



Osaamista  
ja oivallusta  
tulevaisuuden  
tekemiseen

Rosa Strohmayer  
Sara Säkkinen

# Velkaantuminen uudiskohteen oston yhteydessä pääkaupunkiseudulla

## Taloyhtiölainojen ja tonttivuokrien vaikutukset asunto- markkinoihin ja kotitalouksien velkaantumiseen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2021

Tekijä(t) Otsikko	Rosa Strohmayer ja Sara Säkkinen Velkaantuminen uudiskohteen oston yhteydessä pääkaupunkiseudulla. Taloyhtiölainojen ja tonttivuokrien vaikutukset asuntomarkkinoihin ja kotitalouksien velkaantumiseen.
Sivumäärä Aika	71 sivua +1 liite toukokuu 2021
Tutkinto	tradenomi
Tutkinto-ohjelma	liiketalouden tutkinto-ohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja	lehtori Elisabeth Schaubman
<p>Muuttoliike pääkaupunkiseudulle ja matala korkotaso ovat kasvattaneet asuntojen kysyntää viimeisten vuosien aikana. Oman kodin ostaminen on merkittävä hankinta, josta moni haaveilee jossain vaiheessa elämäänsä. Myös asuntosijoittaminen nähdään houkuttelevana tienä kohti vaurastumista. Erityisesti pääkaupunkiseudun asunnot ovat kiinnostava sijoituskohteet niiden arvon nousun ja helpon vuokrattavuuden johdosta.</p> <p>Kasvaneen kysynnän myötä pääkaupunkiseudulle on rakennettu huomattava määrä uudiskohteita. Asuntojen suuri kysyntä on nostanut myös pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ennätyskorkealle niin, että vain harvalla on niihin enää varaa. Uudiskohteiden myyntihinnat ovat kuitenkin pysyneet kohtalaisen alhaisina nostamalla yhtiölainaosuutta ja rakentamalla vuokratonteille. Tämä saattaa olla monelle helpolta kuulostava ratkaisu, mikäli maksukyky ei pankin mittareiden mukaan riitä vasta valmistuneeseen unelmakotiin. Usein kuitenkin asunnon ostajat saattavat aliarvioida suuren velkataakan riskin, joka voi johtaa ongelmiin lainan takaisinmaksussa.</p> <p>Tutkimus käsitteli pääkaupunkiseudun uudiskohteiden ostoon liittyviä riskejä. Tutkimusaiheena oli velkaantuminen uudiskohteen oston yhteydessä. Teoreettisen viitekehyksen aineistona oli käytetty erilaisia asuntomarkkinoita ja rahoitusta käsittelevistä kirjallaisista, ajankohtaisista uutisista ja artikkeleista, myynnissä olevien uudiskohteiden myynti-ilmoituksia sekä aihetta käsitteleviä dokumentteja.</p> <p>Tutkimus on tehty pääosin kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimuksessa on hyödynnetty myös asiantuntijahaastattelua. Tutkimuksessa pyritään vastaamaan mahdollisimman laajasti ja selkeästi kysymyksiin: Mitä riskejä ja mahdollisuuksia pääkaupunkiseudun uudiskohteisiin liittyy? Kasvattavatko suuret yhtiölainat ja vuokratontit ylivelkaantumisen riskiä?</p> <p>Tutkimuksesta ilmeni, että uudiskohteiden suurissa taloyhtiölainoissa ja vuokratonteissa oli havaittavissa huomattavia ylivelkaantumisen riskejä, sekä muita riskitekijöitä erityisesti omistusasujalle. Myös asuntosijoittajalle oli havaittavissa erinäisiä riskejä, mutta myös merkittäviä mahdollisuuksia erityisesti velkavivun ja verohelpotusten suhteen.</p>	
Avainsanat	uudiskohde, taloyhtiölaina, vuokratontti, asuntorahoitus, asuntosijoittaminen

Authors Title	Rosa Strohmayer and Sara Säkkinen Indebtedness in Connection with the Purchase of a New Property in the Helsinki Metropolitan Area. The impact of housing company loans and rental plots on the housing market and household indebtedness.
Number of Pages Date	71 pages + 1 appendix May 2021
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor	Elisabeth Schauman, Senior Lecturer
<p>Migration to the Helsinki metropolitan area and low interest rates have increased the demand for housing in recent years. Buying your own home is a significant purchase that many dream of at some point in their lives. In addition, residential property investment is also seen as an attractive path to prosperity. Apartments in Helsinki metropolitan area make a particularly intriguing investment due to their rising value and potential profit from rent.</p> <p>Due to the increased demand, a considerable amount of new property have been built in Helsinki metropolitan area. Still, a great need for housing has increased the prices to a record high, so that only all buyers can afford such property. So far, the sale prices for new property, however, have remained relatively low due to increasing the share of housing company loans and building on rental plots. This may be an easy-sounding solution for many if, according to the banks' indicators, the solvency is not enough for a newly completed home. However, home buyers often underestimate the risk of a high debt burden, which can lead to problems when repaying the loan.</p> <p>This thesis outlines the risks associated with the purchase of a new property in the Helsinki metropolitan area. More specifically, the thesis is focused on indebtedness in connection with the purchase of a new property. The theoretical framework includes the topics of the housing market and finance, and is based on the current news and articles, sales announcements of new properties for sale, and other publications on the subject.</p> <p>The research part was mainly conducted as a qualitative study. The research part utilized expert interviews and aimed to answer the following questions as broadly and clearly as possible: What are the risks and opportunities associated with buying a new property in the Helsinki metropolitan area? Do large housing company loans and rental plots increase the risk of over-indebtedness?</p> <p>The thesis shows that large housing company loans and rental plots in new properties showed significant risks of over-indebtedness as well as other risk factors, notably for owner-occupied housing. There were also various risks identified for the residential property investor. But the risks were also coupled with significant opportunities, especially regarding the use of leverage and tax relief.</p>	
Keywords	New property, housing company loan, rental plot, mortgage, residential property investment

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tausta	1
1.2	Tutkimusongelma, tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus	3
1.3	Tutkimusmenetelmä ja tavoitteet	3
1.4	Keskeiset käsitteet	4
2	Asumismuodon valinta	6
3	Asunto-osakeyhtiö	8
3.1	Asunto-osakeyhtiö on uniikki hallinta- ja omistamismuoto	8
3.2	Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä tapahtuu yhtiökokouksessa	8
3.3	Hallituksen rooli taloyhtiössä	9
3.4	Vastikkeet asunto-osakeyhtiön rahoituksen muotona	10
4	Uudiskohde	11
4.1	Uudiskohde pähkinänkuoressa	11
4.2	RS-järjestelmä	12
4.3	Tontti	12
4.4	Uudiskohde tonttirahaston omistamalla tontilla	13
4.5	Kaupunki maanvuokraajana	16
5	Asuntorahoitus	19
5.1	Taloyhtiölaina	19
5.2	Henkilökohtainen asuntolaina	21
5.3	Korko	21
5.4	Asuntolainan vakuudet	22
5.5	Asuntolainan lyhennystavat	22
5.5.1	Annuiteettilaina	22
5.5.2	Tasalyhenteinen laina	23
5.5.3	Kertalyhenteinen bullet-laina	23
5.5.4	Lyhennysvapaa	23
5.6	Asuntolainan oheistuotteet	23
5.6.1	Korkokatto	23
5.6.2	Korkoputki	24
5.6.3	Takaisinmaksuturva	24
6	Kiinteistösijoittaminen ja asuntosijoittaminen	24

6.1	Kiinteistösijoittaminen	24
6.2	Asuntorahastot	25
6.3	Suora asuntosijoittaminen	26
6.4	Velkavivun käyttäminen asuntosijoituksessa	27
6.5	Velkavivun käyttö esimerkein	27
7	Asuntosijoittamisen riskit	30
7.1	Pankkiriski	30
7.2	Hintariski	30
7.3	Korkoriski	32
7.4	Tyhjien kuukausien riski	33
7.5	Vuokralaisriski	33
7.6	Vuokratasoriski	34
7.7	Vastikeriski	34
7.8	Poliittiset riskit	34
7.9	Riskit vastikkeenmaksun laiminlyönnistä sekä hallintaanotto	35
8	Asuntomarkkinat sekä niiden kehitys ja merkitys Suomessa	36
8.1	Asuntotuotantotarve määrittelee rakentamisen tahdin	36
8.2	Väestönkasvun vaikutus asuntotuotantotarpeelle	37
8.3	Yksinasuminen merkittävimpänä tekijänä asuntotuotantotarpeelle	38
8.4	Muuttoliike keskuskaupunkeihin Suomessa 2000–2040	39
8.5	Asuntotuotantotarve Helsingin seuduilla	39
8.6	Hintaero uusien ja vanhojen asuntojen välillä	40
8.7	Rakentamisen syksy 2020 – pääomat virtaavat kiinteistörahastoihin	42
9	Velkaantumisen tarkastelu	43
9.1	Velkaantumisaste	43
9.2	Ylivelkaantuminen	44
9.3	Asuntovelka pääkaupunkiseudulla	46
9.4	Työryhmän ehdotus kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi	49
10	Asiantuntijan teemahaastattelu	50
10.1	Puolistrukturoidun teemahaastattelun toteutus	50
10.2	Asiakkaan luototus pankin näkökulmasta	51
10.3	Hintaerot pankin tarjoamalla henkilökohtaisella asuntolainalla ja taloyhtiölainalla	51
10.4	Asunto vuokratontilla	52
10.5	Asuntolainan vakuuksiin vaikuttavat tekijät	53

11	Vuokratontti seurakunnan omistamana - Case Lehtisaari	53
12	Tonttivuokran korotustyypin vaikutus pitkällä aikavälillä esimerkeittäin	55
13	Yhdysvaltojen asuntokupla	58
14	Tutkimuksessa havaitut edut ja riskit	60
14.1	Taloyhtiölainan edut ja riskit	60
14.2	Asuntolainan edut ja riskit	62
14.3	Vuokratonttien edut ja riskit	64
15	Yhteenveto	67
15.1	Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti	67
15.2	Loppusanat ja jatkotutkimusehdotukset	68
	Lähteet	71
	Liitteet	
	Liite 1. Teemahaastattelukysymykset	

# 1 Johdanto

## 1.1 Tausta

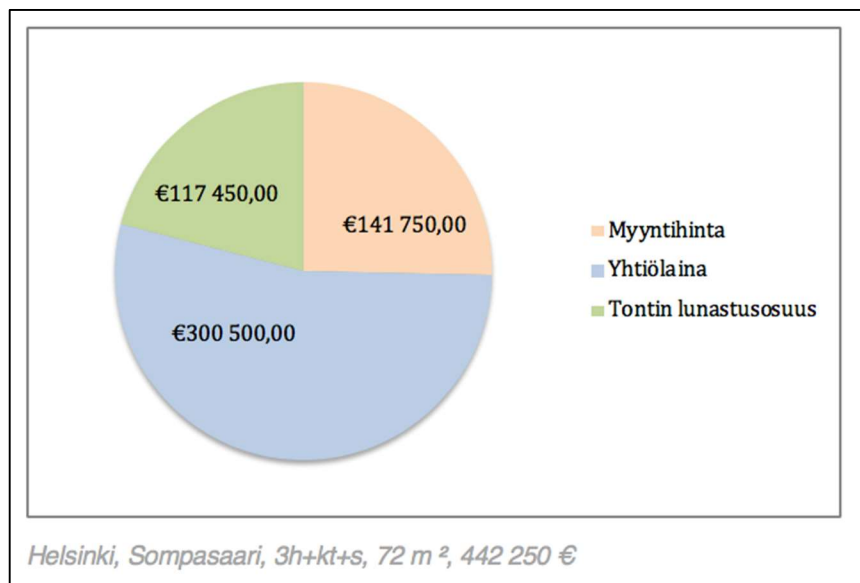
Asunnon osto on investointi, jonka moni suomalainen tekee tai vähintäänkin haaveilee tekevänsä jossain vaiheessa elämäänsä. Lisäksi asunnon osto on monessa taloudessa perheen suurin sijoitus. Myöskin sijoittajat ovat nähneet asuntosijoittamisen usein hyvänä ja vakaana sijoituskohteena. Kuitenkin useat talouskriisit ovat koetelleet myös asuntomarkkinoita.

Asuntomarkkinoille on rantautunut ilmiö, jossa asunnon myyntihinnan osuutta on laskettu ja yhtiölainan osuutta nostettu asunnon velattomasta hinnasta. Lisäksi uudiskohteet sijaitsevat usein vuokratontilla, jolloin myyntihinnasta on irrotettu myös tontin hinta. Merkittävä tekijä velkaantumisen osalta ovat vuokratonttien ehdot, joita ostaja ei välttämättä ole sisäistänyt. Suomessa on ollut tapauksia, joissa vuokratontin korotukset ovat olleet asukkaiden mielestä kohtuuttomia. Tästä hyvänä esimerkkinä toimii Lehtisaaren asukkaiden tilanne, jossa vuokrasopimuksen päättyessä uuden sopimuksen vuokrat nousivat huomattavasti edelliseen sopimukseen verrattuna. Tutkimuksen on määrä tarkastella tilannetta syvemmin kuluttajan ja sijoittajan näkökulmasta, sekä yhteiskunnalliselta kannalta.

VTT:n asuntotuotantotarve 2000–2040 -raportista käy selvästi ilmi, että Suomessa merkittävin tekijä uudiskohteiden rakentamistarpeelle on yksinasumisen lisääntyminen. Lisäksi väestönkasvu lisää asuntotuotantotarvetta jossain määrin. Raportin mukaan muuttoliike ohjautuu isoihin kaupunkeihin ja enimmäkseen pääkaupunkiseudulle seuraavan 20 vuoden aikana. (Vainio 2020.) Nämä ja monet muut tekijät vaikuttavat uudiskohteiden rakentamiseen pääkaupunkiseudulle enemmän kuin muualle Suomeen. Näin ollen tutkimus on keskitetty ja rajattu erityisesti pääkaupunkiseudun uudiskohteisiin.

Taloyhtiölainojen osuudet asuntolainaan nähden ovat nousseet huomattavasti viimeisten vuosien aikana. Uutena ilmiönä on nähty myös rahoitusyhtiöiden omistamat vuokratontit. (Ranta 2018.) Vuokratontin voi myös omistaa kaupunki tai seurakunta. Esimerkiksi Helsingin Sompasaareissa on myynnissä kohde, jonka myyntihinta on 141 750,00 euroa, velkaosuus 300 500,00 euroa ja tontin lunastusosuus 117 450,00 euroa (Etuovi.com

2019). Näin ollen asunnon kokonaishinta olisi siis 559 700,00 euroa. Asunnon saa kuitenkin omakseen myyntihinnalla 141 750,00 euroa. Yhtiölainan osuuden voi lyhentää suoraan taloyhtiölle, eikä tonttia tarvitse lunastaa, jolloin siitä maksetaan vuokraa yhtiövastikkeen muodossa joka kuukausi. Kaikki tontit eivät myöskään ole valinnaisia vuokratontteja, jolloin omistusoikeutta ei ole mahdollista lunastaa. Jos ostohetkessä maksetaan pelkkä myyntihinta, voivat asumiskustannukset nousta huomattavasti odotettua korkeammaksi myöhemmässä vaiheessa. Alla olevassa kuviossa 1. näytetään konkreettisesti asunnon arvon muodostuminen myyntihinnasta, yhtiölainasta sekä tontin lunastusosuudesta.



Kuvio 1. Helsingin Sompasaaren kohde 3h+kt+s kokonaishinta jaoteltuna.

Valitsimme aiheeksi velkaantuminen uudiskohteen oston yhteydessä. Asunnon ostaminen on usealle ihmiselle jossain elämänvaiheessa tehtävä sijoitus. Myös asuntosijoittaminen on ollut suosittua jo pidemmän aikaa. Uudiskohteita rakennetaan pääkaupunkiseudulle jatkuvasti ja ne houkuttavat usein erityisesti sijoittajia, myös kokemattomia. Joissain tapauksissa asunnonostajat eivät ole tienneet mihin lähtevät. (Taipale 2018.)

Tutkimusta varten on tarkoituksena tutustua pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin, asunto-osakeyhtiön toimintaan, uudiskohteisiin sekä näiden rahoitusratkaisuihin, ja vuokratontteihin laajalti. Tutkimuksessa hyödynnetään myös asiantuntijahaastattelua.



Tavoitteena on luoda kattava tutkimus siitä, mikä vaikutus suurten taloyhtiölainojen yleistyemisellä ja vuokratonteilla on asuntomarkkinoihin asunnonostajan, sijoittajan ja asuntomarkkinoiden näkökulmasta katsottuna.

## 1.2 Tutkimusongelma, tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia uudiskohteiden suuriin yhtiölainoihin ja vuokratontteihin liittyviä riskejä. Vuokratontin omistajasta riippuen vuokrasopimuksen ehdot vaihtelevat. Vuokratontin omistaja saattaa olla kaupunki, seurakunta tai tonttirahasto. Heillä kaikilla on erilaiset intressit tontin vuokraukselle, jotka ovat uudiskohteen omistajan kannalta olennaisia. Tästä syystä opinnäytetyö tarkastelee vuokratontin vaikutusta myyntihintaan, vuokran suuruuteen pitkällä aikavälillä ja lunastusmahdollisuutta sekä mahdollisia ongelmatilanteita. Tutkimusongelmana on velkaantuminen uudiskohteen oston yhteydessä. Velkaantumista tarkastellaan asunnonostajan ja sijoittajan näkökulmasta. Näkökulmana pidämme rahoituksellisen perspektiivin. Uudiskohteita tarkastellaan rahoituksellisen riskin kautta pitkällä aikavälillä.

Tutkimus rajataan koskemaan pääkaupunkiseudun uudiskohteita, jotka ovat asunto-osa-  
keyhtiömuotoisia ja joista ostajan on mahdollista maksaa pelkkä myyntihinta ilman yhtiölainaosuutta. Opinnäytetyöhön otetaan mukaan vain markkinaehtoisesti rakennetut uudiskohteet. Koska uudiskohteen tontin omistus on merkittävä tekijä rahoituksen kannalta, rajaukseen kuuluvat uudiskohteet omalla- ja vuokratontilla. Tutkimuksesta rajataan pois Hitas-asunnot, joiden myyntihinnalla on yläraja ja joiden kauppvoja sekä kauppahintoja valvoo kaupunki. Perusteluna poisrajaukselle on, etteivät Hitas-asunnot ole markkinaehtoisia.

Tutkimusongelma on velkaantuminen uudiskohteen oston yhteydessä. Päättökysymykset ovat: Mitkä ovat suurten taloyhtiölainojen taloudelliset riskit? Mitkä ovat vuokratontin taloudelliset riskit?

## 1.3 Tutkimusmenetelmä ja tavoitteet

Opinnäytetyön menetelmänä on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus, jonka tavoitteena on tutkia velkaantumista uudiskohteen oston yhteydessä pääkaupunkiseudulla. Keskeisimpinä aiheina ovat suuret taloyhtiölainat ja vuokratontin mahdolliset riskit. Tutkimusta

tarkastellaan teorian ja asiantuntijahaastatteluiden kautta, sekä käytännön esimerkein. Tarkoituksena on myös vertailla myyntikohteita ja lainavaihtoehtoja.

Käytämme lähteinä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, ajankohtaisia artikkeleita, lainsäädäntöä, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölakia sekä aiheeseen liittyviä tutkimuksia, esimerkiksi Suomen Pankin tekemiä tutkimuksia. Aihetta tarkastellaan asuntomarkkinoiden kehityksen, asuntojen likviditeetin, ostajan maksukyvyyn sekä asuntosijoittamisen kannattavuuden kautta. Tutkimus käsittelee myös yhteiskunnallisia, pitkän aikavälin vaikutuksia.

Tutkimus koostuu johdannosta, teoreettisesta viitekehyksestä, asiantuntijahaastattelusta tutkimusosiesta sekä yhteenvedosta. Johdannon tehtävä on herättää lukijan kiinnostus, sekä nimensä mukaisesti johdattaa lukija aiheeseen. Teoreettinen viitekehys avaa lukijalle peruskäsitteet ja luo pohjan sisäistää lukemansa myöhemmässä vaiheessa. Asiantuntijahaastattelut syventävän tietoa ja tuovat mukaan käytännön näkökulman aiheeseen. Käytännön esimerkit ovat tärkeä osa kattavaa tutkimusta, sillä teoria ei päde kaikkeen. Jos asiat toimisivat kuten ne teoriassa selitetään, maailma olisi jo ratkaistu. Tutkimusosion tavoitteena on viedä lukija syvemmälle yhtiölainojen ja asuntomarkkinoiden maailmaan ja tuoda esiin uusia näkökulmia. Yhteenvedo kerää raportin kasaan ja sen tärkein tavoite on vastata kysymyksiin, joita tutkimus on lukijassa herättänyt.

Tavoitteena on luoda kattava tutkimus siitä, mitä riskejä ja mahdollisuuksia suuret taloyhtiölainat ja vuokratontit tuovat mukanaan pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoille. Tarkoitus on myös selvittää pitkän aikavälin vaikutuksia. Onko yhtiölainat kestävä ratkaisu kohonneisiin asuntojen hintoihin vai kaatuuko järjestelmä ennen pitkään omaan mahdottomuuteensa.

#### 1.4 Keskeiset käsitteet

**Asunto-osakeyhtiöstä** puhuttaessa tarkoitetaan osakeyhtiön muotoa, jonka toiminta perustuu yhden tai useamman rakennuksen osan hallintaan. Rakennuksen tulee sisältää huoneistoja ja vähintään puolet näistä huoneistoista tulee olla yhtiöjärjestyksessä määritelty asunto-osakkaiden asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakkailla on oikeus hallita omistamiensa osakkeiden määrittelemää huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta. (AOYL 1:2 §.)

**Taloyhtiölaina** on asunto-osakeyhtiön pitkäaikaista lainaa, jolla katetaan usein rakentamisesta, kunnossapidosta ja korjauksista aiheutuvat kustannukset. Yhtiölaina voidaan jakaa asunto-osakkeiden kesken, jolloin jokainen asunto-osakas lyhentää osuuttaan taloyhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa. (Minilex.) Taloyhtiölaina on yhteisvastuullista lainaa. Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli yksi osakkaista ei pysty suoriutumaan yhtiölainasuudestaan, jää velka muiden osakkaiden vastattavaksi. (Suomen Pankki 2018.) Mikäli tällainen tilanne syntyisi, olisi taloyhtiöllä oikeus ottaa asuinhuoneisto haltuunsa (Finanssivalvonta 2018a).

**Tonttirahasto** on rahasto, joka omistaa tontteja ja vuokraa niitä tonteilla sijaitseville kiinteistöille. Asunto-osakeyhtiön sijaitessa vuokratontilla, maksavat osakkaat tontista vuokraa tonttirahastolle. Uudiskohdetta rakennettaessa usein rakennuttaja myy tontin tonttirahastolle, jotta pääomaa ei sitoudu tonttiin. (Räihä 2018.)

**Uudiskohde** on valmistunut tai vielä rakenteilla oleva kohde, joka on tarkoitettu asumiskäyttöön ja otetaan ensimmäistä kertaa käyttöön rakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavissa olevien peruskorjausten jälkeen (AsuntoKL 4:1 §). Uudiskohde on kaikessa yksinkertaisuudessaan uusi asunto.

**Asuntolainan vakuudesta** puhuttaessa tarkoitetaan takausta tai panttia, jolla turvataan lainapääoman takaisinmaksu velkojalle (Finanssivalvonta 2018c). Asuntolainan vakuutena toimii useimmiten ensisijaisesti ostettava asunto. Ostettavan asunnon vakuusarvo on usein noin 70 prosenttia asunnon hinnasta. Loput lainasummasta voidaan kattaa omilla varoilla tai lisävakuuksia. Lisävakuutena voi toimia esimerkiksi sijoitukset, mökki, lainan takaajien omaisuus, valtion takaus tai vakuutusosakeyhtiö. (OP.fi b.)

**Velkavipua** käytetään nostamaan oman pääoman tuottoa. Vieraalla pääomalla eli velkarahalla rahoitetaan sijoitusta. Velan ollessa edullista ja sijoituskohteen tuottavuuden ansiosta oman pääoman tuotto on mahdollista moninkertaistaa. Velkavipu toimii myös toiseen suuntaan; sijoituksen tuottaessa huonosti tai arvon alentuessa, oman pääoman tuotto laskee merkittävästi ja voi olla negatiivinen. Velkavivusta käytetään myös termiä vivutus ja kiinteistökohteita rahoitetaan usein suurilla velkavivuilla. (Nordnet 2020.)

**Vuokratontti** on vuokrattava maa-alue, jolla voi sijaita esimerkiksi kiinteistö tai asunto-osakeyhtiö. Mikäli asunto-osakeyhtiö sijaitsee vuokratontilla, maksavat osakkaat siitä kuukausittain tonttivuokraa taloyhtiölle hoitovastikkeen yhteydessä. Vuokratontti on

yleensä kaupungin, seurakunnan tai rakennusyhtiön omistuksessa. Rakennusyhtiöiden omistamia vuokratontteja kutsutaan valinnaisiksi vuokratonteiksi. Valinnainen vuokratontti eroaa tavallisista vuokratonteista siten, että asunto-osakkaalla on mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa taloyhtiön nimiin sopimuksessa määritellyin ehdoin. Tällöin osakkaan ei tarvitse maksaa tonttiosuudestaan vuokraa. (YIT a.)

**Yhtiöjärjestyksellä** määritetään taloyhtiön pelisäännöt. Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa, että jokaisella taloyhtiöllä on yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksestä ilmenee taloyhtiön sekä osakkaan oikeudet, velvollisuudet ja vastuut. Asunto-osakeyhtiölaista voidaan poiketa, mikäli yhtiöjärjestyksessä määrätään toisin. (Isännöintiilto b.)

**Yhtiövastike** on yhtiöjärjestyksessä määritelty maksu, jolla katetaan yhtiön ylläpidosta syntyviä kustannuksia. Yhtiövastike maksetaan kerran kuukaudessa ja se koostuu usein pääomavastikkeesta, hoitovastikkeesta ja erillisvastikkeista. Pääomavastikkeella eli rahoitusvastikkeella katetaan mahdolliset yhtiölainalyhennykset ja yhtiölainan synnyttämät korkokustannukset. Hoitovastikkeella on tarkoitus kattaa yhtiön rakennusten ja piha-alueen kunnossapitoon liittyviä kustannuksia. (Kiinteistöoikeus.)

## 2 Asumismuodon valinta

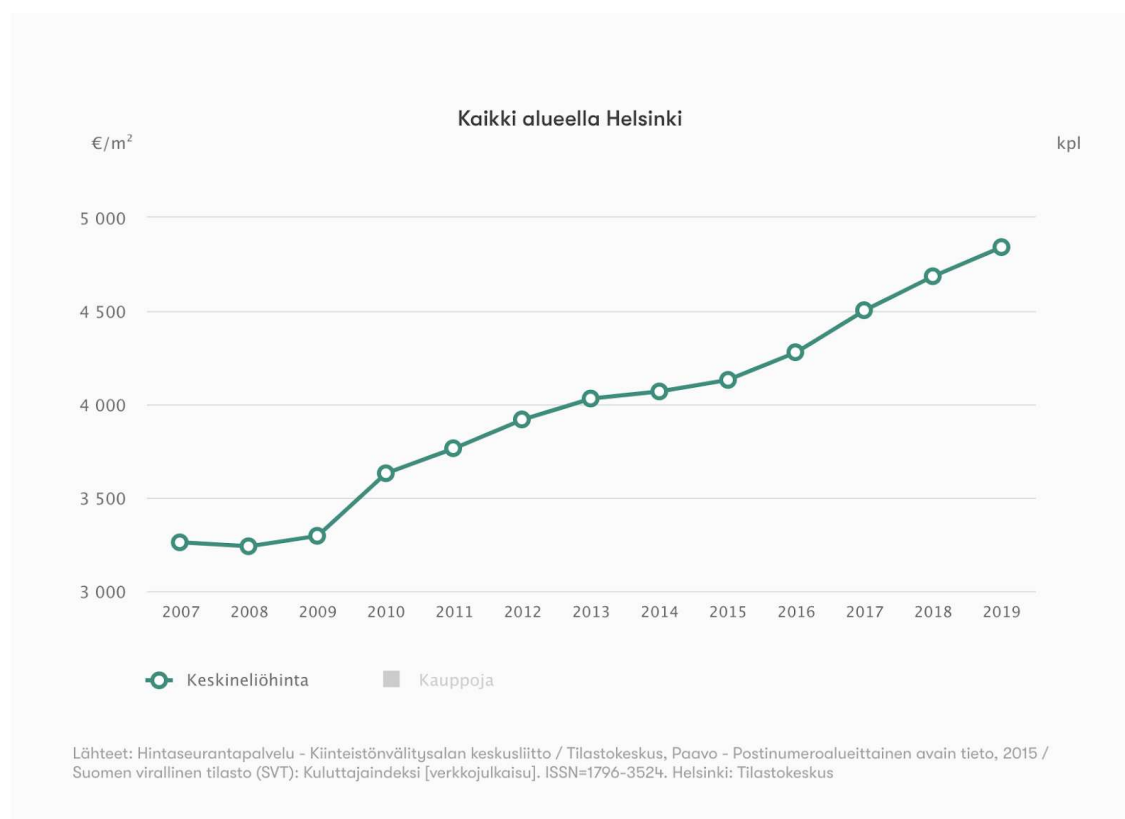
Omistusasuminen on pitkään ollut suosituin asumismuoto Suomessa. Kuitenkin viimeisen kymmenen vuoden aikana vuokralla asuminen on nostanut suosiotaan. Helsingissä vuokralla asumisesta on tullut suosituin asumismuoto ja näin ennustetaan käyvän myös muissa kasvukeskuksissa lähivuosien aikana. (Niska 2019.)

Erityisesti nuoret suosivat aiempaa enemmän vuokralla asumista, koska eivät ole valmiita sitoutumaan ja haaveilevat mahdollisesta muutosta ulkomaille. Toinen merkittävä tekijä on korkojen verovähennyskelpoisuuden muutos. (Kaleva 2018.) Vielä vuonna 2015 korkoista sai vähentää 65 prosenttia, mutta vuonna 2021 vähennyskelpoista on vain 10 prosenttia koroista (Vero 2021).

Vuokralla asumisen etuna voidaan nähdä sen huolettomuus. Mikäli asunnon arvo laskee, ei vuokralainen koe tappiota. Vuokra-asunnosta pääsee eroon helposti ja nopeasti - vuokrasopimuksen irtisanomisaika on useimmiten vain yksi kuukausi. Vuokra-asuntoon ei tarvitse ottaa isoa asuntolainaa, eikä vuokralaisen tarvitse huolehtia tulevista remonteista. Vuokralla asuminen myöskin mahdollistaa asumisen arvokkailla asuinalueilla,

johon henkilöllä ei muuten ehkä olisi varaa. Vuokralla asumisen varjopuolina voidaan nähdä se, ettei vuokralainen pääse hyötymään asunnon arvonnoususta. Vuokraa maksetaan vuokranantajalle, eikä jää itselle säästöön. Vuokrat saattavat nousta vuosien kuluessa, eikä asuntoa saa remontoida itselleen mieleiseksi. Vuokralaisella ei ole myöskään mahdollisuutta vaikuttaa taloyhtiön asioihin. (Taipale 2019c.)

Omistusasumisen selvänä etuna voidaan nähdä se, että varsinkin kasvukeskuksissa asunnot ovat säilyttäneet arvonsa kohtalaisen hyvin. Asuntolainan korot ovat olleet pitkään matalat ja lainaa saa helposti. Asuntolainaa lyhentäessä, kerryttää varallisuutta itselleen, sen sijaan, että maksaisi ulkopuoliselle vuokraa ulkopuoliselle taholle. Omistusasuminen on useimmiten vuokralla asumista edullisempaa ja asuntoa saa remontoida ja muokata. Omistusasumisessa on myös omat haittapuolensa. Asunnosta ei välttämättä pääse eroon kovin helposti. Asuntoon voi tulla kalliita remonteja ja hoitovastikkeet saattavat näiden myötä nousta. Myös korkojen nousu saattaa heikentää omistusasujan maksukykyä. (Taipale 2019c.)



Kuvio 2. Kaikkien asuntojen hinnat Helsingissä vuosina 2007–2019 tehtyjen kauppojen perusteella (Kiinteistömaailma).

Yllä oleva kuvio 2 havainnollistaa Helsingin asuntojen hintakehityksen vuosina 2007–2019. Kuten kuvio 2 näyttää, hinnat ovat nousseet joka vuosi yli kymmenen vuoden ajan Helsingissä. Kun tarkastellaan omistus- ja vuokra-asumista, voidaan todeta yhteenvedon, että kummatkin vaihtoehdot omaavat hyviä ja huonoja puolia. Omistusasunto voidaan nähdä hyvänä sijoituskohteena vuokra-asuntoon nähden. Asunto usein säilyttää hyvin arvonsa ja hyvällä alueella sijaitessa useimmiten nostaa arvoaan. Vaikka asunnon arvo hieman laskisi, on omistusasuja kerryttänyt itselleen varallisuutta vuosien varrella. Vuokralla asuva on sen sijaan kerryttänyt varallisuutta vuokranantajalleen.

### 3 Asunto-osakeyhtiö

#### 3.1 Asunto-osakeyhtiö on uniikki hallinta- ja omistamismuoto

Suomen laissa asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Hallittavat osat on jaettu osakkeisiin ja jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyjä kohtia. (AOYL 1:2 §.)

Lyhyesti sanottuna, asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen asuinhuoneistoinen ja osakas huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Asunto-osakeyhtiö on yhtiömuotona voittoa tavoittelematon osakeyhtiö, jonka tarkoitus on täyttää omistajiensa ja asukkaidensa tarpeet. Pää tavoitteena asunto-osakeyhtiöllä on hyvän asumisen ylläpito sekä asunto-omistuksen arvon parantaminen. (Grass & Heino & Kaivanto & Koskela & Kulomäki 2010, 17–18.) Hallittavat asuinrakennukset voivat olla rivitaloja, kerrostaloja, paritaloja tai yhden asunnon taloja eli erillistaloja. Vastaavaa asunto-osakeyhtiöjärjestelmää ei löydy muualta maailmasta, vain Suomesta. (Isännöintiliitto.)

#### 3.2 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä tapahtuu yhtiökokouksessa

Asunto-osakeyhtiössä ylintä päätäntävaltaa käyttää yhtiökokous, jonka päätösten pohjalta luodaan puitteet taloyhtiön toiminnalle. Yleensä vuosittain järjestetään yksi varsinainen yhtiökokous. Lisäksi on mahdollista pitää ylimääräisiä yhtiökokouksia, mutta ne ovat lähtökohtaisesti poikkeuksia. (Viiala & Rantanen 2010.) Äänivaltaa pääsee yhtiökokouksessa käyttämään asunto-osakeyhtiön omistajat eli osakkaat. Yhtiökokous on taloyhtiön

hierarkiassa ylimpänä. Näin ollen taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat päätösvallassa osakkaiden alapuolella. (Sarekoski 2015, 17.)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkaat valitsevat keskuudestaan hallituksen jäsenet seuraavalle kaudelle. Käsiteltäviä asioita varsinaisessa yhtiökokouksessa ovat lisäksi taloyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus sekä kuluvan ja tulevan tilikauden talousarvio. Velvollisuutena on myös esittää kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle. Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa pitämään varsinaisen yhtiökokouksen kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Useimmiten taloyhtiön tilikausi on kalenterivuosi. (Sarekoski 2015, 17.)

Lähtökohtaisesti poikkeuksellisen ylimääräinen yhtiökokous kutsutaan koolle, mikäli yhtiökokous tai hallitus niin vaatii. Ylimääräinen yhtiökokous on myös mahdollista pitää silloin, kun 1/10 kaikista taloyhtiön osakkeista omistavat osakkaat niin vaativat. Tällöin vaatimus tulee tehdä taloyhtiön hallitukselle kirjallisesti erikseen määritellyn asian tarkastelua varten. (Sarekoski 2015, 17.)

Yhtiökokouksessa osakkaat tekevät päätökset äänten enemmistöllä, ellei asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AOYL 1:9 §). Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään myös osakkaiden yhdenvertaisuudesta siten, että kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä samanlaiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä kehoteta toisin (AOYL 1:10 §). Yhdenvertaisuudella halutaan taata, ettei vähemmistön kustannuksella tuoteta epäoikeutettua etua enemmistöosakkeenomistajille. Tästä huolimatta enemmistövallan käyttäminen yhtiökokouksessa ei riko yhdenvertaisuusperiaatetta. (Jauhiainen yms. 2019, 36.)

### 3.3 Hallituksen rooli taloyhtiössä

Taloyhtiöllä on oltava hallitus asunto-osakeyhtiölain mukaan. Taloyhtiön hallituksen tehtävänä on johtaa ja edustaa taloyhtiötä. Lisäksi hallitus huolehtii taloyhtiön hallinnollisista asioista ja tekee päätöksiä tavanomaisista asioista. Pääsääntöisesti varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet. Hallituksen jäsenmäärä on yleensä 3–5 jäsentä, ellei yhtiöjärjestys velvoita toisin. Taloyhtiön hallituksella tulee olla puheenjohtaja, mikäli jäseniä on enemmän kuin yksi. Hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkioita vastineeksi tehdystä työstään. (Sarekoski 2015, 25.)

Käytännössä taloyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu taloyhtiön hallinnon hoito, kiinteistön ylläpidon ja muun toiminnan asianmukainen järjestäminen. Myös kirjanpidon ja varainhoidon seurannan tarkoituksenmukainen järjestäminen kuuluu hallituksen vastuualueelle. Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus, jota varten laaditaan yhtiökokouksessa käsiteltävät asiakirjat yhdessä isännöitsijän kanssa. Osakkaat voivat ilmoittaa hallitukselle taloyhtiötä koskevia asioita käsiteltäväksi yhtiökokouksessa, esimerkiksi remontteja koskevat ilmoitukset. Yhtiökokouksessa päätetyt asiat ohjautuvat hallituksen täytäntöönpantavaksi yhdessä isännöitsijän kanssa. (Sarekoski 2015, 25.)

Vaikka yhtiökokous on taloyhtiön hierarkiassa ylin päättävä elin, kuuluu hallitukselle erityistehtäviä, jotka eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviksi. Kyseiset tehtävät koostuvat isännöitsijän valitsemisesta ja erottamisesta, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoittaminen, kunnossapitotarveselvityksen laatiminen sekä varoituksen antaminen huoneiston ottamisesta taloyhtiön hallintaan. (Sarekoski 2015, 26.)

Mikäli taloyhtiöllä on isännöitsijä tai isännöintiyritys, kuuluu heille operatiiviset toiminnot. Operatiivisiin toimintoihin kuuluvat päivittäiset hallinnon asiat, kuten sopimusten hallinnointi ja laskujen maksu. Isännöitsijän toimiessa operatiivisissa asioissa, hallituksella on valvojan rooli. Hallituksen tulee pitää silmällä isännöitsijän toimintaa, jotta tehtävät hoituvat asianmukaisesti. (Sarekoski 2015, 25.)

### 3.4 Vastikkeet asunto-osakeyhtiön rahoituksen muotona

Yhtiöjärjestyksessä asetettujen perusteiden mukaan asunto-osakeyhtiön osakkaat ovat velvollisia osallistumaan taloyhtiön menojen kattamiseen vastikkeen maksulla (AOYL 3:1 §). Asunto-osakeyhtiön toiminta eroaa osakeyhtiön toiminnasta siinä, että lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön toiminta ei ole tuottavaa. Näin vastikkeen avulla asunto-osakeyhtiö kattaa toiminnastaan johtuvat kustannukset. (Pyrhönen.)

Vastikkeen maksu ei kuitenkaan ole pakollista niin kuin osakkeen merkintähinta. Taloyhtiön taloudellinen asema määrittää sen, peritäänkö yhtiövastiketta vai ei. (Jauhiainen & Järvinen & Nevala 2019.) Asunto-osakeyhtiöllä saattaa olla esimerkiksi vuokrattavia liiketiloja, joista saaduilla tuotoilla taloyhtiö kattaa vastikemaksut. Muita hoitovastikkeeseen vaikuttavia tekijöitä voivat olla taloyhtiön koko, onko tontti vuokrattu vai taloyhtiön omistuksessa sekä taloyhtiön muu omaisuus, esimerkiksi vanhat puhelinosaakkeet, joista



taloyhtiö saa osinkotuottoja. Myös asukkaiden aktiivisuus vaikuttaa hoitovastikkeen suuruuteen. Mikäli osakkaat itse huolehtivat taloyhtiön piha- ja huoltotöistä, voidaan tällä säästää taloyhtiön huoltokustannuksista. Asunto-osakeyhtiöllä on myös mahdollisuus maksaa osinkoja eikä periä lainkaan vastiketta, mikäli taloudellinen tilanne sen sallii. (Bäckgren 2018.)

Taloyhtiöllä voi olla erilaisia vastikkeita sekä yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä eri maksuperuste tiettyjä kuluja varten tai maksuvelvollisuuden kohdistaminen vain tietyille osakkaille (AOYL 3:3 §). Erilaisia vastikkeita ovat yhtiövastike, rahoitusvastike eli pääomavastike ja tonttivastike. Yhtiövastikkeella on tarkoitus kattaa menot, jotka koituvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, käytöstä, kunnossapidosta, perusparannuksesta, hyödykkeiden yhteishankinnasta ja muista taloyhtiölle kuuluvista velvoitteista (AOYL 3:2 §). Pääosin yhtiövastikkeella on mahdollista kattaa kaikki yhtiön menot, jotka se on velvollinen suorittamaan lain, yhtiöjärjestyksen, sopimuksen tai muun perusteen mukaisesti (Jauhiainen ym. 2019, 174).

Jos taloyhtiöllä on lainaa, peritään sitä pääomavastikkeen muodossa osakkailta. Yhtiöjärjestysmääräyksellä osakkaille annetaan mahdollisuus maksaa kerralla heihin kohdistuva osuus taloyhtiölainasta takaisin vapautuen tällöin lainanhoidon kustannuksista. Muut osakkaat maksavat lainanhoidon kulut, jonka pohjalta määritellään pääomavastike. (Jauhiainen ym. 2019, 184.)

Mikäli taloyhtiön rakennukset ovat rakennettu vuokratontille, tulee siitä maksaa vuokraa. Vuokra peritään osakkailta vuokravastikkeen muodossa. Vuokratontin omistaa yleensä kaupunki tai tonttirahasto. Viimevuosien myytävät uudiskohteet ovat yhä useammin rakennettu tonttirahaston omistamalle tontille (Kortelainen 2017). Valinnaista vuokratonttia käsitellään tarkemmin uudiskohteen yhteydessä.

## **4 Uudiskohde**

### **4.1 Uudiskohde pähkinänkuoressa**

Suomen laissa uudiskohteella tarkoitetaan sitä, kun asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan tai elinkeinoharjoittajan myy osakkeensa ensimmäistä kertaa tai uudisrakentamiseen verrattavissa olevien korjaustöiden jälkeen. Uudiskohde saattaa olla vielä rakenteilla myyntivaiheessa tai muuttovalmis. (AsuntoKL 4:1 §.)

Uudiskohteita rakennetaan paljon kasvukeskuksiin. Uudiskohteet ovat suosittuja kohteita asunnon ostajien keskuudessa. Kun asunto on uusi, ei ostajan tarvitse huolehtia tulevista korjaustöistä, kuten putki- tai julkisivuremonteista. Ostajalla on usein myös paremmat mahdollisuudet päästä vaikuttamaan asunnon pintamateriaaleihin, värimaailmaan ja sisustukseen jo rakennusvaiheessa.

#### 4.2 RS-järjestelmä

”Rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelu” eli RS-järjestelmä on 1970-luvulla kehitetty järjestelmä, jonka tarkoitus on turvata uuden tai vielä rakennusvaiheessa olevan asunnon ostajaa kaupalliselta rakennuttajalta. Järjestelmä on kirjattu asuntokauppalakiin ja se velvoittaa rakennuttajaa laatimaan niin sanotut turva-asiakirjat, jotka talletetaan yhtiölainapankkiin. Hankkeen edetessä rakennuttaja antaa vakuuksia, joilla suojataan varaajien sekä ostajien hankkeeseen käyttämiä pääomia. Riskitekijöitä saattaa olla rakennuttajan konkurssi, hankkeen keskeytys tai jokin muu häiriötekijä. (Korpela 2014.)

RS-järjestelmällä turvataan myös hankkeen rahoitus. Hankkeen valmiusasteen mukaisesti nostetaan pankista haettavaa lainaa. Finanssivalvonnan kyselyn tulosten mukaisesti, rahoitusta myönnetään suoraan perustettavalle taloyhtiölle, jonka omistaa rakennusvaiheessa rakennuttaja. (Finanssivalvonta.) Näin tulevalle asunto-osakeyhtiölle syntyy taloyhtiölainaa rakennuttamisen kuluista.

#### 4.3 Tontti

Asunnonostajan on hyvä huomioida myös tontti, jolla asunto sijaitsee. Tontti voi olla omistus-, vuokra-, tai valinnainen vuokratontti. Asumistarkoitukseen vuokrattuja tontteja on kahdenlaisia: vuokratontteja ja valinnaisia vuokratontteja. Mikäli asunto sijaitsee vuokratontilla, maksavat osakkaat tontista vuokraa yhtiövastikkeen muodossa. Vuokrasopimus voidaan solmia 30–100 vuodeksi. Useimmiten vuokrasuhteet ovat pituudeltaan 30–50 vuotta. (Laki24.fi.)

Vuokratontti on maa-alue, joka vuokrataan jottain käyttötarkoitusta varten. Vuokratontille rakennettu asunto on myyntihinnaltaan lähtökohtaisesti edullisempi kuin omalle tontille rakennettu. Lisäksi asunnon velaton hinta ei sisällä vuokratontin lunastusosuutta. (Kortelainen 2017; SRV 2018.) Rakennuttajan näkökulmasta vuokratontin käyttö sitoo vähemmän rakennusyhtiön pääomaa. Rakennuttaja hankkii ensin tontin itselleen ja tarjoaa

tonttia sen jälkeen rahastolle. Näin rakennusyhtiölle jää maksettavaksi rakennusaikana vain tontista aiheutuvat vuokratustannukset. (Kortelainen 2018.)

Mikäli taloyhtiö omistaa tontin, kuuluu siitä jokaiselle osakkaalle heidän osuutensa. Tontin hinta huomioidaan asunnon myyntihinnassa. Jos asunto sijaitsee vuokratontilla, maksaa jokainen taloyhtiön osakas osuutensa tonttivuokrasta yhtiövastikkeen muodossa. Valinnaisella vuokratontilla tarkoitetaan vuokratonttia, josta jokaisella osakkaalla on mahdollisuus lunastaa oma osuutensa. (Bagasarov 2019.) Asunto-osakeyhtiön osakkaat vastaavat taloyhtiön tonttivuokrasta kollektiivisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos yksi osakas ei kykene suoriutumaan vuokrasta, jää tämän osuus muiden osakkaiden maksettavaksi. (Taipale 2019a.)

#### 4.4 Uudiskohde tonttirahaston omistamalla tontilla

Mikäli vuokratontti on rahoitusyhtiön omistuksessa, puhutaan tällöin tonttirahastoista. Kuvio menee usein niin, että rakennusyhtiö ostaa tontin uudiskohteen rakennusta varten. Tämän jälkeen rakennusyhtiö myy tontin rahoitusyhtiölle, jolloin tontista muodostuu tonttirahasto. Tonttirahaston omistavat sijoittajat, jotka saavat rahaston kautta pitkäaikaista ja varmaa tuottoa sijoitukselleen. (Räihä 2018.)

Usein uudiskohteiden rakentaminen vuokratonteille on yhä enemmän normalisoituvaa toimintamenetelmää. Asunnonostajan on tutkittava tarkasti tilanteensa uudiskohdetta ostettaessa, sillä pitkällä aikavälillä vuokratontti voi käydä taakaksi. Viime vuosina maanvuokrausmarkkinoille on tullut aiempaa enemmän yksityisiä toimijoita. Yksityiset toimijat ovat tonttirahastoja. Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juhana Brotherus huomauttaa, että tonttirahastot ovat tuottohakuisempia kuin perinteiset maanvuokraajat. Myös vuokratontin lunastusmahdollisuus on yleistynyt toimintamenetelmää. Lunastusmahdollisuudella tarkoitetaan sitä, että asunnonostaja voi lunastaa tontin itselleen. Brotherus mainitsee, että vuokratontin lunastusmahdollisuus on lähes yhtä varma kuin taloyhtiön oma tontti. (Paananen 2020.)

Valinnainen vuokratontti eroaa siten, että asunnon ostajan on mahdollista lunastaa taloyhtiöltä oma osuutensa vuokratontista, jolloin hänen ei tarvitse maksaa tontista vuokraa. Tämä kuitenkin vaihtelee vuokraehdoista riippuen. Taloyhtiön osakkaalla on mahdollisuus lunastaa osuutensa vuokratontista myös myöhemmässä vaiheessa. Osassa, usein

esimerkiksi kaupungin omistuksessa olevissa vuokratonteista mahdollisuutta tontin lunastamiseen ei ole. Mikäli osakas haluaa lunastaa tonttinsa, syntyy hänelle lunastuksen yhteydessä kustannuksia, esimerkiksi neljän prosentin varainsiirtoverosta sekä muista lunastukseen liittyvistä kustannuksista. Tontin lunastuksen jälkeen vastaava osuus siirtyy asunto-osakeyhtiön omistukseen. (Kortelainen 2017; SRV 2018.)

Esimerkiksi kiinteistö- ja rakennusalan konserni SRV edellyttää, että tonttia ei voi lunastaa vain osittain. Tontin omistaja voi myös edellyttää, että taloyhtiö lunastaa tontin yhdellä kerralla tai että tonttiosuutta ei voi lunastaa lainkaan. Mikäli osakas ei lunasta tonttiosuuttaan niin rahasto perii tontista vuokraa, jonka asukas maksaa tonttivastikkeen muodossa. Tontista maksetaan keskimäärin viiden prosentin vuokraa vuodessa. (Kortelainen 2017; SRV 2018.)

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sijoitusjohtaja Juho Pajari kertoo, että tonttirahastojen maanvuokraus on Suomessa arviolta noin miljardin euron markkina. Tutkittua tietoa ei tosin löydy tonttirahastojen omistamien tonttien lukumäärästä. Mikäli markkina on noin miljardin euron luokkaa, on kerrostalotontteja arviolta noin 600–800. Tämä tarkoittaa, että asuinhuoneistoja niillä on 30 000 - 40 000. Hypoteekkiyhdistys oli ensimmäinen, joka otti käyttöönsä tonttirahastojen tarjoamisen toimintamallin sijoittajille. Ensimmäinen rahasto kehitettiin vuonna 2005 ja sitä tarjottiin etupäässä institutionaalisille sijoittajille, esimerkiksi eläkeyhtiöille. (Räihä 2018.)

Tonttirahastoja ruvettiin tarjoamaan yksityisille sijoittajille vuodesta 2015 alkaen, joka on johtanut tonttirahastojen kysynnän kasvamiseen. Sijoittajat pitävät tonttirahastoja vakaana ja pitkäaikaisena sijoitusmuotona. Tonttirahastojen tuottotavoitteet vaihtelevat rahastoittain. Vuotuinen tuottoarvio liikkuu 5 – 6 prosentin paikkeilla sijoitetulle pääomalle. Tonttirahastolla on myös erityinen ominaisuus, sillä tontilla sijaitseva rakennus toimii vakuutena. Kyseinen ominaisuus luo turvaa sijoitetulle pääomalle. Matalien korkojen aikana tämänkaltainen sijoitusmuoto on todella haluttu sijoittajien keskuudessa. (Räihä 2018.)

Koska vuokratonttien sopimusehdot vaihtelevat merkittävästi on erityisen tärkeää, että kuluttaja tutustuu ehtoihin huolellisesti. Myös tontin omistaja on hyvä tuntea. Esimerkiksi tonttirahastot ovat usein kommandiittiyhtiöitä ja niiden toimiaika saattaa olla vain noin 5-10 vuotta. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokrattava tontti myydään kesken vuokrasuhteen.

Tämä taas saattaa hankaloittaa taloyhtiön asioiden hoitoa, mikäli uusi omistaja on esimerkiksi ulkomainen toimija. (Kortelainen 2017.)

On hyvä huomioida, että lunastusta koskevat ehdot vaihtelevat rahastosta riippuen. Rahaston strategiana voi olla vain lyhytaikainen vuokratontin omistus ja rahasto saattaa myydä tontin eteenpäin, jolloin vuokratontin omistaja vaihtuu. Toisten omistajien toimintamalli taas keskittyy pitkäaikaiseen vuokraukseen. Tonttirahastojen ehdot vaihtelevat myös lunastushinnan osalta. Usein vuokrasuhteen ehtona on, että tonttivuokraa korotetaan vuosittain indeksisidonnaisesti. On myös mahdollista, että lunastusosuutta korotetaan tietyllä prosentilla vuodessa. (Brännare 2019.)

Rakennuslehden keräämien tietojen perusteella pääkaupunkiseudulla maanvuokrausta tonttirahastojen puolesta harjoitetaan yhä enemmän. Kyseiset tiedot on kerännyt STH-Group lokakuussa 2019 ja tietoja on verrattu 2014 vuoden lukuihin. Lukuja kerättiin Helsingistä, Vantaalta, Espoosta ja Kauniaisista asunto-osakeyhtiöistä, joissa oli uudisasuntoja myynnissä. Tarkasteluun päätyi noin 12 900 asuntoa, joista yli kolmasosassa oli lunastettava vuokratontti. Tilastosta pääteltiin, että käytännössä nämä ovat tonttirahaston omistamia tontteja, vaikka kaikissa tonttirahastojen ehdoissa ei ole lunastusmahdollisuutta. (Kortelainen 2020.)

Vuoteen 2014 verrattuna tonttirahastojen osuus on suurentunut 20 prosenttiyksiköllä. Omien tonttien osuus on taas pudonnut alle puoleen vuodesta 2014. Pääkaupunkiseudun kaupungeista isoin muutos on tapahtunut Espoossa ja Kauniaisissa. Vuonna 2014 rakennusliikkeen rakennuttamista uudiskohteista oli rakennettu tonttirahaston omistamalle tontille 12 prosentissa tapauksista. Vastaava luku vuonna 2019 oli 48 prosenttia eli melkein puolet. Samaan aikaan omistustonttien osuus aleni 85 prosentista 43 prosenttiin. Lunastushintojen osalta keskimääräinen vuokratontin lunastushinta on Helsingissä 1089 euroa neliötä kohden, Vantaalla 609 euroa neliöltä ja Espoo–Kauniainenalueella 787 euroa neliöltä. (Kortelainen 2020.)

Uudiskohteen ostajalle asuntoilmoituksesta ei välttämättä selviä tonttirahastojen toimintamalli tai rahastojen ehdot. Tietoja saatetaan esittää puutteellisina, joka johtaa siihen, että eri uudiskohteiden kokonaishintoja on vaikea verrata keskenään. Kun kokonaishinta on hämärtynyt ostajan silmissä, saattaa vuokratontilla olla korottava vaikutus asunnon hintaan. Pajari huomauttaakin, että asunnonostaja ei välttämättä tiedä mikä on tonttira-

hasto. Eri rahastojen toiminta näyttäytyy sekavassa valossa ja asunnonostajan on hankala selvittää tilannetta, Pajari kertoo. Yllätyksenä voi tulla myös tonttirahastojen mahdollisuus myydä tontti eteenpäin uudelle omistajalle. Ostajan näkökulmasta tämä vaikuttaa osaltaan rahaston ehtojen tulkintaan. (Kortelainen 2020.)

Hypon tonttirahastot perustuvat pitkäaikaiseen 50 vuoden maanvuokraussopimukseen ja rahastojen toimintamalli on toistaiseksi voimassa olevia. Hypon asiakkailta on myös tontinlunastusmahdollisuus vuosittain ja vuokria korotetaan inflaation mukaisesti. Hypolla on mahdollisuus myydä tontit edelleen, mutta uuden omistajan tulee olla vakavarainen ja luotettava sijoittaja tai kunta. Hypo onkin vain yksi toimija alati kasvavassa maanvuokrausmarkkinassa. Maanvuokrausmarkkinat koostuvat erilaisista rahastoista, joista osa voi olla voimassa vain 10 vuoden ajan. Tonttirahastojen ehdot vaihtelevat myös huomattavasti vuokrankorotusperusteiden osalta. (Kortelainen 2020.)

Yhtenä esimerkkinä toimii Vantaalla oleva taloyhtiö, jolla oli tonttivuokrasopimus Nrepin kanssa. Kyseessä on tonttivuokrasopimus sadaksi vuodeksi ja lunastusmahdollisuutta ei ole. Vuokrankorotusperustekin on aivan omanlaisensa. Korotusperusteena toimii elinkustannusindeksi, mutta ensimmäisenä 13 kertana korotus on vähintään 1,25 prosenttia. Vuokraa korotetaan myös kaksi kertaa vuodessa. Kuudessa vuodessa korotusta tonttivuokraan tulee yhteensä 17,5 prosenttia. Tonttirahaston omistaja Nrep myi vuonna 2019 melkein kaikki omistamansa vuokratontit eteenpäin, myös esimerkkinä käytetyn vantaalaisen taloyhtiön tontin. Myydyt tontit osti eurooppalainen rahasto. Nrepi jätti käteen vain Lahdessa oleva tontti, jolla sijaitseva Nuorisosäätiön asuntoyhtiö teki konkurssin maksamattomien tonttivuokrien takia. (Kortelainen 2020.)

#### 4.5 Kaupunki maanvuokraajana

Vuokratontin voi olla myös kaupungin tai seurakunnan omistuksessa. Helsingissä virkamiehet käsittelevät esitystä, jossa uudiskohteet rakennetaan lähes poikkeuksetta vuokratonteille. Helsingin kaupungin tonttipäällikkö Sami Haapanen kertoo, että Helsingin pinta-alasta noin 63 prosenttia on kaupungin omistuksessa. Tulevaisuudessa vuokratontti Helsingin alueella on enemmän sääntö kuin poikkeus. Haapanen perustelee asiaa sillä, että omistusasunnon hankkiminen on näin edullisempaa ja tällä tavoin useammalla ihmisellä on mahdollisuus hankkia omistusasunto Helsingin alueelta. (Bäckgren 2019.)

Asuintonttien luovutus ensisijaisesti vuokraamalla kerryttää Helsingin kaupungin kassaa pitkällä aikavälillä. Ennusteen mukaan 50 vuoden ajanjaksolla kaupunki voi saada 500–700 miljoonaa euroa enemmän kuin, jos asuintontit luovutettaisiin omistukseen. Helsingin kaupunki saa tällä hetkellä vuosittain 133 miljoonaa euroa pitkäaikaisista asuintonttien vuokrista. Yhteensä kaupunki saa vuosittain maanvuokrauksesta 214 miljoonaa euroa, jolloin asuintonttien vuokrat ovat tästä summasta 60 prosenttia. (Bäckgren 2019.)

Tonttien luovutus vuokralle on kaupungin puolesta strategista toimintaa. Talouteen kohdistuva paine ohjaa pitkälti kaupungin tontinluovutuspolitiikkaa. Kun Helsinkiä uhkasi velkaantumisen vuonna 2013, tonttien myymisen lisääminen toimi valtuustostrategian vastakeinona. Niin kuin monet muut toimijat, kaupunkikin on huomannut, että maanvuokratulot ovat vakaa ja pitkälti ennustettava tulonlähteen muoto. Tyypillisesti kaupunkien vuokratonttien vuokra-aika on 50 vuotta, mutta ehdot vaihtelevat 30–100 vuoden välillä. (Bäckgren 2019.)

Toinen näkökulma tontinluovutuspolitiikkaan kaupungin puolesta on maapoliittinen. Tonttien luovutus vuokrattavaksi tarkoittaa, että kaupunki säilyttää maanomistuksensa. Näin kaupunki ylläpitää mahdollisuutensa kaupungin pitkän aikavälin kehittämiseen. Esimerkiksi syksyllä 2020 Vallilaan rakennettavat 250 asuntoa ovat kaikki kaupungin vuokratontilla. Myös Helsingin suuret valtuustoryhmät kannattavat kaupungin maanvuokrausta yksityisen omistamisen sijaan. Vasemmistoliiton ryhmänjohtaja Anna Vuorjoki mainitseekin, että Helsingissä maan arvo nousee ja on näin mitä parhain sijoituskohte. Ratkaisumalli on myös pitkässä juoksussa vastuullista kaupungin talouden hoitamista. (Bäckgren 2019; Bäckgren 2020.)

Asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitoksen Hypon pääekonomisti Juhana Brotherus arvioi, että Helsingin kaupungin esitys vuokratonttien lisäämisestä on poliittinen vastaisku Sipilän hallituksen sote-uudistukselle. Sipilän hallituksen sote-uudistus jakaisi kiinteistöveron jakojärjestelmään, ei kunnalle. Helsingin kaupungin linjaus vuokratonttien lisäämisestä estäisi kiinteistöistä saatavien tulojen karkaamista muihin kuntiin ja näin toisi vuokratuloja Helsingin kaupungille, kuten tähänkin asti. (Bäckgren 2019.)

Kaupungin kannalta uusi ratkaisumalli on merkityksellinen taloudellisesta näkökulmasta. Tontin omistaja nimittäin maksaa kunnalle kiinteistöveroaa maan ja rakennusten arvoon

perustuen. Brotherus pistää myös merkille, että moni tarkka asunnonostaja hakee asuntoa, joka on omalla tontilla tai joka on helposti lunastettavissa omaksi. Vuokratontilla asuminen on aina riskisempää kuin omistustontilla asuminen. Brotherus vakuuttaa, että asunnon omistajan kannalta pitkällä aikavälillä tontin omistaminen on varmempi ja vakaampi vaihtoehto. Omalla tontilla asuessa ei tarvitse huolehtia vuokrasopimuksen päättymisestä tai vuokraehtojen muutoksista, kuten vuokrankorotuksista. (Bäckgren 2019.)

Helsingin kaupungin tuottovaatimus vuokratonteille on noin 4–5 prosentin luokkaa vuodessa. Viime vuosina Helsinki on luovuttanut kaksi kolmesta tontista vuokralle ja vain yksi kolmasosa on myyty. Pääosin omakotitalotontit ovat olleet maanvuokrauksen kohteena ja asunto-osakeyhtiöiden tonteista yli puolet on luovutettu omistukseen. Aiemmassa toimintamallissa oston tai vuokrauksen on saanut päättää tontille rakennettavan kiinteistön ostaja. (Bäckgren 2019.)

Kiinteistöliiton Uudenmaan toiminnanjohtaja Mika Heikkilä huomauttaa, että vuokra-aikana maksettavat korkokulut muodostuvat suuriksi pitkässä juoksussa. Hänen mukaansa Helsingissä asuntojen hintataso on jo ylhäällä, sekä kestävämmän tavallisen työntekijän tuloilla. Heikkilä mainitsee, että tulevaisuudessa tehtävien peruskorjaushankkeiden kannattavuus ja haluttavuus on yhteydessä tontin vuokrasopimuksen ehtoihin. On huomattava, että pitkäjänteinen omistaminen luo kestävämmän pohjan peruskorjaushankkeiden toteutumiselle. Kyseisten kohtien takia Heikkilä näkee, että Helsingin uusi linjaus tehdään hintakilpailun kasvattamiseksi ja parhaan mahdollisen tuoton saamiseksi markkinoilta. (Bäckgren 2019.)

Vuokratonttisopimukset uusitaan Helsingin kaupungin vuokratonteilla yleensä 50 vuoden välein. Vuoden 2020 loppuun mennessä vanhenee noin 150 taloyhtiön osalta tonttivuokrasopimukset. Tonttivuokrasopimukset uusitaan ja vuokriin on luvassa korotuksia. Indeksikorotuksia ei ole tehty, joten tontista maksettava vuokra on ollut huomattavasti alhaisempaa kuin alueella vallitseva hintataso. Uusien vuokrasopimusten myötä tonttivuokrat voivat nousta jopa kymmenkertaisiksi vanhaan vuokraan verrattuna. Tonttivuokrankorotukset nostavat yhtiövastikkeita. Se kuinka paljon nousua aiheutuu taloyhtiölle, riippuu taloyhtiön ja asunnon koosta sekä sijainnista. Pienen asunnon osalta tonttivuokra nousee luonnollisesti vähemmän ja isomman asunnon osalta enemmän. (Paananen 2020.)

Tonttivuokrankorotukset vaikuttavat myös asunnon myymiseen. Taloyhtiöiden asunnoille, joissa vuokrasopimukset ovat päättymässä ja uuden tonttivuokrasopimuksen



myötä on luvassa suurempia korotuksia, on hankalampi löytää ostajaa. Erään asunnonmyyjän mukaan, ostaja saattaisi löytyä, mutta uudet tonttivuokrankorotukset korottavat kuukausittaiset asumiskustannukset liian korkeiksi. Vuokratontilla olevan asunnonomistajan mukaan vuokratontin lunastusmahdollisuus lievittäisi tilannetta. Kyseisessä taloyhtiössä ei ole kuitenkaan sellaista sopimusta Helsingin kaupungin kanssa, joka mahdollistaisi vuokratontin lunastuksen. Mikäli asunnolle ei ostajaa löydy, on edessä myyntihinnan alennus. Myyjä voi joutua jopa pudottamaan hintaa alle sen, millä hinnalla he ostivat asunnon. (Paananen 2020.)

Juhana Brotherus kertoo, että historiallisesti tarkasteltuna omalla tontilla ja vuokratontilla sijaitsevien asuntojen erot myyntihinnassa on ollut vähäistä. Hänen mukaansa asunnonostajat eivät ole kiinnittäneet pahemmin huomiota tontin omistussuhteeseen. Vuokratontin tulisi näkyä rajummin asunnon myyntihinnassa. Ostajien tietoisuus on parantunut kuluneina vuosina, mutta eriytymistä myyntihinnan osalta ei ole vielä tarpeeksi, Brotherus mainitsee. (Paananen 2020.)

Usein tonttivuokrasopimuksen uusiminen korottaa vastiketta yhden euron neliötä kohti. Brotherus raportoi, että tyypillisesti ikäihmiset jäävät mieluiten asumaan tuttuun kotiinsa ja näin vastikkeen nousulla saattaa olla suurempaa vaikutusta elintagoon. Eroa työkäisiin on se, että työkäisillä on monesti paremmat tulot ja lainansaantimahdollisuudet. (Paananen 2020.)

Brotherus pitää kaupunkia kohtuullisen luotettavana ja pitkäjänteisenä toimijana. Maanvuokrausmarkkinoiden houkutellessa alalle lisää toimijoita, asunnon omistajien asema on täynnä epävarmuustekijöitä. Brotherus viittaa maailmalla tapahtuneeseen tapaukseen, jossa tonttivuokrasopimuksen jatkosta ei ollut käyty etukäteen neuvotteluja. Maanvuokraaja on sopimuskauden päätyttyä kertonut vuokralaisilleen, että kiinteistöllä olevat tontit tulee purkaa ja lähteä muualle asumaan. Tästä syystä Brotherus epäilee, että kyseisiä tapauksia saatetaan tulla näkemään myös Suomessa. (Paananen 2020.)

## **5 Asuntorahoitus**

### **5.1 Taloyhtiölaina**

Asunto-osakeyhtiö vastaa taloyhtiölainasta, jonka asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat rahoitusvastikkeen muodossa takaisin. Taloyhtiölaina syntyy tyypillisesti jo olevassa

olevalle taloyhtiölle isojen korjaushankkeiden rahoittamiseksi. Taloyhtiölainalla katetaan myös taloyhtiön yhteisiä tiloja. Näitä voivat olla esimerkiksi pyykkitupa ja kuivaushuone sekä sauna- ja pesutupa. Uutta taloyhtiötä perustettaessa rakennusliike voi anoa lainaa taloyhtiön lukuun. (Tuomikoski 2019.) Taloyhtiön omistama kiinteistö toimii taloyhtiönlainan vakuutena (Suomen pankki 2018).

Kymmenen viimeisen vuoden aikana taloyhtiölainat ovat lisänneet merkittävästi suosioitaan. Uusien asuntojen kaupassa, ovat ostajat mieluummin käyttäneet taloyhtiölainaa kuin henkilökohtaista asunto- tai sijoitusasuntolainaa. Uudiskohteen velattomasta hinnasta voidaan kattaa jopa 70 prosenttia yhtiölainalla. Täten asunnonostaja voi ottaa pankista pienemmän henkilökohtaisen asuntolainan itselleen. Taloyhtiölainoja käyttävät myös ammattimaiset asuntosijoittajat rahoituslähteenään. Pankkien näkökulmasta asuntosijoittajien käyttämät taloyhtiölainat muuttavat lainojen luonnetta. Syynä on keskittymisriski. Keskittymisriski on läsnä, kun taloyhtiölainakannasta vastaa suuri joukko asuntosijoittajia. Pankki katsoo, että laina on hajautetumpi, kun sen omistaa taloyhtiössä asuvat omistajat. (Suomen pankki 2018.)

Taloyhtiölaina on valmiiksi kilpailutettu. Tämä tarkoittaa sitä, että lainan ehdot ja hinta ovat samat kaikille asunto-osakkaille. Taloyhtiölainaan ei ole myöskään mahdollista hakea maksuvapaata tai neuvotella uusia ehtoja. (Remes 2020.) On myös huomattava, että taloyhtiölainaan ei voi hankkia pankilta oheistuotteita, kuten korkosuojaaja tai takaisinmaksuturvaa (Aaltonen 2019).

Useimmiten uudiskohteiden taloyhtiölainasta maksetaan vain korkoja ensimmäiset vuodet eli lainaa ei tältä ajalta lyhennetä ollenkaan. Parin vuoden päästä korkokulujen lisäksi tulee maksaa lainanlyhennykset kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa, jolloin asumismenot nousevat huomattavasti pelkästään korkojen maksuun verrattuna. (YIT b.) Koska taloyhtiölaina on taloyhtiön velkaa, eivät lainan korot ole verovähennyskelpoisia, mikäli asunto on ostettu asumistarkoitusta varten (Remes 2020). Jos asunto on hankittu sijoitustarkoituksella, on sijoittajan mahdollista vähentää koron sisältävä rahoitusvastike ja taloyhtiölainan lyhennysosuus vuokratuotoista verotuksen yhteydessä (Pekkarinen 2019). Asuntosijoittajan voi tehdä verovähennyksen kuitenkin vain, mikäli taloyhtiö tuottaa keräämänsä rahoitusvastikkeet (Suomen Vuokranantajat). Hallitusohjelmassa on kuitenkin esitetty ehdotus, jossa rajoitettaisiin sijoittajien oikeutta vähentää lainan lyhennysosuus verotuksessa (Parviainen 2019).

Vaikka taloyhtiölaina on asunto-osakeyhtiön nimissä, luetaan se kotitalouksien velaksi, koska laina on heidän vastattavanaan (Korander 2020). Taloyhtiön osakkaat vastaavat lainasta yhteisvastuullisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mikäli joku osakkaista ei selviä maksuistaan, jää pahimmassa tapauksessa hänen osuutensa yhtiölainasta muiden osakkaiden maksettavaksi. Tällaisessa, erittäin poikkeuksellisessa tilanteessa taloyhtiö ottaa asuinhuoneiston haltuunsa. (Remes 2020.) Keskeinen havainto on, että osakas vastaa muiden osakkaiden vastikerästeistä, vaikka olisi itse jo maksanut taloyhtiölainansa takaisin. Toisin sanoen, osakas ei vapaudu asunto-osakeyhtiön lainasta täysin yhteisvastuullisuusperiaatteen vuoksi. (Furuhjelm 2013, 32.) Osakkaan vastikkeenmaksun laiminlyönnistä ja hallintaanotosta kerrotaan tarkemmin omassa luvussaan.

Yhtiöjärjestysmääräyksellä osakkaille annetaan mahdollisuus maksaa kerralla heihin kohdistuva osuus yhtiön lainasta takaisin. Asunto-osakas voi siis maksaa osuutensa pois kokonaisuudessaan, esimerkiksi henkilökohtaisella asuntolainalla. Tämä vapauttaa osakkaan lainanhoidon kustannuksista. Muut osakkaat maksavat lainanhoidon kulut, jonka pohjalta määritellään pääomavastike. (Jauhiainen ym. 2019, 184.)

## 5.2 Henkilökohtainen asuntolaina

Asunnon oston voi rahoittaa myös henkilökohtaisella, pankista haettavalla asuntolainalla. Asuntolainalla voidaan maksaa asunnon myyntihinta tai koko velaton hinta asuntolainalla. Asunnon myyntihinta on hinta, jolla asunnon saa omakseen. Velattomalla hinnalla tarkoitetaan sitä hintaa, joka sisältää yhtiölainaosuuden. (Remes 2020.)

Henkilökohtaista pankkilainaa haettaessa pankki luotottaa asiakkaansa hänen henkilökohtaisen maksukykyensä perusteella. Myös laina-ajan pituuteen voi itse vaikuttaa, kun taas taloyhtiölainat ovat yleensä pitkiä. Taloyhtiölainassa pankilla ei ole tällaista mahdollisuutta arvioida lainan vastaajan maksukykyä ja uudiskohteissa tulevia osakkaita ei välttämättä vielä tiedetä. (Realia Isännöinti.)

## 5.3 Korke

Korolla tarkoitetaan lainan hintaa, eli sitä hyvitystä, jonka velkoja saa vastineeksi rahan lainaamisesta. Lainan korke muodostuu rahalaitoksen ottaman riskin mukaan. Mitä suurempi riski luoton myöntämiseen liittyy, sitä suurempi on myös lainan hinta, eli korke. Korosta puhuessa on tärkeää ymmärtää käsitteiden erot. Nimelliskorolla tarkoitetaan

korkoa, joka koostuu sekä korkomarginaalista, että euroalueen yhteisestä euribor -korosta. Euribor -korkeus on kaikilla pankeilla sama, marginaali määritellään henkilökohtaisesti. Lainan marginaaliin vaikuttavia tekijöitä ovat henkilön tulotaso, maksukäyttäytyminen ja vakuudet. (Laitinen 2019.)

Todellinen vuosikorko sen sijaan koostuu kaikista lainasta syntyneistä kustannuksista. Todellisessa vuosikorossa on huomioitu lainasta syntyvät sivukustannukset. Näitä voivat olla esimerkiksi avausmaksu, tilinhoitomaksu ja lainaa maksettaessa perittävät ilmoituskulut. (Tauriainen 2019.)

#### 5.4 Asuntolainan vakuudet

Lainoja on käytännössä kahdenlaisia: vakuudellisia ja vakuudettomia. Vakuudettomat lainat ovat pienempiin hankintoihin tarkoitettuja kulutusluottoja, joilla on usein korkeat kustannukset. Vakuudelliset lainat ovat usein suurempia lainoja, jolloin lainan vakuudeksi vaaditaan esimerkiksi asunto-osake, arvopaperi, valtiontakaus, metsätila, vierasvelkapantti tai talletusvakuus. Mikäli velallisen maksukyky ei riitä velasta suoriutumiseen, on lainanmyöntäjällä oikeus lunastaa vakuus. (Murphy 2020.)

Asuntolainaa varten tarvitaan vakuuksia. Asuntolainan suuruus saa olla korkeintaan 90 prosenttia vakuuksien arvosta. Ensiasuntoa ostaessa lainan suuruus saa olla korkeintaan 95 prosenttia vakuuksien arvosta. (Finanssivalvonta 2018b.) Asuntolainan vakuutena toimii usein ostettava asunto. Pankit hyväksyvät lainan vakuudeksi yleensä noin 70 prosenttia asunnon arvosta. Vakuuden arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat yhtiölainan suuruus, rakenteilla olevan asunnon keskeneräisyys sekä asunnon rakennusvuosi ja kunto. Jos 70 prosenttia asunnon arvosta ei riitä kattamaan tarvittavaa lainan määrää, tarvitaan asunnolle lisävakuuksia. Lisävakuudeksi kelpaa esimerkiksi valtion takaus. (OP.fi b.)

#### 5.5 Asuntolainan lyhennystavat

##### 5.5.1 Annuiteettilaina

Annuiteetti- eli tasaerälainassa kaikki maksuerät ovat samansuuruisia, kun viitekorko nousee, lainan lyhennyserä pienenee. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että alkuvaiheessa lainan lyhennyserä on pienempi, koska suuri osa maksusta menee korkoihin.

Kun lainaa on vähemmän jäljellä, koron osuus lyhennyserästä laskee. (Kulutusluottovertailu.fi.)

Annuiteetilainassa myös laina-aika on tarkoin määritelty, koska kaikki takaisinmaksuerät ovat samansuuruisia. Kuluttaja tietää jo lainaa ottaessaan viimeisen takaisinmaksuerän päivämäärän alustavasti. Kun viitekorko muuttuu, lasketaan laina-aika uudestaan. (Kulutusluottovertailu.fi.)

### 5.5.2 Tasalyhenteinen laina

Tasalyhenteisessä lainassa lainan pääoman lyhennys pysyy aina samana ja lainan korko maksetaan lyhennyserän päälle. Lainaerät kevenevät sitä mukaa, kun lainaa lyhennetään ja jäljellä oleva pääoma pienenee. Kiinteässä tasaerässä myös viitekoron vaihtelut vaikuttavat maksuerien suuruuteen. Tässä lyhennystavassa riskinä on se, että viitekorko nousee ja lyhennyserät kasvavat kohtuuttoman suuriksi, eikä kuluttajan maksukyky riitä enää. (Kulutusluottovertailu.fi.)

### 5.5.3 Kertalyhenteinen bullet-laina

Kertalyhenteisessä lainassa lainan pääoma maksetaan kerralla takaisin, ja siihen asti maksetaan pelkkiä lainan korkoja. Tätä lainaa käytetään väliaikaisrahoituksena esimerkiksi silloin, kun vanha asunto on vielä myymättä, mutta uusi on jo löytynyt. (Kuluttajaliitto.fi.)

### 5.5.4 Lyhennysvapaa

Lainan lyhennysvapaalla tarkoitetaan ajanjaksoa, jolloin lainaa ei tarvitse lyhentää. Lyhennysvapaasta sovitaan pankin tai rahoitusyhtiön kanssa, usein silloin, kun henkilön maksukyky on syystä tai toisesta heikentynyt. Lyhennysvapaan kestosta neuvotellaan lainanmyöntäjän kanssa ja se voi olla 1–24 kk kerrallaan. (Nethos Oy 2020.)

## 5.6 Asuntolainan oheistuotteet

### 5.6.1 Korkokatto

Korkokatolla tarkoitetaan lainan suojaamista korkojen nousua vastaan. Korkokatossa korko vaihtelee nollan ja sovitun maksimikoron eli korkokaton välillä. Korkokatto on ikään

kuin vakuutus korkojen nousua vastaan. Korkosuojassa on kyse pankin tarjoamasta tuotteesta, josta pankki perii tietyn hinnan. (Murphy 2017.)

### 5.6.2 Korkoputki

Korkoputki toimii samoin kuin korkokatto muuten, mutta korkoputkesta ei peritä maksua. Korkoputkessa lainan viitekoroille on asetettu ylä- ja alaraja, joiden välillä korko vaihtelee. Korkoputki rahoitetaan minimikorosta saaduilla tuotoilla. Korkoputki laskee sekä asiakkaan, että pankin riskiä. Asiakkaan riskiä siinä määrin, että korot eivät voi nousta yli korkoputken maksimikoron. Myös pankin saatavat on taattu, koska korko ei voi laskea alle korkoputken minimikoron. Näin ollen pankilla on mahdollisuus tarjota asiakkaille korkoputki ilman lisämaksua. (Murphy 2017.)

### 5.6.3 Takaisinmaksuturva

Lainan takaisinmaksuturvalla tarkoitetaan vapaaehtoista vakuutusta, joka kattaa osan asunnonostajan merkittävimmistä riskeistä. Jos lainanottaja esimerkiksi sairastuu, jää työttömäksi tai yhteistä lainaa ottaessa toinen velallisista menehtyy, voidaan asumiskustannuksia korvata takaisinmaksuturvalla. (Op.fi a)

## 6 Kiinteistösijoittaminen ja asuntosijoittaminen

### 6.1 Kiinteistösijoittaminen

Suomen laki määrittelee kiinteistön olevan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkitty maa- tai vesialueen omistuksen yksikkö. Lisäksi kiinteistöön kuuluvat sillä olevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset sekä kiinteät laitteet. (KTI Kiinteistötalouden instituutti.) Kiinteistösijoittamisella puolestaan tarkoitetaan kiinteän omaisuuden oikeuttavien osakkeiden hallitsemista tai kiinteän omaisuuden omistamista. Erilaisia kiinteistösijoitusmuotoja ovat asunto-, liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöt sekä metsämaa. (Kallunki & Martikainen & Niemelä 2007, 115.) Kiinteistösijoittaminen voi olla suoraa tai välillistä. Suora kiinteistösijoitus vaatii huomattavasti pääomaa ja onkin yleensä mahdollista vain isommille toimijoille, kuten institutionaalisille sijoittajille. Välillinen kiinteistösijoittaminen tarkoittaa sijoittamista esimerkiksi kiinteistörahastoon. (RAKLI.)

## 6.2 Asuntorahastot

Asuntorahasto on yhteissijoitusinstrumentti, jonka tarkoitus on pääsääntöisesti sijoittaa asuntoihin. Kuitenkaan asuntorahastolle itsessään ei ole olemassa universaalia määritelmää. Asuntorahaston toiminta perustuu siihen, että varallisuuden hoitaja huolehtii rahaston asioista sijoittajien puolesta hallinnointipalkkiota vastaan. Rahaston hoitaminen sisältää sijoituskohteiden hankinnan, rahoituksen, hallinnoinnin sekä kohteiden myynnin. Asuntorahastojen kysynnän lisäykseen on vaikuttanut alhainen korkotaso, hyvä tuotto ja turvallisenä sijoituskohteena kokeminen. Sijoittavat kokevat myös asuntorahaston vaittomaksi sijoitusmuodoksi sekä hyödyntävät velkavipua. Velkavivun käyttö on asuntorahastoille hyvin yleinen toimintamalli. Keskimäärin velkaa on noin puolet asuntorahaston kokonaispääomasta. (Kuusenaho 2015.)

Vuoteen 2014 mennessä Suomeen oli perustettu 29 asuntorahastoa vuodesta 2006 lähtien. Vuoteen 2017 mennessä avoimia kiinteistörahastoiksi luokiteltavia oli 20 ja niiden yhteenlaskettu pääoma noin 3 miljardia euroa. Kiinteistörahastot olivat aluksi suunnattu vain institutionaalisille sijoittajille, mutta 2010-luvulla alettiin tarjoamaan kiinteistörahastoja myös yksityishenkilöille. Tämä on lisännyt asuntosijoitusrahastojen yleistymistä Suomessa ja näin kasvattanut asuntotuotantoa ja vuokra-asuntojen tarjontaa. (Alho & Härmälä & Oikarinen & Kekäläinen & Noro & Tähtinen & Vuori 2018.)

Asuntorahastojen toimintaperiaatteena on lähtökohtaisesti keskittyä vapailla markkinoilla oleviin vuokra-asuntoihin. Yksityiselle sijoittajalle asuntorahastot tuovat hajautetun asuntosijoittamisen muodon pienemmällä pääomalla kuin suorassa asuntosijoittamisessa. Suomen pankin mukaan kotitalouden omistavat noin 45 prosenttia kiinteistörahastojen pääomista. (Alho yms. 2018.) Asuntorahastot ovat tulleet osaksi eläkevakuutusyhtiöiden sijoitustoimintaan. Eläkevakuutusyhtiöillä on erityisiä motiiveja käyttää kiinteistörahastoja, sillä lainsäädäntö kieltää vivuttamisen eläkevakuutusyhtiöiltä suorissa kiinteistösijoituksissa. Näin eläkevakuutusyhtiöt kykenevät sivuuttamaan lainsäädännön ja hyödyntämään vivuttamista osana omaa toimintamallia. Vivutuksen lisäksi toinen keskeinen periaate on hallinnon ulkoistaminen. Samat intressit pätevät muidenkin sijoittajaryhmien parissa. (Kuusenaho 2015, 29.)

Asuntorahastot tehostavat pääomien käyttöään rakennuttamalla itse kohteensa tai ostamalla suuren määrän uusia kohteita tai jopa koko asuntokannan hyödyntämällä tukkualennuksia. Lisäksi asuntorahastot suosivat uudiskohteita, sillä korjaustarpeisiin ei mene

rahaa. Tyypillisesti asuntorahasto pitää portfolionsa nuorena ja luopuu vanhemmista kohteistaan. Jokaisella asuntorahastolla on oma sijoitusstrategiansa, mutta yleisesti sijoitusstrategia keskittyy kasvukeskuksien pieniin asuntoihin. Asuntosijoittamisessa tämä on hyvin yleinen strategia niin yksityissijoittajilla, institutionaalisilla sijoittajilla kuin asuntosijoitusyhtiöillä. (Alho ym. 2018.)

Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisun mukaan rahastojen tiedotteiden mukaan tuottotavoite on 6–9 prosenttia vuodessa asuntorahastojen sekä ammattimaisien sijoittajien keskuudessa. Asuntorahaston tuotto muodostuu vuokratuloista ja asunnon arvonkehityksestä. Vuokratuotto on tyypillisesti parin prosentin luokkaa ja loput tuloista pyritään kehittämään arvonnoususta. (Alho ym. 2018.) FIMin kiinteistösijoituksista vastaavan johtajan Petri Jokisen mukaan tuottojen laskeminen arvonnoususta ei ole spekulatiivista. Kyseinen toimintamalli on Finanssivalvonnan ohjeistuksen sekä ulkopuolisen AKA-arvioitsijan lausunnon mukainen. (Airaksinen 2018.)

### 6.3 Suora asuntosijoittaminen

Suora asuntosijoittaja ostaa asunto-osakkeen, jota hän vuokraa eteenpäin saaden kuukausittaista vuokratuloa. Säännöllisillä vuokratuloilla on tarkoitus kattaa asuntosijoittamisen menot, kuten asuntosijoittamista varten nostettu pankkilaina tai taloyhtiölaina. Lisäksi asuntosijoittaja pyrkii hyötymään mahdollisesta asunnon arvonnoususta. (Kaarto 2015, teoksessa Kaunisto 2019.) Asuntosijoittajan kannalta asunnon arvonkehitys ei ole kovin oleellista, jos asunto pidetään pitkään ja se pysyy vuokrattuna. Sijoittajalla on myös mahdollisuus sopia vuokrankorotuksista vuokrasopimuksessa. Lähtökohtaisesti vuokrankorotuksella pyritään kasvattamaan vuokraan inflaation tahtiin. Asuntosijoittaminen on puoleensavetävä vaurastumisen muoto, jonka riskejä pidetään maltillisena. Oravan & Turusen (2016) perustelevat asuntosijoittamisen hyötyjä sen tasaisella kassavirralla, vakaalla hintakehityksellä, hinnoitteluvirheillä asuntomarkkinoilla, mahdollisella velkavivun käytöllä, oman talouden riskienhallinnalla, hyvillä tuotoilla ja vaikutusmahdollisuuksilla. (Orava & Turunen 2016.)

Asuntosijoittajan kannalta yksi asunto on riskisempää kuin useampi sijoitusasunto. Perusteluina ovat, että kulut juoksevat asunnoissa, vaikka se olisi ilman vuokralaista tai siellä on isompi remontti meneillään. Useamman asunnon hankkimiseen ei tarvita valta-



via pääomia, sillä velkavipua ja vakuuksia käyttämällä asunnon määriä pystytään lisäämään. Näin asuntosijoittajan kannalta on tärkeää hajauttaa riskiä, jotta kassavirta ei tyrehy. (Orava & Turunen 2016.)

#### 6.4 Velkavivun käyttäminen asuntosijoituksessa

Asuntosijoittamisessa on mahdollista käyttää velkavipua hyödykseen. Lainan vakuutena toimii itse sijoitusasunto, sillä yleisesti pankit määrittävät sijoitusasunnon vakuuden kattavan 60 - 70 prosenttia asunnon arvosta. Jäljelle jäävä osuus pitää olla muuna vakuutena, esimerkiksi oma asunto tai säästöinä. Velkavivun käyttö on kannattavaa, kun sijoitusasunnosta saatavat tuotot ovat suuremmat kuin vieraasta pääomasta maksettavat korot. Toisin sanoen, sijoitusasunnossa asuva vuokralainen maksaa sijoitusasunnosta koituvat kulut. Näin asuntosijoittajan on mahdollista vaurastua sekä kartuttaa vakuutta seuraavan sijoitusasunnon hankkimista varten. Velkavivun käyttöön liittyy kuitenkin riskejä. Edullisen korkotason takia velkavivun käyttö on ollut erityisen kannattavaa. Korkotason noustessa myös lainalle maksettava korko nousee, jolloin asuntosijoittamisen kuukausittaiset kulut nousevat. (Aaltonen 2019.) Myös taloyhtiölainan käyttö on velkavivun käyttöä.

#### 6.5 Velkavivun käyttö esimerkein

Tässä kappaleessa käydään läpi esimerkkien kanssa velkavivun vaikutuksia oman pääoman tuottoon. Kyseisillä esimerkeillä on tarkoitus havainnollistaa eri skenaarioita, jotka johtuvat rahoitusmarkkinoista ja asuntomarkkinoista.

Velkavivun vaikutuksia oman pääoman tuottoon esitellään kolmen esimerkin kautta. Kaikissa esimerkeissä lainapääomaa ei ole lyhennetty lainkaan, jolloin velan määrä pysyy samana. Todellisuudessa lyhennysvapaiden jälkeen lainaa lyhennetään yleensä kuukausittaisilla erillä, jolloin velan määrä vähenee. Tällöin velasta maksettava korkokin pienenee. Kyseisissä esimerkeissä käytämme asunnon velattomana hintana 100 000 euroa tekemään taulukosta helposti ymmärrettävän. Velan määräksi on laitettu 30 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, joka vastaa juuri maksimimäärää taloyhtiölainaa. Näin lainan summaksi muodostuu 70 000 euroa. Vuokratuotoksi kuukaudessa oletamme 600 euroa ja hoitovastikkeeksi 120 euroa. Taulukossa esitetään vuokratuotto kuukaudessa ja vuodessa selkiyttämään esimerkkiä. Asunnon arvon arvellaan kohoavan kaksi prosenttia vuodessa.

Ensimmäisessä esimerkissä tarkastelemme velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon. Taulukossa 1 vertailemme sijoitusasunnon vuosittaista oman pääoman tuottoa lainalla ja ilman. Kuten alla olevasta taulukosta 1 käy ilmi oman pääoman tuotto-% on melkein kolminkertainen velkavivun ansiosta verrattuna ilman velkavivua.

Taulukko 1. Velkavivun käyttö asunnon hankinnassa ja vuokrauksessa maltillisella korolla.

<b>Velkavivun käyttö asunnon ostossa maltillisella korolla</b>	<b>Ilman velkavivua</b>	<b>Velkavivulla</b>
Asunnon velaton hinta €	100 000	100 000
Oma pääoma €	100 000	30 000
Lainamäärä €	0	70 000
Vuokratuotto kuukaudessa €	600	600
Hoitovastike kuukaudessa €	120	120
Lainan korkokulut € (2 % p.a.)	0	1 400
Vuokratuotto vuodessa €	5 760	5 760
Asunnon arvonnousu € (2 % p.a.)	2 000	2 000
Oman pääoman tuotto-%	8 %	21 %

Toisessa esimerkissä käsitellään velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon, kun asunto on rakennettu vuokratontille. Vuokravastikkeen hinnaksi määriteltiin 100 euroa kuukaudessa. Seuraava taulukko 2 havainnollistaa vuokravastikkeen vaikutusta oman pääoman tuottoon. Taulukosta 2 huomataan, että vuokratontista koituva kuluerä vaikuttaa enemmän velkavivun oman pääoman tuottoon. Verrattuna edelliseen taulukkoon 4., kun asunto on rahoitettu kokonaan omalla pääomalla, vuokratontin vastike aiheuttaa vain yhden prosenttiyksikön laskun oman pääoman tuotossa. Velkavivua käytettäessä oman pääomantuotto-% alenee 21 prosentista 17 prosenttiin eli laskua on neljä prosenttiyksikköä.

Taulukko 2 havainnollistaa sen, kuinka vuokratontista koituva suhteellisen pieni kuukausittainen kuluerä pienentää oman pääoman tuottoa ja miten sillä on suurempi vaikutus velkavivua käyttävälle asunnosijoittajalle. Kuten aiemmin kirjoitimme, vuokratontti pienentää asunnosta maksettavaa myyntihintaa ja näin sitoo vähemmän asunnonostajan omaa pääomaa. Tämän vuoksi vuokratontista maksettava vastike näkyy vähentävän oman pääoman tuottoa vuosittaisissa laskelmissa.

Taulukko 2. Velkavivun käyttö asunnon hankinnassa ja vuokrauksessa vuokratontin yhteydessä.

<b>Velkavivun käyttö asunnon ostossa vuokratontin yhteydessä</b>	<b>Ilman velkavivua</b>	<b>Velkavivulla</b>
Asunnon velaton hinta €	100 000	100 000
Oma pääoma €	100 000	30 000
Lainamäärä €	0	70 000
Vuokratuotto kuukaudessa €	600	600
Hoitovastike kuukaudessa €	120	120
Vuokratontin vastike kuukaudessa €	100	100
Lainan korkokulut € (2 % p.a.)	0	1 400
Vuokratuotto vuodessa €	4 560	4 560
Asunnon arvonnousu € (2 % p.a.)	2 000	2 000
Oman pääoman tuotto-%	7 %	17 %

Kolmannessa esimerkissä punnitaan velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon, kun asunto on rakennettu vuokratontille, lainan korkokulut ovat nousseet kuuteen prosenttiin ja asunnon arvo laskee kaksi prosenttia vuodessa. Taulukon 3. tarkoituksena on selkeyttää velkavivun käytöstä aiheutuvia riskejä. Kuten taulukko 3. kertoo, lainasta maksettavat korkokulut ja asunnon arvon lasku pienentävät maltillisesti oman pääoman tuottoa, kun asunto on rahoitettu kokonaan omalla pääomalla. Velkavivun käytön kanssa, tilanne vaikuttaa raskaasti oman pääoman tuottoon. Oman pääoman tuotto painuu viisi prosenttia miinukselle. Näin velkavivusta tulee taakka.

Taulukko 3. Velkavivun käyttö asunnon ostossa vuokratontin yhteydessä kuuden prosentin korolla ja arvonaleneminen kaksi prosenttia.

<b>Velkavivun käyttö asunnon ostossa vuokratontin yhteydessä 6 % korolla ja asunnon arvon aleneminen 2 %</b>	<b>Ilman velkavivua</b>	<b>Velkavivulla</b>
Asunnon velaton hinta €	100 000	100 000
Oma pääoma €	100 000	30 000
Lainamäärä €	0	70 000
Vuokratuotto kuukaudessa €	600	600
Hoitovastike kuukaudessa €	120	120
Vuokratontin vastike kuukaudessa €	100	100
Lainan korkokulut € (6 % p.a.)	0	4 200
Vuokratuotto vuodessa €	4 560	4 560
Asunnon arvonnousu € (-2 % p.a.)	-2 000	-2 000
Oman pääoman tuotto-%	3 %	-5 %

## 7 Asuntosijoittamisen riskit

### 7.1 Pankkiriski

Oravan ja Turusen (2016) mukaan asuntosijoittajalla on pankkiriski. Pankkiriski toteutuu, kun asuntosijoittajalla on vakuusarvoa vapaan ja hän hakee pankista lainaa uutta kohdetta varten vakuuksia vastaan, mutta pankki ei suostu antamaan lainaa. Riski tulee esille, kun asuntojen lukumäärää kasvatetaan. (Orava & Turunen 2016.) Uudiskohteiden taloyhtiölainat voivat olla asuntosijoittajan helpotus tällaisessa tilanteessa. Pankki ei vaadi asuntosijoittajalta itseltään vakuuksia eikä tunne asiakastaan. Jos asuntosijoittajan uusi kohde vaatii taloyhtiölainan lisäksi henkilökohtaista pankkilainaa niin pankki kyllä huomioi taloyhtiölainan asuntosijoittajan lainaksi ja voi pitää häntä näin riskisempänä asiakkaana.

### 7.2 Hintariski

Asuntosijoittajan tulee tunnistaa asunnonarvon heilahtelut. Sijoittajan strategiasta riippuen hintojen vaihtelulla on joko enemmän tai vähemmän merkitystä sijoittajan asemalle. Oravan ja Turusen (2016) mukaan hintariski on olennainen, jos 1. sijoittaja on

lähiaikoina ostamassa asuntoa, 2. myymässä asuntoa, 3. hakemassa lisää lainaa käytämällä nykyisiä asuntoja lisävakuutena, 4. sijoittajalla on velkaa yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon. On huomattava että, vuokratuottojen kassavirralla elävä sijoittaja on vähemmän riskialttiissa tilanteessa asuntojen hintojen heilahdellessa. Jos sijoittaja aikoo pitää asunnon vain vähän aikaa, yksi tai kaksi vuotta, on hintojen heilahtelulla suurempi merkitys saamalle tuotolle ja näin riskialttiimpi. (Orava & Turunen 2016.)

Jos asuntosijoittaja käyttää yli 70 prosentin velkavivua, voi asuntojen hintojen aleneminen kääntää velkavivun asuntosijoittajaa vastaan. Mikäli asuntosijoittajalla on henkilökohtaista lainaa pankilta, pankilla on mahdollisuus realisoida taseessa olevaa varallisuuttaan. Pakkorealisointi on epätodennäköinen vaihtoehto, jos asuntosijoittaja on hoi-  
tanut asiansa hyvin, mutta mahdollinen. (Orava & Turunen 2016.)

Pankilla on jonkin seuraavien ehtojen täytyessä oikeus eräännyttää laina:

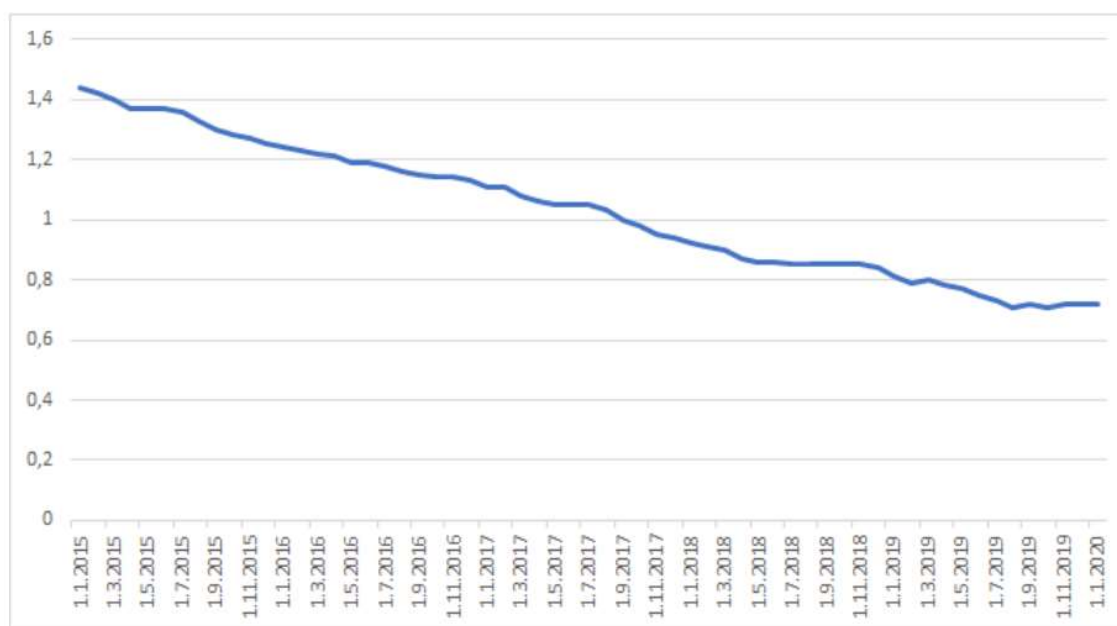
- jos velallinen tekee konkurssin,
- velallinen kuolee,
- velallinen on olennaisesti rikkonut sopimusta,
- luoton vakuutena oleva pantti muutetaan rahaksi,
- luoton vakuutena olevan pantin vakuuttaminen on laiminlyöty,
- velallinen on antanut pankille harhaanjohtavia tietoja, jotka ovat voineet vaikuttaa luoton myöntämiseen tai sen ehtoihin,
- velallinen laiminlyö maksujaan ja viivästynyt määrä on vähintään kymmenen prosenttia tai jos useampi kuin yksi maksuerä on maksamatta, vähintään viisi prosenttia velan alkuperäisestä määrästä. (Orava & Turunen 2016.)

Pankin lainaehdoissa myös todetaan, että jos vakuuden arvon aleneminen johtuu velallisen tai pantinomistajan syystä ja ei näin ole riittävä, voi pankki realisoida lainan. Paras

suojautumiskeino hintariskiä vastaan onkin turvata kassavirta ilman odotuksia arvonnousta sekä vähentää velan määrää. (Orava & Turunen 2016.)

### 7.3 Korkoriski

Lainan korko muodostuu kahdesta osasta, viitekorosta eli euriborista ja koron marginaalista, jonka lainan tarjoaja määrittää viitekoron päälle. Marginaali määritetään lainasta aiheutuvan riskin mukaan. (Laitinen 2019.)



Kuvio 3. Asuntolainojen korkomarginaalit Suomessa 1.1.2015 – 1.1.2020 (Suomen Pankki, teoksessa Asuntolainojen korko 2021, 2021).

Yllä oleva kuvio 3 osoittaa asuntolainojen keskimääräisiä korkomarginaaleja Suomessa vuosina 2015–2020. On havaittavissa, että korkotaso on ollut pitkään matala. Tällä hetkellä viitekorko on ollut miinuksella, joten lainan korko muodostuu kokonaisuudessaan lainan tarjoajan määrittämästä marginaalista. Pankkien myöntämien asuntolainojen keskimarginaali kolmen kuukauden ajalta 1.11.2020–31.1.2021 oli 0,69 prosenttia.

Asuntosijoittamisessa on yleistä käyttää huomattaviakin velkavipuja eli lainan määrä suhteessa omaan pääomaan on merkittävästi korkeampi. Tämän takia korkojen nousu on yksi merkittävimmistä riskeistä kaikille, joilla on velkaa. Korko on velasta maksettava hinta ja korkotason heilahtelut vaikuttavat velasta maksettavaan määrään. Alhaisen korkotason aikana velkarahalla sijoittaminen on houkuttelevaa. Asuntosijoittajan on tärkeää

tunnistaa, ettei alhainen korkotaso jatku ikuisesti. Korkoriskiltä on myös mahdollista suojautua eri keinoin, esimerkiksi asuntolainan oheistuotteilla. Näitä käsitellään tarkemmin laina -osuudessa. Asuntosijoittajan on myös mahdollisesti kannattavaa pitää omaa taloudellista puskuria korkojen nousun vaikutuksia hillitsemässä. Oravan ja Turunen (2016) suosittelivatkin, että asuntosijoittajalla on vararahasto, joka kattaa yli 30 prosenttia asuntojen arvoon nähden käteistä tai muuta helposti likvidisoitavaa omaisuutta. Tehokasta pääomien käyttöä hakevalle asuntosijoittajalle tämä on kuitenkin nähtävissä epäedulliseksi vaihtoehdoksi. (Orava & Turunen 2016.)

#### 7.4 Tyhjien kuukausien riski

Tyhjillä kuukausilla tarkoitetaan sitä, että vuokrattavassa asunnossa ei ole vuokralaista. Näin asunnosta ei saada vuokratuottoa, mutta asunto aiheuttaa silti asuntosijoittajalle kustannuksia vastikkeiden ja muiden mahdollisten kulujen muodossa. Vuokrausasteella kuvataan, kuinka monta prosenttia vuodesta kohde on ollut vuokrattuna. Mitä parempi vuokrausaste, sitä tuottavampi asuntosijoitus on kassavirran muodossa. Asuntosijoittajalla on monia mahdollisuuksia parantaa vuokrausastettaan. Yksi niistä on tehtävä ennen varsinaista sijoitusta eli valitsemalla sopiva sijainti. Niin kuin aiemmin kirjoitimme, tämän vuoksi useimmilla on asuntosijoitusstrategijana kasvukeskuksien pienet yksiöt. Asuntosijoittajan pyytämä vuokra tulee myös olla markkinahintainen ja vuokralaisen maksukyvyllä sopiva. (Orava & Turunen 2016.)

#### 7.5 Vuokralaisriski

Suoran asuntosijoittajan yksi isoimmista riskeistä liittyy kassavirran maksajaan eli vuokralaiseen. Tästä syystä vuokralaisen valinta on yksi tärkeimmistä asioista. Näin vuokralaisen valintaan kannattaa panostaa ja tehdä valinta huolellisesti. Asuntosijoittajan onkin järkevää tarkistaa vuokralaisensa luottotiedot ennen sopimuksen allekirjoitusta sekä henkilökohtaiset jutella vuokralaisehdokkaille. Asuntosijoittajan kassavirtaa turvaa myös vuokravakuus, joka on tyypillisesti yhden tai kahden kuukauden vuokran suuruinen. Ympäristöministeriön selvityksestä käy ilmi, että 755 vuokranantajasta 37 prosentille oli tuottanut ongelmia vuokralaisten vuokranmaksu sekä tiheä vaihtuminen. Myös joka kolmas vuokranantaja oli kärsinyt alhaisesta vuokrausasteesta ja joka viides kohteen alhaisesta huolenpidosta. (Orava & Turunen 2016.)

## 7.6 Vuokratasoriski

Vuokratasoriskillä tarkoitetaan sitä, että taloudellinen tilanne muuttuisi sellaiseksi, että yleinen vuokrataso alenisi merkittävästi ja vuokraa jouduttaisiin alentamaan kesken vuokrauskauden. Suomessa nimellisuokrat on historiallisesti nousseet jokainen vuosi. Vuokrat ovat myös nousseet yleistä hintojen nousua enemmän. Vuokraa korotetaankin yleensä kerran vuodessa vähintään elinkustannusindeksin mukaisesti. On myös mahdollista, että vuokrataso jää jälkeen yleisestä hintatasosta varsinkin, jos vuokrankorotuksia ei tehdä. (Orava & Turunen 2016.)

Oravan ja Turunen (2016) toteavat, että uudiskohteissa on helposti ylihinnoitellut vuokrat. Tämä johtuu uudiskohteiden kalliista hankintahinnasta, jolloin asuntosijoittajalla ei ole muuta mahdollisuutta kuin pyytää korkeaa vuokraa kattaakseen kulunsa. Asuntosijoittajan on mahdollista välttyä vuokratasoriskiltä selvittämällä kohteen sijainnin yleinen vuokrataso ja käyttämällä vuokranvälittäjää. (Orava & Turunen 2016.)

## 7.7 Vastikeriski

Aiemmin kerroimme, että asunto-osakeyhtiö kerää omistajiltaan erilaisia vastikkeita rahoittaakseen toimintansa. Vastikeriskillä tarkoitetaan hoitovastikkeen suurempaa korotusta (Orava & Turunen 2016). Sijoittajan kassavirran sekä asujan kannalta on tärkeää tietää tulevien vastikkeiden suuruus. Tyypillisesti uudiskohteissa on alhainen vastike, sillä vastavalmistuneessa talossa suurempia remontteja ei ole luvassa. Kuitenkin taloyhtiö voi päättää vastikkeen korotuksessa. Asujalle suuremmat asumiskustannukset voivat tulla yllätyksenä ja sijoittajan kassavirta pienenee. Vastikkeen maksusta johtuvia riskejä käsitellään tarkemmin taloyhtiön vastikkeet -osiossa.

## 7.8 Poliittiset riskit

Asuntosijoittajan kannalta poliittiset riskit kohdistuvat lähinnä verotukseen sekä geopoliittisiin asioihin. Verotuksen riskit ovat olennaisessa asemassa asuntosijoittajan kannalta. Asuntosijoittajalla on mahdollisuus vähentää asuntosijoittamisesta aiheutuvia kuluja verotuksessa. Tästä hyvänä esimerkkinä on lainan korko eli asuntosijoittajalla korkovähennysoikeus. Myös verojen korottaminen tietenkin pienentää jäljelle jäävää voittoa. (Orava & Turunen 2016.)



Geopoliittiset riskit liittyvät enemmänkin siihen, miten halutuksi asunto koetaan vuokra-markkinoilla. Tähän riskiin sisältyy muun muassa oppilaitoksiin ja opiskeluun kohdistuvat poliittiset päätökset. Kyseisiä päätöksiä voivat olla opiskelijamäärään vaikuttavat asiat sekä oppilaitosten lakkauttaminen. Edellä mainitut poliittiset riskit ovat luonteeltaan ennalta arvaamattomia ja siksi vaikeasti varauduttavissa. (Orava & Turunen 2016.)

#### 7.9 Riskit vastikkeenmaksun laiminlyönnistä sekä hallintaanotto

Uudiskohteissa, kun lainaa aletaan maksamaan takaisin, saattavat kuukausittaiset vastike-erät olla suuria. Tämän takia taloyhtiön kannattaa seurata osakkaidensa maksuja tarkalla silmällä. Ensisijaisesti maksamattomia vastikkeita tulee periä osakkaalta suoraan ja käyttämällä pelotteena laittamalla viivästyskorot sekä perintäkulut osakkaan maksettavaksi. Jos osakas jättää toistuvasti maksamatta vastikkeensa tai maksaa vain osan vastikkeesta, on huoneiston hallintaanotto perusteltua. Ennen hallintaanottoa taloyhtiön hallituksen tulee antaa osakkaalle varoitus kahden kuukauden laiminlyönnin jälkeen. Hallintaanotosta päättää yhtiökokous ja päätös tulee tehdä yksinkertaisella ääntenemmistöllä, jollei yhtiöjärjestyksessä mainita toisin. Tätä varten tulee yleensä järjestää ylimääräinen yhtiökokous ja silloin osakkaalla täytyy olla maksamatta kolmen tai neljän kuukauden vastikkeet. (Furuhjelm 2013, 22–34.)

Taloyhtiön hallitus voi myös harkita maksusuunnitelman laatimista velalliselle, jos laiminlyönti ei ole taloudellisesti merkittävä. Varsinaiseen äänestykseen ei saa osallistua hallintaanotettavan huoneiston osakkeenomistaja, mutta hänellä on oikeus käyttää puheenvuoroja yhtiökokouksessa. Mikäli yhtiökokouksessa päädytään hallintaanottoon, tulee osakkaan muuttaa pois asunnosta, jos hän on siinä asunut. Hallintaanotto voidaan tehdä enintään kolmeksi vuodeksi ja sen tarkoituksena on turvata taloyhtiön talous ja käytännössä tämä tarkoittaa huoneiston vuokraamista kattamalla vastikerästit. Mikäli osakas, jolla on vastikerästejä päättää myydä osakkeensa uudelle omistajalle, siirtyy hänelle velvollisuus maksaa vastikerästit kuudelta kuukaudelta. (Furuhjelm 2013, 22–34.)

## 8 Asuntomarkkinat sekä niiden kehitys ja merkitys Suomessa

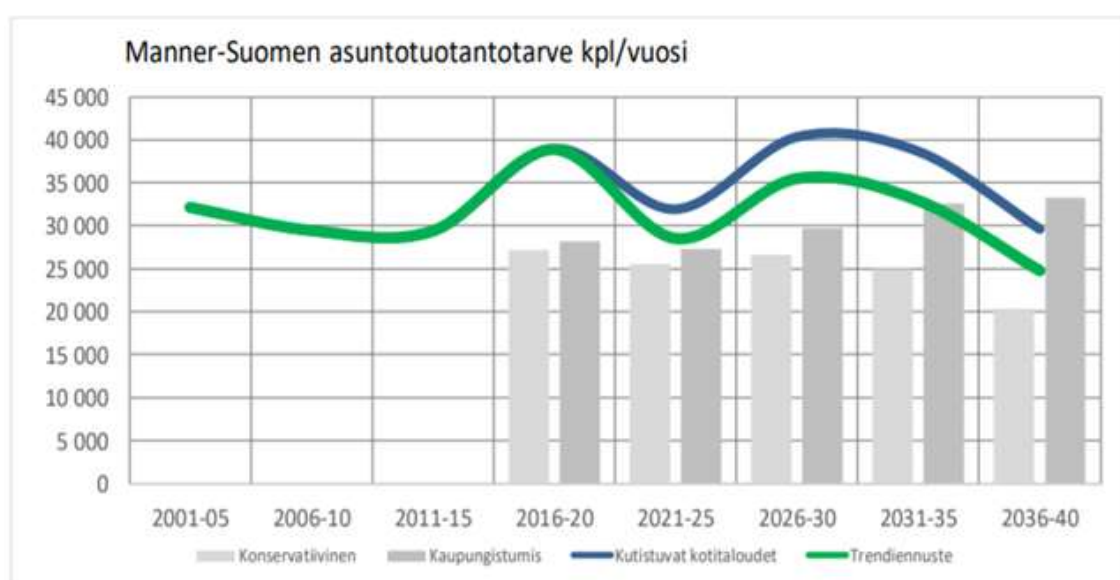
### 8.1 Asuntotuotantotarve määrittelee rakentamisen tahdin

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n tutkimuksessa selvitettiin Suomen asuntotuotantotarvetta vuosina 2020–2040. Kyseisessä tutkimuksessa määritellään seuraavien asioiden mukaisesti asuntotuotantotarvetta. Alueellinen väestöennuste luo perustan vaadittavalle asuntotuotantotarpeelle. Asuntokysyntään vaikuttavat kotitaloudet, jotka muodostuvat väestön perherakenteiden perusteella. Toisin sanoen kotitalouksien koko määrittää asuntokysyntää. Mikäli alueella on paljon suuria kotitalouksia, tarkoittaa tämä määrällisesti pienempää asuntotarvetta. Pienet, yhden hengen kotitaloudet luovat kysyntää suuremmalle määrälle asuntohuoneistoja. Asuntokysyntään vaikuttaa myös asunnot, joilla ei ole vakituisia asukkaita eri syistä johtuen. (Vainio 2020.)

Asuntotarjonnan on määrä vastata paikalliseen asuntokysyntään. Alueella oleva asuntotarjonta on peräisin jo rakennetusta asuntokannasta sekä käynnistettävästä uudistuotannosta. Jokaisella rakennuksella on aina oma käyttöikänsä. Syy rakennuksen purkamiseen on joko teknisen tai taloudellisen käyttöiän päättyminen. Käytöstä poistuvia rakennuksia korvataan usein kasvavilla kaupunkiseuduilla uudistuotannolla. Purkavaa uudisrakentamista harjoitetaan varsinkin uusien raideliikennehankkeiden alueella. (Vainio 2020.)

Rakennusten poistumaoletukseen vaikuttaa myös alueen arvioitu väestön kehitys. Väestönkehityksestä puhuttaessa käsittelemme erityisesti kahta termiä; kasvukeskus ja väestökato. Kasvukeskus on kaupunki tai alue, jossa väkiluku on kasvussa. Väestökadosta puhuttaessa tarkoitetaan alueellisen väestönkehityksen huomattavaa laskua. Väestökato alueilla havaitaan vähemmän rakennuskannan poistumaa kuin laajenevilla kaupunkiseuduilla. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksen käyttöikä ei ole tullut vielä tiensä päähän, mutta asukkaat ovat halunneet muuttaa muualle. Suomessa asuntokannasta poistuvaksi vuosittain arvioidaan 0,6–0,7 prosenttia. Seuraavan 20 vuoden aikana tyypilliseen poistumaikään tulevat 1970-luvulla rakennetut asuntokannat. 1970-luvulla rakennettiin huomattavasti uudiskohteita ja voidaan puhua jopa asuntomassasta. Vuosittainen poistumaprosentti on vielä maltillista, mutta asuntojen lukumääränä tarkasteltuna päädytäänkin melko runsaisiin poistumiin. (Vainio 2020.)

Vuoden 2019 alueellinen väestöennuste arvioi asuntotuotantotarpeen suuremmaksi kuin vuonna 2015 laskettu ennuste. Molemmat ennusteet olivat tehty 2040 vuoteen asti. Pitkän aikavälin ennusteita on haluttu hahmotella kahdella eri asuntotuotantotarpeen skenaariolla. Skenaarioista toiseksi valittiin trendiennuste, joka kuvaa asuntotuotantotarvetta, mikäli kotitalouksien suuruudet pysyvät nykyisellä tasolla. Toinen kutistuvat kotitaloudet -skenaario taas kuvaa yhden hengen kotitalouksien kasvun asuntotarvetta. Alla olevassa kuviossa 4 skenaariot ovat esitetty vihreällä ja sinisellä viivalla. Pylväät kertovat vuonna 2016 julkaistun, syksyllä 2015 tehdyn väestöennusteen perusteella laaditut skenaariot. Ennusteessa on huomioitu 2020-luvun asuntotuotantotarpeen hetkellinen heikkeneminen johtuen 2010-luvun lopun suuresta uudistuotannosta. (Vainio 2020.)



Kuvio 4. Manner-Suomen asuntotuotantotarve kpl/vuosi 2001–2040 (Vainio 2020).

## 8.2 Väestönkasvun vaikutus asuntotuotantotarpeelle

Yksi vaikuttava tekijä asuntotuotantotarpeelle on väestönkasvu. Suomessa väestönkasvu on maltillista ja ennusteita on jouduttu madaltamaan ennuste ennusteelta. Viimeisimpien ennusteiden mukaan Suomen väkiluku kääntyy laskuun 2030-luvun alussa ja vuonna 2040 väestömäärä on sama kuin vuonna 2020 eli noin 5,5 miljoonaa ihmistä. Aiemmat ennusteet pitivät todennäköisenä väestön lisääntymistä 5,8 miljoonaan ihmiseen vuoteen 2040 mennessä. (Vainio 2020.)

### 8.3 Yksinasuminen merkittävimpana tekijänä asuntotuotantotarpeelle

Väestönkasvua merkittävämpi tekijä asuntotuotantotarpeelle ovat yhden hengen kotitalouksien lisäys. Viimeisen 20 vuoden aikana asuntokysyntä sataa ihmistä kohden on kiinnunut 44 asunnosta 49 asuntoon. VTT:n raportin mukaan tämän johdosta vuodessa on rakennettu 14 500 asuntoa ja viimeisen 20 vuoden aikana yhteensä 290 000 asuntoa. Kun näitä lukuja verrataan väestönkehityksestä johtuvaan asunnonkysyntään, huomataan, että asuntotuotanto on keskittynyt yhden hengen kotitalouksien markkinoihin. Vuositasolla on rakennettu 7 800 asuntoa väestönkasvun takia ja viimeisen 20 vuoden aikana yhteensä 155 000 asuntoa. Ennusteen mukaan tulevaisuudessa tarvitaan 53 asuntoa 100 henkilöä kohden, mikäli trendi jatkuu. (Vainio 2020.)

Yhden hengen kotitaloudet myös keskittyvät kaupunkeihin. Muuttoliikkeelläkin on oma vaikutuksensa kaupunkien asuntotuotantotarpeelle, kuten tulemme seuraavassa luvussa huomaamaan. Vaikutus on tosin pienempi kuin yksinasumisen merkitys asuntotuotantotarpeelle. Syynä on perhekoon supistuminen. Mikäli nuoret olisivat asuneet lapsuudenkodeissaan ja aikuiset asuisivat enemmän yhdessä, vuotuinen asuntotuotantotarve olisi ollut jopa 10 550 asuntoa vähemmän. (Vainio 2020.) Trendiä havainnollistaa alla oleva taulukko 4 Siinä näkyy selvästi toteutunut kotitalouksien lukumäärää sataa henkilöä kohden ikäluokkakohtaisesti viimeisen 20 vuoden aikana.

Taulukko 4. Kotitalouksien lukumäärä sataa henkilöä kohden ikäluokkakohtaisesti (Tilastokeskus, perheet 2020 teoksessa Vainio 2020).

	1999	2004	2009	2014	2019	Muutos 20 vuodessa
-19	1,6	1,9	2,2	2,1	2,5	53 %
20-24	40,8	44,9	47,4	47,9	53,0	30 %
25-34	55,2	57,0	57,7	58,1	60,1	9 %
35-49	57,6	58,9	59,4	59,6	60,5	5 %
50-64	59,8	60,7	61,7	62,3	63,0	5 %
65-79	67,0	66,3	65,7	65,3	65,5	-2 %
80-	70,0	71,1	71,9	72,3	72,1	3 %
Yhteensä	44,3	46,1	47,2	48,1	49,7	12 %

#### 8.4 Muuttoliike keskuskaupunkeihin Suomessa 2000–2040

Kaupungistuminen on globaali trendi, joka on Suomessakin vahvasti esillä. Manner-Suomessa vuodesta 2000 vuoteen 2020 kaupunkiväestö on karttunut 542 000 ihmisellä, joista suurin osa on asettunut kaupunkien tehokkaasti rakennetuille sektoreille. Trendin uskotaan jatkuvan seuraavat 20 vuotta eteenpäin. Tilastokeskuksen 2019 syksyn ennusteissa todetaan, että neljäntoista väkirikkaimman kaupunkiseudun asukasluku kasvaa 235 000 ihmisellä vuodesta 2020 vuoteen 2040 mennessä. Tämä osuus on noin puolet viimeisen 20 vuoden aikana toteutuneesta 544 000 henkilöstä. Kyseinen ennuste tosin antaa kuvan, että kaikkien neljäntoista väkirikkaimman kaupunkiseudun asukasluku kasvaisi. (Vainio 2020.)

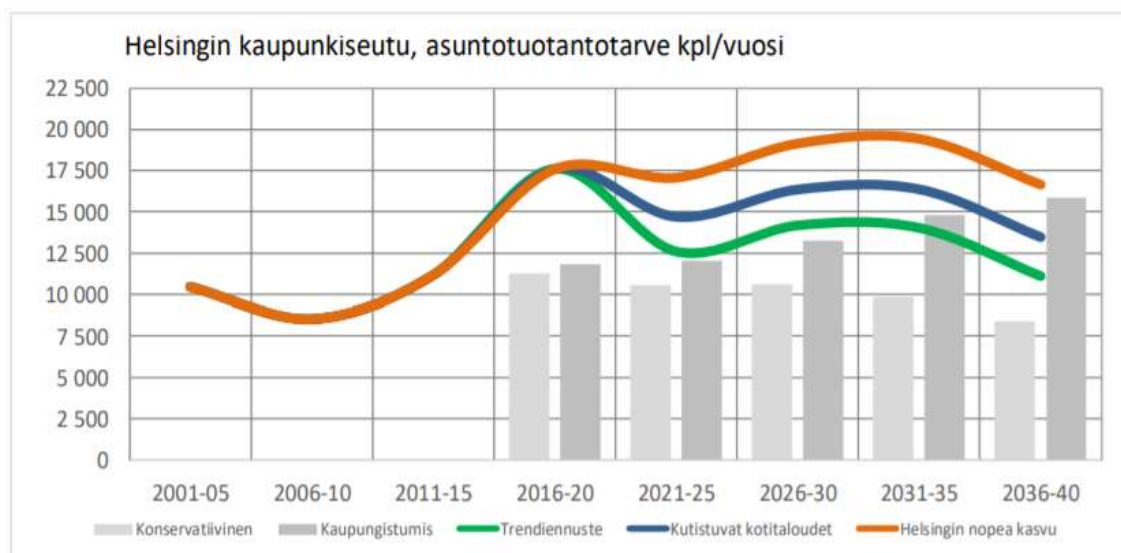
VTT:n teettämä tutkimus ennustaa neljäntoista suurimman seutukunnan kasvua vain kuudelle kaupunkialueelle seuraavat 20 vuotta. Näistä nopeimmin kasvua ennustetaan Helsingin seuduille +15 prosenttia ja Tampereen seuduille +10 prosenttia. Muille kahdeksalle kaupunkiseuduille kasvun ennakoidaan heikkenevän. Näistä kaupunkiseuduista odotetaan supistuvan eniten Kouvolan -17 prosenttia ja Porin -12 prosenttia asukasmäärät. Raportissa todetaan myös, että väestönkehitys kaikilla neljällätoista kaupunkiseudulla keskuskaupungin alueella on muita kuntia suosiollisempi. (Vainio 2020.)

Kuten VTT:n raportista käy ilmi, tulevaisuudessa maaseutu jatkaa autioitumista, ihmiset asuvat isoimpien kaupunkiseutujen keskuskaupungin alueella ja suurin muuttoliike ohjautuu pääkaupunkiseudulle. Yhä enemmän myös asutaan yksin kaupungissa. Kyseiset seikat nostavat pääkaupunkiseudun pienten asuntojen tuotannon tarvetta seuraavan 20 vuoden aikana. (Vainio 2020.)

#### 8.5 Asuntotuontotarve Helsingin seuduilla

Kirjoitimme aiemmin Tilastokeskuksen laatimista väestönkehitysennusteista. Myös Helsingille ja Helsingin seudulle on laadittu skenaarioita väestökehityksestä Helsingin kaupungin toimesta. Helsingin kaupunki esittää nopean väestönkasvun skenaariossa, että väestö kasvaisi 8 prosenttia enemmän vuoteen 2040 mennessä Helsingissä kuin tilastokeskuksen laatimassa väestöennusteissa. Kyseinen ennuste arvioi myös, että muille Helsingin seudun kunnille kasvua olisi 6 prosenttia enemmän. Asuntotuotannon tarpeen kannalta tämä tarkoittaisi Helsingin seudulle 4 000 asunnon lisäystä vuosittain. Samalla

väestömäärä lisääntyisi 101 000 asukkaalla. Seuraavassa kuviossa 5 on havainnollistettu Helsingin kaupunkiseudun asuntotuotantotarvetta. Kuviossa 5 oranssilla oleva viiva kuvastaa Helsingin kaupungin kanslian väestöennusteenperusteella laskettu tarve. Edellisen kuvion tapaan, skenaariot ovat esitetty vihreällä ja sinisellä viivalla. Pylväät kertovat vuonna 2016 julkaistun, syksyllä 2015 tehdyn väestöennusteen perusteella laaditut skenaariot. (Vainio 2020.)



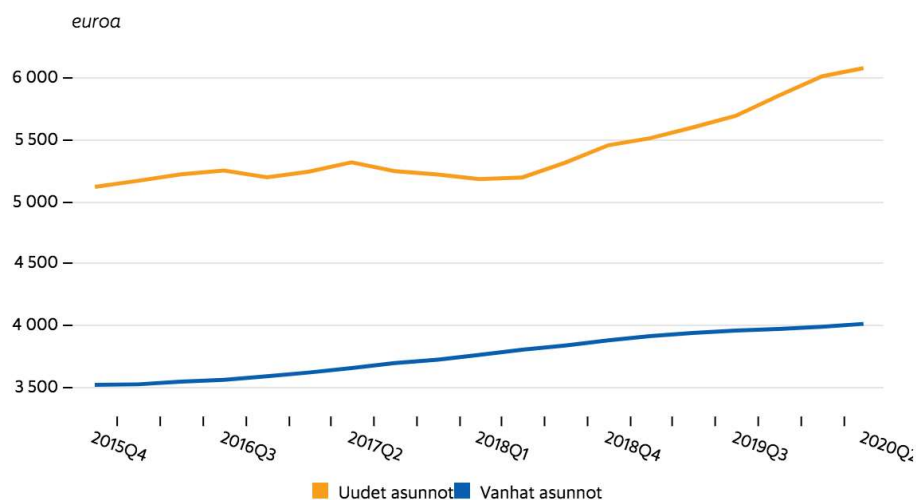
Kuvio 5. Helsingin kaupunkiseudun asuntotuotantotarve vuositasolla viisivuotiskauden aikana (Vainio 2020).

## 8.6 Hintaero uusien ja vanhojen asuntojen välillä

Kun tarkastellaan asuntomarkkinoita viimeisen viiden vuoden ajalta, voidaan huomata, että uusien ja vanhojen asuntojen hintakehityksen välille on kehittymässä kuilu. Uudiskohteiden ja vanhojen asuntojen neliöhintojen ero on kasvanut merkittävästi. Tämä selittyy valtaosin maantieteellisellä sijainnilla. Uudiskohteita rakennetaan paljon kasvukeskuksiin, joissa asuntojen hintataso on korkeampi. Erityisesti pääkaupunkiseudun uudiskohteiden hinnat ovat nousseet huomattavan paljon. (Niskakangas 2020.) Seuraavassa kuviossa 6 esitellään uusien asuntojen hintakehitystä verrattuna vanhojen asuntojen hintoihin. Kuten kuvio 6 havaitaan, uudiskohteiden hinnat vaihtelevat huomattavasti enemmän valitulla ajanjaksolla ja nousevat jyrkemmin.

## Uusien asuntojen hinnat nousussa pääkaupunkiseudulla

Asuntojen neliöhintojen kehitys pääkaupunkiseudulla (12 kk liukuva keskiarvo)



Lähde: Tilastokeskus / HS

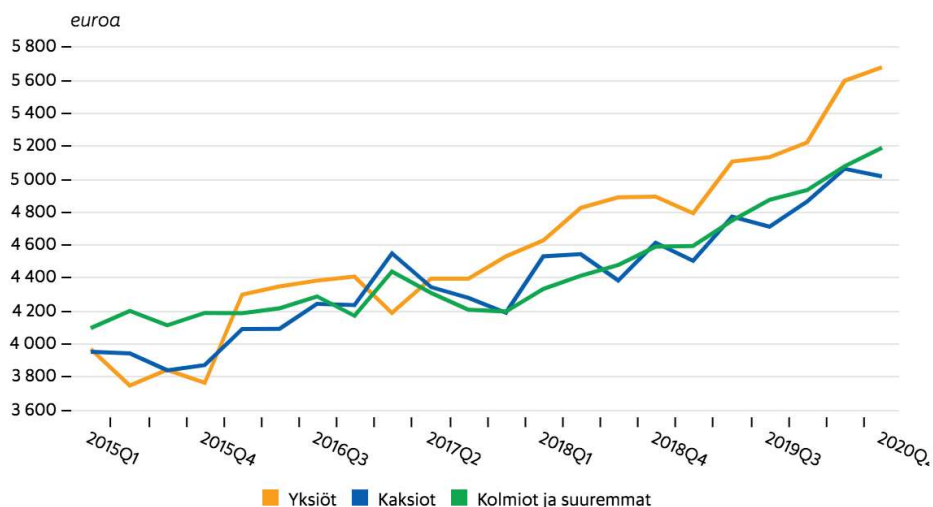
Kuvio 6. Uusien asuntojen hinnat nousussa pääkaupunkiseudulla (Niskakangas 2020).

Uusien asuntojen hinnan nousuun vaikuttavia tekijöitä ovat maantieteellisen sijainnin ja asunnon laadun lisäksi myös muut asiat, esimerkiksi se, onko asunto rakennettu omalle tontille vai vuokratontille. On huomioitava myös, ettei pankkien vakuusarvotus tue remontoitavan, vanhan asunnon ostoa, jolloin vakuusarvo nousisi vasta remontin jälkeen. Uudiskohteeseen on helpompaa saada suurempi laina paremman vakuusarvon myötä. Yksi vaikuttavista tekijöistä on asunnon pohjaratkaisu. Erityisesti yksiöiden kysyntä on lisääntynyt ja hinnat ovat olleet nousussa. (Niskakangas 2020.)

Alla olevasta kuviosta 7 voimme huomata, että vuonna 2015 yksiöiden neliöhinnat ovat liikkuneet hieman alle 4 000 euron tuntumassa. Yksiöiden neliöhinnat ovat olleet suhteessa alhaisemmat, kuin kaksioiden ja suurempien asuntojen. Viiden vuoden aikana tilanne on kääntynyt täysin päinvastaiseksi. Yksiöiden neliöhinnat ovat keskimäärin yli 5 600 euroa, kun taas kaksioiden ja suurempien asuntojen hinnat ovat jääneet alle 5 200 euron. Yksiöiden hintakehitys on ollut huomattavaa verrattain muihin asuntoihin. Pääkaupunkiseudun yksiöiden hintakehitys on ollut tätäkin dramaattisempaa. Vuonna 2015 pääkaupunkiseudun yksiöiden olivat noin 5 000 euroa neliöltä. Vuoteen 2020 mennessä, neliöhinta on noussut noin 7 000 euroon. (Niskakangas 2020.)

## Uusien yksiöiden hinnat ovat nousseet voimakkaimmin

Uusien kerrostaloasuntojen hintojen kehitys huonemäärän mukaan



Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 7. Uusien kerrostaloasuntojen hintojen kehitys huonemäärän mukaan (Niskakangas 2020).

Sijoittajien kysyntä yksiöitä kohtaan on kasvanut vahvasti ja vaikuttanut omalta osaltaan yksiöiden hintakehitykseen. Yksiöt ovat hyviä sijoituskohteita, koska ne tekevät suhteessa parempaa vuokratuottoa sidottuun pääomaan nähden. Uudiskohteet taas kiinnostavat sijoittajia, koska valtaosa niiden kokonaishinnasta jätetään taloyhtiöyhtiölainaksi, jolloin uudiskohteeseen pääsee kiinni pienemmällä pääomalla. Taloyhtiölainaa maksetaan takaisin rahoitusvastikkeen muodossa, joka on verovähennyskelpoista. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittajat saavat myös huomattavan veroedun uudiskohteiden taloyhtiölainasta. (Niskakangas 2020.)

### 8.7 Rakentamisen syksy 2020 – pääomat virtaavat kiinteistörahastoihin

Kauppalehden toimituspäällikkö Jari Saario kirjoittaa kolumnissaan pankkien kiristäneen rahoitusta rakennustoiminnalle syksyn 2020 aikana. Kirjoituksesta selviää, että asunto-kauppa on päässyt kevään jälkeen kesällä uuteen vauhtiin. Asuntojen kysyntä oli kesällä 2020 korkeammalla kuin tarjonta. Nyt syksyn 2020 aikana Rakennusteollisuus RT:n syksyn koronakyselyssä epävarmuus on kohonnut. Kyselystä käy ilmi, että rahoituksen saaminen on vaikeutunut, sijoittajakysyntä on notkahtanut ja tulevia hankkeita on jouduttu lykkäämään. Tällä hetkellä rakentajat joutuvat varautumaan talouden hidastumiseen. (Saario 2020.)



Isoin tekijä rakennushankkeiden kangistumiselle on rahoituksen jäykistyminen. Uudiskohteita rahoitetaan pankkien myöntämällä RS-lainoilla ja ne luokitellaan yrityslainoiksi. Yrityslainaa hakevat yhtiöt käyvät läpi pankkien laatimat vaativat kuntotestit, joilla mitataan yhtiön vakavaraisuutta. Saario kertoo, että rakennusalan kannattavuus on kiitettävällä tasolla eikä maksukyvyssä pitäisi näin ollen olla ongelmia. Riskitaso liittyykin pankkien omaan näkemykseen rakennusalan riskisyydestä lähitulevaisuudessa. Tämän vuoksi pankit lainaavat niukemmin rakennusyhtiöille ja uudet hankkeet ovat jämähtäneet. Saario laittaa merkille, että rakennusalaa odottaa alamäki, ellei alan rahoitus lähde käyntiin ja sijoittajien kysyntä jatku entiseen malliin. Myös julkiset hankkeet pelaavat isoa roolia rakennusalan markkinoilla. (Saario 2020.)

Sijoittajien näkemykset markkinoista eroaa pankin näkemyksestä. Saarion kolumnin mukaan pankkien näkemys rakennusalan riskisyydestä on noussut. Olli Herralan Kauppalehden artikkelissa kerrotaan toisenlaista näkemystä kiinteistömarkkinoiden haluttavuudesta. Pohjoismaisella kiinteistösijoitus- ja kehitysyhtiö NREP:llä on yli sadan miljoonan euron asuntohankkeet Vantaalla ja Espoossa. NREP:in Sijoitusjohtajan Jani Nokkasen mukaan heillä on runsaasti pääomaa ja haluja sijoittaa muhkeita summia Suomeen. (Herrala 2020.)

Sijoitusjohtaja Nokkanen kertoo, että heidän sijoitusstrategiaansa kuuluu ennen kaikkea itse sijoittaminen ja uuden kiinteistökannan rakennuttaminen. NREP:in uusi 1,8 miljardin euron rahasto saatiin juuri valmiiksi. Kyseisen rahaston sijoituskapasiteetti on 5 miljardia euroa ja on näin Pohjoismaiden suurimman alan rahasto. Rahaston kokoon vaikutti osaltaan korona-aika. Nokkanen mainitsee, että varat on ohjautuneet heidän rahastoihinsa, koska tällä hetkellä korkopapereiden tuotto on hyvin alhaista ja osakkeet koetaan pelottaviksi. Nokkanen kuvailee kiinteistösegmentillä olevia rahavarojen suuruutta julmetuksi. (Herrala 2020.)

## **9 Velkaantumisen tarkastelu**

### **9.1 Velkaantumisaste**

Velkaantumisasteesta puhuttaessa, tarkoitetaan kotitalouksien vuotuisten tulojen ja velkojen suhdetta eli kuinka paljon kotitalouksilla on velkaa suhteessa kotitalouden tuloihin. Mikäli tulot ja velat ovat samansuuruiset, on velkaantumisaste tällöin 100. (Peura-Kapa-

nen & Aalto & Lehtinen & Järvinen 2016, 13.) Vuonna 2020 suomalaisten kuluttajien keskimääräinen velkaantumisaste oli 129,0, joka on yli kaksi kertaa suurempi lukema kuin vuonna 2000 jolloin velkaantumisaste oli 62,8 (Suomen Pankki 2020). On huomioitavaa kuitenkin, että velkaantumisasteesta ei voida päätellä kaikkea. Vuonna 2016 lähes puolet suomalaisista olivat täysin velattomia. Myös lähes puolella velallisista kotitalouksista velkaantumisaste oli alle 100, eli velkaantuminen oli maltillista. (Peura-Kapanen ym. 2016, 13.)

## 9.2 Ylivelkaantuminen

Ylivelkaantumisella tarkoitetaan sitä, kun velallisen maksukyky ei enää riitä veloista selviytymiseen. Tästä seuraa ikävässä tapauksessa maksuhäiriömerkintä (Financer 2020). Mitä korkeampi on kotitalouden velkaantumisaste, sen korkeammaksi kasvaa myös ylivelkaantumisen riski. Vuosien 1999–2014 tilastoja tarkastellessa voidaan huomata, että vuonna 2014 kotitalouksista 18 prosentilla velkaantumisaste oli yli 200 ja 2 prosentilla yli 500. Maantieteellisesti suurimmat velkaantumisasteet ovat Länsi-Suomessa, jossa 25 prosentilla velkaantumisaste ylitti 200 ja pääkaupunkiseudulla, jossa 20 prosentilla kotitalouksilla velkaantumisaste ylitti 200. (Peura-Kapanen ym. 2016, 14.)

Taulukko 5. Asuntokuntien velkaantumisasteet ikäluokittain vuonna 2014 (Tilastokeskus 2016b, teoksessa Peura-Kapanen ym. 2016, 14).

Asuntokunnat	Kaikki asuntokunnat	Velalliset asuntokunnat	Asuntovelalliset asuntokunnat
Kaikki	111	174	217
– 24	68	114	317
25–34	182	226	299
35–44	185	221	245
45–54	120	160	185
55–64	70	120	151
65–	30	108	139

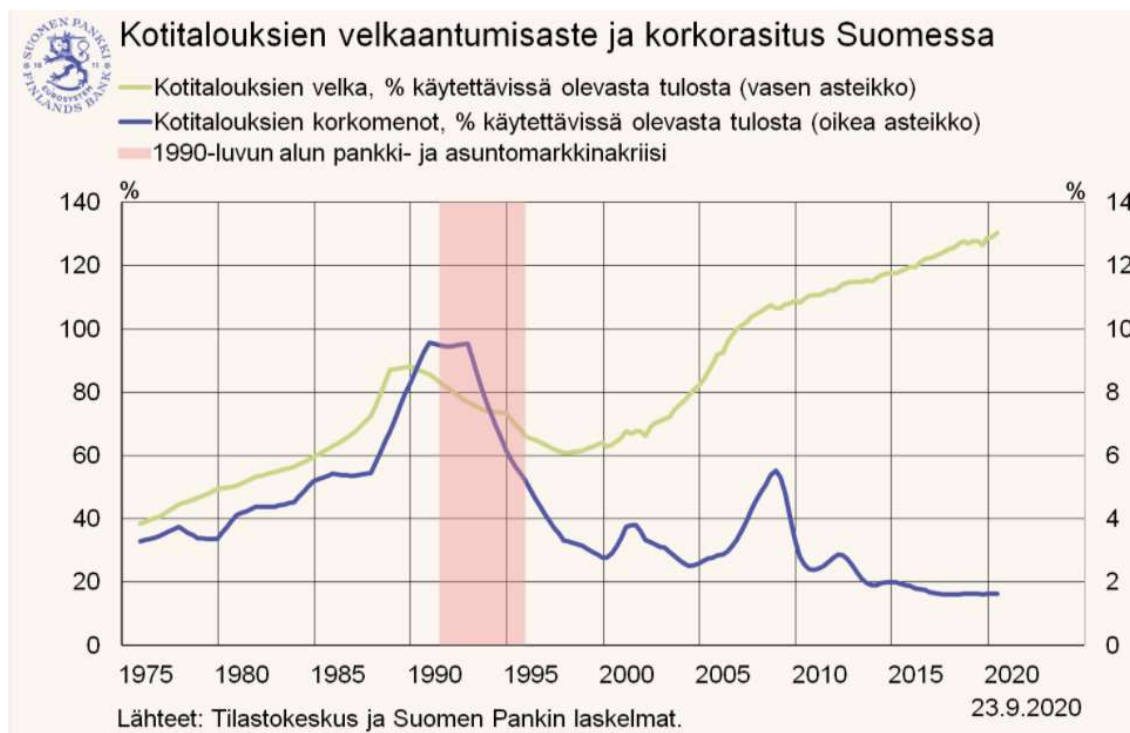
Taulukko 5 osoittaa velkaantumisasteet ikäluokittain vuonna 2014. Voidaan huomata, että velkaantumisaste on korkeimmillaan 35–44-vuotiaiden ikäluokassa. Lähes yhtä korkea velkaantumisaste on 25–34-vuotiaiden ikäluokassa. Tilanne on toisin, jos huomioi-

daan ainoastaan asuntovelalliset asuntokunnat. Asuntovelallisten asuntokuntien velkaantumisasaste on korkeimmillaan alle 24-vuotiaiden ikäluokassa. Taulukosta 5 voidaan havaita, että asuntovelallisten asuntokuntien velkaantumisasaste laskee usein iän myötä.

Taulukko 6. Asuntokuntien velkaantumisasasteet perherakenteittain vuonna 2014 (Tilastokeskus 2016b, teoksessa Peura-Kapanen ym. 2016, s.14).

<b>Asuntokunnat</b>	<b>Kaikki asuntokunnat</b>	<b>Velalliset asuntokunnat</b>	<b>Asuntovelalliset asuntokunnat</b>
yhteensä	111	174	217
1 hengen talous	77	182	255
1 aikuinen + lapsia	133	204	275
2 aikuista + lapsia	183	211	234
2 aikuista, ei lapsia	79	139	188
Muu	95	128	162

Yllä olevat taulukot 5 ja 6 osoittavat vuoden 2014 velkaantumisasasteet ikäryhmittäin ja perherakenteittain. Taulukoista 5 ja 6 voidaan huomata, että velkaantumisasaste on suurimmillaan usein nuorella iällä ja yhden aikuisen talouksissa. Pahin tulevaisuuden ylivelkaantumisen riski uhkaa yksinhuoltajatalouksia. (Peura-Kapanen yms. 2016, 14.) Korkean velkaantumisasasteen omaavat kotitaloudet ovat heikommassa asemassa korkotason nousun, työttömyyden lisääntymisen ja varallisuushintojen laskun suhteen. Kun tarkastellaan päinvastaista tilannetta eli matalaa korkotasoa, tulojen kasvua, asuntojen hintojen nousua ja rahoituksen helppoa saatavuutta voidaan huomata, että kaikki nämä yhdessä rohkaisevat lainan ottoa. (Putkuri 2015.)

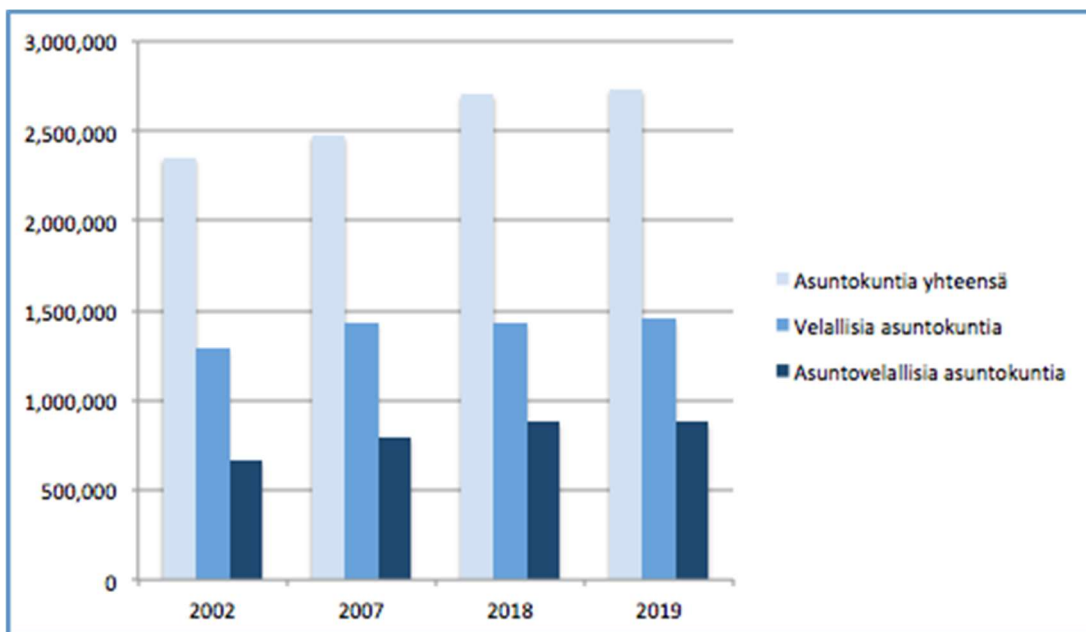


Kuvio 8. Kotitalouksien velkaantumisaste ja korkorasitus Suomessa 1975–2020 (Suomen pankki 2020.)

Yllä oleva kuvio 8 näyttää suomalaisten velkaantumisasteen ja korkomenot vuosina 1975–2020. Graafiin on lisätty myös 1990 alun pankki- ja asuntomarkkinakriisi, joka havainnollistaa silloisen finanssikriisin vaikutukset velkaantumisasteeseen ja korkoihin.

### 9.3 Asuntovelka pääkaupunkiseudulla

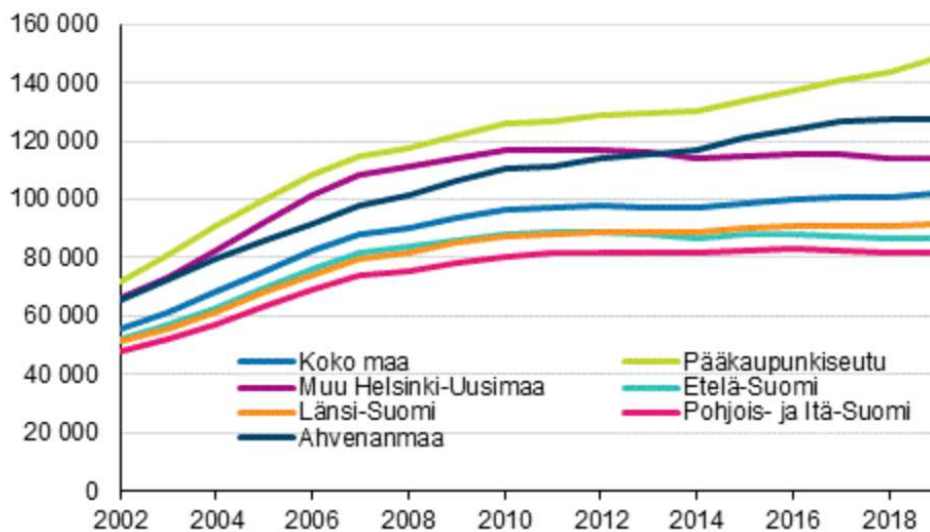
Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2019 velallisia asuntokuntia oli 1,45 miljoonaa eli 53 prosenttia kaikista asuntokunnista. Tämä tarkoittaa noin 13 prosentin kasvua vuodesta 2000. Suurin kasvu on nähty asuntovelallisten asuntokuntien määrässä. Vuonna 2002 asuntokunnista 660 000 eli 28 prosenttia oli asuntovelallisia. Vuonna 2019 vastaava määrä oli 875 900 eli 32 prosenttia kaikista asuntokunnista. (Tilastokeskus.)



Kuvio 9. näyttää asuntokuntien, velallisten asuntokuntien ja asuntovelallisten asuntokuntien määrän vuosina 2002, 2007, 2018 ja 2019 koko Suomessa.

Vuonna 2019 asuntokuntien asuntovelan määrä oli keskimäärin 102 240 euroa, joka tarkoittaa 1,2 prosentin kasvua vuoteen 2018 verrattuna. Pääkaupunkiseudun kotitalouksilla asuntovelkaa oli keskimäärin 148 500 euroa, 3,4 prosenttia enemmän kuin vuonna 2018. Alueellisia eroja tarkastellessa, pääkaupunkiseudun lukema oli suurin koko Suomessa. (Tilastokeskus 2020.)

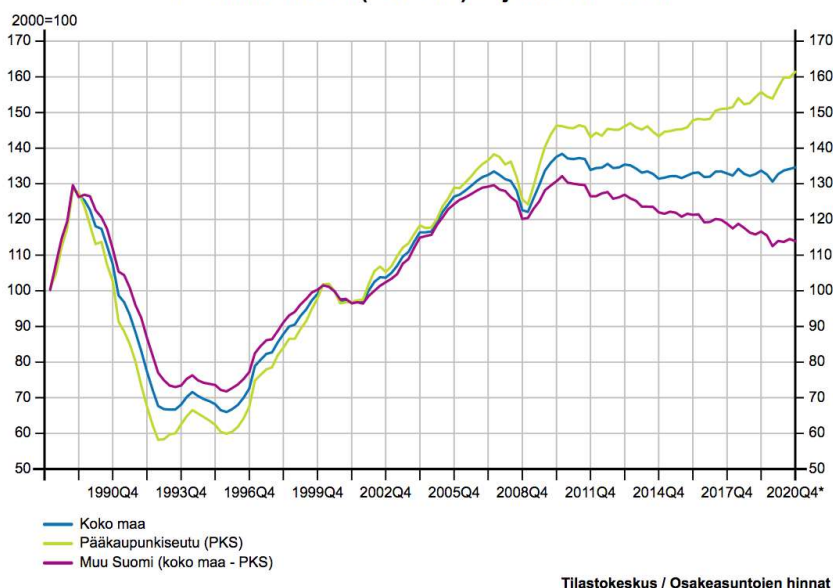
**Asuntovelallisten asuntokuntien keskimääräiset asuntovelat 2002–2019, euroa vuoden 2019 rahassa**



Kuvio 10. Asuntovelallisten asuntokuntien keskimääräiset asuntovelat 2002–2019, euroa vuoden 2019 rahassa (Tilastokeskus 2020).

Kuviosta 10 on nähtävissä asuntovelallisten asuntokuntien asuntovelat vuosina 2002–2019 paikkakunnittain. Kuvio havainnollistaa, kuinka pääkaupunkiseudun velkaantuneisuuden kasvu on ollut huomattavasti suurempaa kuin velkaantuneisuuden kasvu muualla Suomessa.

**Osakeasuntojen hintakehitys 1988Q1-2020Q4\***  
reaali-hintaindeksi (2000=100) neljännesvuosittain



Kuvio 11. Osakeasuntojen hintakehitys 1988Q1-2020Q4 (Tilastokeskus 2021).

Kuvio 11 havainnollistaa osakeasuntojen hintakehitystä vuosina 1988–2020. Kuvioista on havaittavissa selkeä eriytyminen pääkaupunkiseudun ja muun Suomen hintatason välillä. Ylempien kuvioiden 10 ja 11 perusteella voidaan päätellä, että pääkaupunkiseudun suurempi velkaantumisaste on ainakin osittain selitettävissä korkeammilla asuntojen hinnoilla.

#### 9.4 Työryhmän ehdotus kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi

Suomalaisten asuntokuntien velkaantumisen ja maksuhäiriömerkintöjen kasvun myötä Valtiovarainministeriön työryhmä on kehittänyt ehdotuksen, jonka mukaan luottojen enimmäismäärää rajoitettaisiin vuositulojen mukaan. Ehdotus koskee myös taloyhtiölainan ehtoja. (Valtiovarainministeriö 2019.)

Ehdotus pitää sisällään:

- Enimmäisvelkasuhde: asuntokunnan luoton määrän enimmäissuhde rajoitetaan 4,5 kertaiseksi suhteessa asuntokunnan vuotuisiin bruttotuloihin uutta lainaa haettaessa. Suhdetta laskiessa huomioidaan uusi laina, aikaisemmat lainat sekä taloyhtiölaina

- Enimmäistakaisinmaksuaika: Asuntolainaa haettaessa, enimmäis takaisinmaksuaika rajoitettaisiin 25 vuoteen.
- Taloyhtiölainojen rajoitteet uudisrakentamisessa: Taloyhtiölainan suuruus saisi olla maksimissaan 60 prosenttia kauppahinnasta, eli velattomasta hinnasta. Lyhennysvapaita ei saa olla ensimmäiseen viiteen vuoteen ja takaisinmaksuaika halutaan rajata 25 vuoteen. (Valtiovarainministeriö 2019.)

Työryhmän ehdotukseen sisällytetään myös, että kuluttajaluotonantajien valvonta siirretään Finanssivalvonnalle. Tällä hetkellä luotonantajien valvontaa on suorittanut myös Etelä-Suomen aluehallintavirasto. Kehityskohteena ovat myös maksukyvyttömyysriskin hallinta ja luottokelpoisuusarviointi. (Valtiovarainministeriö 2019.)

Ehdotus säilyttäisi lainakaton ennallaan, jonka mukaan enimmäisluottosuhde saa olla enintään 85 prosenttia käytettävien vakuuksien määrästä. Poikkeuksena tästä ensiasunnon ostajan enimmäisluottosuhde, joka on 95 prosenttia käytettävien vakuuksien määrästä. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa merkittävästi asuntoluotonantoon, mutta sillä on tarkoitus vastata riskiin markkinoiden ylikuumentumisesta. (Valtiovarainministeriö 2019.)

## **10 Asiantuntijan teemahaastattelu**

### 10.1 Puolistrukturoidun teemahaastattelun toteutus

Tutkimuksen tiedonkeruussa hyödynnettiin asiantuntijahaastattelua. Haastattelumuotoja on useita erilaisia, joista päädyimme puolistrukturoituun haastatteluun. Puolistrukturoidulle haastattelulle on ominaista, että haastattelu kulkee ennalta suunniteltujen teemojen kautta. Puolistrukturoidussa haastattelussa hyödynnetään kysymyksiä, mutta niiden järjestystä voidaan muuttaa. Mikäli haastateltavia olisi useampia, ei kaikilta haastateltavilta tarvitsisi kysyä samoja kysymyksiä. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Tähän opinnäytetyöhön haastattelimme kuitenkin vain yhtä asiantuntijaa.

Tutkimuksessa haastateltiin erään suomalaisen pankin rahoitusneuvojaa, joka on erikoistunut erilaisiin asuntorahoituksen ratkaisuihin. Työntekijä on työskennellyt rahoitus-alalla useamman vuoden, joista viimeiset kolme vuotta rahoitusneuvojana. Työnkuvaan kuuluu muun muassa lainaneuvottelut, lainan marginaalin laskeminen, vakuuksien arvon



laskeminen ja lainatarjousten lähettäminen asiakkaille. Referoimme tässä tekstissä asiantuntijaa, josta käytämme nimitystä Rahoitusneuvoja 2020. Haastattelun tarkoituksena oli saada syvempää näkökulmaa aiheeseen alan asiantuntijalta. Asiantuntija esiintyy haastattelussa nimettömänä. Haastattelu toteutettiin kasvotusten 19.10.2020 ja se nauhoitettiin litterointia varten. Haastattelumuotona käytettiin puolistrukturoitua haastattelua. Litteroinnin tasoja on kolme erilaista: sanatarkka, yleiskielinen ja propositiotason litterointi. Tämä teemahaastattelu toteutettiin propositiotason litterointina. Propositiotason litteroinnissa haastattelusta kirjoitetaan ylös vain havainnon tai sanoman ydinsisältö. (Kananen 2010, 52–63.)

Haastattelussa asiantuntijalle esitettiin avoimia kysymyksiä liittyen asuntorahoitukseen, uudiskohteisiin ja vuokratontteihin. Kyseinen haastattelurunko löytyy liitteestä 1. Asiantuntija vastasi kysymyksiin vuorollaan. Haastattelun kautta oli tarkoitus selvittää, kuinka pankki luotottaa asiakkaansa, mikä on pankin suhtautuminen taloyhtiölainoihin ja vuokratontteihin, sekä miten vakuusarvo lasketaan ja mitkä tekijät vaikuttavat tähän.

## 10.2 Asiakkaan luototus pankin näkökulmasta

Pankki luotottaa asiakkaat kokonaisuuden perusteella. Kokonaisuus muodostuu maksukyvyistä ja kokonaisvarallisuudesta. Maksukykyyn vaikuttavia tekijöitä ovat ensisijaisesti asiakkaan tulot ja menot. Maksukykyä arvioidaan myös asiakkaan maksuhistorian kanssa. Mikäli aikaisemmat luotot on aina maksettu myöhässä voi tämä heikentää asiakkaan pankkikohtaista luottoluokitusta. Tilanteessa, jossa asiakkaan maksukyky on heikko, mutta kokonaisvarallisuus huomattavan hyvällä tasolla, on lainaa mahdollista saada tätä kautta. Myös puolison tulot vaikuttavat. Tilanteessa, jossa lainaa haetaan yhdessä kumppanin kanssa, on mahdollista, että toisen osapuolen hyvät tulot kompensoivat pienempi tuloista osapuolta. (Rahoitusneuvoja 2020.)

## 10.3 Hintaerot pankin tarjoamalla henkilökohtaisella asuntolainalla ja taloyhtiölainalla

Yhtiölaina on aina taloyhtiön nimissä ja yritys pankit rahoittavat taloyhtiölainoja. Yhtiölainan hintaan vaikuttaa paljolti myös taloyhtiön koko. Pankki katsoo, että suuremmassa taloyhtiössä on hajautetumpi osakaskanta kuin pienemmässä. Yleensä pankin myöntämän taloyhtiölainan marginaali pyörii noin prosenttien luokassa. Tämä on keskimäärin puolet kalliimpaa lainaa kuin pankin myöntämät henkilökohtaiset asuntolainat syksyllä 2020. Rahoitusneuvojan mukaan henkilökohtaiset asuntolainat ovat olleet hieman alle

0,6 prosenttia viime aikoina. Henkilökohtainen pankkilaina onkin lähtökohtaisesti edullisempi asunnon rahoituksen muoto kuin taloyhtiölaina. Tämä toki riippuu aina asiakkaan maksukyvyistä ja taloyhtiölainalle neuvotellusta marginaalista. (Rahoitusneuvoja 2020.)

Rahoitusneuvoja suosittelisi maksamaan taloyhtiölainan pois henkilökohtaisella asuntolainalla, mikäli ostaisi uudiskohteen omaksi kodikseen. Tällöin hän hyötyisi edullisemmasta lainamarginaalista. Jos hän taas ostaisi uudiskohteen sijoitusasunnoksi niin käyttäisi mitä luultavimmin taloyhtiölainaa asunnon rahoitukseen. Hän perustelee valintaansa taloyhtiön lyhennysvapailta, jota on tyyppillisesti ensimmäiset kaksi vuotta. Tällöin taloyhtiölainalla vivuttaminen on kannattavaa. Tämän lisäksi on tärkeää, että asunnon seuraava ostajakunta on mahdollisimman laaja eli myyntihinta mahdollisimman pieni. (Rahoitusneuvoja 2020.)

#### 10.4 Asunto vuokratontilla

Asiantuntijan mukaan vuokratontilla ei sikäli ole merkitystä asuntoa ostaessa pankin näkökulmasta, mutta hän ei itse ostaisi kohdetta, jonka vuokrasopimus on päättymässä lähitulevaisuudessa. Usein vuokrasopimukset solmitaan pitkälle aikavälille, mutta vuokrasopimuksen päättyessä on tontin omistajalla valta uudelleen hinnoitella tontti. Käytännössä maanomistaja voi nostaa vuokraa mielensä mukaan. Tällä hetkellä 1990-luvun alkupuolella solmitut vuokrasopimukset ovat erääntymässä ja riidat asunto-osakkaiden ja maanomistajien välillä ovat todella yleisiä. Kiistat tonttivuokrasta ovat usein vieneet jopa oikeuteen asti. (Rahoitusneuvoja 2020.)

Joissain tapauksissa on mahdollista, että kyse on niin kutsutusta valinnaisesta vuokratontista. Tällöin ostajalla on mahdollisuus lunastaa osuutensa tontista. Tontin lunastaminen nostaa asunnon vakuusarvoa pankille ja on täten kannattavaa ostajalle, mikäli maksukyky vain riittää. Vuokratontin lunastukseen sisältyy silti myös riski. Asunto-osakas ei omista tonttia, vaan lunastaa sen taloyhtiön nimiin. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että osakkaalla on enemmän pääomaa sidottuna asunto-osakkeeseen. Mikäli asuntojen hinnat lähtevät laskuun, kärsii asunnonomistaja suurempaa tappiota. Asiantuntija ei usko, että pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat olisivat lähitulevaisuudessa kääntymässä laskuun. On kuitenkin huomioitava, että asuntomarkkinoiden hintakehitystä ei voida ennustaa. (Rahoitusneuvoja 2020.)

## 10.5 Asuntolainan vakuuksiin vaikuttavat tekijät

Asuntolainaan vaikuttavia tekijöitä ovat ensisijaisesti asunnon maantieteellinen sijainti sekä asunnon rakennusvuosi ja kunto. Asuntomuodon ollessa kiinteistö tai asunto-osa-  
keyhtiö voidaan sanoa, että noin 70 prosenttia siitä voidaan hyväksyä lainan vakuudeksi. Mikäli velaton hinta sisältää yhtiölainaa, vähennetään taloyhtiölaina asunnon vakuusarvosta. Kaava on hyvin yksinkertainen ja voidaan laskea: velatonhinta \* 0,7 - yhtiölaina. Näin ollen velattoman hinnan ollessa 100 000 euroa, joka pitää sisällään 10 000 euroa yhtiölainaosuutta olisi asunnon vakuusarvo  $100\,000 * 0,7 - 10\,000 = 60\,000$  euroa. Mikäli yhtiölainaosuuden maksaa pois asunnonoston yhteydessä, ei yhtiölaina vaikuta enää asunnon vakuusarvoon. (Rahoitusneuvoja 2020.)

## 11 Vuokratontti seurakunnan omistamana - Case Lehtisaari

Kuntien ja rahastojen tapaan seurakunnatkin voivat harjoittaa maanvuokrausta. Paljon keskustelua herättänyt Lehtisaaren tapaus on yksi esimerkki pitkäaikaisen tonttivuokrasopimuksen päättymisestä. Helsingissä sijaitsevan Lehtisaaren tontit ovat lähes kokonaan Helsingin Seurakuntayhtymän ja Vantaan Seurakuntayhtymän omistuksessa.

Alun perin seurakunnat saivat saaren maat lahjoituksena 1500-luvulla. 1960-luvun lopulla solmitut tonttivuokrasopimukset vanhenivat vuoden 2019 lopussa. Vuonna 2016 Vantaan Seurakuntayhtymä esitteli uudet sopimusehtonsa, joissa maanvuokrauksen tuottotavoite olisi samalla tasolla kuin Vantaalla olevien vuokratonttien. Perustelut uusille säännöille oli samanarvoinen kohtelu eri kaupunkien välillä. Maan arvoon perustuvia korotuksia ei ole tehty tonttivuokriin kertaakaan. Seurakunnat ovat vuokranneet maata tähän asti huomattavan alhaisella hinnalla vuokratonteilla sijaitseville taloyhtiöille. (Ervasti 2019; Moilanen 2018.)

Helsingin sanomat kertovat, että tonttivuokran korotukset tarkoittavat 5 euron neliöhintaa kuukaudessa. Näin asumismenoihin tulee kuukaudessa 250 euron korotus, jos asunto on 50 neliöinen. Tämä sai Lehtisaaren taloyhtiöiden asukkaat huolestuneiksi tilanteestaan. Tonttivuokrankorotusten vuoksi Lehtisaarelaiset taloyhtiöt haastoivat vuonna 2017 Vantaan seurakunnat oikeuteen. Asia meinasi edetä hallinto-oikeuteen asti, mutta hallinto-oikeus katsoi, ettei päätöksestä ollut mahdollista valittaa. (Ervasti 2019.) Lehtisaaren taloyhtiöt ja Vantaan seurakunnat olivat päässeet sopuun vuokraehdoista syksyllä

2018 pitkän riitelyn jälkeen. Vantaan seurakunnat olivat jo keventämässä vuokrankorotuksia, mutta kirkkovaltuusto kumosi päätöksen. Helsingin seurakuntayhtymän vuokratonteilla olevat taloyhtiöt pääsivät asiassa helpommalla. Vuonna 2017 kirkkovaltuusto korotti taloyhtiöiden tonttivuokria, mutta maltillisella tasolla. (Ervasti 2019; Taipale 2019b.)

Tonttivuokrasopimuksen oikeuskiista Vantaan seurakuntayhtymän kanssa on vaikuttanut haluttavuuteen ja asuntojen kauppamääriin Lehtisaaressa. Kiinteistönvälittäjä Teemu Oukari Kahdeksas Päivä -ketjusta kertoo, että oikeuskiista on vaikeuttanut merkittävästi Lehtisaaren asuntokauppoja. Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet huomattavasti ja isoimmat asunnot kärsivät tästä eniten. Oukkari ilmoittaa myös, että epävarmuus oikeuskiistan ratkaisemisesta on estänyt kauppojen tekoa kiinnostuneiden ostajien osalta. Lehtisaaren taloyhtiön asukas Vantaan seurakunnan vuokratontilla tiedottaa, että taloyhtiö varasi juristien palkkioihin 200 000 euroa. Asukas kertoo myös, että olisi reilua, jos taloyhtiöllä olisi mahdollisuus lunastaa tontit omakseen. Taloyhtiö olisi oletettavasti halukas tähän ja saisi rahoituksen järjestettyä. Seurakunnilla ei kuitenkaan ole halukkuutta myydä tontteja eteenpäin taloyhtiölle. Taloyhtiöt, jotka sijaitsevat Helsingin seurakuntayhtymän vuokratonteilla ovat olleet tässä suhteessa edullisemmassa asemassa. Heidän vuokraehdoistaan on sovittu pitävästi ja astuivat voimaan 1.1.2020. Sopimuksen ehtojen mukaan Helsingin seurakunta korottaa hintojaan siirtymäajan myötä 1 eurosta neliö 4,5 euroon neliö. kiinteistönvälittäjä Marja Mannerroos Kotijoukkueesta ilmoittikin saaneensa myydyksi 63-neliösen kaksion Helsingin seurakunnan vuokratontilta. (Taipale 2019b.)

Oikotiellä olevasta paritalon myynti-ilmoituksesta selviää konkreettisesti tonttivuokran porrastetut korotukset. Kyseinen paritalo sijaitsee Lehtisaaressa Vantaan Seurakuntayhtymän vuokratontilla ja tontin koko on 1,63 hehtaaria sekä asuinneliöitä 266 neliötä. Asunto kuuluu As Oy Rantalehto Helsinki -taloyhtiöön. Ilmoituksesta selviää, että uusi tonttivuokrasopimus on tehty 50 vuodeksi eteenpäin ja vuokra nousee ensimmäiset neljä vuotta portaittain. (Oikotie.) Myynti-ilmoituksessa vuokratontin portaittaiset maksut on esitetty seuraavasti:

Muut maksut: Yhtiö on allekirjoittanut 50 vuoden vuokrasopimuksen Vantaan seurakuntayhtymän kanssa. Vuokra nousee portaittain seuraavasti: Tontin vuokra 2020 90.000 euroa, 2021 150.000 euroa, 2022 210.000 euroa, 2023 240.000 euroa ja 2024 300.000 euroa vuodessa. Vuonna 2024 korotus on täysimääräinen ja vuokra noin 25.000 euroa kuukaudessa. (Oikotie.)

Lehtisaareen kaavaillaan uusia asuntoja kolmelle toistaiseksi rakentamattomalle tontille. Vantaan seurakunta aikoo vuokrata tontit samoilla maanvuokraehdoilla kuin mitä on sovittu nykyisten taloyhtiöiden kanssa Lehtisaareessa. Vuokra-aika pysyy 50 vuotena ja tuottovaatimus on 5 prosenttia vuodessa maan käyvästä arvosta. (Vantaan seurakunnat 2019.)

## **12 Tonttivuokran korotustyyppien vaikutus pitkällä aikavälillä esimerkeittäin**

Laadimme laskelmat kolmesta eri vuokrankorotustyyppistä havainnollistamaan tonttivuokrien eri korotustyyppien vaikutusta kymmenen vuoden ajan maksettavaan tonttivuokraan. Kyseiset esimerkit ovat tonttivuokrasopimusten käytettyjä tapoja laskea tonttivuokrien korotusta eli niitä käytetään taloyhtiön ja maanvuokraajan välisissä sopimuksissa. Ehdot sopimuksen sisällä aina vaihtelevat, mutta kyseisillä laskelmilla halutaan näyttää eroavaisuuksia tonttivuokran hinnassa kymmenen vuoden aikana. Laskelmissa tarkastelemme vuokran korotusta, kun se on sidottu elinkustannusindeksiin, kiinteään kahden prosentin korotukseen sekä hybridimuotoa, jossa ensimmäiset kolmetoista kertaa vuokran korotus on kahdesti vuodessa kiinteä 1,25 prosenttia, jonka jälkeen korotus on sidottu elinkustannusindeksiin. Kaikissa kolmessa laskelmassa tonttivuokraa korotetaan vuosittain tammikuun ensimmäinen päivä. Asunto on valmistunut tammikuussa 2010 ja ensimmäinen vuokrankorotus on näin tammikuussa 2011. Oletetaan, että vuokrasopimuksessa on sovittu, että elinkustannusindeksin lasku ei tarkoita vuokran laskua. Kaikissa esimerkeissä käytämme lähtö vuokrana 30 000 euroa.

Ensimmäisessä taulukossa 7 vuokrankorotustyyppi on elinkustannusindeksi. Esimerkki A on laadittu havainnollistamaan tonttivuokrien kehitystä oikeilla indeksiluvuilla. Tämän takia, laskelmissa esitetään kymmenen viimeisen vuoden indeksit. Tonttivuokran korotus on sidottu elinkustannusindeksiin  $1951:10=100$ . Elinkustannusindeksipisteluvut ovat todellisia indeksipistelukuja laskelmassa esitellyiltä vuosilta. Vuokrantarkistusindeksiä toimii edellisen vuoden kesäkuun indeksipisteluku. Indeksipisteluku oli laskenut kesäkuussa 2015 alhaisemmaksi kuin se oli samaan aikaan kesäkuussa 2014. Vuoden 2015 indeksi vaikuttaa vuoden 2016 vuokrankorotukseen. Usein vuokrasopimuksessa on ehtona, että vuokraa ei alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisikin. Tämän vuoksi laskelmassa on käytetty samaa indeksipistelukua vuosina 2015 ja 2016.

Taulukko 7. Esimerkki A. Tonttivuokran korotus sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vuosi	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Vuokra yhteensä 10 vuoden aikana
Indeksi	1735	1751	1813	1865	1891	1909	1907	1913	1928	1950	1970		
Tonttivuokra vuodessa		30 000 €	30 277 €	31 349 €	32 248 €	32 697 €	33 009 €	33 009 €	33 078 €	33 337 €	33 718 €	34 063 €	<b>356 784 €</b>

Seuraavassa esimerkissä B tarkastellaan tonttivuokran korotusta, jossa käytetään kiinteää prosenttilukua. Tässä esimerkissä käytämme kahden prosentin vuotuista korotusta. Tonttivuokraa korotetaan vuosittain tammikuun ensimmäinen päivä.

Taulukko 8. Esimerkki B. Tonttivuokran korotus sidottuna kiinteään kahteen prosenttiin.

Vuosi	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Vuokra yhteensä 10 vuoden aikana
Vuokrankorotus-% p.a.	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	
Tonttivuokra vuodessa		30 000 €	30 600 €	31 212 €	31 836 €	32 473 €	33 122 €	33 785 €	34 461 €	35 150 €	35 853 €	36 570 €	<b>365 061 €</b>

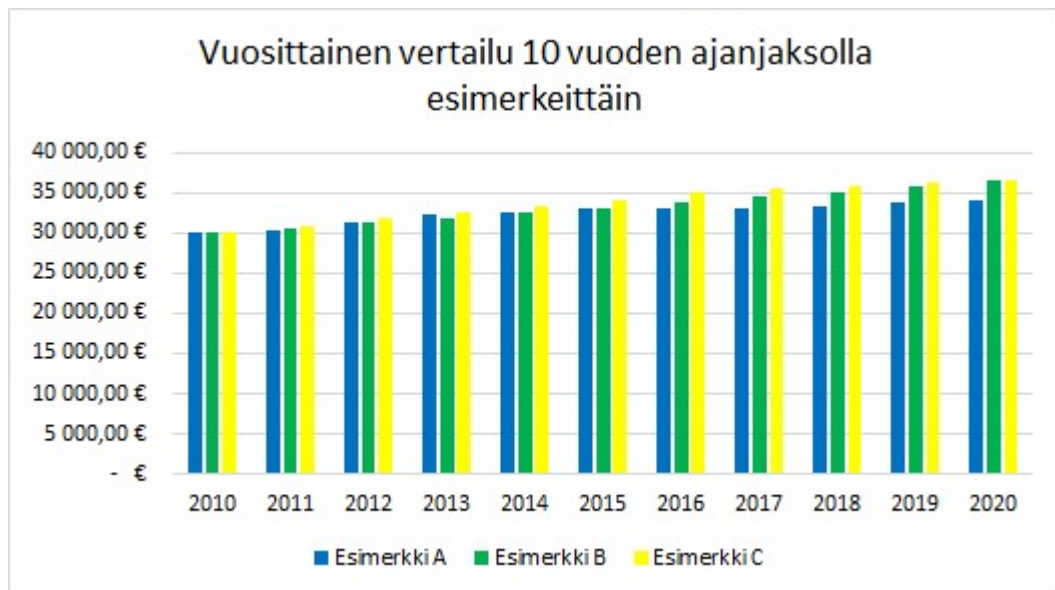
Kolmannessa esimerkissä tarkastelemme uutisoidun Vantaan taloyhtiön vuokrantontin korotusta. Tonttivuokran ehdoissa sanotaan, että vuokrankorotus on kahdesti vuodessa niin, että ensimmäiset 13 kertaa tonttivuokraa korotetaan 1,25 prosenttia korotuskerralla. 13 kerran jälkeen vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin mukaisesti kaksi kertaa vuodessa. Koska tonttivuokraa korotetaan kahdesti vuodessa niin vuoden ensimmäinen erä lasketaan edellisen vuoden kesäkuun indeksipisteluvusta ja toinen erä tammikuun indeksipisteluvusta. Uutisoidussa artikkelissa ei tarkemmin määritelty, minkä kuukauden indeksipisteluvuista korotuksia tarkastellaan, joten nämä ovat oletetut kuukaudet. Indeksien aleneminen ei tässäkään laskelmassa alenna tonttivuokraa vaan silloin korotusta ei tehdä.

Taulukko 9. Esimerkki C. Tonttivuokran korotus kaksi kertaa vuodessa, aluksi korotus sidottuna kiinteään 1,25 prosenttiin, jonka jälkeen sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vuosi	erä 1. 2010	erä 2. 2010	erä 1. 2011	erä 2. 2011	erä 1. 2012	erä 2. 2012	erä 1. 2013	erä 2. 2013	erä 1. 2014	erä 2. 2014	erä 1. 2015	erä 2. 2015	erä 1. 2016	erä 2. 2016	erä 1. 2017	erä 2. 2017	erä 1. 2018	erä 2. 2018	erä 1. 2019	erä 2. 2019	erä 1. 2020	erä 2. 2020	Vuokra yhteensä 10 vuoden aikana
Vuokran korotus- % p.a.		1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %									
Indeksi												1907	1898	1913	1914	1928	1929	1950	1950	1970	1969		
Tonttivuokra vuodessa	15 000 €	15 188 €	15 377 €	15 570 €	15 764 €	15 961 €	16 161 €	16 363 €	16 567 €	16 774 €	16 984 €	17 196 €	17 411 €	17 629 €	17 768 €	17 778 €	17 908 €	17 917 €	18 112 €	18 112 €	18 298 €	18 298 €	372 135 €

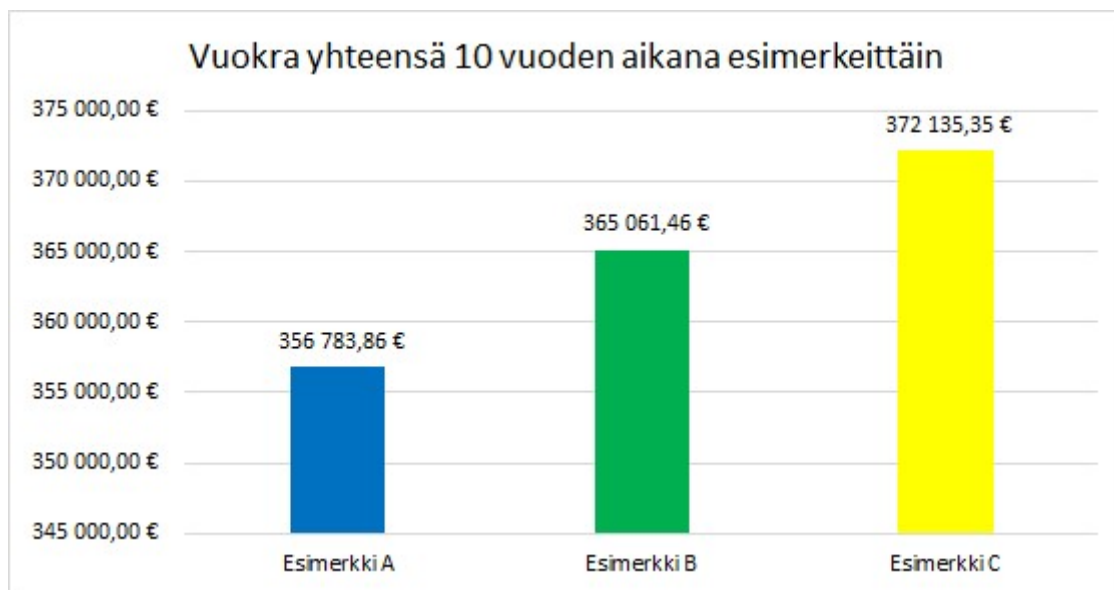
Havainnollistaaksemme kaikkien esimerkkien tonttivuokran suuruutta, huomaamme taulukosta 10, kuinka vuokrankorotustyyppi vaikuttaa tonttivuokran hintaan kymmenen ajanjaksolla.

Taulukko 10. Vuosittainen vertailu 10 vuoden ajanjaksolla esimerkeittäin.



Vielä paremmin kokonaiskuvan vuokrankorotustyyppin vaikutuksesta tonttivuokran suuruuteen saadaan tarkastelemalla, kuinka paljon tonttivuokraa maksetaan kymmenen vuoden aikana yhteensä. Edullisimmaksi vaihtoehdoksi taloyhtiön osakkaan kannalta tulee esimerkki A, jossa tonttivuokran korotus on sidottu elinkustannusindeksiin. Kalleimmaksi vaihtoehdoksi tulee esimerkki C, jossa vuokraa korotetaan kahdesti vuodessa, aluksi kiinteällä prosentilla ja sen jälkeen elinkustannusindeksillä. Eroa edullisimmassa ja kalleimmassa vaihtoehdossa on 15 351,49 euroa kymmenen vuoden aikana. Prosentuaalisesti esimerkki C on yli neljä prosenttia kalliimpi kuin esimerkki A.

Taulukko 11. Vuokra yhteensä 10 vuoden aikana esimerkeittäin.



### 13 Yhdysvaltojen asuntokupla

Kuten jo johdannossa mainittiin, ovat kriisit ravistelleet myös asuntomarkkinoita. Yksi tunnetuimpia näistä on vuonna 2008 puhjennut Yhdysvaltojen asuntokupla, tutummin subprime -kriisi. Tässä luvussa käsittelemme juuri kyseistä subprime -kriisiä. Tarkoituksena on etsiä päätekijät, jotka ovat vaikuttaneet kuplan muodostumiseen ja sen puhkeamiseen. Tämän kautta voimme verrata päätekijöitä Suomen pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin ja tarkastella yhtäläisyyksiä.

Vuosina 2007–2009, Yhdysvaltojen asuntomarkkinat kokivat historiallisen suuren romahduksen. Yhdysvalloissa oli kriisin aikaan noin 75 miljoonaa asunnon omistajaa, joista noin 50 miljoonaa oli asuntovelallisia. (Wall Street Journal 2018.) Yhdysvaltojen asuntokupla alkoi muodostumaan 1998-luvulla. Kriisi sai alkunsa asuntojen kysynnän noususta, jonka myötä asuntojen hinnat lähes kaksinkertaistuivat vuoteen 2005 mennessä. Kasvu ylitti huomattavasti keskipalkan nousun. Yhdysvaltojen keskuspankki Fed piti korkotasoa alhaalla 9/11 -terrori-iskujen ja teknokuplan puhkeamisen jälkeen. Alhaisella korkotasolla pyrittiin elvyttämään markkinoita. (Sokala 2011.)

Subprime-lainat nähtiin hyvänä vaihtoehtona, koska asuntojen arvo oli aina noussut ja arvonnousun uskottiin jatkuvan tulevaisuudessakin. Näin ollen sekä asunnonostaja, että pankki voittivat. Asunnonostaja pääsi kiinni unelmaansa omistusasunnosta ja sai tuottoa



sijoitukselleen asunnon arvonnousun myötä. Pankki ei nähnyt subprime-lainoissa osaltaan suurta riskiä, koska lainan vakuutena oli asunto, joka voitaisiin ulosmitata, mikäli velallisen maksukyky ei riittäisi lainan takaisinmaksuun. Monet asunnonostajat myös hyödynsivät asunnon arvonnousua ottaakseen lisää lainaa kulutusta varten. (HISTORY 2018.)

Asuntomarkkinoiden kasvaessa vauhdilla, siirsivät pankit riskinsä investointipankeille. Investointipankit ostivat asuntolainoja luottolaitoksilta, paketoivat ne ja myivät eteenpäin sijoittajille. Näitä kutsuttiin kiinnitysvakuudellisiksi arvopapereiksi (Mortgage-Backed Security, MBS). Pankin myytyä lainansa eteenpäin, se sai pääomansa takaisin nopeammin. Näin ollen pankilla ei ollut pääomaa sidoksissa asuntolainaan, eikä velan takaisinmaksuun sisältyvää riskiä. Pankin saadessa lainaan sidoksissa ollut pääoma takaisin nopeammin, se pystyttiin myös lainaamaan seuraavalle asunnonostajalle. Investointipankkien lisäksi valtion sponsorimat Freddie Mac ja Fannie Mae takasivat ja ostivat asuntolainoja. Investointipankkien hyödyntäessä velkavipua, myös vakuutusyhtiöiden luottoriskinvaihtosopimukset (Credit Default Swaps, CDS) nostivat suosiotaan. CDS oli vakuutus, jolla vakuutettiin luottoriskistä syntyvät mahdolliset tappiot. (The 2008 Financial Crisis - 5 Minute History Lesson. 2019.)

Lainan saaminen helpottui entisestään ja myös huonomman maksukyvyyn omaavat saivat lainaa edullisemmin. Vuosien 2001–2007 välillä subprime- ja prime-lainojen erotus laski 2,8 prosentista 1,3 prosenttiyksikköön. Huonon luottoluokituksen omaavat asiakkaat saivat lainaa siis lähestulkoon yhtä edullisesti, kuin paremman luottoluokan omaavat. (Sokala 2011.)

Lisäksi lainamarkkinoille tulivat Ninja-lainat (No Income, No job, No assets -loan) ja Stated Income-lainat, toiselta nimeltään valehtelijoiden lainat (Liar loans) (Sokala 2011). Ninja-lainoja myönnettiin asiakkaille, joilla oli joko todella pienet tulot tai ei tuloja ollenkaan. Ninja-lainat eivät vaatineet myöskään vakituista työtä tai varallisuutta (Corporate Finance institute). Valehtelijoiden lainat myönnettiin asiakkaille perustuen heidän omaan ilmoitukseensa. Kukaan ei tarkistanut asiakkaan maksukykyä tai varallisuutta. (Kagan 2021.)

Asuntokupla alkoi hiljalleen puhjeta vuonna 2006, kun asuntojen hinnat olivat saavuttaneet huippunsa ja kääntyivät laskuun. Asuntomarkkinat haluttiin kääntää takaisin kasvuun ja näin ollen pankit alkoivat myöntämään entistä enemmän 2/28-lainoja. (Sokala

2011.) Nämä lainat toimivat siten, että ensimmäiset kaksi vuotta lainan korko on selvästi markkinakorkoa alhaisempi, jonka jälkeen se nousee huomattavan korkeaksi seuraavaksi 28 vuodeksi (Bankrate).

Vuonna 2007 ensimmäiset velkavipurahastot ajautuivat konkurssiin. Tämän seurauksena markkinat ajautuivat kriisiin, jonka myötä Wall Streetin romahti vuoden 2008 syyskuussa. Wall Streetin romahdusta seurasi taantuma lähes koko maailmassa. Asuntokuplan puhkeamisen merkit olivat kuitenkin olleet ilmassa jo pitkään. Esimerkiksi Yhdysvaltaisten keskipalkan kehitys ei ollut noussut samaa tahtia, kuin asuntojen hinnat. Tämä osoitti vahvasti osaltaan sen, ettei näin suuri hintakehitys asuntomarkkinoilla ollut realistinen. (Sokala 2011.)

## **14 Tutkimuksessa havaitut edut ja riskit**

### 14.1 Taloyhtiölainan edut ja riskit

Tutkimuksen pohjalta vaikuttaa siltä, että suurista taloyhtiölainoista on vuosien varrella tullut enemmän sääntö kuin poikkeus pääkaupunkiseudun uudiskohteiden markkinoilla. Taloyhtiölainoissa on omat hyvät puolensa, mutta myös riskinsä.

Kappaleessa 6 tutustuttiin asunto- ja kiinteistö sijoittamiseen. Tämän perusteella näyttää siltä, että suuret taloyhtiölainat houkuttelevat erityisesti sijoittajia. Yksi sijoittaja voi omistaa useamman kohteen taloyhtiöstä ja hyödyntää yhtiölainojen vipuvaikutusta. Tietyissä tapauksissa rahoitusvastikkeet ovat myös mahdollista vähentää verotuksessa. Rahoitusvastikkeen mahdollinen verovähennyskelpoisuus tekee yhtiölainasta erityisen tuottoisan ja kustannustehokkaan rahoitusmuodon. Tämä on vakaa ja tuottoisa tapa sijoittaa niin kauan kuin asunnoille on kysyntää ja asuntojen hinnat ovat nousussa.

Huolta aiheuttavat kuitenkin pitkään jatkunut matala korkotaso ja kohonneet asuntojen hinnat. Mikäli korot lähtevät nousuun, voi suurta velkavipua hyödyntävällä sijoittajalla olla vaikeuksia selvittää lainojen kustannuksista. Riskinä taloyhtiölainoissa on myös se, että parin ensimmäisen vuoden lyhennysvapaan jälkeen kuukausittaisen rahoitusvastikkeen suuruus voi yllättää osakkaan. Asuntosijoittaja, jonka toimintamalli perustuu taloyhtiölainan parin ensimmäisen vuoden lyhennysvapaan hyödyntämiseen ja sen jälkeen asunnon myymiseen, voi joutua loukkuun, mikäli ei saa sijoitusasuntoaan myydyksi. Tai asun-

tosijoittaja ei saa vuokrattavasta kohteestaan tarpeeksi vuokratuottoa kattaakseen suu-remmat kulunsa. Asuntomarkkinoilla lisärakentaminen on ajamassa kohti vuokralaisen markkinoita ja kilpailu hyvistä vuokralaisista on kiihtymässä.

Sijoittajaa tosin tukee se, että myös korot ovat vähennyskelpoisia eli sijoittajan saamista vuokratuotoista voi vähentää lainan korkokustannukset. Mikäli sijoittajan vuokrattavat asunnot seisovat tyhjillään pitkiä aikoja, sijoittaja jää ilman vuokrakassavirtaa ja korkokustannukset koituvat hänen maksettavakseen. Jos myös asuntomarkkinat lähtevät samalla laskuun, eivätkä asunnot menekään kaupaksi, saattaa tämä johtaa suuriin tappioihin ja sijoittajan konkurssiin. Yhtiölaina on yhteisvastuullista velkaa, eli pahimmassa tapauksessa sijoittajan yhtiölainaosuudet jäisivät yhtiön muiden osakkaiden vastattavaksi. Tätä varten on toki olemassa erilaisia ratkaisuja, kuten asuinhuoneiston hallintaanotto ja vuokraus, mutta sen onnistuminen on kiinni vallitsevasta tilanteesta asuntomarkkinoilla. Jokaisen osakkaan tulisi kysyä; minkälaisen naapuriosakkaan kanssa he haluavat jakaa taloyhtiölainan riskit? Myös taloyhtiön on hyvä varautua ennakoivasti siihen, miten tulee toimia, jos osakkaan maksukyky pettää.

Myös kotitalouksien kohdalla on sama riski ylivelkaantumisesta. Kuten kappaleessa 5 kerroimme, yhtiölaina on taloyhtiön velkaa. Tällöin kukaan ei tarkastele yksittäisen ostajan maksukykyä, jos ostajan ei tarvitse hakea lainaa pankista. Mikäli pääomaa löytyy asunnon myyntihinnan verran, on kenen tahansa mahdollista saada yhtiölainaa. Yksittäisen ostajan voi olla vaikeaa hahmottaa, kuinka paljon korkojen nousu vaikuttaisi kuu-kausierien suuruuteen. Yksittäisen osakkaan ei ole mahdollista hakea maksuvapaata yhtiölainaan työttömyyden tai lomautuksen yllättäessä. Yhtiölainaa ei myöskään voi turvata asuntolainan oheistuotteilla, jotka suojaisivat esimerkiksi korkojen nousulta tai pitkäaikaissairaudelta. (Remes 2020.) Omistusasuja ei myöskään hyödy yhtiölainan veroeduista samoin kuin asuntosijoittaja.

Vaikuttaisi vahvasti siltä, että yhtiölainojen riskistä kärsivät ensisijassa aivan tavalliset omistusasukat. Omistusasunto nähdään usein pieniriskisenä ja lähes poikkeuksetta kannattavana pitkän aikavälin sijoituskohteena. Omistusasukalle itselleen asunto on myös koti, harvemmin pelkkä sijoitus. Suurin riski omistusasukalle olisi maksukyvyyn pettäminen ja tämän myötä kodin menettäminen. Nykyinen tilanne asuntomarkkinoilla on valitettavasti nostanut omistusasumisen riskiä.

Yhtiölainat vaikuttavat omalta osaltaan myös rahoituslaitoksiin, tässä tapauksessa pankkeihin, jotka myöntävät asuntolainaa. Kappaleen 10 teemahaastattelussa kävi ilmi, että yhtiölaina vaikuttaa asunnon vakuusarvoon. Pankki ei tällöin pysty hyödyntämään asunnon täyttä vakuusarvoa ja tarjoamaan yhtä suurta lainaa, kuin muuten pystyisi. Asiakkaan ei myöskään tarvitse hakea asuntolainaa yhtä paljon, sillä asuntolainaa tarvitaan kattamaan vain myyntihinnan osuus. Näin ollen pankki ei saa asuntolainasta yhtä paljon tuottoja, kuin muuten saisi. Toisaalta taas, yhtiölaina on myös pankista haettua lainaa, josta pankki saa tuottoja yhtiölainan muodossa. Yhtiölainoissa on myös yleisesti ottaen korkeammat korot, joten pankki saa yhtiölainoista parempaa tuottoa. Taloyhtiölainat luovat kuitenkin riskin pankille, sillä se saattaa lisätä asiakkaan ylivelkaantumisen riskiä. Mikäli asiakas ylivelkaantuu korkeista yhtiölainoista, on sen maksukyky myös heikompi asuntolainan suhteen.

Yhtiölainojen riskit ovat myös yhteiskunnallinen ongelma. Mikäli korot nousevat ennakoimattomasti, saattaisi tällä olla merkittävät vaikutukset monen kotitalouden ja asuntosijoittajan maksukykyyn. Tästä esimerkkinä on nähty Yhdysvaltojen asuntokupla, josta kerrotaan kappaleessa 13. Korot olivat olleet pitkään matalat ja asuntoa pidettiin varmana ja tuottoisana sijoituskohteena. Alhaisten korkojen takia lainoja oli myönnetty varomattomasti, joka johti tilanteeseen, jossa monien asuntovelallisten maksukyky ei riittänyt. Maksukyvyn riittämättömyys johti useiden asuntojen ulosmittaukseen, jonka seurauksena asuntotarjonta ylitti kysynnän. Tämä romahdutti asuntojen hinnat. Kun asuntojen hinnat romahtivat, myös niiden vakuusarvo laski. Näin ollen myös pankit kärsivät huomattavia luottotappioita, koska eivät saaneet saataviaan ulosmitatuista asunnoista. (Sokala 2011.) Korkojen nousun lisäksi, riskinä on myös asuntojen yleisen hintatason lasku.

#### 14.2 Asuntolainan edut ja riskit

Uudiskohdetta hankkiessa päänvaivaa voi tuottaa rahoitusratkaisujen monipuolisuus. Ostajan voi olla vaikea hahmottaa, millä rahoituksella kohde olisi kannattavinta hankkia. Mikäli asunnon ostaja haluaa hyödyntää velkarahoitusta uudiskohteen ostossa, voidaan ajatella, että hänellä on seuraavat vaihtoehdot:

1. Pankista haettava asuntolaina, jolla maksetaan asunnon "velaton hinta". Tämä tarkoittaa sitä, että asunnosta maksetaan myyntihinta ja yhtiölainaosuus, sekä

lunastetaan mahdollinen tonttiosuus asunto-osakeyhtiön nimiin, mikäli asunto sijaitsee valinnaisella vuokratontilla.

2. Pankista haettava asuntolaina, jolla maksetaan asunnon myyntihinta ja mahdollinen valinnaisen vuokratontin lunastus. Tämän lisäksi asunto-osakas maksaa rahoitusvastikkeen muodossa yhtiölainaa taloyhtiölle.
3. Pankista haettava asuntolaina, jolla maksetaan ainoastaan asunnon myyntihinta. Lisäksi asunto-osakas lyhentää yhtiölainaa rahoitusvastikkeen muodossa ja maksaa tonttivuokraa maanomistajalle.
4. Pankista ei haeta ollenkaan asuntolainaa. Asunnon myyntihinta maksetaan pois käteiskauppana. Tällöin asunto-osakkaalle jää maksettavaksi yhtiölainaosuus ja mahdollinen maanvuokra.
5. Pankista ei haeta ollenkaan asuntolainaa ja valinnainen vuokratontti lunastetaan käteiskauppana. Tällöin asunto-osakas maksaa vain yhtiölainaa taloyhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa.

Asiakkaan luototukseen sisältyy aina riskejä. Asuntolainan suhteen voidaan nostaa esiin ainakin kaksi huomattavaa riskiä. Näitä ovat vakuusriski ja maksukyvyttömyysriski. Vakuusriskistä puhuttaessa tarkoitetaan sitä riskiä, joka muodostuu, mikäli vakuuden arvo laskee (Palmu 2018). Vakuuden arvon laskusta puhuttaessa, tulee ensimmäisenä ajatelleeksi vakuutena olevan omaisuuden, esimerkiksi asunnon kunnan heikkenemistä tai asunnon tuhoutumista. Täytyy kuitenkin muistaa, että vakuuden arvoon voivat vaikuttaa muutkin tekijät. Näitä voivat olla esimerkiksi maantieteellinen sijainti, tulevaisuuden kustannukset sekä yleinen markkinoiden lasku. Myös arvopapereiden arvo voi liikkua suuntaan tai toiseen vuosien saatossa. Käteistalletuksissa tulevaan arvoon vaikuttaa inflaatio.

Maksukyvyttömyysriskistä puhuttaessa tarkoitetaan sitä, ettei asiakkaan maksukyky riitä veloista selviytymiseen (Palmu 2018). Pankista asuntolainaa haettaessa asiakkaan maksukykyä tarkastellaan huolellisesti. Maksukykyä tarkastellessa otetaan huomioon asiakkaan nettotulot, kiinteät elinkustannukset, oletetut asumiskustannukset ja jo olemassa olevat vastuut. Pankit tarkastelevat maksukyvyttömyyttä stressitestillä. Tämä tarkoittaa sitä, että asiakkaan maksukykyä mitataan finanssivalvonnan suosittelmalla kuuden prosentin korolla. (Finanssivalvonta 2010.)

Vaikka maksukykyä tarkistettaisiin kuinka huolellisesti, ei riskiin voida silti täysi varautua. Asiakas saattaa esimerkiksi jäädä työttömäksi, sairastua tai menehtyä. Tällöin on olemassa mahdollisuus, että pankki ei saa saatavansa takaisin. Maksukyvyttömyysriskiin voidaan sisällyttää myös korkoriski. Vaikka pankki hyötyisikin korkojen noususta siinä määrin, että saisi tällöin enemmän tuottoa lainaamalleen pääomalle, sisältyy korkojen nousuun myös riski pankin näkökulmasta. Korkojen nousu voisi johtaa asiakkaiden maksuvyvyn heikentymiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, ettei asiakas välttämättä selviä veloistaan, eikä pankki saa saataviaan.

Asiakkaan näkökulmasta asuntolainaan sisältyy osittain samoja riskejä kuin pankin näkökulmasta. Asiakkaan näkökulmasta suurin riski on korkojen nousu ja tätä seuraava maksuvyvyn riittämättömyys. Myös työttömyys, sairastuminen ja puolison kuolema uhkaavat asiakkaan maksukykyä, jos niihin ei ole varauduttu.

### 14.3 Vuokratonttien edut ja riskit

Asuntoa ostettaessa tontin omistussuhde näkyy asunnon velattomassa hinnassa. Omalla tontilla oleva asuinhuoneisto on ensisijaisesti kalliimpi, sillä se sisältää myös maa-alueen, jolla asunto sijaitsee. Aihetta tarkastellessa on havaittavissa, että asunnonostajat eivät aina kiinnitä huomiota tontin omistussuhteeseen. Tämän johdosta asiantuntijan mukaan omalla tontilla sijaitsevien ja vuokratontilla sijaitsevien asuntojen hinnoissa ei ole tapahtunut merkittävää eriytymistä. Pitkällä aikavälillä vuokratontti on lähes poikkeuksetta kalliimpi ja epävarmempi vaihtoehto, kuin omistustontti.

Vuokratontin asioista päättää aina maanomistaja. Maanomistaja voi halutessaan myydä tontin eteenpäin tai vuokrasopimuksen päättyessä vaatia vuokratontilla sijaitsevan kiinteistön poistoa. Sopimuskausien välissä maanvuokrauksen harjoittajalla on myös päättävävalta vuokratontin korotuksiin liittyen, jotka voivat tutkimuksen mukaan tulla asunnon omistajille yllätyksenä. Taloyhtiön konkurssi maksamattomien maanvuokrarästien takia on Suomessa harvinaista, mutta muutamia tapauksia on tullut ilmi. Asiantuntijan mukaan Suomessa on toistaiseksi välttytty kaikista karuimmilta tapauksilta. Yhteenvetona voidaan todeta, että tontin omistuksella on pitkäaikainen vaikutus taloyhtiön osakkailla. Lyhyellä aikavälillä, kuten asunnon ostohetkellä, vuokratontti saattaa vaikuttaa houkuttelevalta vaihtoehdolta hetkittäisen asunnon myyntihinnan edullisuuden johdosta.

Asunnonostaja saattaa kiinnostua vuokratontilla olevasta asunnosta sen edullisemman hinnan perusteella huomaamatta piileviä haittatekijöitä. Vuokratontteihin kuitenkin liittyy useita eri riskejä. Keskeinen riskitekijä on tontin omistajan intressit. Intressit riippuvat pitkälti omistavasta tahosta. Tutkimuksessa huomasimme, että kaupungit ja seurakunnat suosivat pitkäjänteistä maanvuokrausta. Heidän toimintamallinsa mukaisesti tonttivuokrasopimukset eivät välttämättä tarjoa lainkaan lunastusmahdollisuutta taloyhtiölle. Käytännössä tämä tarkoittaa pitkässä juoksussa taloudellisesti epäedullisempaa vaihtoehtoa verrattuna omistustonttiin.

Vuokratonttien yleistyessä asuntoja ei välttämättä enää saa tietyiltä alueilta omistustontteilta. Huoneistokeskuksen ja SKV Kiinteistönvälityksen liiketoimintajohtajan Anu-Elina Hintsa mainitsee myös positiivisen puolen pitkistä tonttivuokrasopimuksista. Hän selostaa, että pitkän aikavälin vuokrasopimukset mahdollistavat osakkaan talouden suunnittelun ilman epäilystä ennakoimattomista yllätyksistä. (Palmén 2019.)

Uutena toimintamallina ovat tonttirahastojen omistamat vuokratontit. Tutkimuksessa huomattiin, että kyseinen toimintamalli on suhteellisen uusi maanvuokrausmarkkinoilla. Tämä tarkoittaa sitä, että riskit eivät ole vielä välttämättä konkretisoituneet, jolloin ei ole välttämättä vielä tietoa kaikista mahdollisista riskeistä. Ajan myötä riskien konkretisoimisen mahdollisuus kasvaa, jolloin saamme uutta tutkittavaa tietoa tonttirahastojen toiminnasta. Tähän mennessä tonttirahastoja pidetään yleisesti kohtuullisen luotettavina maanvuokraajina.

Tonttirahastojen yleistymisen johdosta, markkinoilla on useita eri toimijoita. Tutkimuksessa havaittiin, että jokaisella tonttirahastolla on erilaiset vuokrausehdot. Tämä jättää asunnonostajan taakalle selvittää, minkälaisiin ehtoihin hän on suostumassa asunnon oston yhteydessä. Asunnonostajalle epäedulliset ehdot voivat rampauttaa hänen taloutaan nopeastikin tai hiljalleen pitkällä aikavälillä. Tutkimuksessa selvitettiin, että lunastusmahdollisuus tuo asunnon ostajalle huomattavasti enemmän varmuutta kuin vuokrasopimusehdot ilman lunastusmahdollisuutta.

Asunnon sijainti vuokratontilla altistaa koko taloyhtiön sekä yksittäisen osakkeenomistajan erilaisille riskitekijöille. Yksittäisen osakkeenomistajan kannalta vuokratontin korotukset voivat altistaa maksukyvyttömyysriskille, mikäli asumismenot nousevat huomattavasti esimerkiksi vuokrasopimuksen vaihtuessa. Jos useita taloyhtiön osakkeenomistajia

on joutunut maksukyvyttömiksi, on se jo uhka koko taloyhtiölle. Taloyhtiö voi myös päättää vuokratontin lunastuksesta, jolloin kaikkien osakkaiden tulee lunastaa vuokratontti yhdellä kertaa. Yksittäisen osakkaan näkökulmasta katsottuna, voi hän joutua ottamaan lainaa vuokratontin lunastusta varten, mikäli osakkaan likviditeetti ei lunastusta muuten mahdollista. On myös riski, että vuosien varrella tontti maksetaan "moneen kertaan" jos kyseessä on valinnainen vuokratontti. Tarkoittaa siis sitä, että tontista on maksettu niin paljon vuokraa, että tontin hinta olisi jo kuitattu.

Usein vuokrasopimusten vuokrankorotus on sidottu elinkustannusindeksiin tai vuokraa korotetaan vuosittain ennalta sovitun prosenttiyksikön verran. Usein vuokrankorotus on vuosittain, mutta sopimuksesta riippuen vuokrankorotukset saattavat olla useamminkin, esimerkiksi puolivuosittain. Mikäli vuokrasopimus on sidottu tiettyyn prosenttiin, laskelmien mukaan pitkällä aikavälillä korotus nousee eksponentiaalisesti. Toisin kuin elinkustannusindeksiin sidottu korotus, joka pysyy maltillisena sekä liikkuu yleisen hintatason kehityksen mukana.

Mikäli tonttivuokrasopimuksesta puuttuu lunastusmahdollisuus, on vuokralainen naimisissa vuokratontin kanssa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunto-osakas pääsee vuokratontista eroon vain myymällä asunnon. Pitkällä aikavälillä tontista maksettava vuokra käy kalliimmaksi kuin omaksi lunastettu tontti.

Vuokralainen on myös vuokratontin omistajan päätösten armoilla. Vuokratontin omistaja voi halutessaan myydä tontin eteenpäin ja päättää vuokrankorotuksista. Asunnon eteenpäin myyntiä hankaloittaa, jos vuokrasopimuksen päättyessä ei ole uutta sopimusta vielä allekirjoitettuna. Mikäli vuokrasopimus on päättymässä, eikä uutta sopimusta ole tai vuokrankorotukset nostavat huomattavasti kuukausittaista vuokraa, asunto voi olla vaikea saada kaupaksi. Kyseiset asiat vaikuttavat myös negatiivisesti asunnon hintaan.

Tästä esimerkkinä toimii Lehtisaaren tapaus. Tonttirahastojen omistamilla tonteilla on myös vaarana, että ne myydään eteenpäin uudelle omistajalle, jolla saattaa olla erilaiset intressit maanvuokrauksen suhteen. Monet ennakkotapaukset ovat osoittaneet, että vuokratonteissa on olemassa riski, jota ostajat eivät ole huomioineet. On myös mahdollista, että kaikista pahimmat tapaukset ovat vasta edessä. Toisaalta taas, vuokratontit mahdollistavat asuntoon kiinni pääsemisen edullisemmalla hinnalla. Tämä lisää osaltaan likviditeettiä, koska useammalla ostajalla on taloudelliset mahdollisuudet asuntoon.



Vuokratontilla sijaitseva asunto-osake myöskin sitoo vähemmän pääomaa. Tämä saattaa osaltaan suojata asunto-osakasta tilanteesta, jossa asunnon arvo laskee.

## 15 Yhteenveto

### 15.1 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti

Tutkimuksen reliabiliteetilla ja validiteetilla mitataan sitä, kuinka luotettavia tutkimustulokset ovat. Tutkimuksen validiteetti voidaan selvittää kysymyksellä: kuinka hyvin tutkimusmenetelmät mittaavat tutkittavaa ilmiötä? Mitataanko tutkimuksessa niitä asioita, joita tutkimuksen on tarkoitus selvittää? Tutkimuksen validiteetti on hyvä, mikäli tutkimuskysymykset on valittu oikein ja tutkimus on segmentoitu oikealle kohderyhmälle. Reliabiliteetilla taas pyritään selvittämään, onko tutkittava ilmiö toistuva, ei sattumanvarainen. Hyvä reliabiliteetti tarkoittaa, että tutkimustulokset ovat yhdenmukaisia, tarkkoja, objektiivisia ja jatkuvia. (Kananen 2010, 69–73.)

Tutkielmaan on käytetty kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Teoriaa on pyritty tarkastelemaan kriittisesti ja useista eri lähteistä. Tutkimusaineisto on kerätty useasta eri kategoriasta. Tutkimusaineistona on hyödynnetty kirjallisten lisäksi muun muassa Suomen Pankkia, Finanssivalvontaa, Tilastokeskusta ja Teknologian tutkimuskeskusta, joita voidaan pitää erittäin luotettavina lähteinä. Lisäksi aineistoa on kerätty uutisista ja ajankohtaisista artikkeleista sekä pro gradu tutkielmasta. Osa tutkimusta on muodostettu opinnäytetyön tekijöiden laskelmien kautta. Laskelmien oikeellisuudet on tarkastutettu opinnäytetyön ohjaajalla.

Näkökulmaksi valikoitui velkaantuminen uudiskohteen oston yhteydessä. Tutkimusstrategiaksi valikoitui teoreettinen tutkielma aiheen ja käytössä olevien resurssien perusteella. Tutkielmaa tehdessä hyödynnettiin monimenetelmäisyyttä.

Tutkielmassa on pyritty välttämään omien mielipiteiden ja faktojen sekoittumista. Johtopäätökset ja havainnot on perusteltu lähteisiin viitaten mahdollisimman selkeästi ja aiheetta on pyritty tarkastelemaan mahdollisimman objektiivisesti.

Reliabiliteettiin liittyä saturaatio eli kylläntymispisteen saavuttaminen. Tutkimuksessa saavutetaan saturaatio, kun tutkimustulokset ja kerätty aineisto toistaa itseään. (Kananen 2010, 69–73.) Tutkimuksessa saavutettiin saturaatio, sillä aineiston lisätutkimisella ei löydetty uutta tietoa.

## 15.2 Loppusanat ja jatkotutkimusehdotukset

Uudiskohteita on rakennettu ennätysmäärä viime vuosina, ja asuntokauppa on käynyt kuumana pääkaupunkiseudulla. Yksityishenkilöiden asuntosijoittaminen on yleisempää kuin koskaan ja epäsuora kiinteistösijoittaminen nostaa suosiotaan. Lainarahaa on tarjolla ennätysalhaiseen hintaan ja pankit myöntävät runsaasti uusia asuntolainoja. Kaikki kyseiset asiat ovat edistäneet velanottoa uudiskohdetta ostaessa, mutta tutkimuksia aiheesta ei vielä juurikaan ole. Finanssivalvonta pitää asiaa tiukasti silmällä ja aiheesta kirjoitetaan artikkeleita jatkuvasti.

Aihetta tutkiessa tuli vastaan useita eri riskejä yhtiölainoihin ja vuokratontteihin liittyen. Kerätyn aineiston pohjalta voidaan todeta, että yhtiölainat mahdollistavat aiempaa suurempia velkapääomia. Yhtiölainan joustamattomuus nostaa asunto-osakkaan maksukyvyttömyysriskiä. Yhtiölainan yhteisvastuullisuudesta johtuen, myös naapurin yhtiölaina saattaa aiheuttaa ongelmia asunto-osakkaalle. Yhtiölainan ensimmäisten vuosien lyhennysvapaa saattaa hämärtää asunnon ostajan kuvaa omasta maksukyvyystään. Lisäksi yhtiölaina on valmiiksi neuvoteltu, jolloin se on usein pankkilainaa kalliimpi rahoitusvaihtoehto.

Tutkimuksessa havaittiin, että vuokratontit ovat yleistynyt vaihtoehto uudiskohteelle. Laskelemien perusteella pitkällä aikavälillä vuokratontti tulee kalliimmaksi kuin tontin omistaminen. Vuokratontin ehdot ovat sopimuskohtaisia ja riskin muodostavat vuokrakorotustyyppi, vuokrasopimuksen päättyminen ja tontin uudelleen arvostus. Erityisen riskistä on, jos vuokratontilla ei ole lunastusmahdollisuutta.

Opinnäytetyötä tehdessä mieltämme painoi kysymykset siitä, onko kyseinen kehitys kestäväällä pohjalla vai onko edessämme uudenlainen kupla, joka puhjetessaan tuo kriisin markkinoille? Globaalin maailman aikana finanssimaailman suuntaukset suurvaltioissa, kuten Yhdysvalloissa heijastuvat muualle maailmaan. Inflaation odotetaan kasvavan järeiden elvytystukipakettien myötä. Korkoja on nostettava jossain vaiheessa. Odotetun inflaation ja korkojen noston voi ennakoita ja valmistautua siihen tarvittavalla tavalla.

Toisin kuin odottamattomia talouden suhdanteita, joista selviydytään vaihtelevalla menestyksellä.

Velalliselle inflaatio tarkoittaa, että inflaatio syö lainapääomaa, mutta korkojen noustessa velallinen maksaa lainasta enemmän. Velkapääoman kallistuminen voi osaltaan vaikuttaa siihen, että asunnot eivät käy kaupaksi enää totuttuun tahtiin. Mikäli asuntomarkkinoille syntyy ylitarjontaa tarkoittaa se usein hinnan laskua. Asuntojen hinnan lasku vaikuttaa luonnollisesti myös asunnon vakuusarvoon, vaikka vakuusarvotuksessa huomioidaankin mahdollinen arvomuutos. Tämänhetkinen enimmäisluototussuhde on kuitenkin todella korkea, joten pankkien ottamat vakuusvajeet voivat olla suuria. Mikäli asuntovelallisen maksukyky pettää, saattaa se äärimmäisessä tilanteessa johtaa asunnon pakkomyyntiin. Jos asuntolainan vakuudet eivät tällöin riitä kattamaan lainapääomaa jää velalliselle velkaa maksettavaksi, vaikka asuntoa ei enää ole. Yksittäistapauksilla ei ole suurta merkitystä kokonaiskuvan kannalta, eivätkä ne vielä riitä asuntomarkkinoiden romahtamiseen. Mikäli pakkomyynnejä tulee samanaikaisesti useampia, saattaa se johtaa lumipalloefektiin, jonka vaikutukset voivat olla mittavat. Tällä hetkellä pääkaupunkiseudun muuttoliike vaikuttaa kuitenkin niin runsaalta, että uusia asuntoja tarvitaan ja kysyntää riittää. Erityisesti yksin asumisen yleistymisen ja perhekoon pieneminen ovat johtaneet tilanteeseen, jossa asuntoja tarvitaan lukumääräisesti enemmän.

Kyseinen aihealue kaipaa ehdottomasti jatkotutkimuksia. Jatkotutkimuksia tarvitaan eri tahojen näkökulmista, jotta saataisiin perinpohjainen ja syvällisempi ymmärrys velkaantumiseen uudiskohteen oston yhteydessä. Tiedetään, että asuntosijoittajien määrä on kasvussa, mutta kuinka paljon on suursijoittajia, jotka omistavat useamman asunnon yhdestä taloyhtiöstä? Voidaan katsoa, että on taloyhtiön kannalta riskisempää, mikäli omistajapohja ei ole hajautettu. Entä, jos puolet taloyhtiön osakkeista omistaa suuri asuntorahasto? Asuntorahasto ja yksityinen asuntosijoittaja eroaa siinä, että asuntorahastolla on paremmat edellytykset selvittää pitkistäkin tyhjästä kuukausista kuin yksityisen asuntosijoittajan.

Yksi asia, josta varmasti tulemme kuulemaan uutisissa pitkällä aikavälillä on tonttirahastojen vaikutukset asumisen hintaan. Korkoa korolle ilmiö näkyy eksponentiaalisena nousuna niissä vuokrankorotustyypeissä, joissa käytetään kiinteää prosenttia. Jos tähän lisätään vielä pitkäaikainen vuokrasopimus ilman lunastusmahdollisuutta, käy tonttivuokra huomattavaksi rasitteeksi taloyhtiön kannalta. Huomaamme, että taloyhtiön kannalta epäedulliset ehdot tonttivuokrasopimuksessa käyvät riskisemmäksi kuin taloyhtiölaina.

Maanvuokrauksesta ja niiden ehdoista pitäisi tuoda tutkimuksen muodossa lisää tietoa näkyväksi. Jatkotutkimuksen voisi tehdä vuokratonttien sopimusehdoista. Usein ihmiset haluavat ostaa itselleen omistusasunnon syystä, että lainaa lyhentäessä kerryttää itselleen pääomaa, kun taas vuokra menee kokonaisuudessaan vuokranantajalle. Mielenkiintoista on kuitenkin se, että omistusasunto voidaan ostaa vuokratontilla, jolloin tontista maksetaan kuitenkin vuokraa. Asunnon sijainti on usein yksi arvonnousun suurimmista tekijöistä. Jatkotutkimuksen voisi tehdä myös siitä, kumpi nostaa enemmän arvoaan; vuokratontilla sijaitseva asuinkiinteistö vai itse tontti?

Tutkimuksen ulkopuolelle on myös jäänyt kotitalouksien muut mahdolliset velat, kuten kulutusluotot. Kulutusluottoja saa suhteellisen helposti ja vielä ilman vakuuksia. On myös hyvä huomioida, että korkokustannukset kulutusluotoille ovat huomattavasti kalliimmat kuin asuntolainassa. Miettiessämme ihmisten suhtautumista velanottoon, voi hyvinkin olla, että ihmiset tottuvat rahoittamaan lähes kaikki hankintansa velalla. Täten kulutusluottojen yleistyessä ylivelkaantuminen voi tapahtua huomaamattomasti. Henkilökoh- taista asuntolainaa maksavaa asiakasta tarkkailee pankki, mutta taloyhtiölainaa maksa- vaa osakasta ei. Lienee sanomattakin selvää, että velka haurastuttaa taloutta. Voiko käydä niin, että vaikka tulot riittäisivät asumisesta koituvaan velkaan, ylivelkaantuminen tapahtuukin kulutusluottojen kautta? Kulutusluotoista ja ylivelkaantumisen riskistä on näyttöä, mutta ei välttämättä niiden ihmisten kohdalla, joilla on asuntolaina maksetta- vana. Tässä voikin olla yksi jatkotutkimuksen kohde.

## Lähteet

Aaltonen, Laura 2019. Kaikki asuntosijoittamisesta – ota haltuusi 9 kohdan opas. OP.Media. Päivitetty 31.5.2019. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/kaikki-asuntosijoittamisesta-ota-haltuusi-9-kohdan-opas-83a4dc0d4412472487eafbf51881202a>. Luettu 21.6.2020.

Airaksinen, Outi 2018. Asuntorahastoissa uskotaan yhä noin viiden prosentin tuottoihin. Taloustaito 2.11.2018. <https://www.taloustaito.fi/Rahat/asuntorahastoissa-uskotaan-ya-noin-viiden-prosentin-tuottoihin/>. Luettu 13.8.2020.

Alho, Eeva & Härmälä, Valtteri & Oikarinen, Elias & Kekäläinen, Antti & Noro, Kirsi & Tähtinen, Tuuli & Vuori, Lauri 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Maaliskuu 2018. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Luettu 13.8.2020.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Finlex. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>. Luettu 18.7.2020.

Asuntolainojen korko 2021. Etua.fi. Päivitetty 04.02.2021. <https://www.etua.fi/ajankoh-taista/asuntolainojen-korko>. Luettu 20.2.2021.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Finlex. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>. Luettu 20.6.2020.

Aurea LKV 2018. Uudiskohteen ostaminen. Päivitetty 22.11.2018. <https://www.aurealkv.fi/blogi/uudiskohteen-ostaminen/>. Luettu 5.9.2020.

Bagdasarov, Riina 2018. Sijoitusasunto vuokratontilla? Muista nämä asuntosijoittajien vinkit! Päivitetty 12.10.2018 Sijoitusovi.com. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-vuokratontilla/>. Luettu 5.9.2020.

Bankrate. 2/28 adjustable-rate mortgage. <https://www.bankrate.com/glossary/0-9/228-adjustable-rate-mortgage/>. Luettu 20.3.2021.

Brännare, Stina 2019. Suomen pankki: "Tonttirahastojen omistamat vuokratontit voivat hämärtää asumisen hintaa" - Lunastusoikeus ja vuokrankorotukset sudenkuoppina. Yle Päivitetty 5.4.2019. <https://yle.fi/uutiset/3-10716849>. Luettu 5.9.2020.

Bäckgren, Noora 2018. Ei vastikkeita vaan osinkoja – Helsingistä löytyy erittäin varakkaita taloyhtiöitä. Rakennuslehti 19.10.2018. <https://www.rakennuslehti.fi/2018/10/ei-vastikkeita-vaan-osinkoja-helsingista-loytyy-erittain-varakkaita-taloyhtioita/>. Luettu 8.7.2020.

Bäckgren, Noora 2019. Helsinki hamuaa lisää valtaa ja rahaa: kaupunkilaiset karttelevat vuokratontteja, mutta pian ei kaupungista muita saakaan. Rakennuslehti 26.2.2019. <https://www.rakennuslehti.fi/2019/02/helsinki-hamuaa-lisaa-valtaa-ja-rahaa-kaupunkilaiset-karttelevat-vuokra%C2%ADtontteja-mutta-pian-ei-kaupungista-muita-saakaan/>. Luettu 28.8.2020.

Bäckgren, Noora 2020. Haluttuun Helsingin Vallilaan tulossa uusia asuntoja – korkein talo 14-kerroksinen. Helsingin sanomat 27.8.2020. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006614816.html>. Luettu 28.8.2020.

Ervasti, Anu-Elina 2019. Vantaan seurakunnat: Lehtisaaren tontinvuokria korotetaan, lievennyksistä luovutaan. Helsingin sanomat 5.6.2019. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006131705.html>. Luettu 29.8.2020.

Etuovi.com. 3h+kt+s, 72,5 m<sup>2</sup>, 442 250 €. 2019. <https://old.etuovi.com/kohde/7846853?sc=M1379638536&pos=26>. Luettu 10.6.2019.

Finanssivalvonta. Rakennusaikaisen rahoituksen ja taloyhtiölainojen riskit kasvaneet – asuntolaina-asiakkaiden maksukykyarvioinnissa puutteita yhtiölainojen huomioon osalta. <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/en/yhteenvetoraportti.pdf>. Luettu 18.7.2020.

Finanssivalvonta 2010. Pankkien pitkän aikavälin kannattavuuden ja asiakkaansuojan turvaaminen. Kirje Suomessa toimiville pankeille 31.3.2010. [https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/pankki/kirje\\_suomessa\\_toimiville\\_pankeille\\_310310.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/pankki/kirje_suomessa_toimiville_pankeille_310310.pdf). Luettu 20.3.2021.

Finanssivalvonta 2018a. Taloyhtiölainojen riskit. Päivitetty 5.9.2018. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiolainojen-riskit/>. Luettu 6.3.2021.

Finanssivalvonta 2018b. Asuntolainat ja lainakatto. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/korot-marginaalit-lyhennystapa/>. Luettu 5.9.2020.

Finanssivalvonta 2018c. Takaus ja panttaus. Päivitetty 5.9.2018. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/>. Luettu 6.3.2021.

Findikaattori 2021. Asuntojen hinnat. Päivitetty 28.1.2021. <https://findikaattori.fi/fi/92>. Luettu 6.2.2021.

Furuhjelm, Marina 2013. Nyt tuli lähtö: Hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä. Toinen painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Grass, Ben & Heino, Jouko & Kaivanto, Keijo & Koskela, Samuli & Kulomäki, Markku 2010. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 4. uudistettu painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, PunaMusta.

Herrala, Olli 2020. Toimistorakentamisen markkinat kiehuvat yli. Kauppalehti 4.9.2020. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/toimistorakentamisen-markkinat-kiehuvat-yli-jo-nyt-tyhjillaan-sata-toimistotaloa-mutta-paakaupunkiseudulle-rakennetaan-valtavasti-lisaa/6df0795a-0358-4d7e-a0b7-c5f8e07d9d4e>. Luettu 4.9.2020.

HISTORY 2018. Here's What Caused the Great Recession | History. <https://www.youtube.com/watch?v=yM0uonkloXY>. Luettu 14.11.2020.

Isännöintiliitto a. Asuminen taloyhtiössä. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/>. Luettu 21.6.2020.

Isännöintiliitto b. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiojarjestys/>. Luettu 13.3.2021.

Jauhiainen, Jyrki & Järvinen, Timo A. & Nevala, Tapio. 2019. Asunto-osakeyhtiölaki. 4. uudistettu painos. BALTO print, Liettua.

Kagan, Julia 2021. Liar Loan Definition. Investopedia. Päivitetty 17.3.2021. [https://www.investopedia.com/terms/l/liar\\_loan.asp](https://www.investopedia.com/terms/l/liar_loan.asp). Luettu 20.3.2021.

Kallunki, Juha-Pekka & Martikainen, Minna & Niemelä, Jaakko 2007. Ammattimainen sijoittaminen. 5. uudistettu painos. Talentum, Helsinki.

Kananen, Jorma 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu, liiketoiminta ja palvelut -yksikkö.

Kaunisto, Tuomas 2019. Asunnot sijoituskohteena. Opinnäytetyö. Liiketalous. Vaasan Ammattikorkeakoulu. <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/260713/Asunnot%20sijoituskohteena%20.pdf?sequence=4>. Luettu 21.6.2020.

Kiinteistömaailma. Asuntojen hinnat Helsinki. <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat>. Luettu 11.10.2020.

Kiinteistöoikeus. Asunto-osakeyhtiöasiat. Yhtiövastike. <https://kiinteistooikeus.fi/palvelumme/asunto-osakeyhtiöasiat/yhtiövastike/>. Luettu 6.3.2021.

Korander, Iiro 2020. Taloyhtiölainoissa piilee myös riskejä – ota ainakin nämä kolme asiaa huomioon osakkaana. Nordea Markets. Päivitetty 13.1.2020. <https://insights.nordea.com/fi/insights/taloyhtiolainoissa-piilee-myos-riskeja/>. Luettu 21.6.2020.

Korpela, Salla 2014. Yhteinen talo: Ryhmärakennuttaminen ja yhteisöasumisen pohjoismainen malli. Into Kustannus Oy, Helsinki.

Kortelainen, Mikko 2017. Asuntokaupassa levinnyt uusi ilmiö — ota selvää tontin omistajasta ennen kauppooja. Rakennuslehti 10.2.2017. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/asuntokaupassa-levinnyt-uusi-ilmio-ota-selvaa-tontin-omistajasta-ennen-kauppooja/>. Luettu 11.7.2020.

Kortelainen, Mikko 2018. Tonttirahastot tuovat asuntorakentajille etuja. Rakennuslehti 10.2.2017. Päivitetty 18.4.2018. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/tonttirahastot-tuovat-asuntorakentajille-etuja/>. Luettu 12.7.2020.

Kortelainen, Mikko 2020. Uusi tapa omistaa asunnon tontti yleistynyt nopeasti: Espoossa jopa puolet uusista asunnoista sijaitsee tonttirahaston tontilla. Helsingin Sanomat 2.2.2020. <https://www.hs.fi/talous/art-2000006392827.html>. Luettu 17.10.2020.

KTI Kiinteistötalouden instituutti. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf>. Luettu 20.6.2020.

Kulutusluottovertailu.fi 2020. Annuiteetti, tasalyhennys vai kiinteä tasaerä? <https://kulutusluottovertailu.fi/annuiteetti-tasalyhennys-tasaer%C3%A4/>. Luettu 12.7.2020.

Kuluttajaliitto.fi. Asuntolaina. <https://www.kuluttajaliitto.fi/tietopankki/oman-talouden-hallinta/lainat-ja-luotot/asuntolaina/>. Luettu 12.7.2020.

Kuusenaho, Ida 2015. Asuntorahastot Suomessa – katsaus markkinaan. Diplomityö, Aaltoyliopiston Insinööritieteiden korkeakoulun Maankäyttötieteiden laitos. <https://aalto-doc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/15393/isbn9789526061184.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Luettu 13.8.2020.

Laitinen, Pauliina 2019. Lainan korko - Mistä se koostuu ja miten se lasketaan? Vertaaensin.fi. Päivitetty 23.10.2019. <https://www.vertaaensin.fi/laina/artikkelit/lainan-korko>. Luettu 12.7.2020.

Laki24.fi. Vuokratontti. <https://www.laki24.fi/vuokratontti/>. Luettu 26.8.2020.

Lassila, Anni. Asuntomarkkinoilla saattaa tikittää uusi pommi – miten on mahdollista, että asunnonostaja saa satojentuhansien lainan ilman että kukaan tarkistaa hänen tulojaan? <https://www.hs.fi/talous/art-2000005552968.html>. Luettu 10.6.2019.

Minilex. Asuntokauppa ja yhtiölaina. <https://www.minilex.fi/a/asuntokauppa-ja-yhti%C3%B6laina>. Luettu 6.3.2021.

Moilanen, Kaisu 2018. Kirkon päättäjä vaatii oikeudessa Lehtisaaren asukkaille kovempia vuokrankorotuksia – ”So what”, hän kuittaa asukkaiden vaikeudet. Helsingin sanomat 17.11.2018. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005903022.html>. Luettu 29.8.2020.

Murphy, Mikko. 2020. Vertaa ensin. Lainan vakuudet - Kaikki mitä tulee tietää? <https://www.vertaaensin.fi/blog/lainan-vakuudet>. Luettu 28.8.2020.

Niska, Ari 2019. Omistusasumisen suosio Helsingissä pysynyt yllättävän sitkeänä. Kvartti Kaupunkitiedon verkkolehti 28.03.2019. <https://www.kvartti.fi/fi/blogit/omistus-asumisen-suosio-helsingissa-pysynyt-yllattavan-sitkeana>. Luettu 11.10.2020.

Niskakangas, Tuomas. 2020. Uusien ja vanhojen asuntojen hintaero on revennyt dramaattisesti - Mitä markkinoille oikein tapahtuu ja mitä käänne tarkoittaa asunnonostajalle? Helsingin Sanomat 7.10.2020. <https://www.hs.fi/talous/art-2000006661007.html>. Luettu 10.10.2020.

Nordnet 2020. Velkavipu ja vastuullisen vivuttamisen kolme tukipilaria. Päivitetty 06.06.2020. <https://www.nordnet.fi/blogi/velkavipu-ja-vastuullisen-vivuttamisen-kolme-tukipilaria/>. Luettu 6.3.2021.

Oikotie. Pyhän Laurin tie 10 B, Lehtisaari, Helsinki5h+k+s. 845 000 €266 m<sup>2</sup>. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/helsinki/15018292>. Luettu 29.8.2020.

Op.fi. a. Lainan takaisinmaksuturva. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/henkilovakuutus/luoton-takaisinmaksuturva>. Luettu 18.7.2020.

Op.fi. b. Asuntolainan vakuudet. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>. Luettu 29.8.2020.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, Vuokraa, Vaurastu. 5. uudistettu painos. Alma Talent, Helsinki.



Paananen, Veera 2020. Helsinkiläiset eivät ymmärrä vuokratonttien vaikutusta asunto-kauppaan, sanoo asiantuntija – Kartta näyttää, missä taloyhtiöiden tonttivuokrat pomp-  
paavat pian. Helsingin Sanomat 5.10.2020. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006658318.html>. Luettu 10.10.2020.

Palmén, Joanna 2019. Onko vuokratontti vaara? Riippuu omistajasta – kaupunki on yleensä luotettava, seurakuntayhtymä tai tonttirahasto välttämättä ei. Talouselämä 17.4.2019. <https://www.talouselama.fi/uutiset/onko-vuokratontti-vaara-riippuu-omistajasta-kaupunki-on-yleensa-luotettava-seurakuntayhtyma-tai-tonttirahasto-valttamatta-ei/4b48a159-b093-4b0e-980f-2c420e5c8a8b>. Luettu 20.9.2020.

Palmu, Marianne 2018. Asuntovelan riskit. Inderes 12.01.2018. <https://www.inderes.fi/fi/asuntovelan-riskit>. Luettu 20.3.2021.

Parviainen, Juuso 2019. Taloyhtiölainojen verotus muuttuu: Mitä Rinteen hallituksen uudistus tekee "Ilmestyskirjan pedolle"? Uusi Suomi 5.6.2019. <https://www.uusisuomi.fi/uutiset/taloyhtiolainojen-verotus-muuttuu-mita-rinteen-hallituksen-uudistus-tekee-ilmestyskirjan-pedolle/49699409-b51a-3703-952a-f1ddf3dac965>. Luettu 6.9.2020.

Pekkarinen, Ismo 2019. Asuntosijoittaja vai asukas? - näin taloyhtiölainojen verotuksen muutos vaikuttaisi sinuun. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaja-vai-asukas-nain-taloyhtiolainojen-verotuksen-muutos-vaikuttaisi-sinuun-4fe5f690b89f454783d7886261a657d9>. Luettu 6.9.2020.

Peura-Kapanen, Laura & Aalto, Kristiina & Lehtinen, Anna-Liisa & Järvinen, Raija 2016. Ylivelkaantumisen ehkäisyn ja hoidon tehostaminen. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 26/2016. [https://tietokayttoon.fi/documents/10616/2009122/26\\_Ylivelkaantumisen+ehk%C3%A4isyn+ja+hoidon+tehostaminen.pdf/97f54cef-7913-46fc-a469-1b4e0c79d1ba?version=1.0](https://tietokayttoon.fi/documents/10616/2009122/26_Ylivelkaantumisen+ehk%C3%A4isyn+ja+hoidon+tehostaminen.pdf/97f54cef-7913-46fc-a469-1b4e0c79d1ba?version=1.0). Luettu 17.10.2020.

Putkuri, Hanna 2015. Kotitalouksien velka - kuinka paljon on liikaa? Euro & Talous. Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta 21.5.2015. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2015/2/kotitalouksien-velka--kuinka-paljon-on-liikaa/>. Luettu 17.10.2020.

Pyrhönen, Kalle. Asianajotoimisto Kalle Pyrhönen Oy. <https://www.kallepyrhonen.fi/asunto-osakeyhtio-ja-sen-toiminnan-keskeiset-periaatteet/>. Luettu 22.10.2020.

Raha.fi Milloin lyhennysvapaa kannattaa? <https://raha.fi/oma-talous/lyhennysvapaa-milloin-se-kannattaa/> Luettu 2.8.2020.

RAKLI. Miksi sijoittaa kiinteistöihin? Kiinteistösijoittamisen edut. <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/miksi-sijoittaa-kiinteistoihin/>. Luettu 9.8.2020.

Ranta, Elina 2018. Katso, asutko ison riskin taloyhtiössä: 3 esimerkkiä. Taloussanomat. Päivitetty 1.6.2018. <https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000005702009.html>. Luettu 11.6.2019.

Realia Isännöinti. Taloyhtiön laina – tiesitkö nämä asiat yhtiölainoista? <https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/taloyhtion-laina-tiesitko-nama-asiat-yhtiolainoista>. Luettu 25.6.2020.

Remes, Matti 2020. Oma laina vai taloyhtiölaina? S-Pankki. Päivitetty 28.2.2020. <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/oma-laina-vai-yhtiolaina/>. Luettu 5.9.2020.

Räihä, Tapio 2018. Asuntomarkkinoilla tehdään nyt tiliä tonteilla - asunnon ostaja, lue tontin vuokrasopimus tarkasti. <https://yle.fi/uutiset/3-10411967>. Luettu 26.8.2020.

Saaranen-Kauppinen, Anita & Puusniekka, Anna 2006. Strukturoitu ja puolistrukturoitu haastattelu. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. [https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6\\_3\\_3.html](https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_3.html) />. Luettu 12.9.2020.

Saario, Jari 2020. Raha ratkaisee rakentamisen syksyn. Kauppalehti 9.9.2020. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/raha-ratkaisee-rakentamisen-syksyn/8b2472c8-2def-4dcc-a939-642e1b06f5e2>. Luettu 9.9.2020.

Sarekoski, Katriina 2015. Sata ja yksi kysymystä taloyhtiöstä. Katriina Sarekoski ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Sokala, Hannu 2011. Talouskriisi: Näin Amerikan mätä korttitalo rakennettiin. Taloussanomien 14.9.2011. <https://www.is.fi/taloussanomien/art-2000001724624.html>. Luettu 15.12.2020.

Suomen pankki 2018. Taloyhtiölainat kasvattaneet velkaantumisen riskejä. Euro & Talous. Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta 5.12.2018. [https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/15971/ET\\_artikkeli\\_5.12.2018.pdf?sequence=1](https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/15971/ET_artikkeli_5.12.2018.pdf?sequence=1). Luettu 20.6.2020.

Suomen pankki 2019. Kotitalouksien kasvava velkaantuneisuus huolettaa Suomen Pankkia. Päivitetty 26.04.2019. <https://vuosikertomus.suomenpankki.fi/2018/toimintakertomus/rahoitusvakaus/kotitalouksien-kasvava-velkaantuneisuus-huolettaa-suomenpankkia/>. Luettu 6.3.2021.

Suomen pankki 2020. Kotitalouksien velkaantumisaste ja korkorasitus Suomessa. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/kuviopankki/rahoituksen-suhdannemittarit/yksityisen-sektorin-velkaantuneisuus-tai-velanhoitorasite/velkaantumisaste\\_ja\\_korkorasitus/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/kuviopankki/rahoituksen-suhdannemittarit/yksityisen-sektorin-velkaantuneisuus-tai-velanhoitorasite/velkaantumisaste_ja_korkorasitus/). Luettu 1.11.2020.

Suomen Vuokranantajat. Kysymyksiä ja vastauksia taloyhtiölainoista. <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/vaikuttaminen/kysymyksiä-ja-vastauksia-taloyhtiölainoista/>. Luettu 14.11.2020.

SRV 2018. Valinnainen vuokratontti. Päivitetty 27.03.2018. <https://www.srv.fi/stories/valinnainen-vuokratontti/>. Luettu 12.7.2020.

Taipale, Taru 2018. Rakennusliikkeet antavat valinnaisesta vuokratontista ruusuksen kuvan – ostajat eivät aina tiedä, mitä sopimus sisältää, ja tontti voi nostaa myös asuntojen hintoja. Helsingin sanomat 3.11.2018. <https://www.hs.fi/koti/art-2000005886822.html>. Luettu 10.6.2020.

Taipale, Taru 2019a. op.media. Kannattaako vuokratontin osuus lunastaa omaksi vai ei? <https://op.media/asuminen/oma-koti/kannattaako-vuokratontin-osuus-lunastaa-omaksi-vai-ei-36a50a8547b44bda8f46632ad22bb5e6>. Luettu 26.8.2020.

Taipale, Taru 2019b. Helsingin Lehtisaaresta on nyt todella vaikea myydä asuntoja, seurakuntien päätös jätti Erkki Anttilan kahden asunnon loukkuun. Helsingin sanomat 21.8.2019. <https://www.hs.fi/koti/art-2000006210852.html>. Luettu 29.8.2020.

Taipale, Taru 2019c. Ostaako oma vai asuako vuokralla? Etua.fi. Päivitetty 5.12.2019. <https://www.etua.fi/ajankohtaista/ostaako-oma-vain-asuako-vuokralla>. Luettu 11.10.2020.

Tauriainen, Antti 2019. Todellinen vuosikorko - Mistä se muodostuu? vertaaensin.fi. Päivitetty 25.11.2019. <https://www.vertaaensin.fi/laina/opas/todellinen-vuosikorko>. Luettu 5.9.2020.

Tilastokeskus. Velat kasvoivat reaalisesti kaksi prosenttia. [http://www.tilastokeskus.fi/til/velk/2019/velk\\_2019\\_2020-06-18\\_kat\\_001\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/velk/2019/velk_2019_2020-06-18_kat_001_fi.html) / Luettu 17.10.2020.

Tilastokeskus 2020. Pääkaupunkiseudulla suurimmat asuntovelat. Päivitetty 18.6.2020. [http://www.tilastokeskus.fi/til/velk/2019/velk\\_2019\\_2020-06-18\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/velk/2019/velk_2019_2020-06-18_tie_001_fi.html). Luettu 17.10.2020.

The 2008 Financial Crisis - 5 Minute History Lesson 2019. The Plain Bagel 5.4.2019. <https://www.youtube.com/watch?v=eD9ry2Lgglw>. Luettu 15.12.2020.

Tuomikoski, Kristiina 2019. Uudiskohteiden kaupoissa käytetään yhä useammin suuria taloyhtiölainoja. Euro & Talous. Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta 29.8.2019. [https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/16315/ET\\_blogi\\_29.8.2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/16315/ET_blogi_29.8.2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Luettu 20.6.2020.

Vainio, Terttu 2020. Asuntotuotantotarve 2020-2040. VTT Technology 377. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy 8.6.2020. <https://www.vttresearch.com/sites/default/files/pdf/technology/2020/T377.pdf>. Luettu 23.8.2020.

Valtiovarainministeriö 2019. Kotitalouksien velkaantumista hillittävä uusin keinoin. Valtiovarainministeriö 1.10.2019. <https://vm.fi/-/kotitalouksien-velkaantumista-hillittava-uusin-keinoin>. Luettu 17.10.2020.

Vantaan seurakunnat 2019. Lehtisaaren uudet vuokrasopimusluonnokset hyväksyttiin Vantaan seurakuntien yhteisessä kirkkoneuvostossa. 13.11.2019. <https://www.vantaan-seurakunnat.fi/uutiset/-/news/58471261/>. Luettu 29.8.2020.

Vero 2021. Asuntolainan korkovähennys. Päivitetty 1.1.2021. [https://www.vero.fi/henki-loasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan\\_korkovahennys/](https://www.vero.fi/henki-loasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/). Luettu 17.4.2021.

Viiala, Helena & Rantanen, Roy 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. uudistettu painos. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

Wall Street Journal 2018. Warren Buffett Explains the 2008 Financial Crisis. 6.9.2018. <https://www.youtube.com/watch?v=k2VSSNECLTQ>. Luettu 7.11.2020.

YIT a. Oma, vuokratontti vai valinnainen vuokratontti? <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-osto/rahoitus/vuokratontti>. Luettu 6.3.2021.

YIT b. Joustava yhtiölaina. Yhtiölaina sopii sinulle, jos et halua sitoutua henkilökohtaiseen pankkilainaan. <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-osto/rahoitus/yhtiolaina>. Luettu 26.6.2020.

## **Liite 1. Teemahaastattelukysymykset**

Teemahaastattelu: Uudiskohteen rahoitus

### **Teema 1: Lainarahoitus**

1. Miten pankki luotottaa asiakkaansa?
2. Taloyhtiölaina vai asuntolaina pankista? Onko pankin tarjoamalla henkilökohtaisella asuntolainan ja taloyhtiölainalla hintaeroa?
3. Kumpaa itse suosittelisit ja miksi; taloyhtiölaina vai asuntolaina pankista?
4. Mitä etuja on pankin myöntämässä asuntolainassa suhteessa yhtiölainaan?

### **Teema 2: Taloyhtiölaina ja vuokratontit**

1. Mitä riskejä liittyy uudiskohteen ostoon ja siinä olevaan taloyhtiölainaan?
2. Miten pankki huomioi vuokratontin, jos asunto sijaitsee vuokratontilla, jota ei lunasteta?

### **Teema 3: Asuntolainan vakuudet**

1. Mitkä tekijät vaikuttavat asuntolainan vakuuksiin?
2. Miten taloyhtiölaina vaikuttaa vakuusarvoon?
3. Miten vuokratontti vaikuttaa vakuusarvoon?