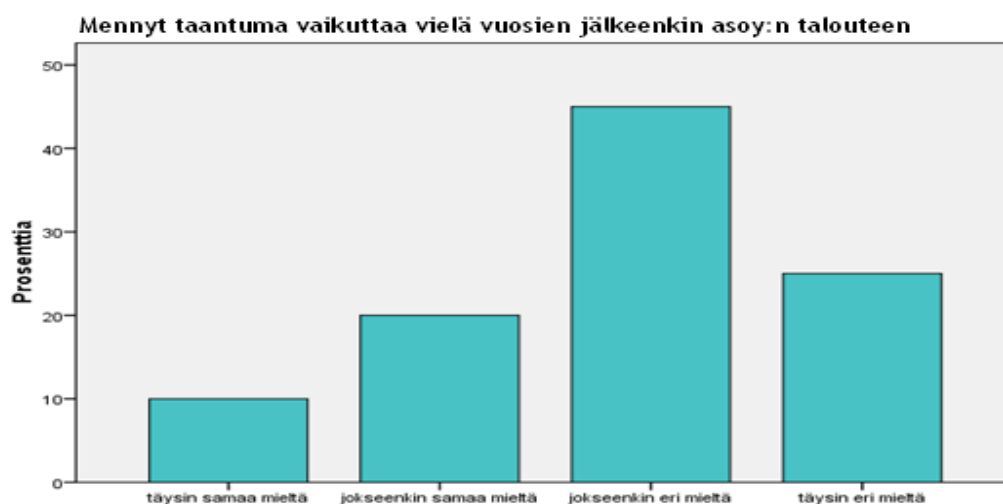
Kuvio 15: Asunto-osakeyhtiöiden taantumaan varautuminen.

Vaikuttaako 1990-luvun lama vieläkin asunto-osakeyhtiöiden talouteen? Vastaukset jakaantuivat selkeästi siten, että vain 5.3 % vastaajista on samaa mieltä väitteen kanssa ja 84.2 % on eri mieltä. Tuloksista huomaa selkeästi, etteivät isännöitsijät huomaa menneen laman vaikuttavan enää asunto-osakeyhtiöiden talouteen.



Kuvio 16: 1990-luvun laman vaikutus asunto-osakeyhtiöiden talouteen.

Uskovatko isännöitsijät menneen taantumun vaikuttavan vielä vuosien jälkeen asunto-osakeyhtiöiden talouteen? Vastaajista 26.3 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja 73.7 % on eri mieltä. Edelliseen kysymykseen verrattuna vastaukset ovat hieman tasaisempia, mutta selkeä enemmistö ei kuitenkaan usko, että menneellä taantumalla olisi tulevaisuudessa merkitystä asunto-osakeyhtiöiden talouteen.

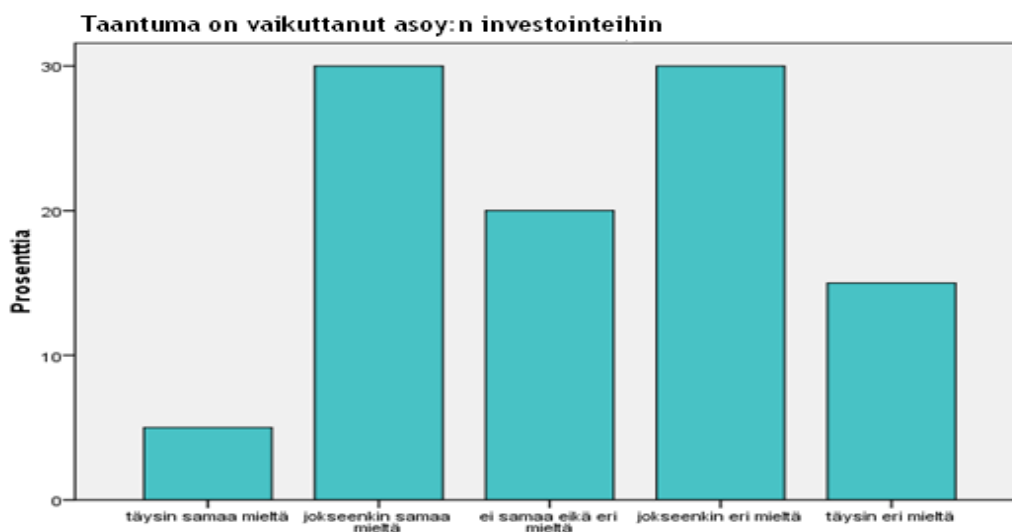


Kuvio 17: Taantumun pitkäaikaiset vaikutukset.

5.4 Asunto-osakeyhtiöiden investoinnit

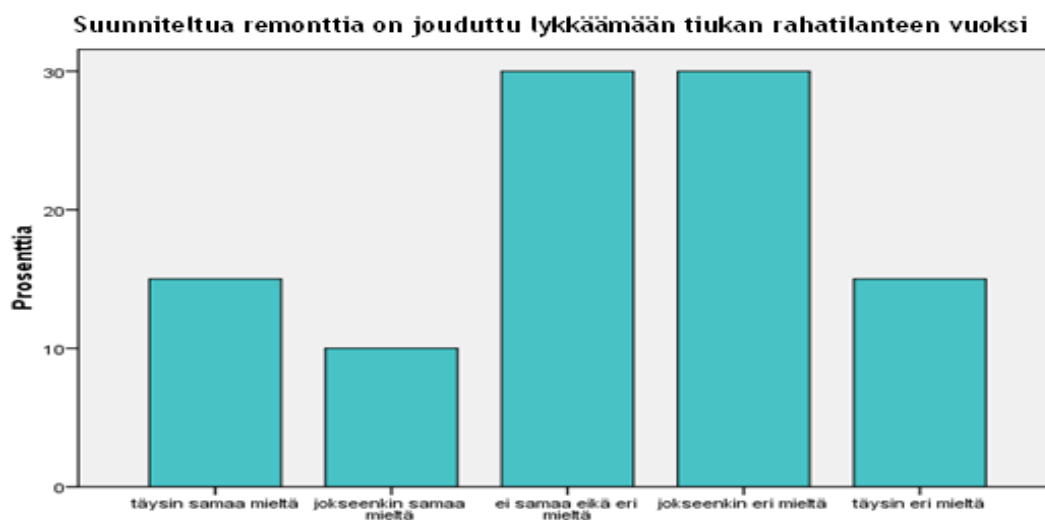
Näillä kysymyksillä halusin selvittää, onko taantumalla ollut vaikutusta asunto-osakeyhtiöiden investointeihin ja ovatko asunto-osakeyhtiöt joutuneet lykkäämään suunniteltua remonttia taantumun vuoksi vai ovatko ne kenties kasvattaneet investointeja taantumun aiheuttaman kustannusten laskun vuoksi. Halusin myös selvittää, uskovatko isännöitsijät asunto-osakeyhtiöiden investointien kasvavan seuraavan viiden vuoden aikana.

Onko taantuma vaikuttanut asunto-osakeyhtiöiden investointeihin? Vastaajista 36.8 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja 47.4 % on eri mieltä. Tässä kysymyksessä vastaukset jakaantuivat hyvin tasaisesti eikä selkeää johtopäätöstä kumpaankaan suuntaan voi tehdä. Pieni enemmistö vastaajista on kuitenkin sitä mieltä, ettei taantuma ole vaikuttanut asunto-osakeyhtiön investointeihin.



Kuvio 18: Taantuman vaikutus asunto-osakeyhtiöiden investointeihin.

Onko suunniteltua remonttia jouduttu lykkäämään tiukan rahatilanteen vuoksi? Vastaajista 26.3 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja 47.4 % on eri mieltä. Tässä kysymyksessä vastaukset jakaantuivat myös melko tasaisesti, mutta tekemäni johtopäätös kuitenkin on, ettei taantuma kovin paljon ole vaikuttanut remonttien toteutumiseen.



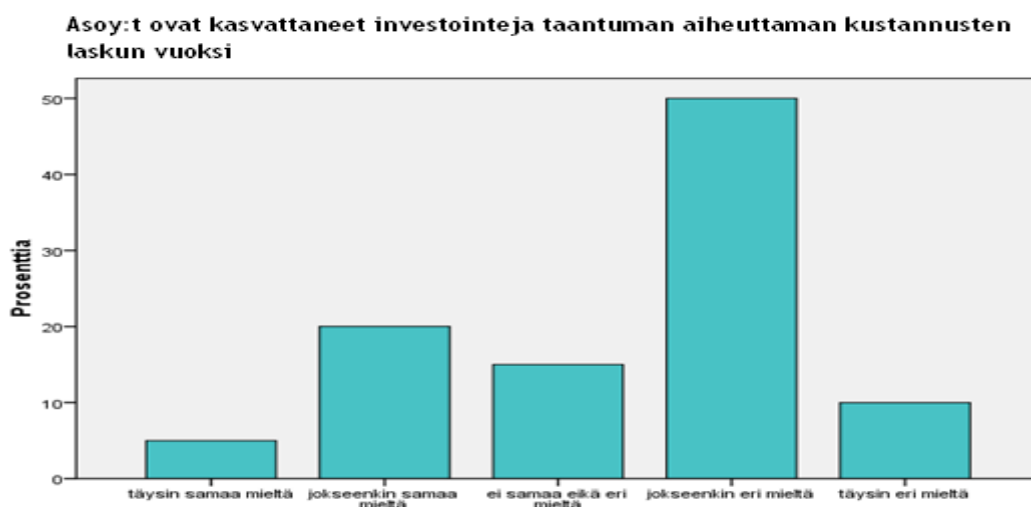
Kuvio 19: Kiinteistön remontin lykkäys.

Tulevatko investoinnit kasvamaan seuraavan viiden vuoden aikana? Vastaajien selvä enemmistö (78.9 %) uskoo investointien kasvuun eli on samaa mieltä väitteen kanssa. Vain 5.3 % on eri mieltä väitteen kanssa. Johtopäätös siis on, että investoinnit tulevat kasvamaan seuraavan viiden vuoden päästä. Investointien kasvaminen ei kuitenkaan välttämättä liity taantuman vaikutuksiin, vaan siihen voi vaikuttaa myös erilaiset pakolliset investoinnit kuten rapistuvien putkistojen uusiminen.



Kuvio 20: Asunto-osakeyhtiön investointien kasvu.

Onko investointeja kasvatettu taantuman aiheuttaman kustannuksien laskun vuoksi? Vastaajista 21.1 % on samaa mieltä väitteen kanssa ja 63.2 % on eri mieltä. Asunto-osakeyhtiöt eivät siis ole käyttäneet hyväkseen taantuman aikaansaamaa rakennushintojen laskua.



Kuvio 21: Taantuman positiivinen vaikutus investointeihin.

6 Tulosten yhteenveto ja johtopäätökset

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, miten taantuma vaikuttaa asunto-osakeyhtiöiden talouteen vai vaikuttaako se lainkaan. Muina tavoitteina oli myös taantumun syiden selvittäminen sekä sen vaikutus Suomen talouteen. Tavoitteena oli myös selvittää asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja taloutta. Tutkimus oli kvantitatiivinen kyselytutkimus, jossa vastaajajoukkona toimi Espoon, Helsingin ja Vantaan isännöitsijät (N=19).

Mielestäni opinnäytetyön tavoitteeksi asetettuihin tutkimuskysymyksiin saatiin vastauksia, vaikka vastaukset poikkesivat esioletuksestani. Saadut vastaukset olivat pääosin melko yhteneväisiä, mutta poikkeaviakin vastauksia löytyi. Toisistaan poikkeavia vastauksia esiintyi, sillä jokainen vastaaja pohti kysymyksiä oman henkilökohtaisen näkemyksensä pohjalta. Myös vastaajien koulutustausta ja työkokemus ovat saattaneet vaikuttaa annettuihin vastauksiin. Vastaajien koulutustausta vaihteli ammattikoulusta, opistosta ja lukiosta korkeakouluasteeseen. Vastaajat olivat toimineet isännöintialalla 2-36 vuotta ja heillä oli hoidettavanaan 13-200 asunto-osakeyhtiötä. Nykyisen isännöintitoimiston toiminnassaoloaika vaihteli yhdestä vuodesta 45 vuoteen.

6.1 Taantumun vaikutus asunto-osakeyhtiön talouteen

Tutkimuksen tekoa aloittaessani esioletuksenani oli, että taantumalla olisi ollut melko suuri vaikutus asunto-osakeyhtiöiden talouteen. Uskoin, että asunto-osakeyhtiöt joutuvat siirtämään sovittuja remontteja ja joutuvat vähentämään kiinteistöpalveluiden käyttöä. Oletin myös, että asunto-osakeyhtiöt varautuisivat taantumaa jollakin tavalla. Tulokset kuitenkin paljastivat, ettei taantumalla ollutkaan niin paljoa vaikutusta asunto-osakeyhtiöiden toimintaan kuin olin aluksi ajatellut.

Isännöitsijöiden antamien vastausten perusteella asunto-osakeyhtiöiden varallisuus ei pienentynyt taantumun vaikutuksesta eivätkä asunto-osakeyhtiöt velkaantuneet taantumun aikana. Taantumalla ei ollut vaikutusta myöskään kiinteistöhuoltopalveluiden käyttöön tai talkootyövoiman hyödyntämiseen. Nykyisellä taantumalla ei myöskään uskottu olevan pitkäaikaisia vaikutuksia eivätkä isännöitsijät nähneet 1990-luvun laman enää vaikuttavan asunto-osakeyhtiön talouteen. Asunto-osakeyhtiöt eivät myös varautuneet taantumun tuloon. Ilmeisesti isännöitsijöiden ajatuksena oli, että koska taantumalla ei tunnu olevan suurta merkitystä asunto-osakeyhtiön talouteen, ei siihen tarvitse edes varautua.

6.2 Taantumun vaikutus asunto-osakeyhtiön investointeihin

Esioletuksenani oli myös, että taantumalla olisi vaikutusta asunto-osakeyhtiön investointeihin. Tässä osiossa isännöitsijöiden vastaukset jakaantuivat melko tasaisesti joten näin ollen selkeitä johtopäätöksiä ei voida tehdä. Kuitenkin pieni enemmistö isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että taantumalla on ollut vaikutusta asunto-osakeyhtiön investointeihin ja suunniteltua remonttia on jouduttu lykkäämään taantumun vuoksi. Selkeimmin vastauksista nousi esiin se, että investointien uskottiin vielä kasvavan seuraavan viiden vuoden aikana. Enemmistö isännöitsijöistä ei uskonut, että investointeja olisi kasvatettu taantumun aiheuttaman kustannusten laskun vuoksi.

6.3 Tutkimuksen arviointi

Tutkimuksen tekoon liittyy aina runsaasti erilaisia vaatimuksia ja valintoja, joita tutkijan tulee pohtia. Heikkilä (2008, 29-32) on luetellut hyvän tutkimuksen perusvaatimuksia, joita seuraavaksi peilaan omaan tutkimukseeni.

Hyvän tutkimuksen perusvaatimuksia on, että siitä saadaan luotettavia vastauksia tutkimuskysymyksiin, se on rehellinen ja puolueeton, tulosten tulee olla tutkimuksen tekijästä riippumattomia sekä siitä ei saa aiheutua haittaa vastaajille (Heikkilä 2008 29, 31). Koin haittattomuuden vastaajille suurimmaksi riskiksi tämän kyselyn tekemisessä, koska vastaaminen vie kuitenkin vastaajan aikaa ja isännöitsijät voivat olla kiireisiä työssään. Pelkäsin tämän vaikuttavan kyselyyn vastaamiseen. Uskon, että minun on helppo saavuttaa hyvä objektiivisuus tutkimuksessani, koska se lähetettiin kaikille vastaajille sähköpostina eikä minulla ole tutkimukseen vaikuttavia omia poliittisia vakaumuksia.

Tutkimusta tehtäessä pitää olla tarkka ja kriittinen, sillä virheitä voi sattua tutkimuksen teon joka vaiheessa. On myös hyvä muistaa, että tuloksia ei pidä yleistää niiden pätevyysalueen ulkopuolelle. Tekemäni tutkimuksen tuloksia ei siis voida yleistää koskemaan esimerkiksi kaikkia Pohjoismaita. Kyselylomakkeen tekemiseen ja tiedon keruuseen on muistettava varata riittävästi aikaa, jotta saadaan luotettavat tutkimustulokset (Heikkilä 2008, 30-31, 32). Aika oli minun puolellani tässä tutkimuksessa, sillä aloitin kyselylomakkeen tekemisen jo keväällä 2010, mutta lopullinen kyselylomake lähti vastaajille vasta talvella 2011. Tässä ajassa ehdin hyvin paneutua kyselylomakkeen tekoon.

Hyvän tutkimuksen pitää olla tehokas ja taloudellinen. Tutkimuksen taloudellisuus täyttyy, kun sen hyöty ja kustannukset ovat oikeassa suhteessa. (Heikkilä 2008, 31.) Koen, että oma kyselytutkimukseni oli taloudellinen, koska sähköpostiviestien lähettäminen on ilmaista ja niillä on mahdollista tavoittaa suuri joukko vastaajia. Jos olisin valinnut

tiedonkeruumenetelmäksi haastattelun, olisivat kustannukset saattaneet olla huomattavasti suuremmat. Tutkimuksen on tärkeää olla hyödyllinen ja käyttökelpoinen, sen pitää tuoda jotain uutta esille sekä sen on oltava relevantti. Hyödyllinen tutkimus on helpompi toteuttaa tärkeästä, useita koskettavasta ongelma-alueesta kuin epäolennaisesta ja harvoja koskettavasta aiheesta. (Heikkilä 2008, 32.) Koin myös tämän kriteerin haastavaksi täyttää. Tutkimukseni tuo kyllä uutta tietoa esiin, mutta sitä en osaa sanoa, kuinka oleellista tutkimani tieto on ja koskettaako se useita ihmisiä.

Avoimuus on yksi hyvän tutkimuksen perusvaatimuksista. Tutkimusta tehtäessä vastaajalle on selvitettävä, mihin tuloksia käytetään ja mikä on tutkimuksen tarkoitus. Tutkimusraportissa on esitettävä kaikki tärkeät tulokset ja johtopäätökset. Kyselyyn vastaajien liike- tai ammattisalaisuuksia yksityisyyttä ei saa vaarantaa eikä yksittäisiä vastaajia saa tunnistaa tuloksista. (Heikkilä 2008 31-32.) Tutkimukseeni osallistuminen oli kyselyyni vastanneille täysin vapaaehtoista. Kyselylomakkeen ohella lähetin vastaajille saatekirjeen (liite 2), jossa kerroin tutkimukseni tarkoituksesta ja tavoitteista, vastaajien nimettömyydestä sekä osallistumisen vapaaehtoisuudesta. Saatekirjeessä ilmoitin, ettei yksittäisiä vastauksia voida yhdistää vastaajiin eikä vastaajien tai yritysten nimiä mainita lopullisessa raportissa. Saatekirjeessä kerroin myös, ettei vastaajien tietoja luovuteta eteenpäin. Omassa tutkimuksessani vastaajien tietosuojan pitäminen onnistui mielestäni hyvin, koska se tehtiin E-lomakkeella, joten yksittäisiä vastauksia ei voi tunnistaa.

Tutkimuksen teossa on myös tärkeää arvioida kahden keskeisen käsitteen, validiteetin ja reliabiliteetin toteutumista. Validiteetti tarkoittaa tutkimuksen pätevyyttä ja hyvällä validiteetilla tarkoitetaan sitä, että tutkimuksessa on mitattu sitä, mitä siinä pitikin mitata. Validiteettia on vaikea lähestyä tilastollisesti, koska se on ennen kaikkea tutkittavan ilmiön sisällöllinen kysymys. (Vehkalahti 2008, 41.) Esimerkiksi kyselylomakkeiden kysymyksiin voidaan saada kyllä vastaukset, mutta vastaajat ovat saattaneet käsittää monet kysymykset toisin kuin tutkija on ne alunperin ajatellut. Näin vastauksia ei voida pitää pätevinä. (Hirsijärvi 2003, 216-217.) Reliabiliteetti tarkoittaa tutkimuksen tarkkuutta ja hyvällä reliabiliteetilla tarkoitetaan sitä, että tutkimus sisältää mahdollisimman vähän mittausvirheitä (Vehkalahti 2008, 41). Reliabelius tarkoittaa siis mittaustulosten toistettavuutta eli se mittaa tutkimuksen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia (Hirsijärvi 2003, 216). Ajattelen, että saavutin työssäni hyvän reliabiliteetin, koska pyrin tekemään kysymyksistä hyvin yksinkertaisia ja helposti ymmärrettäviä. Suurin osa kysymyksistä oli myös strukturoituja, jolla pyrin pienentämään omia tulkintavirheitäni.

6.4 Jatkotutkimusehdotukset

Tutkimusta voisi tulevaisuudessa jatkaa ottamalla tutkimukseen mukaan isännöitsijöiden lisäksi asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat tai tilintarkastajat. Lisätutkimusta voisi myös tehdä tekemällä kattava analyysi asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksistä tai tehdä kyselytutkimus suoraan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille.

Sain tästä tutkimuksesta paljon tulevaisuuden työrintaman kannalta tarpeellista informaatiota asunto-osakeyhtiön päätöksenteosta ja taloudesta. Mielenkiintoista oli myös selvittää taantumien syitä ja sen vaikutusta Suomen talouteen. Tutkiessani taantumien syitä, heräsi minulle toistuvasti mieleen tärkeä kysymys: Miksi päättäjät antoivat talouden taas valahtaa taantumiaan? Se olisi kuitenkin mielestäni voitu estää tai ainakin sen vaikutuksia olisi voitu pienentää.

Lähteet

Kirjallisuus:

- Cassidy, J. 2009. *How Markets Fail*. London: Penguin Group.
- Hakanen, Y. (toim.) 2009. *Nykyinen kriisi ja Marx*. Helsinki: TA-Tieto.
- Heikkilä, T. 2008. *Tilastollinen tutkimus*. Helsinki: Edita Prima.
- Hirsjärvi, S, Remes, P & Sajavaara, P. 2005. *Tutki ja kirjoita*. 11. painos. Helsinki: Tammi.
- Ijäs, T. (toim.) 2006. *Asuntoja, Rahaa ja Rakentamista*. Helsinki: Rakennustieto.
- Juntto, A. 2010. *Asumisen unelmat ja arki*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press Oy
- Kangas, O. 2003. *Laman varjo ja nousun huumaa*. Helsinki: Kela.
- Kiander, J & Vartia, P. *Suuri lama*. Tampere: Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, ETLA.
- Kinnunen, H. & Terho, S. 2007. *Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä*. 2., Uudistettu painos. Kiinteistöalan
- Koskela, M & Rousu, A. 2002. *Kansantalous tutuksi*. 8-9 painos. Helsinki: WSOY.
- Krugman, P. 2009. *Lama - Talouskriisin syyt, seuraukset ja korjauskeinot*. Suomentaja Raivio, J. Porvoo. WS Bookwell kustannus.
- Kyläkallio, J, Irola, O & Kyläkallio, K. 2003. *Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö*. 2., Uudistettu painos. Helsinki: Edita Prima
- Pekkarinen, J & Sutela, P. 2002. *Kansantaloustiede*. 9., uudistettu painos. Helsinki: WSOY.
- Puoskari, P. 2002. *Laman varjo ja sateenkaari*. Helsinki: Edita Prima.
- Riekkinen, L. (toim.) 2009. *Suhdanne vuosikirja 2009/1*. Helsinki: Elinkeinoelämän tutkimuslaitos.
- Siikala, J. 2000. *Kiinteistönpidosta kiinteistöliiketoimintaan*. Kiinteistöalan kustannus.
- Tilastokeskus. 2007. *Rakentaminen ja asuminen vuosikirja 2007*. Helsinki: Tilastokeskus.
- Tilastokeskus. 2008. *Rakentaminen ja asuminen vuosikirja 2008*. Helsinki: Tilastokeskus.
- Tilastokeskus. 2009c. *Rakentaminen ja asuminen vuosikirja 2009*. Helsinki: Tilastokeskus.
- Tilastokeskus. 2010b. *Rakentaminen ja asuminen vuosikirja 2010*. Helsinki: Tilastokeskus.
- Vehkalahti, K. 2008. *Kyselytutkimuksen mittarit ja menetelmät*. Helsinki: Tammi
- Viiala, H. Rantanen, R. 2008. *Näin toimii asunto-osakeyhtiö*. Helsinki: Juvenes Print. YliopistoKustannus, HYY Yhtymä.

Internet:

Freystätter, H & Mattila, V-M 2011. Finanssikriisin vaikutuksista Suomen talouteen. Viitattu 23.5.2011

http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/bof_online/Documents/BoF_Online_01_2011.pdf

Oikeusministeriö. Uusi asunto-osakeyhtiölaki. Viitattu 3.4.2011.

<http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki>

TeachMeFinance 2005. Explain warehouse loan. Viitattu 12.3.2011.

http://www.teachmefinance.com/Financial_Terms/warehouse_loan.html

Tilastokeskus 2011. Huhtikuun työttömyysaste 8.2 Prosenttia. Viitattu 25.5.2011.

http://www.stat.fi/til/tyti/2011/04/tyti_2011_04_2011-05-24_tie_001_fi.html

Tilastokeskus 2010a. Bruttokansantuote supistui 7.8 prosenttia vuonna 2009. Viitattu

6.4.2010. http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/2010/tiedote_003_2010-03-01.html

Tilastokeskus 2009a. Bruttokansantuote laskuun, Suomi taantumassa. Viitattu 5.4.2010.

http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/2009/tiedote_003_2009-02-27.html

Tilastokeskus 2009b. Kerrostalo-asunto-osakeyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2009. Viitattu 10.10.2010.

http://www.stat.fi/til/asyta/2009/asyta_2009_2010-09-24_kuv_001_fi.html

Turun Sanomat 2009. Suomen kokonaistuotanto oli huipussaan ennen taantumaa. Viitattu

24.5.2011 <http://www.ts.fi/online/talous/59715.html>

Sokala, H. 2009. Talouskaaos eteni kriisistä kriisiin. Viitattu 4.4.2010.

<http://www.taloussanomat.fi/kansantalous/2009/09/13/talouskaaos-eteni-kriisista-kriisiin/200919908/12>

Valtioneuvoston kanslia 2011. Finanssikriisin reaalityaloudelliset vaikutukset Suomessa:

alustava kokonaisarvio. Viitattu 22.5.2011. <http://www.vnk.fi/julkaisukansio/2011/r07-finanssikriisin-reaalityaloudelliset-vaikutukset-suomessa/pdf/fi.pdf>

Valtiovarainministeriö 2010. Suomen vakausohjelman tarkistus 2009. Viitattu 25.5.2011.

http://ec.europa.eu/economy_finance/sgp/pdf/20_scps/2009-10/01_programme/fi_2010-02-04_sp_fi.pdf

Ympäristöministeriö 2011. Asuminen. Viitattu 22.5.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=384431&lan=FI>

Kuviot

Kuvio 1: Bruttokansantuote Suomessa 2006-2009.	13
Kuvio 2: Asunto-osakeyhtiön kuluksen jakautuminen 2009.	17
Kuvio 3: Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen 2006-2009.	18
Kuvio 4: Yhtiövastikkeiden kehitys kerrostaloissa 2006-2009 (snt/m ² /kk)	19
Kuvio 5: Vastaajien koulutustaso.....	24
Kuvio 6: Vastaajien työkokemus isännöintialalta.....	24
Kuvio 7: Vastaajien isännöintiyritysten toiminnassaoloaika.....	25
Kuvio 8: Asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä.	25
Kuvio 9: Asunto-osakeyhtiöiden varallisuus.	26
Kuvio 10: Asunto-osakeyhtiöiden rahoitusvaje.	27
Kuvio 11: Kiinteistöhuoltopalvelujen käyttö.	27
Kuvio 12: Talkoiden lisääntyminen.	28
Kuvio 13: Asunto-osakeyhtiöt ja suhdannevaihtelut.	29
Kuvio 14: Asunto-osakeyhtiöt ja kansantalouden muutokset.	29
Kuvio 15: Asunto-osakeyhtiöiden taantumaaan varautuminen.	30
Kuvio 16: 1990-luvun laman vaikutus asunto-osakeyhtiöiden talouteen.	30
Kuvio 17: Taantumaaan pitkäaikaiset vaikutukset.	31
Kuvio 18: Taantumaaan vaikutus asunto-osakeyhtiöiden investointeihin.....	32
Kuvio 19: Kiinteistön remontin lykkäys.	32
Kuvio 20: Asunto-osakeyhtiön investointien kasvu.	33
Kuvio 21: Taantumaaan positiivinen vaikutus investointeihin.	33

Liitteet

Liite 1: Tutkimuksen saatekirje

Arvoisa vastaaja

Olen Hyvinkään Laurea-ammattikorkeakoulun opiskelija ja teen opinnäytetyötä taantuman vaikutuksesta asunto-osakeyhtiön talouteen. Opinnäytetyössäni tutkin kvantitatiivista menetelmää käyttäen pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden kokemuksia ja havaintoja asunto-osakeyhtiöiden taloudellisesta tilasta taantuman aikana.

Kaikki vastaukset käsitellään luottamuksellisesti. Vastaajien eikä yritysten nimiä mainita tutkimuksessa eikä tietoja luovuteta eteenpäin. Tuloksia julkistaettaessa yksilöllisiä vastauksia ei voida erottaa.

Suurin osa kysymyksistä on monivalintakysymyksiä ja kyselyyn vastaamiseen menee noin 5 minuuttia.

Tässä on linkki kyselyyn <https://elomake3.laurea.fi/lomakkeet/3516/lomake.html>

Toivon, että voisitte ystävällisesti vastata kyselyyni 18.3.2011 mennessä.

Jos teillä ilmenee kysyttävää tai haluatte muuten keskustella kyselylomakkeesta, voitte ottaa minuun yhteyttä sähköpostitse: eemeli.selin@laurea.fi

Kiitos jo etukäteen!

Eemeli Selin

eemeli.selin@laurea.fi

041-5494249

Liite 2: Kyselylomake

Opinnäytetyössäni tutkin kerros- tai rivitalossa sijaitsevia ja pääasiassa asumiskäyttöön tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä. Seuraavat asunto-osakeyhtiötä käsittelevät kysymykset koskevat siis vain tutkittavia asunto-osakeyhtiöitä.

Taustatiedot

Vastaajan ylin koulutustaso

- Ammattikoulu
- Lukio
- Opisto
- Alempi korkeakoulututkinto
- Ylempi korkeakoulututkinto
- Muu

Vastaajan oma työkokemus isännöintialalta vuosina

Yrityksen toiminnassaoloaika vuosina

Yrityksenne hoidettavana olevien asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä

Asunto-osakeyhtiön talous

	Täysin samaa mieltä	Osittain samaa mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä
Asoy:den varallisuus on pienentynyt taantumän vaikutuksesta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kiinteistöhuoltopalvelujen käyttöä on vähennetty	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asoy:t ovat joutuneet ottamaan velkaa selvittääkseen rahoitusvajeesta.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asoy:n talous on herkkä suhdannevaihteluille	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1990-luvun lama vaikuttaa yhä asoy:den talouteen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

