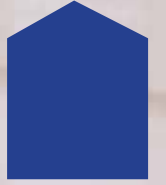


# Taloyhtiö.Nyt

KIINTEISTÖLIITON TEEMALEHTI TALOYHTIÖIDEN HALLITUKSILLE JA ASUKKAILLE

2/2015



## Taloyhtiön talous

YHTEISTYÖ-  
KUMPPANINA



HYPO

2

**Ari Paunan  
vinkit asunnon-  
ostajalle**

4

**Talouden suunnittelu  
korostuu suurissa  
remonteissa**

12

**Sijoittajat  
innostuivat  
yksiöistä**

Taloyhtiö.Nyt on Kiinteistöliiton julkaisema teemalehti taloyhtiöiden asukkaille, hallituksille ja isännöitsijöille.

Uudenmaan ja Jyväskylän alueella ilmestyvässä lehdessä käsitellään taloyhtiöiden ja asumisen ajankohtaisia asioita.

Teemalehti rakentuu Kiinteistöliittoyhteisön ammattilaisten ja sen yhteistyökumppaneiden artikkeleista, vinkeistä ja muusta sisällöstä.

**Julkaisu:** Marraskuu 2015

**Julkaisija:** Suomen Kiinteistöliitto ry

**Kustantaja:** Kiinteistöalan Kustannus Oy

**Painopaikka:** Alma Manu Oy

**Päätöimittaja:** Asko Sirkkiä

**Toimituksen sihteeri:** Marjo Parkkinen

**Graafinen toteutus:** Pirjo Lipponen  
Graafinen palvelu Lippo

**Seuraava Taloyhtiö.Nyt ilmestyy keväällä 2016.**

ISSN 2242-5209 (painettu)

ISSN 2242-5217 (verkkolehti)

## Rahoitus kuntoon

Suomalaisissa taloyhtiöissä on aina mietitty hyvin tarkasti, mihin rahaa käytetään. Voidaan puhua jopa nuukuuden hyveen perinteestä. Perinne onkin ollut hyvä, koska sitä noudattamalla on varmistettu, ettei rahaa käytetä holtittomasti. Näin toimien muun muassa vastikkeet on saatu pysymään kohtuullisella tasolla. Kuitenkin kääntöpuolena joissakin tapauksissa on ollut, että myös välttämättömiä korjaushankkeita on siirretty ja säästetty lopulta jopa asumismukavuuden kustannuksella.

Kansainvälisesti verraten suomalainen asuntokanta on melko nuorta. Nyt ollaan kuitenkin siinä tilanteessa, että massoitain maamme rakennuskantaa tulee ikään, jossa vaaditaan suuria, kansankielellä sanottuna remontteja. Taloyhtiöiden oma järjestö, Suomen Kiinteistöliitto oli vahvasti mukana, kun PTT viime keväänä teki *Asuinrakennusten korjaustarve* -raportin. Sen mukaan suomalaista asuntokantaa tulee vuosittain korjattavaksi yli kolmella miljardilla eurolla seuraavien kahdenkymmenen vuoden aikana.

Jatkossa siis yhä useammille taloyhtiöille tulevat tutuiksi suuret hankkeet, kuten vaikkapa julkisivu- ja putkiremontit. Yhä useammat taloyhtiöt muuttuvat rakennustyömaiksi ja peitetään pressuilla. Taloyhtiön arki mullistuu, mutta se ei ole pelkästään kielteinen asia. Kyseessä ovat joka tapauksessa vääjäämättömästi eteen tulevat hankkeet, joten niihin on hyvä myös varautua ajoissa ja niiden suunnitteluun kannattaa panostaa. Iso putkiremontti voi olla jopa mahdollisuus, koska sen yhteydessä voidaan luontevasti uusia esimerkiksi keittiöt ja kylpyhuoneet.

Mutta takaisin rahan käyttöön, joka on tämän teemalehden yksi keskeinen aihepiiri. Hyvin järjestetyn rahoituksen turvin taloyhtiön on helpompi toimia ja saada liikkumavaraa ratkaisuilleen. Se käy hyvin ilmi myös artikkeleistamme, joissa asiantuntijana ja yhteistyökumppanina on suomalaisen asuntorahoituksen edelläkävijä Hypo. Erityisesti suurissa korjaushankkeissa rahoituksen merkitys korostuu.

Asko Sirkkiä

# Säästä ajoissa ja muista tinkiä

Elämme omistusasunnon ostajan ja omistajan markkinoilla, jos asuntesi sijaitsee kasvukeskuksessa. Kasvukeskusten ulkopuolella on syytä harkita vuokra-asumista asunnon hyvin todennäköisen negatiivisen arvonkehityksen vuoksi. Antaa vuokraisännän ottaa siellä se hintariski.

Teksti: Ari Pauna

Asunnonostajille tinkiminen, tinkiminen ja vielä kerran tinkiminen on päivän sana. Asunnot eivät lopu kesken, vaikka pulaa niistä onkin, erityisesti pääkaupunkiseudulla, sillä kärsivällinen ja järkevä asunnonetsijä palkitaan. Trendialueiden yksioiden ja kaksioiden maailmassa on syytä pitää jäitä hatussa visusti. Ylikuumenemisen vaarat ovat ilmeiset, erityisesti vanhoissa yksioissä. Kannattaa mieluummin miettiä järkitrendien mukaisia alueita ja hieman isompia asuntoja. Kompakti kolmio sopivalla

etäisyydellä itselle tärkeistä elämän kiintopisteistä ei ole ollenkaan hullumpi vaihtoehto, kun sitä vertaa pikkukopperoon Kalliosta. Kompakti kolmio on yllättävän monikäyttöinen eri elämän vaiheissa ja tilanteissa – markkinaolosuhteista puhumattakaan.

Asuntosäästäminen eli omarahoitusosuuden kasvattaminen etukäteen ja asuntolainan sääntöjen lyhentäminen eli jälkikäteisäästäminen ovat suomalaisen asuntokulttuurin peruskivet. Tapoja, joista muut pohjoismaalaiset kotitaloudet saisivat ottaa kovasti mallia, etenkin ruotsalaiset.

Asuntojen ostaminen kokonaan ilman omaa rahaa ja asuntolainan lyhennysten käyttäminen kulutukseen

ovat oikotie ylivelkaantumiseen ja asuntokuplaan. On myös täydellinen väärinkäsitys ajatella, että vuokra-asumisen tiellä pääsisi eroon asuntoveloista.

Ei pääse. Vuokralainen maksaa tavalla taikka toisella vuokransaansuorituksen velat ja korot oli sitten kyseessä yksityinen tai yleishyödyllinen vuokranantaja.

Tämän vuoksi suosittelen, että jokainen suomalainen lapsiperhe miettii jo jälkikasvun ollessa vaippaiässä miten babyn tulevaa omaehtoista asumista tulisi tukea. Paras tapa on pitkäjänteinen asuntolainan omarahoitusosuuden ennakkosäästäminen. Esimerkiksi meillä Hypossa Hypo Baby ja Hypo Teini -tili ovat jokaisen kaukaa viisaan isovanhemman tai vanhemman tapa toimia. Hypo ASP -tili taas on jokaisen 18 vuotta täyttäneen ja toivottavasti tulevaisuudessa myös 15-vuotiaan asuntosäästäjän ”must” juttu.

On vain niin, että kaupungistuvassa Suomessa ennakkosäästäminen on aloitet-

tava aiemmin kuin entisessä ”taajama-Suomessa” oli tapana. Vuosituhannen alussa omistusasuntoon oli helpompi päästä. Nyt tilanne on täysin toinen, erityisesti pieni- ja keskituloisten perheiden lasten kannalta. Heille ASP-järjestelmä on elintärkeä apu. Varakkaiden perheiden lapset pääsevät omistusasuntoon ilman ASP-järjestelmääkin. Siksi on vaarallisen väärin puhua ASP-järjestelmästä vain varakkaiden perheiden tukimuotona.

Asuntovelallisten turva on säännöllisesti lyhentyvä laina. Se suojaa niin inflaatio- kuin deflaatiomaailman vaaroilta. Kannattaa olla tarkkana lainan lyhennystavan kanssa jo lainaa ottaessa ja laina-ajan varrella. Jos lainaa ottaessa stressilaskelmat näyttävät punaista, niin on syytä uskoa lopputulosta ja pyrkiä ostamaan edullisempi asunto vähemmällä lainamäärällä. Jos stressitestilaskelmat näyttävät vihreää, niin hyvä vinkki on aloittaa sen mukaisella kuukausimaksulla, vaikka houkutus on suuri aloittaa stressitestilaskelmaa alemmin maksuin. Järki tässä on siinä, että uudella asuntovelallisella on aina edessään viisi ensimmäistä vaaran vuotta. Jos niistä selviää, niin todennäköisyys selviytyä myöhemmistäkin laina-ajan aikana eteen tulevista haasteista on suurempi. Kun hyödynnät nykyistä superalhaista korkotasoa, ja lyhennät asuntolainaa stressitestilaskelman mukaisella kuukausimaksulla jo heti laina-ajan alusta lukien, nostat todennäköisyyttäsi selviytyä tulevistakin haasteista.

Nyt jos koskaan oman asunnon neliöiden maksaminen velattomaksi on edullista. Velaton oma asunto kasvukeskuksessa on kovaa valuuttaa kaikkina aikoina. Kannattaa kulkea vastavirrassa ja olla itsenäisesti asunto- ja asuntolainoista päättävien joukossa.

Kirjoittaja on HYPOn toimitusjohtaja.

Kuva: Rodeo





# Kiinteistön ylläpidon kustannukset kuriin

Taloyhtiön talouden jatkuvan seurannan ohella hallituksen ja isännöitsijän tulisi ennakoida vuoden mittaan muodostuvia kustannuksia sekä arvioida toteutuneiden kustannusten suhdetta suunniteltuun. Kiinnittämällä huomiota kiinteistön ylläpidon eri osa-alueisiin on mahdollista saada ylläpito-kustannukset kuriin.

Teksti: Timo Finnilä



Kuva: Bigstock

Suuri osa kiinteistön ylläpitokuluista muodostuu kiinteistöhuollon kustannuksista.

Merkittävä osa kiinteistön ylläpitokuluista muodostuu kiinteistöhuollon kustannuksista. Huoltosopimukseen kuuluvien tehtävien sisällön määrittely ja niiden seuranta on tae sille, että rahalle saadaan vastinetta. Kiinteistön huoltokirja on keskeisessä roolissa huoltosopimuksen sisällön seuraamisessa. Lisäksi sähköinen huoltokirja mahdollistaa eri osapuolten pääsyn huoltokalenteriin ja näin seuraamaan sovittujen töiden suorittamista.

Huoltokirja toimii linkkinä siirryttäessä rakentamisjaksosta ylläpitojaksoon. Rakentamisjaksolla tuotettu tieto jää harmittavan usein ainoastaan urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden haltuun, vaikka tiedon tulisi siirtyä kiinteistön rakennuttajalta kaikille kiinteistössä toimiville: hallitukselle, isännöitsijälle ja palveluyrityksille. Myös olemassa oleviin rakennuksiin huoltokirja kannattaa laatia, jos sitä ei vielä ole.

## Huomio huoltosuunnitelmaan

Huomiota tulisi kiinnittää myös kiinteistön huoltosuunnitelman sisältöön. Mikäli huoltosuunnitelma ja palvelukuvaukset ei-

vät vastaa kiinteistön todellista huollon tarvetta, osa kiinteistön osista tai järjestelmistä jää pahimmillaan huoltamatta. Toisaalta liian laaja kohteeseen sopimaton huoltosuunnitelma nostaa kustannuksia, vaikka näyttöä sille ei todellisuudessa olisikaan.

Tärkeintä on, että huoltosuunnitelma on tehty nimenomaan kiinteistön näkökulmasta. Huoltosuunnitelman laatiminen on kertaluontoinen työ, jonka jälkeen huoltosuunnitelma on kaikkien saatavilla sähköisessä huoltokirjassa. Toki huoltosuunnitelma vaatii päivittämistä kiinteistön muuttuessa ja kehittyessä.

Paikkansapitävällä huoltosuunnitelmalta on helppoa kilpailuttaa kiinteistöhuolto. Kilpailutuksen järjestäminen huoltokirjan avulla vähentää epäselvyyksiä tarjouskilpailun aikana ja ennen kaikkea myöhemmin sopimuskaudella. Toimivan kiinteistöhuollon uudelleen kilpailuttaminen pelkäs-

tään kustannussäästöjä ajatellen ei kuitenkaan aina palvele tarkoitusta.

Kiinteistöhuollon laadun arviointi sekä auditointi on suoraviivainen tapa saada täsmällistä tietoa huoltosopimuksen sisällön toteutumisesta. Palvelun tarkoitus ei ole saada kiinteistöhuoltoilijoihin valoon, vaan kehittää toimintaa. Auditointi on yleistyessä, mutta saatetaan kokea suomalaisen tapaan hieman tunkeileväksi. Välillä pitää mennä kauas, jotta näkee lähelle, ja ulkopuolisen puolueeton näkemys palvelee tässä tarkoituksessa. Loppujen lopuksi toiminnassa on kyse siitä, saako rahalle vastinetta.

## Kunnossapito ja kulutusdatan analysointi

Kiinteistön huolto on kiinteistöä ylläpitävää ja ennalta suunniteltua. Terminä kiinteistön kunnossapito mielletään usein kiinteistön korjausvelan kanssa taistelemiseksi,

vaikka sen tulisi aivan yhtä lailla olla ennalta suunniteltua ja jatkuvaa. Suurimmat yksittäiset kustannuserät taloyhtiön taloudessa syntyvät nimenomaan kiinteistön kunnossapidossa. Kustannukset syntyvät rakennusosien ja järjestelmien käyttöiän päättyessä. Käyttöikä voidaan kuitenkin kasvattaa säännöllisellä, suunnitellulla kiinteistön huollolla ja näin vähentää tai pidentää kustannus sykliä. Kustannussäästö pitkällä aikavälillä on merkittävä.

Myös energian ja veden kulutus aiheuttaa suuren osan kiinteistön kustannuksista. Kulutusseuranta on tänä päivänä jo vakiintunut toimenpide. Kulutusseuranta yksin on kuitenkin taustapeiliin katsomista. Kulutusdatasta tulisi löytää ne hälyttävät tekijät, jotka ylimääräisiä kustannuksia aiheuttavat. Kulutusseurannan hälytyspalvelun avulla poikkeamista syntyy hälytys, mikä taas on ennakoitua.

Tekniikan lisääntyminen rakennuksissa asettaa kiinteistöjen käyttäjät sekä huoltoilijoihin ajoittain haastavaan asemaan. Esimerkiksi perinteisen talonmiesmallin mukaisessa toiminnassa ei välttämättä ole tietotaitoa modernien laitteiden ja järjestelmien hoitamiseen. Teknisen tarkastuspalvelun avulla asiantuntijat analysoivat kulutusdatan sekä puuttuvat kiinteistöikäynnillä mahdollisiin poikkeamiin. Toisaalta on tilanteita, joissa kulutusdatasta ei ole pääteltävissä poikkeamia, mutta kohdeikäynnillä huomataan esimerkiksi pysyvää kuormitusta. Tällainen kuormitus on saattanut kautta aikojen pitää kulutusta korkealla, minkä vuoksi siihen on voitu tottua.

Kiinteistön kustannusten haltuunotto vaatii suunnitelmallista kiinteistön ylläpitoa sekä asiantuntijoiden osaamisen hyödyntämistä. Oikeilla toimenpiteillä on mahdollista saavuttaa merkittäviä vuotuisia säästöjä taloyhtiön kuluihin.

*Kirjoittaja on yksikönpäällikkö Talokeskus Yhtiöt Oy:n Tampuuri palvelut -liiketoimintayksikössä.*



## Kokemusta ja tuoreinta tietoa kiinteistöalan juridiikasta

Palvelemme taloyhtiöitä kaikissa kiinteistöalan sopimuksiin, yhtiölainsäädäntöön ja yhtiöiden hallintoon liittyvissä tilanteissa. Kaikki juristimme tuntevat kiinteistöalan juridiikan ja osaavat soveltaa sitä.

Tutustu palveluihimme [www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi) – siellä seuraamme aktiivisesti kiinteistöalan lainsäädännön kehitystä ja oikeuskäytäntöä.

## KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy (09) 5860 750 [www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

# Taloussuunnittelu korostuu isoissa

## Rahoittaja kannattaa ottaa mukaan jo peruskorjausten hankesuunnitteluun

Teksti ja kuva: Juha Lappalainen

Taloyhtiöiden remonttien valmistelussa on kolme olennaista kohtaa: suunnittelu, suunnittelu ja suunnittelu.

Mitä merkittävämpi ja vaativampi toteutus on käsillä, sitä tärkeämpää on suunnitella kohde teknisesti huolellisesti. Mitä suuremmasta rahallisesta kokonaisuudesta on kysymys, sitä tarkemman taloudellisen tarkastelun se puolestaan vaatii. Ja mitä lähemmäs ihmisten koteja mennään, sitä enemmän remontti vaatii viestintää asukkaille projektin eri vaiheissa.

Kolme pylvästä, kolme erilaista tulokulmaa – ja kolme seikkaa, joita ilman asunto-osakeyhtiöiden ei kannata lähteä viemään isoja korjausprojekteja eteenpäin. Taloudellisen suunnittelun merkitys korostuu taloyhtiömaailmassa, kun kiinteistöt ikääntyvät ja rapistuvat. Satoja tuhansia 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja taloja käärätään korjaushuppuun viimeistään lähivuosina.

Pellervon taloustutkimus laski keväällä 2015 *Asuinrakennusten korjaustarve* -raportissa, että suomalaisia asuntoja vanhenee korjattavaksi vuosittain yli kolmella miljardilla eurolla parinkymmenen seuraavan vuoden aikana. Vaikka lasketaan pois ne kiinteistöt, joita ei enää kannata korjata joko huonokuntoisuuden tai sijainnin takia, tekemistä riittää.

Suurin osa urakasta osuu juuri kerrostaloihin – ja esimerkiksi suuret julkisivu- tai täydelliset putkiremontit muodostuvat hyvinkin kalliiksi asunto-osakeyhtiöille.

Hypon pankinjohtaja **Sami Vallinkoski** korostaa sitä, että tyypillisesti kustannukset tulevat osakkaiden maksettavaksi kohonneina vastikkeina tai kertamaksuna.



Työmaamestari Pasi Virinsalo (vas.) Consti-yhtiöistä vetää laajaa korjausremonttia Roihuvuoressa Aki-Pekka Hietasen isännöimissä taloissa.

Sellainen ei kuitenkaan ole ainoa tie – Hyvin toteutettu taloudellinen hankesuunnittelu on avain siihen, että voidaan löytää useampia vaihtoehtoja. Rahoitusmahdollisuuksien ja teknisten vaatimusten nivominen yhteen avaa monesti eri reittejä kohti hyvää lopputulosta. Ei ole olemassa vain yhtä toteutusputkea, hän kuvailee.

Hänen mukaansa asunto-osakeyhtiöiden kannattaa sekä kilpailuttaa rahoittajat huolellisesti että ottaa rahoittaja mukaan suunnittelemaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Kun taloyhtiö valmistautuu remontteihin pitkällä aikaa, suuretkaan urakat eivät muodostu kohtuuttomiksi. Jos taloyhtiötä johdetaan määrätietoisesti, remontteja varten kerätään varoja hyvinkin pitkällä aikavälillä. Jos taas rahaa ei ole säästetty etukäteen, joudutaan miettimään vähän enemmän.

On hyvinkin mahdollista, että hyvin

kattavan remonti- tai perusparannustarpeen edessä taloudelliset rahkeet eivät riitä samanaikaisesti kaikkeen. Perälauta voitulla eteen joko siinä, että vastikkeet uhkaavat nousta kohtuuttoman korkeiksi tai siinä, että lainavakuudet eivät riitä, jolloin asunto-osakeyhtiö ei kykene saamaan yhdellä kertaa tarpeeksi lainaa.

Silloin voidaan valita tärkeimmät päältä ja ajoittaa työt pidemmälle aikavälille. Jopa useita vuosia kestävä korjausten sarja ei välttämättä ole asukkaille mukavaa, mutta sellainen voi mahdollistaa heille asumisen omassa kodissa – ja se on arvokasta.

### Rakentamista tai myyntiä

Yleisimmät rahoitusvaihtoehdot ovat remonttilainat ja osakkaiden suoritukset. Asunto-osakeyhtiöt voivat myös myydä omaisuuttaan eli asuntoja tai osan tontis-

taan. Yhtiöt voivat myös hakea erilaisia korjausavustuksia. Vuonna 2015 valtion rahaa voi saada esimerkiksi hissien rakentamiseen tai liikkumista rajoittavien esteiden poistamiseen.

Joillakin taloyhtiöillä on suuria tontteja, joille voidaan rakentaa aivan uusia kiinteistöjä, vaikkapa suurten parkkipaikka-alueiden tilalle. Toinen mahdollisuus muodostuu esimerkiksi ullakkorakentamisesta.

Eri kaupungeilla on omat käytäntönsä, millä tavoin ne perivät osuuden taloyhtiöille muodostuvasta taloudellisesta voitosta. Maankäyttökorvauksista on syytä ottaa yhteyttä paikallisiin virkamiehiin. Esimerkiksi Helsingissä on päätetty, että taloyhtiöt saavat pitää ullakkorakentamisesta syntyvän arvonnousun miljoonaan euroon asti. Miljoonan ylittävältä osalta yhtiöille jää 65 prosenttia.

## Taloyhtiön palaset kohdalleen!

House Optimalta välineet hyvään kiinteistöhoitoon





# remonteissa

Kiinteistössä voi tehdä myös energiategohkuutta parantavia töitä. Silloin taloyhtiö voi saada kohdennettuja lainoja tai avustuksia, joissa yleensä on mukana taloudellinen porkkana.

– Jos hanke täyttää esimerkiksi kriteerit energiategohkuudesta, kokonaislainapaketin voidaan ottaa mukaan erityistä ympäristölainaa. Taloyhtiölle se on edullista ja pitkäaikaista. Neuvomme taloyhtiöiden päättäjiä esimerkiksi siitä, milloin erityislainaa voidaan nostaa. Joskus on edullisempaa aloittaa työt vaikkapa juuri näistä, Vallinkoski kuvailee.

Osakkaat voivat kustantaa osuutensa remonteissa myös henkilökohtaisilla lainoillaan. He voivat nostaa remonttilainaa

tai vaikka käänteistä asuntolainaa. Remonttilainan voi neuvotella omaan elämäntilanteeseen sopivaksi, käänteisessä asuntolainassa puolestaan maksetaan laina-aikana vain korkoja. Asunto-osake toimii molemmissa tapauksissa lainan vakuutena.

Toistaiseksi kovin vähäiseksi on jäänyt asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakausta, joka tuli tarjolle tänä vuonna. Takauslaina on tarkoitettu erityisesti pienille taloyhtiöille, joilla on tarvetta suuriin korjauksiin. Siinä voi saada takausmaksuun 70 prosentille kustannuksista, mutta takausmaksu on kaksi prosenttia lainan pääomasta. Ehdot eivät ole osoittautuneet houkutteleviksi asunto-osakeyhtiöille.

## Maanvuokran korotus ja peruskorjaus hankala yhtälö

Kokenut isännöitsijä **Aki-Pekka Hietanen** pitää tulevia aikoja äärimmäisen haasteellisina taloyhtiöille taloudellisesti, mutta ei vain remonttien vuoksi. Helsinki nostaa lukuisten vanhojen asunto-osakeyhtiöiden tonttien vuokraa vastaamaan markkinatilannetta, uusi vuokra on moninkertainen verrattuna aiempaan. Yhtälö on hankala, koska juuri vanhoissa taloissa korjaustarve on suurin.

– Siinä vastikkeet paukkuvat, kun maanvuokra esimerkiksi 8-kertaistuu, ja samalla pitäisi maksaa isot remontit. Summat ovat tosi isoja, ja ne pitää taloyhtiöissä ehdottomasti ottaa huomioon mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, hän sanoo.

Roihuvuoren Lämmön toimitusjohtaja Hietanen sanoo, että erilaisten rahoitusratkaisujen tarve on suuri. Hänen mukaansa monet asunto-osakeyhtiöt kutsuvat rahoittajia kokouksiinsa esittelemään vaihtoehtoja.

– Kyllä pääkaupunkiseudulla rahaa saa korjauksiin, mutta viime vuosien aikana tilanne on kuitenkin tiukentunut. Rahoittajia kiinnostaa nyt kovasti, millaisessa kunnossa yhtiö on ja missä se sijaitsee. Lainaosuutta ei saa paljon yli puolta asunnon käyvästä arvosta. Ja pelkästään isot putkiremontit saattavat nousta yli tuhannenkin euron per neliö, hän kuvailee.

1970- ja 80-luvun taloissa tarpeelliset vesikatko-, putki-, ikkuna-, julkisivu- ja hissiremontit vaativat yhä useammin huolellista miettimistä.

– Joskus isot hankkeet on järkevä paketoita yhteen ja ottaa tosi iso laina. Sellainen tulee asukkaalle edullisemmaksi kuin monta erillistä lainaa, koska työt on joka tapauksessa tehtävä. Isot lainat voidaan niputtaa vaikkapa 25–30 vuoteen, mutta pieniä ei niin pitkäksi aikaa saa, jolloin vastikkeet nousevat puolestaan kuukausitasolla suuriksi.

Yksittäisen osakkaan kannattaa miettiä henkilökohtaisen lainan nostamista. Silloin hän pystyy esimerkiksi vähentämään asuntolainan korkoja verotuksessa, koska sillä on edelleen merkitystä, vaikka valtio kuristaakin vähennysoikeutta.

## Taloyhtiön säästötili vaatii pelisilmää

Isännöitsijä Aki-Pekka Hietanen suosittelee lämpimästi asunto-osakeyhtiöitä säästämään etukäteen varoja suuria peruskorjauksia varten.

– Kun taloyhtiöllä on rahaa jemmassa, se pystyy toteuttamaan esimerkiksi suunnitteluvaiheen ilman, että lainaa tarvitaan heti. Hankesuunnittelun alusta saattaa kestää jopa vuosia ennen kuin työt alkavat, joten pelkät korkomenot voivat nousta huomattaviksi, hän huomauttaa.

Etukäteen kerättyjen varojen avulla voidaan näissä tapauksissa pitää vastiketaso vakaana, joten asukkaat pystyvät suunnittelemaan omaa elämäänsä ilman suuria yllätyksiä.

Suuret summat vaativat pitkiä säästöaikoja, ja voidaanankin helposti puhua vuosien mittaisista hankkeista. Isot summat asunto-osakeyhtiön tilillä vaatii yhtiön hallitukselta ja isännöitsijältä pelisilmää.

Matalien korkojen aikakaudella pankkien määräaikaistileiltä saa yleisimmin edes jotain korkoa, mutta niiden ongelma asunto-osakeyhtiön kannalta on juuri tuo määräaikaisuus. Rahat saa tililtä pois vain nostopalkkioita vastaan, ja ne saattavat helposti syödä kertyneet korkotuotot.

Rahoituspäällikkö **Anttimatti Sipilä** kertoo, että esimerkiksi Hypon vastaus asunto-osakeyhtiöille ovat avista-tilit. Rahat ovat käytettävissä milloin vain, niille maksetaan korkoa päivän saldon mukaan, eikä nostopalkkioita tai määräaikoja ole.

– Nyt kun korot ovat olleet pitkään matalalla, on yleistynyt sellainen ajatus, ettei korkotuottoja kannata edes hakea tavallisille talletuksille. Kuitenkin taloyhtiöiden pienetkin alkupääomat saattavat muutamassa vuodessa kasvaa 150–200 000 euroon, kun yhtiöt varautuvat todella suuriin korjauksiin. Pienikin korkotuotto on silloin merkittävä, hän sanoo.

Isännöitsijä Hietanen arvostaa juuri joustavuutta. Kaikenlaisia yllätyksiä voi taloyhtiöissä tulla vastaan, ja silloin tarvitaan rahaa nopeasti ja helposti.

## Taloyhtiölaina askel askeleelta

- ▶ Yhteys rahoittajaan jo hankkeen aikaisessa vaiheessa
  - Rahoittaja voi sitoumuksetta tulla asukastilaisuuteen tai yhtiökokoukseen kertomaan eri rahoitusvaihtoehdoista
  - Keskustelua rahoittajien kanssa rahoitusratkaisuista ja eri vaihtoehdoista
- ▶ Tarjousten pyytäminen ja kilpailutus
- ▶ Tarjouksen hyväksyminen
  - Lainapapereiden allekirjoitus
    - Nostosuunnitelman laatiminen
    - Lainan nosto
- ▶ Lainan lyhentäminen alkaa vasta kun hanke on valmis ja lopullinen lainasumma on tiedossa

## KODIN REMONTOINNIN ABC



### Kaikki, mitä osakkaan remonteista tulee tietää!

Tässä kirjassa kerrotaan, mitä osakkaan tulee tietää ja tehdä remontoimissaan asuntoaan (remontti-oikeus, remontti-ilmoitus, luvat) ja mikä on yhtiön rooli remonteissa.

Kirjassa käsitellään myös remontin kustannusten jakoa sekä pieleen menneen remontin korjaamista. Mukana ovat myös kattavat ohjeet erilaisiin kodin remonteihin!

1. painos, 2015, A5, n. 120 s., tuotenumero 626



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

TILAA • [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)  
puh. 075 757 8591

# Haloo

## taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä

- helpotusta päätöksentekoon ja lisää osaamista
- asiantuntijat neuvovat, kouluttavat sekä tiedottavat
- monipuolisia palveluita taloyhtiön turvaksi



KIINTEISTÖLIITTO  
Uusimaa

Varmista taloyhtiönne jäsenyys  
[kiinteistoliitto.fi/uusimaa](http://kiinteistoliitto.fi/uusimaa)

NYT LOPPUVUOSI  
MAKSUTTA

# Kaupungit parantavat kansantalouden

**Kaupunkikeskukset vetävät ihmisiä Suomessa kiihtyvällä tahdilla puoleensa. Kymmenessä vuodessa ne ovat kasvaneet 8,5 prosenttia eli noin 300 000 asukkaalla.**

Teksti: Jukka Nortio

Kaupunkien kasvu selittyy kolmella tekijällä: maahanmuutolla, väestönkasvulla ja maan sisäisellä muuttoliikkeellä. Viimeksi mainittu on merkinnyt maaseutukunnille kymmenessä vuodessa 6,5 prosentin väestökatoa eli 55 000 henkeä, jotka ovat olleet pääasiassa veronmaksukykyisintä työikäistä väestöä.

## Tiiviisti yhteistöihin

Kaupungeilla on vetovoimaa, koska ne tarjoavat työtä, palveluita, mahdollisuuksia monipuoliseen vapaa-ajanviettoon, yhteisöllisyyttä ja uusia kokemuksia.

Kaupungistumisen rinnalla vahvistuu myös trendi, että asukkaat haluavat valita

asuinpaikakseen kaupunkien sisällä tiiviisti rakennetun kantakaupungin eikä väliä lähiöitä kuten aiemmin.

– Lapsiperheiden ja lasten määrät kasvavat kantakaupungissa. Myös ikääntyvä väestö haluaa palveluiden lähelle ja he muuttavat usein omakotitaloista keskustan kerrostaloihin, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtaja **Anni Sinnemäki** kertoo.

Kaupunkilainen yhteisöllisyys korostuu uudenaikaisessa kaupunkiasumisessa. Kaupunkitapahtumat, kaupunkitilan haluttuunotto ja yhdessä tekeminen lisääntyvät.

– Kaupunkien suuri sosiaalinen tiiveys korreloi innovatiivisuuden ja kilpailukyyn kanssa. Kaupungit ovat myös potentiaalisesti ekologisempia kuin haja-asutusalueet, ja niitä on tehokkaampaa ylläpitää ja kehittää, Aalto yliopiston palveluarkkitehtuurin professori **Jarmo Suominen** sanoo ja jatkaa.

– Kaupunkirakenteen tiiveys ei ole ristiriidassa viihtyvyyden kanssa. Tiivis rakenne edellyttää toimiakseen monipuolisuutta ja sekoittuneisuutta, toimintojen läheisyyttä sekä erilaisuutta. Tiivis rakenne mahdollistaa erilaisten toimintojen integroitumi-

sen, jolloin asumista, työtä ja vapaa-aikaa voidaan kehittää aluekohtaisesti.

## Taloudelle vauhtia

Väestön siirtyminen kaupunkeihin antaa uutta virtaa kansantaloudelle.

– On tehokkaampaa ja taloudellisempaa rakentaa kantakaupunkiin kahdeksankerroksisia kerrostaloja kuin rivitaloja haja-asutusalueille. Pieni ja hajallaan oleva väestö pitää muun muassa liikenteen ja infrarakentamisen yksikkökustannuksia korkealla, rakennusliike SRV:n Suomen toimintojen vetäjä **Juha Toimela** kuvaa kaupunkirakentamisen etuja.

Yliopistot, ammattikorkeakoulut ja laaja-alainen ammatillisten oppilaitosten laaja verkosto edesauttavat taloudellista toimeliaisuutta. Ne houkuttelevat alueelle ihmisiä, joilla on halua ja kykyä luoda uutta yritystoimintaa.

Erityisesti pääkaupunkiseudun merkitys korostuu kansantuotteen kasvattajana, uusien yritysten luonnissa ja työpaikkojen tarjoajana.

– Siirrymme kaupunkimaisilla seuduilla yhä enemmän palvelutalouteen. Tämä koskee sekä ihmisille tarjottavia palveluita että

yrityspalveluita. Uusien innovaatioiden syntyminen edellyttää osaavia ja koulutettuja ihmisiä. Useimpiin eurooppalaisiin kaupunkeihin verrattuna tämä prosessi on meillä vielä kesken ja näemme vielä suuren muutoksen, Sinnemäki sanoo.

Taloudelliset tiukat ajat lisäävät hakeutumista tiiviisti asutuille seuduille. – Pääkaupunkiseutu on Suomen mittakaavassa kooltaan ja mahdollisuuksiltaan monipuolisin ja mielenkiintoisin vaihtoehto. Taloudellisesti tiukkoina aikoina Helsingin seutu nähdään alueena, missä mahdollisuuksia on, Sinnemäki sanoo.

## Ei kangistuta kaavoihin

Kaavoittaminen ja rakentaminen ovat seuranneet hitaasti muuttoliikettä. Toisaalta asumisväljyys on joutanut ja ihmiset elävät pääkaupungissa selvästi tiiviimmin kuin muualla Suomessa.

Kaavoituksen osalta SRV:n Toimela peräänkuuluttaa pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteistyötä. Pelkkä seutukaava ei riitä, kun suunnitellaan esimerkiksi tehokkaita ja koko seutukunnan asukkaita palvelevia joukkoliikennetkaisuja.

Kaavoituksessa pitää olla myös väljyyttä. – Nykyiset kaavat ovat aivan liian yksityiskohtaisia, ja kaavoitusprosessit kestävät liian kauan, Toimela sanoo.

Kaavoitus ei pysy nykyisellään ympäröivän maailman muutoksen vauhdissa, vaan kaavat ovat voimaan astuessaan aikansa eläneitä. – Kaavoitus voisi olla reaktiivisempaa. Alueiden pitää pystyä vastaamaan

## Ministeri Tiilikainen:

# Kaavoituksen nopeuttaminen on tärkeää

Hallitus miettii asumiseenkin liittyviä asioita, vaikka kohut leikkauksista, Kreikasta ja maahanmuuttajista ovat vallanneet tilaa mediassa. Kysyimme ministeri Kimmo Tiilikaiselta, mitä lähiaikoina tuleman pitäisi.

Teksti: Jukka Siren



Kuva: Kimmo P Hokkanen

*Kimmo Tiilikainen (kesk.) on kansanedustaja ja Ruokolahden kunnanvaltuutettu. Hän on Sipilän hallituksen maatalous- ja ympäristöministeri, vastuualueenaan myös asumiseen liittyvät asiat.*

saada seuduille nykyistä paremmin kysyntää vastaava tontti- ja asuntotarjonta. Valtion tukemaa asuntotuotantoa kannustamme mm. luomalla uusi vuokra-asuntorakentamisen välimalli.

## 3. Miten taantuvien paikkakuntien lähiökerrostalojen tarpeelliset remontit pysisivät taloudellisesti mahdollisina?

Alueilla, joissa asuntokysyntä vähenee ja asuntojen hinnat ovat alhaalla, asuntojen korjaaminen ja sen rahoitus ovat vaikeutuneita. Etenkään isot korjaukset eivät vält-

tämättä ole kannattavia saati taloudellisesti mahdollisia. Näihin taloihin liittyy taloudellisia riskejä omistajille. Perusongelma on sekä väestön että asuntokysynnän vähentyminen. Seutujen asuntomarkkinoita kuitenkin tukee hallituksen pyrkimys tasapainottaa maan väestökehitystä ja edistää alueiden elinkeinoja. Asuntopolitiikassa etenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus on ohjannut omistajia ja kuntia ennakkoimaan asuntojen tulevia tarpeita.

## 4. Kaavoitukseen liittyvää valitus-oikeutta ollaan rajoittamassa?

Valitukset kuntien kaavaratkaisuista ovat toisinaan turhaan viivästyttäneet alueiden kehitystä. Haluamme selvittää, voisiko kaavoitusasioissa siirtyä kunnallisvalituksesta hallintovalitukseen. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että valitusoikeus olisi vain asianosaisilla.

Valituslajin muuttamista koskeva selvitystyö valmistuu ensi vuoden alussa. Kysymys on merkittävä kuntalaisten oikeusturvan ja kunnan päätöksenteon laillisuusvalvonnan kannalta. Haluamme avata muutoksenhakua koskevat uudistukset avoimelle keskustelulle ennen mahdollisten lainmuutosten valmistelua.

## 5. Onko kuntauudistuksella vaikutuksia asumiskustannuksiin?

Kuntien asema muuttuu lähivuosina perusteellisesti, kun sote-uudistus etenee ja siihen liittyvät palvelut siirtyvät itsehallintoalueiden vastuulle. Kuntien mahdollisuus vaikuttaa alueen elinvoimaisuuteen

vahvistuu. Tässä hyvien asuinolojen turvaamisella on iso merkitys. Asumiskustannuksiin vaikutetaan parhaiten varmistamalla, että on riittävästi sellaisia tontteja, joita ihmiset haluavat. Epätervettä kilpailua ns. hyvistä veronmaksajista on etenkin isoilla kaupunkiseuduilla. Niillä seudun kuntien yhteistyön vahvistaminen on tärkeää, mihin pyrimme mm. MAL-sopimuksilla.

## 6. Naapurikunnilla on voinut olla esimerkiksi erilainen veden ja jätehuollon hinnoittelupolitiikka?

Asia on tosiaan kuntien päätösvallassa. Vesi- ja jätehuoltoa hoidetaan yhä useammin seudullisesti, jolloin hinnoittelupolitiikkaakin yhdenmukaistuu.

## 7. Miten harmaata taloutta kitkettäisiin?

Rakennusalan harmaan talouden vähentämiseksi on tehty viime vuosina paljon: muun muassa käänteinen arvonlisävero, veronumero, veroilmoitusmenettely ja tilaajavastuulain kehittäminen. Eduskunnalle tehdyn selvityksen perusteella rakentamisen harmaa talous olisi näiden toimien avulla viime vuosina vähentynyt. Toimet ovat olleet käytössä vasta vähän aikaa. Tilaajavastuulain viimeisin uudistus astui 1.9. voimaan. Se parantaa valvonnan kehittämisen mahdollisuuksia. Tarvetta on myös uusille toimenpiteille.

*Kirjoittaja on Suomen Kiinteistölehdien toimituspäällikkö.*





Kaupunkikeskukset vetävät ihmisiä kiihtyvällä vauhdilla. Kymmenessä vuodessa ne ovat kasvaneet 8,5 prosenttia.

yhteiskunnan haasteisiin, muuttamaan ja kehittämään suunnittelunkin aikana. Nykyisenlaista proaktiivista kaavoitusta tarvitaan välttämättömän infran suunnitteluun alueiden esituotantovaiheessa, mutta alueen muuttumisen ja kehittymisen pitäisi olla mahdollista jälkituotantona ilman liian rajoittavia säästöjä, Jarmo Suominen sanoo.

### Järki käteen

Rakentamis- ja kaavoitussääntöjen purkamista lievennetään Sinnemäen mielestä parhaiten, kun pykälää sovelletaan järkevästi muuttuviin tilanteisiin. Kaupunkien päättävällän lisääminen on oleellinen asia.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä tinkiminen on oivallinen esimerkki normien lieventämisestä. Niin on tehty muun muassa monissa Helsingissä Kalasataman taloissa.

Hyvät joukkoliikennenyhteydet ja asukkaiden vähentynyt kiinnostus omistusasuntoja kohtaan vähentävät jatkuvasti pysäköintitilojen tarvetta. Tilannetta kuvaa hyvin se, että yksityisautojen määrä ei ole kasvanut Helsingissä vuodesta 2007, vaikka asukasmäärä on kasvanut 60 000 asukkaalla. – Olemme lieventäneet myös uusien talojen väestösuojavelvoitteita, sillä meillä on kaupungissa kyllä jo riittävästi väestösuojatiloja, Sinnemäki kertoo.

Monin paikoin asuntorakentamista estävissä ilmanlaatu- ja melunormeissa on myös joustovaraa. – Nykyaikaisella ilmastointiteknikalla ja äänieristetyillä ikkunoilla pystytään ehkäisemään tehokkaasti

liikenteen haitat. Siksi on arvioitava uudelleen, kuinka paljon halutaan säädellä rakentamista liikenneväylien varteen varsinkin kun Helsinkiin suunnitellaan nyt uudenlaisia kaupunkibulevardeja, Toimela sanoo.

Täydennysrakentamisen osalta Toimela näkee, että niitä hankkeita tulisi katsoa yhdessä olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Näin voidaan järkevästi hyödyntää muun muassa olemassa olevia autopaikkoja ja huomioida muun muassa väestösuojatarpeet. Tällöin jokaiselle uudelle talolle ei tarvitse varata omia tiloja.

### Kaupunkien ylistys

**Osmo Soininvaara** ja **Mikko Särkelä** julkaisivat lokakuun alussa Etlan toimeksiannosta pamfletin *Kaupunkien voitto – Kuusi keinoa vapauttaa kaupunkien kasvu*. Se julistaa muun muassa:

„...asuntorakentamisen ohella kaupunkien kasvu tuottaa kunnallisia investointeja 10–15 miljardia euroa. Lisäksi tulevat investoinnit työpaikkoihin ja asukkaiden käyttämiin yksityisiin palveluihin.”

„Maamme taloudellinen tulevaisuus ratkaistaan kaupungeissa. Urbanisoituminen on lähivuosisikymmeninä Suomen talouden suurin projekti. Tätä taustaa vasten kaupunkipolitiikkaan kiinnitetään oudon vähän huomiota.”

„Koulutettu väki on asenteiltaan urbaania. Maa-laiskuntien vaikeudet houkutella terveyskeskuslääkäreitä tai opettajia ovat hyvänä osoituksena kaupunkimaisen elinympäristön arvostuksesta akateemisesti koulutettujen keskuudessa.”


  
[www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi)



**APUNA TALOYHTIÖN ARJESSA**



**OPIKESKE EDULLISESTI VERKKOKURSSEILLA!**

ekurssi [www.ekurssi.fi](http://www.ekurssi.fi)

**KAIKKEA EI TARVITSE TEHDÄ ITSE.**

Isännöitsijä, anna DNA Taloyhtiökumppanin päivittää taloyhtiölaajakaista- ja kaapeli-tv-palvelut nykypäivän ja tulevaisuuden tarpeisiin.



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous: [taloyhtiomyynti@dna.fi](mailto:taloyhtiomyynti@dna.fi)  
[dna.fi/taloyhtiokumppani](http://dna.fi/taloyhtiokumppani)





**Energiansäästöä ja pidempiä korjausvälejä lasitetulla parvekkeella**

Parvekelasitus pienentää energiankulutusta sekä suojaa parvekerakenteita rapautumiselta. Hyvin hoidettu rakennus säilyttää arvonsa ja pitää asukkaat tyytyväisinä.



020 7403 200  
[info@lumon.fi](mailto:info@lumon.fi)  
[www.lumon.fi](http://www.lumon.fi)

(Puhelun hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh.) tai + 17 snt/min (matkapuh.)

**Parvekelasien huolto on nyt ajankohtaista!**

Huollata koko talon Lumon lasitukset kerralla. Soita 040 176 0604 tai lähetä sähköpostia [huolto@lumon.fi](mailto:huolto@lumon.fi)

Idea! Auringonsuojaverhot huollon yhteydessä!



# Asuntorahoituksen "lyhyt historia"

Asuntorahoitus on asia, joka herättää aina mielenkiintoa. Onhan kysymys omasta kodista, joka meille kaikille on hyvin tärkeä. Asuntoasioista on myös monia mielipiteitä, ja usein myös muistellaan menneitä, vanhaa hyvää aikaa. Ennen kaikki oli toisin. Kun oikein tarkkaan miettii, voi kysyä, olivatko asiat sittenkään paremmin?

Teksti: Matti Inha Kuvat: Marjo Parkkinen ja Rodeo

Miesmuisti, omalta osaltani sellaiset 50 vuotta, on ehkä sopiva aikajänne asuntorahoituksen muutoksia mietittäessä. Ja tässä kirjoituksessa myös päällähde. Siihen aikaan jo mahtuvat ne vanhat hyvät ajat kuten vähän huonommatkin, puhumattakaan vuosisadan lamasta 1990-luvun taitteessa.

Suomi lähti liikkeelle sodan jälkeen aika ankarista taloudellisista olosuhteista. Voimavarat olivat sodassa hupenneet ja kansankunta joutui ponnistelemaan vielä pitkään selvittääkseen ankarista sotakorvausveloitteistaan. Rahoitusmarkkinoilla tästä oli luonnollisena seurauksena tiukka rahoitus- ja valuuttamarkkinoiden säännöstely, muiden elintarvike- ja tuontitavaroiden säännöstelyn lisäksi. Rahoitusmarkkinoilla sääntely vain lipsahti ikään kuin pysyväksi olotilaksi, jatkuihan se asuntorahoituksen osalta aina 1980-luvun loppupuolelle saakka.

Asumisen olosuhteet eivät teollistuvassa yhteiskunnassa olleet hääppöiset. Varsinkin, kun samaan aikaan oli vielä ratkaistavana iso siirtoväen ja rintamasotilaiden asumisen ongelma. Valtiovallan tukemia rahoitusjärjestelyjä ongelmien ratkaisemiseen tarvittiin silloin kipeästi. Käsiini osui 40-luvun lopulta tilasto "Siirtoväen ja rintamasotilaiden asuttamisen rahoittamisesta annetun lain" mukaisten lainojen tilasto rahalaitoksittain. Noin 216 000 ihmistä oli saanut lainaa asumisensa järjestämiseen tämän lain avulla, pääomamäärältään n. 450 Mmk. Mielenkiintoista tilastossa oli, että lainapankkeina toimivat suuruusjärjestyksessä.

Osuuskassat, Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Säästöpankit. Liikepankkeja ei tässä sodanjälkeisessä "asuntorahoitustilastossa" esiintynyt. Niiden lainaresurssit suuntautuivat teollistamishankkeiden rahoittamiseen.

## 1950-luvun kaupunkilaistumisen ja asuntopula

Omat muistoni 1950-luvulta rajoittuvat Helsingin näkökulmaan. Asuntopula oli huutava. Ihmiset tulivat työn hakuun kaupunkiin, asumisen järjestäminen oli vaikeaa. Vallitseva asumismuoto oli vuokra-asunto. Vuokraltaan säännöstelyjä vuokra-asuntomarkkinoita täydensivät hyvin laajat alivuokra-asuntomarkkinat. Pieni alivuokralaisasunto olikin monen nuoren Helsinkiin muuttavan ensimmäinen asumismuoto kodista lähtemisen jälkeen. Nykyisinhan alivuokra-asuntoja ei juuri enää ole.

Aravajärjestelmä luotiin silloin asunto-ongelmien ratkaisemiseksi. Iso "Limp-pu" Lindblom ja Teuvo Aura ainakin ovat nimiä, jotka tässä yhteydessä on mainittava. Alkuvuosina pääpaino aravarahoituksessa oli pientalojen rahoituksessa. Silloinhan luotiin mm. kuuluisa rintamamiestalon standarditalotyyppi. Kerrostalojen uudisrakentamisessa päästiin vauhtiin laajemmin vasta seuraavalla vuosikymmenellä.

Tiukan rahamarkkinoiden sääntelyn ja hyvin niukkojen pääomien aikana 50-luvulla asuntolainan saaminen tavalliselle ihmiselle oli kuitenkin hyvin vaikeaa. Hiukan kärjistäen voi sanoa, että useimmille ainoa tunnettu "lainamarkkina" oli Pukevan Kauppakeskuksen aikaansa edellä ollut osamaksutili vaatteiden hankkimiseksi. Oma asunto ja asuntolaina olivat vasta kaukaisia haaveita.

## 1960-luku, asuntosäästämisen vuosikymmen

Patoutunut asumisolujen parantamisen tarve ja parantuneet rahoitusmahdollisuudet mm. aravan kautta loivat aivan uuden ilmiön, asuntosäästämisen. Ihmiset suorastaan jonottivat pankkeihin voidakseen avata itselleen asuntosäästötilin ja päästä sitä kautta joskus aikanaan, vuosien säästämisen jälkeen, kiinni omaan asuntoon. Samaa aikaan kehitetty palkka pankkiin -järjestelmä ja asuntosäästötilien kasvavat varat loivat pankeille mahdollisuuksia asuntolainojen myöntämiselle.

Myös pankkikenttä muuttui. Osuus- ja säästöpankit, Suomen Työväen Säästöpankki ja Postisäästöpankki olivat hyvin aktiivisia asuntosäästämisen käynnistämisessä ja kasvattivat markkinaosuuksiaan ja pakottivat myös liikepankit lisäämään panostuksiaan yksityishenkilöasiakkaisiin.

Isoja aluerakennuskohteita käynnistettiin ja asuntoja rakennettiin ennätystahtiin.

Omistus-aravalaina oli oiva väline silloin pienentämään asunnon ostajan maksettavaksi tulevaa kauppahintaa ja samalla asuntolainan tarvetta.

Silti asuntolainan saanti oli tiukalla. Asiakkaan oli sovittava pankkinsa kanssa vuosikausia kestävästä säännöllisestä säästämisestä asuntosäästötililleen, jotta tarvittava omavarainosuus, yleensä puolet asunnon ostohinnasta, oli saatu kasaan.

Uusi asunto varattiin sitten aikanaan pankin rakennuttajan kanssa sopimasta asuntosäästökohteesta, ja neuvoteltiin pankin kanssa asuntolainan omavarainosuuden loppuosuuden maksamista varten. Asuntolainan osalta ei asiakkaalla siinä tilanteessa ollut kovin paljon neuvoteltavaa. Laino-ajat olivat lyhyitä, 7–8 vuotta, mutta toisaalta olihan asiakas jo tottunut ja osoittanut asuntosäästäessään kykynsä maksujen hoitamiseen.

Lainat oli sääntelyn mukaisesti sidottu peruskorkoon, muita vaihtoehtoja ei ollut. Korkojen verovähennysoikeus oli silloin hyvin merkittävä ja auttoi ratkaisevasti korkean inflaation ja siihen nähden

kohtuullisen korkotason kautta lainojen takaisinmaksussa.

Ihan väärin ei ole sanottu se suuri ikäluokkiin ja heidän 60–70-luvun asuntolainoihinsa liitetty toteamus, että kunnan inflaatio ja reippaat verovähennykset olivat tosiasiaa ne tekijät, joilla asunto maksettiin. Tässä mielessä muuten asiakkaan kannalta hyvin ankeita sen aikaisia asuntorahoitusmarkkinoita voi jälkepäin muistella jopa vanhoina hyvinä aikoina, jos niin haluaa.

## Sääntelyn pitkä häntä

Siirryttäessä 1970- ja 80-luvulle tilanne asunnon ostajan kannalta vähitellen helpottui, mutta ei ratkaisevasti. Suomessa jäi muihin länsivaltoihin verrattuna rahoitusmarkkinoiden sääntely päälle ja tilanne ikään kuin vakiintui.

Siihen totuttiin ja sitä pidettiin jopa luonnollisena. Sukupolvet, jotka 50–80-luvulla kävivät koulunsa ja siirtyivät työelämään, eivät olleet koskaan mitään muuta vaihtoehtoa nähneet.

Muissa länsimaissa sääntely purettiin vuosikymmeniä aikaisemmin ja Ruotsissa-kin noin 10 vuotta ennen Suomea.

Toki meidän säännöstelyissä olosuhteissammekin asuntorahoitus kehittyi.

Enää ei sentään tarvinnut jonottaa pankkiin saadakseen avatuksi itselleen asuntosäästötilin. Omasäästöosuudenkin tiukat vaatimukset hiukan lieventyivät ajan oloon. Lainaa alkoi jo saada muihinkin tarkoituksiin kuin oman asunnon ostamiseen. Pankitkin jo olivat kilpailevinaan keskenään, ei sentään hinnalla mutta ainakin konttoriverkostojen määrällä ja sillä, kuinka hienoja ATK-ratkaisuja kukin pankki keksi asiakkailleen leveällä, viranomaisten määräämällä korkokatteella kehittää. Sillä tuki luotiin jälkepäin katsoen perusta suomalaisen pankkitekniikan myöhempien aikojen menestystarinalle.





Ei myöskään ollut suoranaisia palvelumaksuja, nehan olivat piilossa lainojen ja talletusten korkoerossa. Asiakkaat ne silti silloinkin maksoivat.

Mielenkiintoista tässä suomalaisen rahoitusjärjestelmän pitkässä hännässä on se, että vuosikymmenien aikana meille syntyi pankinjohtajien ja pankkiasiakkaiden sukupolvi, joka ei koskaan ollut elänyt muissa kuin säännöstelyillä markkinoilla. Myöhemmät säännöstelyn purkamiseen liittyvät tapahtumat asettuvat tästä syystä ymmärrettävämmiksi.

## 1980-luku, sääntelyn purkamisen vuosikymmen

Kaikki se mihin oli totuttu ja opittu alkoi muuttua. Rahoitusmarkkinoiden säännöstelyä oli pakko alkaa purkaa. Jälkeenpäin katsoen kai selvästi liian myöhään ja liian suunnittelemattomasti.

Joskus on väitetty, että myös liian nopeasti, mutta se ei pidä paikkaansa. Kyllä askeleet olivat vaihteittaisia ja koko vuosikymmen siihen kului.

Asunto- ja erityisesti kiinteistörahoitusmarkkinoilla alkoi tapahtua. Kun vuosikymmeniä kestäneiden säännöstelyajan rahoitusmarkkinoiden aikana niin pankinjohtajat kuin asiakkaat olivat ”oppineet” mm, että

- lainaa kannattaa aina ottaa niin paljon kuin sitä vaan saa (korkojen verovähennysoikeus, inflaatio ja negatiivinen reaalkorko),
- kiinteistöt ja asunnot ovat aina sellaisia, joihin kannattaa vuoren varmasti rahansa sijoittaa. Eihän niissä voi rahaa menettää. Kiinteistöjen ja asuntojen hinnat tulevat aina nousemaan, hintojen lasku ei ole mahdollista,
- korko on vakaa, peruskorko. Siitä päättää poliittinen pankkivaltuusto ja koron nostaminen on heille aina vaikeampaa ja vastenmielisempää kuin koron laskeminen.

suomalaiset huomasivat pankkilainoja nyt alkavan saada varsin vapaasti, mm. ilman tiukkoja etukäteissäätämismenotteita, niin lainoja myös otettiin. Ja asunto- ja kiinteistömarkkinoilla kauppa kävi. Kysyntä suorastaan ryöpsähti, ja siitä ainoa looginen seuraus on hintojen lähteminen kovaan nousuun.

## Peruskoron kriisi

Harmaan rahan markkinoina tunnettu taseen ulkopuolinen rahamarkkina vakiintui ja muuttui jo virallisemmaksi markkinarahamarkkinaksi. Pankit yhä enemmän rahoittivat luotonantoaan mm. sijoitustodistuksilla, ja näin syntyivät kahden koron markkinat. Pankkien asuntolainat ja valtaosa muustakin lainanannosta tapahtui korkosääntelyn alla vielä peruskorkoisena, varainhankinnassa yhä suuremman osuuden siirtyessä vapaasti hinnoiteltuun markkinarahaan. Siitähän luonnollisesti seurasi kannattavuuden heikentyminen ja peruskorkolainojen kriisi. Hallinnollisin toimin peruskorko-ongelmaan ei löytynyt ratkaisua, vaikka **Paavo Prepula** säästöpankkimiehenä sitä sitkeästi yritti. Pankit jäivät yhä pahenevaan peruskorkoloukkuun. Ainoaksi ulospääsytieksi muodostui peruskorkoisesta luotonannosta luopuminen, joka edellytti uusien viitekorkojen luomista.

## Kansalliskorko, PSP-Helibor ja SYP-viitekorko syntyivät 1986

Uuden korkomaailman luomisen aloitti KOP. SYP ja Postipankki seurasivat heti perässä. KOP:ssa koron kehittäjänä kunnostautui **Heikki Koivisto**, joka hyvänä ekonomistina kehitti koron, joka matemaattisen tarkasti sai arvonsa aina kulloinkin viimeisen 6 kk:n aikana tapahtuneesta markkinakorkojen kehityksestä.

Sitä en tiedä, kuka korolle nimen keksi, mutta nimi oli aivan loistava, Kansalliskorko.

suomalaismielinen pääjohtaja **Heikki Tuominen** ei tahtonut millään hyväksyä. Puhui vain kaiken maailman helikoptereista. Ongelma ratkaistiin pääjohtajan sihteerin **Heli Puputin** avulla, jonka etunimen mukaan nimiongelmastakin selvittiin.

Noin puolen vuoden sekavan viitekoroympäristön jälkeen Suomen Pankki kysyi Postipankilta, olisiko pankki valmis luopumaan viitekorkon PSP-etuliitteestä, jos keskuspankki ajaisi läpi Heliborin käytönoton kaikissa pankeissa.

Ja siihenhän suostuttiin.

## Kysynnän rajaus yllätti

Kun Heliborin lisäksi seuraavina vuosina kehitettiin vielä pitkät, 3 ja 5 vuoden jaksoittain vaihtuvat viitekortot ja vuoden 90 alusta PSPPrime-viitekorko, alkoivat asuntorahoituksen kehittämisen kannalta markkinaympäristön edellytykset olla kunnossa.

Pankkien peruskorossa kohtaama pitkiin asuntolainoihin liittyvä suuri, rakenteellinen korkoriski pystyttiin poistamaan uusilla markkinakorkoihin sidotuilla viitekorkoratkaisuilla ja asuntolainoituksen osalta se tarkoitti laina-aikojen radikaalia pidentämismahdollisuutta.

Enää ei pankkien tarvinnut rahoituksen niukkuuden eikä korkoriskin takia pyrkiä mahdollisimman nopeaan rahan kiertoon ja sitä kautta hyvin lyhyisiin laina-aikoihin.

Seuraukset olivat varsin rajut. Parhaimmatkin ekonomistit, heidän joukossaan silloin Suomen Pankissa neuvottelukumppanina viitekorkoasioissa ollut **Sixten Korkman**, osasivat kyllä odottaa ratkaisuille olevan asuntolainakysyntää lisäävää vaikutusta. Mutta kysynnän rajaus yllätti. Toisaalta se oli kuitenkin hyvin ymmärrettävää.

Säännöstelyajan patoutunut lainakysyntä, uskomus lainanoton siunauksellisuuteen ja asuntojen ja kiinteistöjen hintajous-ton mahdollisuus alaspäin olivat kaikki tuki taustalla, mutta suurin yksittäinen

den sinänsä välttämättömään vapautumiseen liittynyt villiintyminen ja ylikuumentuminen, vahvan markan politiikka, idänkaupan romahtaminen yli yön ym. olivat kaikki yhdessä viemässä Suomen taloutta romahdukseen.

Asuntomarkkinoilla kuplan puhkeaminen oli dramaattista. Ja toki, niin kuin yleensä aina, se löi myös yli. Suurin piirtein voi sanoa, että kaikkien asuntojen hinnat puolittuivat siitä, mitä ne muutama vuosi aiemmin olivat korkeimmillaan olleet. Meille syntyi tilanne, jossa joksikin aikaa asuntomarkkinat oikeastaan lakkasivat olemasta.

## Ankara lamakrapula ja hyvin hidas toipuminen

Varmasti kaikki suomalaiset kohtasivat laman ongelmat. Jos ei itse niin vähintäänkin joku läheinen sukulainen tai tuttava joutui ongelmiin. Varmasti siksi myös toipuminen on ollut hidasta.

Asuntomarkkinoiden kannalta asenne-muutokset olivat suuria. Laman jälkeen työelämään siirtyneet sukupolvet olivat nähneet ongelmat ja asumisratkaisuisaan päätyivät hyvin vahvasti pidättäytymään oman asunnon hankkimisesta, koska se olisi tietänyt asuntolainan ottamista.

Vuokra-asuminen ja uusi vuokra-asuntoa lähellä oleva asumisoikeusasuminen nousivat suureen arvoon.

Suomi oli 90-luvun alkuun mennessä maa, jossa sodan jälkeisen suuren asuntopulan ongelmat oli ratkaistu vahvalla panostuksella asuntosäästämiseen ja verohelpotuksin kannustettu oman asunnon hankintaan. Omistusasunnoissa asuikin perheistä 90-luvun alussa jo 72 %, mikä oli korkea luku muihin maihin verrattuna. Lama ja siitä seurannut kehitys laski omistusasumisosuuden 63 %:iin (2002) ja vasta nyt viime vuosina on luku alkanut kasvamään. Samaan aikaan muissa Euroopan maissa on omistusasumisen osuus ollut koko ajan kasvussa. Suomi on tippunut jo alle Euroopan maiden keskiarvon.

## Kova kilpailu on koitunut asiakkaan eduksi

Suomessa on nyt pitkän kehityksen seurauksena asiakkaan näkökulmasta hyvät ja toimivat asuntorahoitusmarkkinat. Kilpailu pankkien kesken on kovaa ja se on koitunut asiakkaiden eduksi. Asuntolainojen hinnat ovat Suomessa euroalueen alhaisimmat. Muutkin asuntolainojen ehdot ovat asiakkaalle hyviä.

Lainaa saa riittävän pitkällä laina-ajalla, ennakkosäästö- ja vakuusvaatimukset ovat kansainvälisten käytäntöjen mukaisia, eivät ainakaan niitä tiukempia jne. Ehkä ainoa negatiivinen rakenteellinen asia on suomalaisten asiakkaiden ylisuuri halukkuus ottaa itselleen liian suuri korkoriski sitä kautta, että laina sidotaan mieluummin lähtötalanteesta edullisempaan lyhyeen viitekorkoon kuin hiukan kalliimpaan, mutta turvallisempaan pidempään korkoon.

Asuntojen hintojen nousu ja siihen liittyvät riskit on asia, joka on syytä tiedostaa, mutta johon rahoituksen kautta ei säännöstelystä vapailla markkinoilla ole mahdollisuutta vaikuttaa.

Siinä on avainkysymyksiä erityisesti rahoitusmarkkinoilla vaikuttaa siihen, että edullisen korkotason luoma kysyntä ei liikaa siirtäisi asuntojen hintoihin.

*Kirjoittaja on rahoitusneuvos ja pitkän linjan asuntovaikuttaja, jonka artikkeli on julkaistu aiemmin Suomen Kiinteistölehdessä.*



Jos Kansalliskorko olisi viitekorkokisan voittanut, olisihan se ollut KOP:lle hieno juttu. Mutta näin ei käynyt. Kansalliskorko oli tosiaan matemaattisen tarkka 6 kk:n historiakehityksen perusteella, mutta samalla se tarkoitti, että korko oli aina, joka ikinen päivä, väärällä tasolla. Kun korko muuttui, tapahtui se historian perusteella ja saattoi vaikkapa nousta silloin, kun markkinakorko jo laski. Ja päinvastoin.

Ei myöskään SYP-viitekorko menestynyt. Postipankissa lähdimme vahvana markkinarahapankkina kehittämään viitekorkoamme kansainvälisten mallien mukaan ja siksi kuuluisa esikuva finanssimaailman keskukselta Lontoosta, siis Libor-korko, otettiin lähtökohdaksi.

Syntyi suomalaisten pankkien interbank-markkinoiden suureen volyyymiin ja jokaisen pankkipäivän noteerauksiin perustuva PSP-Helibor-korko. Ainoa ongelma oli valitsemamme nimi korolle, jota

tekijä oli kuitenkin lainaajan vapautumisella, siis pidentymisellä.

Silloisessa vahvan markan ympäristössä markkinakorot olivat hyvin korkeita, asuntolainatkin pitkiä aikoja tuolla 14–15 % paikkeilla.

Kun tällä korkotasolla aikaisemmin sai asuntolainan maksimissaan ehkä 10 vuodeksi, niin uudet korot mahdollistivat laina-ajan reippaan pidentämisen. Kun asuntolainasiakas saattoi ottaa asuntolainansa kaksi kertaa pidemmällä laina-ajalla kuin aikaisemmin, tarkoitti se samalla myös sitä, että asiakkaan maksukyky mahdollisti huomattavasti suuremman asuntolainan. Ja näinhän myös tehtiin. Ja hinnat nousivat.

## Suuri lama, asunto- ja kiinteistömarkkinoiden kupla puhkeaa

Monen tekijän yhteissummaksi Suomi ajautui suureen lamaan. Rahamarkkinoi-



# Turvapaikanhakijat mullistavat myös asuntomarkkinat

Turvapaikanhakijoiden määrät ovat nousseet historiallisen korkealle. Pakolaiset muuttavat ja mullistavat eivät vain suomalaisten sielunmaisemaa, vaan myös fyysistä maisemaa Suomessa. Muutokseen varautumalla vaikutukset ovat ehdottoman myönteisiä.

Teksti: Juhana Brotherus

Suomeen arvioidaan saapuvan jopa 35 000 turvapaikanhakijaa kuluvan vuoden aikana. Luku on liki kymmenkertainen viime vuodesta (3 600). Ikääntyvä Suomi on saanut arvokasta pirstysruisketta maahanmuuton ansiosta noin 17 000 henkeä nettona (maahanmuuttajien määrästä vähennetään Suomesta poismuuttavien lukumäärä) vuosittain. Nettomaahanmuutto siis vähintäänkin tuplaantuu tai jopa triplaanuu aiemmasta.

Sota, köyhyys, näköalattomuus ja epätoivo ajavat Lähi-idästä ja Pohjois-Afrikasta valtavia määriä ihmisiä pois kodeistaan etsimään parempaa tulevaisuutta Euroopasta. Selvää on, että pakolaisten määrä tulee pysymään merkittävästi aiempia vuosia ja ennusteita korkeammalla myös lähivuosina. Maahanmuuton lisäys voi kohentaa ikääntyvää talouttamme, kunhan kotouttamiseen panostetaan ja pullonkaulat tunnistetaan ajoissa. Yksi pullonkaula, mikä vaatii välittömiä toimenpiteitä, on riittämätön asuntotuotanto kasvukeskuksissa (*aiheesta olen kirjoittanut aiemmin jo <http://asuntoneuvola.yritysblogi.fi/juhanabrotherus/pisara-tippui-hukkuuko-p-kaupunkiseutu>*). Pakolaisvirta tulee kärjistämään tilannetta,



Kuva: Marjo Parkkinen

Kasvukeskuksissa rakennetaan, mutta siitä huolimatta riittämätön asuntotuotanto on yksi pullonkauloista, joka vaatii pikaisia toimenpiteitä.

ellei jämeriin toimiin ryhdytä välittömästi. Tarjonnan lisäys on ainoa keino vastata asuntojen kasvavaan kysyntään.

Väestöennusteiden päivittäminen muuttaa myös ennusteisiin pohjautuvien asuntotarveselvitysten tuloksia dramaattisesti. Huolimatta siitä, millä paikkakunnilla turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskukset sijaitsevat, maahanmuuttajat hakeutuvat lopulta korostetusti suurimpiin kaupunkeihin, missä sosiaaliset tukiverkot, työmahdollisuudet ja tärkeimmät palvelut helpottavat asettumista uuteen maahan ja

kulttuuriin. Kasvukeskusten, etenkin pääkaupunkiseudun, tulee lisätä voimakkaasti asuntokaavoitusta. Valtiolta vaaditaan puolestaan tiivistä kaupunkirakennetta tukevien liikennehankkeiden rahoitusta ja käyntiin potkaisua.

Toistaiseksi hallituksen kärkihankkeet eivät edistä kaupungistumisen edellytyksiä, päinvastoin. Tulevaa kasvua horjuttava lyhytnäköinen säästökikkailu on myös aina uhkana taantumissa. Kaupungistuminen on yksi harvoja tuottavuuskasvun matalalla roikkuvia omenia. Pakolaiskysymys nos-

taa kaupungistumisen vaatimukset entistä ajankohtaisemmiksi.

Suomea uhkaa kolme iskua, jos kotouttamiseen ei panosteta ja asuntotuotantoa lisätä vastaamaan uutta tilannetta: asuminen hinta nousee entisestään, maahanmuuttajien myötä tuleva potentiaali taloudelle jää hyödyntämättä ja segregaatio lisää erilaisia lieveilmiöitä.

Nyt on aika kääriä hihat.

*Kirjoittaja on HYPOn pääekonomisti.*

## DSA Wall ja DSE Flex

### Moduulirakenteiset lämmönjakokeskukset kaukolämpöön

- Pieni koko, kompakti rakenne
- Nopea ja helppo asennus
- 1-, 2- ja 3-piirisenä kokonaisuutena soveltuvat lämmitykseen, lämpimän käyttöveden tuottoon ja/tai lattialämmitykseen
- Energiätehokas ratkaisu uudisrakennuksiin ja saneerauskohteisiin

Takuu  
**5 vuotta**  
Danfoss  
automaatiikalla





# Kuka vastaa osakkaan remontin kustannuksista?

Kun taloyhtiön osakas remontoi asuntoaan – esimerkiksi uusii pintoja taikka remontoi keittiön tai kylpyhuoneen –, hän vastaa remontin kustannuksista yleensä itse. Maksettavaksi voi tulla varsinaisten remontoitukustannusten ohella taloyhtiölle remontista koituneita kustannuksia. Toisinaan taloyhtiö on velvollinen maksamaan osan remonttikustannuksista.

Teksti: Annika Jaatinen

Pääsääntö on, että osakas maksaa itse kaikki remontistaan aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi suunnittelu- ja urakointikulut sekä materiaalikustannukset.

Jos osakas uusii remonttinsa yhteydessä taloyhtiön vastuulle kuuluvia, käyttökelpoisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, hänen kuuluu maksaa myös tästä koituvat kustannukset. Moni osakas olettaa saavansa kustannuksista korvauksen taloyhtiöltä, mutta näin ei ole. Osakkaan remonteissa kaikki työsuoritukset materiaaleineen kuuluvat osakkaan maksettaviksi.

Jos osakas esimerkiksi uusii kylpyhuoneremontin yhteydessä ehjät vedeneristeet, hän joutuu maksamaan eristeiden työ- ja materiaalikustannukset. Samaten keittiöremontin yhteydessä uusittava hana on maksettava itse, jos vanhassa vesihanassa ei ole vikaa.

## Osakas maksaa myös remontin ilmoitus- ja valvontakulut

Remontin suunnittelussa kannattaa huomioida, että osakkaan maksettavaksi voi tulla myös taloyhtiölle remontista aiheutuneita kustannuksia. Näitä ovat lähinnä remontti-ilmoituksen käsittelykulut ja remontin valvontakulut.

Taloyhtiö saa esimerkiksi periä osakkaalta hallituksen kokouspalkkiot, jos hallitus kokoontuu vain osakkaan remontti-ilmoituksen käsittelyn vuoksi. Yhtiöllä on myös oikeus tarkistuttaa osakkaan remonttia varten teettämät suunnitelmat pätevällä

henkilöllä ja periä tästä aiheutuvat kulut osakkaalta.

Jos taloyhtiö palkkaa ammattilaisen (esim. insinööri) valvomaan osakkaan remontin tekemistä, valvojan palkkiot kuuluvat nekin osakkaan maksettaviksi.

## Taloyhtiö kustantaa vastuulleen kuuluvien vikojen korjauksen

Taloyhtiö vastaa lain mukaan asunnon rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien, kuten vesi- ja viemärijohtojen ja niihin liittyvien vesikalusteiden, kunnossapidosta. Toisinaan näistä voi osakkaan remontin yhteydessä paljastua korjausta vaativa vika. Osakkaan tulee ilmoittaa tällaisista vioista viipymättä yhtiölle.

Taloyhtiö korjaa vastuulleen kuuluvan vian yhtiön perustasoon tai korvaa osakkaalle vian korjauskustannukset. Vian on oltava sellainen, että yhtiö olisi ryhtynyt itsekin sen korjaukseen, jos olisi viasta tiennyt.

Osakas voi vaatia taloyhtiöltä korjaustoimia, jos esimerkiksi kylpyhuoneremontin purkuvaiheessa havaitaan, että vedeneristys on pettänyt ja rakenteet ovat kastuneet. Samoin jos osakkaan remontin aikana huomataan vuotoja vesijohdoissa tai vikaa sähköjohdoissa, taloyhtiötä voi pyytää tekemään tarvittavat korjaukset.

## Valppaus kustannusten suhteen kannattaa

Osakkaan on hyvä pitää kirjaa remonttinsa kustannuksista, jotta hän ei tule maksa-

neeksi remontista ylihintaa. Esimerkiksi urakoitsijoiden kilpailutus ja materiaalien hintojen vertailu on järkevää.

Myös taloyhtiön tai isännöintiyrityksen perimien kustannusten kanssa kannattaa olla tarkkana. Osakkaalta perittävien maksujen tulisi aina olla kohtuullisia ja tarpeellisia. Osakkaalta ei esimerkiksi voida vaatia maksua pelkästä remontti-ilmoituksen vastaanottamisesta, eikä ilmoituksen käsittelystä saa veloittaa kohtuuttomia summia. Osakkaan remontti-ilmoituksen ja sen liitteiden käsittelyn pitäisi onnistua 2–4 tunnissa.

Remontin valvontakulujen tulee olla kohtuulliset remontin laajuuteen nähden. Valvonta voi olla ylimitoitettua esimerkiksi

silloin, jos pelkkää keittiökaappien vaihtoa käydään katselmoimassa useaan otteeseen.

Jos osakas epäilee, että taloyhtiö perii häneltä liikaa kustannuksia, hänen kannattaa ottaa yhteyttä taloyhtiön hallitukseen tai isännöitsijään.

*Kirjoittaja on kustannustoimittajana Kiinteistöalan Kustannus Oy:ssä.*

*Juttua varten on haastateltu Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööriä Jari Hännikästä ja johtavaa lakimiestä Mia Pujalsia. Lisätietoa osakkaan remonteista ja niiden kustannustenjaosta löydät Kodin remontit Plus- ja VastuunjakotaulukkoPlus -oppaista. Oppaat on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy.*



Kuva: Rodéo

Putkiremontti tulossa?

Tiedätkö kiinteistösi kunnon?

Haluatko säästää energiaa?

**talokeskus**

Kaikki palvelut ja tuotteet taloyhtiöllesi.

- ▣ Putkiremontit
- ▣ Julkisivremonnit
- ▣ Valvonta ja rakennuttaminen
- ▣ Huoltokirjat
- ▣ Kulutusseuranta ja energianhallinta
- ▣ Pelastussuunnitelmat
- ▣ Kuntoarviot, PTS
- ▣ Energiatodistukset
- ▣ Kosteusmittaukset
- ▣ Kuntotutkimukset

Katso lisää:  
[www.talokeskus.fi](http://www.talokeskus.fi)

**tampuuri** Taustalla Tampuuri-kiinteistötietojärjestelmä



# Asuntosijoittajat innostuivat yksiöistä

Asuntosijoittajan toimintaympäristö on kuluneen vuosikymmenen aikana muuttunut merkittävästi. Yksi seikka on kuitenkin pysynyt ennallaan: ihmisten täytyy asua jossain.

Teksti: Juha Lappalainen

Asuntosijoittajan toimintaympäristö on kuluneen vuosikymmenen aikana muuttunut merkittävästi. Yksi seikka on kuitenkin pysynyt ennallaan: ihmisten täytyy asua jossain. Asuminen on järjestettävä tavalla tai toisella, ja vaikka yhteiskunnan megatrendit vaikuttavat moneen suuntaan, ne eivät poista tarpeita eivätkä haluja; kaikkina aikoina perustetaan perheitä ja lapsia syntyy, pariskunnat eroavat tai puoliset jäävät leskiksi. Tämä johtaa siihen, että kaikenlaisia asuntoja tarvitaan niin ostettavaksi kuin vuokrattavaksikin.

Kuluvana vuonna 2015 Suomessa herätettiin siihen, että myös tänne matkustaa suuria joukkoja turvapaikanhakijoita ja pakolaisia. Pelkästään tänä vuonna tulijoita ennustetaan olevan 30–50 000 ihmistä. Tämän vuoksi erityisesti kaupunkeihin – ja korostetusti pääkaupunkiseudulle – on rakennettava paljon enemmän asuntoja kuin tähän mennessä on osattu arvioida, puhutakaan siitä millaiset ovat rakennusmäärät juuri nyt.

On selvää, että ongelmat kasautuvat merkittävästi ja asuntotarve pahenee entistään.

Ensin tarvetta tulee vuokra-asunnoista, mutta asuntokaupan ketjujen vuoksi paine kohdistuu myös omistusasuntoihin ja niiden hintoihin.

Yhteiskunnan megatrendeistä vahvimpia Suomessa on kaupungistumisen nopeutuminen. Kaupunkeihin muuttaa yhä enemmän ihmisiä ja työpaikkojen määrä kaupungeissa kasvaa, vastaavasti maaseutualueet menettävät niitä. Voittajia ovat kuitenkin pääasiassa parikymmentä suurta ja keskisuurta kaupunkia, joiden ympärille muuttovoittoiset alueet keskittyvät.

Yksittäisten vuokranantajien rinnalle on viime vuosina tullut suuria rahastoja. Parin viime vuoden aikana ne ovat jopa pitäneet asuntotuotantoa yllä, kun muuten rakentaminen on ollut alamaissa. Asuntosijoittaminen on vetänyt puoleensa, koska halpojen korkojen aikanakin asunnoista on saanut sijoitetulle pääomalle varsin kelvollista tuottoa.

Finanssikriisien sarjan jälkeinen matalien korkojen aika näkyy myös asuntojen hintakehityksessä. Matalat korot ovat pitäneet yllä asuntokauppaa, mutta erityispiirteenä yksiöiden hinnat ovat erkaantuneet suurempien asuntojen hintakehityksestä. Yksi selitys on se, että asuntosijoittajat ovat ostaneet juuri yksiöitä vilkkaasti. Niitä kysytään jatkuvasti, jolloin niihin on helppo



Kuva: Bigstock

*Yksiot ovat asuntosijoittajien suosiossa, koska niihin on helppo saada vuokralaisia. Myös niiden myyminen eteenpäin on suuria asuntoja helpompaa.*

saada vuokralaisia, ja myös niiden myyminen eteenpäin on helpompaa kuin suurten asuntojen.

Vuokramarkkinat ovat kuumentuneet erityisesti pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Asuntosijoittajalle ja varsinkin vuokratuottoa hakevalle vuokranantajalle saattavat pienet kaupungit sekä lähiöt hyvien liikenneyhteyksien varrella olla kuitenkin hyvin edullinen vaihtoehto.

## Suosituskirjeet kovaa valuuttaa

Pitkäaikainen vuokranantaja **Heikki Pajunen** ehdottaa miettimään asunnon vuokraamista samanlaisena kuin minkä tahansa tuotteen kauppaamista, eli siinä on myyjä ja ostaja. Kun vuokraustilanteen hahmottaa näin, löytyykin mielenkiintoinen ajatus siitä, että vuokraaja voisi omalla toiminnallaan tehdä kaupasta houkuttelevan. Hän voisi miettiä, miten saisi syntymään mahdollisimman hyvän sopimuksen.

– Ihan ensimmäiseksi vuokralaiselle voi kertoa esimerkiksi, että on valmis suosittelemaan häntä seuraavaan asuntoon. Suositelut ovat asuntomarkkinoilla kovaa valuuttaa, joten monet vuokralaiset pitävät mielellään huolen siitä, että asiat sujuvat kunnolla, Pajunen kuvailee.

– Kaikissa muissa bisneksissä mietitään, mitä voidaan kehittää ja miten palvelua voidaan parantaa. Liian usein asuntojen vuokrauksessa mielletään tilanne niin, että pelissä olisi vastapuolia tai pahimmillaan jopa vihollisia. Ei mielletä sitä, että vuokralainen maksaa rahaa siitä, että tämä toimii, hän sanoo.

Pajunen uskoo, että vanhojen ennakkoluulojen häivyttäminen tekisi tilaa toiminnan kehittämiseksi parempaan suuntaan. Se tekisi vuokraamisesta houkuttelevampaa, toisi markkinoille enemmän vaihtoehtoja ja houkuttelisi lisää ihmisiä asumaan

vuokralla. Lopulta kyse olisi siis myös paremmasta bisneksestä vuokranantajille.

Hän kutsuu mielellään itseään nimenomaan vuokranantajaksi, koska se kuvastaa hänen mielestään sitä toimintaa, jota hän tekee eli järjestää asumispalveluja ihmisille. Ammatiltaan hän on asiakaspalvelun kehittäjä-valmentaja Novetos-yrityksessä.

Monien firmojen visiopapereissa puhutaan nykyään asiakaslähtöisyydestä. Siitä on oikeastaan kyse myös Pajusen ajatuksissa. Kun vuokranantaja luo vuokrasuhteen turvalliseksi ja pitää huolen siitä, että asunto on asuttavassa kunnossa, asiat sujuvat yleensä mutkattomasti ja helposti.

– Ihmisiä kannattaa kuunnella herkäällä korvalla, sillä joillekin pitkäaikaisuus on arvo, toinen arvostaa joustavuutta. Jos vuokralaisella on auto, hänelle autopaikka on tärkeä, mutta autottomalle taas sillä ei ole merkitystä. On itsestään selvää tietenkin, että jääkaappi on korjattava välittömästi kun se menee rikki, hän sanoo.

Jos vuokranantaja ottaa kopin omista velvollisuuksistaan, yleensä tuloksena on luotettava ja pitkäaikainen vuokrasuhde. Pitkäaikainen tarkoittaa usein sitä, että asunto pysyy asuttuna, eikä siis ole pitkiä aikoja tyhjiillään. Tyhjä asunto tuottaa usein huonosti.

Pajunen mukaan tuottopuolella kannattaa miettiä tarkasti oman pääoman tuottoa, eikä siis pelkkää vuokratuottoa. Kallis asunto ja suuri lainaosuus syövät korkeistakin vuokrista roiman siivun päältä. Vuokratuottoa on syytä peilata juuri omiin kuluihin.

## Tavoitteena säännöllinen tulovirta

**Hanna-Maria Heikkinen** on kotoisin Kuopiosta ja pitää luontevana omistaa vuokra-asuntoja juuri Savon sydämessä,

vaikka asuukin itse pääkaupunkiseudulla.

– Asunnot ovat Kuopiossa huomattavasti edullisempia ostaa kuin vaikkapa Helsingissä. Nettovuokratuotto muodostuu näin helposti suuremmaksi, Valmetin sijoittajasuhdejohtajana työskentelevä Heikkinen sanoo.

Hän kuvailee asuntosijoituksiaan vähäisiksi, mutta hakee asunnoista rinnakkaisia tuloloja. Tavoitteena on saada säännöllistä tulovirtaa, eikä niinkään tähdätä asunto-omaisuuden arvonnousuun.

Mukana olo taloyhtiön päätöksissä voisi Hanna-Maria Heikkisen mukaan olla tehokas keino omaisuuden hoitamisessa, mutta pitkän matkan takia se on hänelle mahdotonta. Helsingistä ei helposti ehdi taloyhtiön kokouksiin Kuopioon, vaikka haluaisikin.

Asunto-osakeyhtiön kehittäminen pitkällä aikaa on Heikkisen mielestä kuitenkin ehdottomasti tärkeää. Esimerkiksi remonttitarpeiden ennakointi hyvissä ajoin on tapa hoitaa kiinteistöjä järkevästi.

– Monesti korjaaminen ennemmin kuin myöhemmin tulee myös edulliseksi. Heikkinen pitää erittäin tärkeänä sitä, että taloyhtiöissä olisi aktiivinen hallitus. Kiinteistön hoitoa ei kannata jättää pelkästään isännöitsijän varaan, olipa tämä kuinka hyvä tahansa.

– Kun yhtiön hallituksen jäsenillä ovat omat rahat kiinni talossa, se tuottaa yleensä hyviä tuloksia.

Heikkinen odottaa, että Kuopio on yksi niistä kasvukeskuksista, jotka voittavat valalla olevassa kaupungistumisessa.

– Suomi on kaupungistumisessa jäljessä monia länsimaita. Uskon muuttoliikkeen jatkuvan ja odotan myös arvonnousussa polarisaatiota eli sitä, että joillakin alueilla hinnat nousevat ja toisilla laskevat. Asuntosijoittajan olisi tietenkin hyvä olla sillä puolella, jossa hinnat nousevat.



# Vem bär ansvaret i ett husbolag

En bostadsaktie är den största egendom som de flesta av oss har. Det lönar sig alltså att ta väl hand om både husbolaget och bostaden.

Text: Marika Sipilä

Husbolaget (dvs. bostadsaktiebolaget) äger byggnaden och dess bostäder. Aktieägaren äger aktier som berättigar till besittning av en viss i bolagsordningen fastställd bostad. Husbolagets verksamhet baserar sig på lagen om bostadsaktiebolag.

Även om husbolaget är väl omskött kan överraskande skador inträffa. Med regelbundet underhåll och periodiska granskningar kan man bäst förebygga skador och förlänga fastighetens samt dess delars livslängd.

## Underhållsansvaret

Underhållsansvar innebär att antingen husbolaget eller aktieägaren ansvarar för vård, service, reparation, renovering och förnyande av en anordning eller en del av bostaden.

Utgångspunkten är att husbolaget ansvarar för underhållet av byggnaden och delar utanför byggnaden. Aktieägaren däremot ansvarar för inomhusutrymmena i bostaden förutom de konstruktioner och isoleringar som finns i bostaden samt grundläggande system som husbolaget ansvarar för. Utrustning i det grundläggande systemet inne i bostaden ingår i husbolagets underhållsansvar. Aktieägaren ansvarar för installationer och utrustning då de inte är nödvändiga för funktionen i de grundläggande systemen eller då de är delar som slits i normal användning.

Grundläggande system = sådana system som husbolaget installerat i byggnaden eller i bostaden som är nödvändiga för användningen av bostaden t.ex. värme-, avlopps-, ventilations-, el- och bruksvattensystem. Också de normala system på basnivå som installerats senare av husbolaget eller byggherren.



Bild: Bigstock

## Överföring av underhållsansvaret

I ett husbolag kan man också överföra underhållsansvaret från husbolaget till aktieägaren eller vice versa. Om man vill utvidga aktieägarnas eller husbolagets underhållsansvar skall beslutet fattas på bolagsstämman och ansvaret antecknas på bolagsordningen. Närmare om själva beslutsfattandet kan medlemsbolag fråga från sin egen fastighetsförening.

Aktieägaren har enligt lagen skyldighet att anmäla fel och brister i bostaden till husbolaget, i praktiken till disponentföretaget. Om man försummar sin plikt kan man bli skadeståndsskyldig för extra kostnader som orsakas bolaget.

Om man är osäker på vad som har bestämts om underhållsansvaret i eget husbolag kan man kontrollera det i bolagsordningen eller kontakta disponentföretaget.

*Skribenten är verksamhetsledare i Finlands Svenska Fastighetsföreningen.*

**NÄE METSÄ PUILTA  
TILAA YMPÄRISTÖ!  
3 numeroa vain 15 €**

Tutustumistarjous uusille tilaajille  
Tilaukset: marjo.parkkinen@kiinkust.fi  
Tilaukseen maininta Taloyhtiö.Nyt



Asiaa ympäristöstä, asumisesta ja rakentamisesta

## Älä valitse halvinta, valitse ammattilainen!

Koulutetulla isännöitsijällä ja kiinteistönvälittäjällä on todistus osaamisestaan.

Varmista että omaisuutesi on ammattilaisten hoidossa!

Koulutamme alan osaajat

### ISÄNNÖINTI

- Asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutus (IK)™
- Isännöinnin ammattitutkinto
- Isännöitsijän koulutus ja tutkinto ITS®
- Johtavan ammatti-isännöitsijän koulutusohjelma AIT®

### KIINTEISTÖNVÄLITYS JA -ARVIOINTI

- Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto
- Kiinteistöedustajan koulutus ja tutkinto KED™
- Ylempi kiinteistönvälittäjän koulutus ja tutkinto YKV™
- LKV-kokeeseen valmentautuminen - myös verkkokoulutuksena

Lisätiedot koko monipuolisesta koulutustarjonnasta [www.kiinko.fi](http://www.kiinko.fi)



Kiinteistöalan Koulutussäätiö • [www.kiinko.fi](http://www.kiinko.fi) • puh. 09 3509 290

# Hallå!

Det lönar sig att vara medlem

- Stöd till husbolagets styrelse och disponent
- Telefonrådgivning, information och utbildning

**Finlands Svenska FASTIGHETSFÖRENING**

Är husbolaget redan medlem?  
[www.fastighetsforbundet.fi/fsf](http://www.fastighetsforbundet.fi/fsf)

PROVA GRATIS



**Eiran Isännöitsijätoimisto Oy**  
[www.2727350.fi](http://www.2727350.fi)

## OSAAVA ISÄNNÖITSIJÄ



- järkevä vastiketaso
- kiinteistömanagement
- vaativat peruskorjaukset
- kiinteistön arvon säilyttäminen

*Viihtyisää, turvallista ja terveellistä asumista!*

Castreninkatu 8, 00530 Helsinki  
Puhelin (09) 2727 350 | Faksi (09) 2727 3555  
[etunimi.sukunimi@2727350.fi](mailto:etunimi.sukunimi@2727350.fi) | [www.2727350.fi](http://www.2727350.fi)

**KIINTEISTÖ**



18.–20.11.2015  
Messukeskus Helsinki



# Kodinkoneet ja vesivahingot

Kodinkoneista vettä käyttävät astianpesukone ja pyykinpesukone, jotka molemmat on myös viemäröity. Astianpesukone on yleisimpiä vesivahingon aiheuttajia kotitaloudessa. Astianpesukone yleensä vuotaa vedenotosta ns. painepuolelta tai poistopuolelta. Syynä on usein rikkoontunut letku.

Teksti: Arto Kemppainen

Yleisimmin astiapesukoneen vuoto on poistopuolella, jossa poistoletku on murtunut ikäänkääntymisen tai muun syyn seurauksena.

Astianpesukoneet on varustettu vuodonvarmistuksella eli Aquastop-toiminnolla. Tuloletkun rikkoontunutta vuodonilmaisimien sulkee vedentulon magneettiventtiilillä. Vesivahinko voi aiheutua myös liittimien tai koko koneen rikkoontunutta.

Astianpesukone tulisi uusida noin 15 vuoden välein, vaikka vuotoja ei olisi ollutkaan. Astianpesukoneen alle tulee asentaa vuotokaukalo, joka tuo mahdollisen vuodon esille. Vuotokaukalojen lisäksi on olemassa erilaisia vuodonilmaisimia, jotka hälyttävät vuodon ilmaantuessa ja myös sellaisia, jotka sulkevat vedentulon koneelle.

Poistoletku tulee aina kiinnittää kunnon, myös tiskipöydän alapintaan siten, että letkun ylin kohta on vesilukkoon nähdessä ylempänä. Letkuja ei tule jatkaa, eikä niissä saa olla ylimääräisiä liitoksia. Letkujen liitosten kunto tulisi tarkastaa vuosittain ja letkut tulisi uusida vähintään 10 vuoden välein.

Astianpesukoneen tuloveden venttiili tulisi olla suljettu silloin kun konetta ei

käytetä, ja käyttöä tulisi myös valvoa. Sama sääntö pätee pyykinpesukoneeseen. Pesukonetta kytkettäessä vesijohtoverkostoon tulee vesipisteessä olla takaisin-imusuoja, joka estää koneesta veden siirtymisen vesijohtoverkostoon.

Mikäli pyykinpesukone asennetaan kuivaan tilaan, tulee tilaan järjestää viemäröinti esim. kuivakaivo. Tila tulee olla myös vesieristetty. Asennettaessa pyykinpesukone keittiöön, olisi suotavaa, että koneen tuloletku on varustettuna Aquastop-letkulla, jollaisia uudemmissa pyykinpesukoneissa on jo vakiovarusteena.

Mikäli keittiössä jo on astianpesukone, joka on kytketty keittiökeittajan astianpesukoneventtiiliin, ei pyykinpesukoneen samaan tilaan kytkeminen järkevästi ja hyvää rakennustapaa noudattaen ole yleensä mahdollista, vaan vaatii suurempia toimia viemäröinnin järjestämiseksi.

Pesukoneiden asennuksessa tulee muistaa, että vastuu on asunto-osakeyhtiössä osakkaalla tai mikäli asennuksen on tehnyt alan ammattilainen, vastaa asentaja virheellisestä tai puutteellisesta asennuksesta aiheutuvasta vahingosta.

*Kirjoittaja on Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija.*



Kuva: Bigstock

Astianpesukone on yleisimpiä vesivahingon aiheuttajia kotitaloudessa. Sen letkuja ei tule jatkaa, eikä niissä saa olla ylimääräisiä liitoksia.

Pesukoneiden aiheuttamista vesivahingoista aiheutuu taloyhtiöille ja vakuutusyhtiöille runsaasti korvattavaa. Vakuutusyhtiöt ovatkin seuranneet ja aika seikkaperäisesti kirjanneet vahinkoja sekä niiden aiheuttajia. Jos haluaa oppia toisten virheistä, on Finanssialan keskusliiton vuotovahinkojen torjunnasta käsittelevistä sivustoista hyötyä vahinkojen ennaltaehkäisyssä: [www.fkl.fi/teemasivut/vahingontorjunta/vuotovahingot/](http://www.fkl.fi/teemasivut/vahingontorjunta/vuotovahingot/). Jos kuitenkin on jo lorahtanut, tarvitaan kosteudenmittauksia. Kosteuksien mittaus on ammattilaisen työtä ja kosteudenmittaajan tulee olla asianmukaisesti koulutettu. Koulutettuja ja päteviä kosteudenmittaajia (PKM) voi hakea vahinkoalan auktorisointiryhmän (VAR) sivuilta [www.vahinkopalvelut.net/var/hyvakysytyt\\_kosteudenmittaajat/](http://www.vahinkopalvelut.net/var/hyvakysytyt_kosteudenmittaajat/).



## TEE SE PÄIVÄSSÄ. VIEMÄRIREMONTTI. POHJOISMAIDEN KOKENEIN, TESTATUIN JA NOPEIN PUTKIREMONTTI.

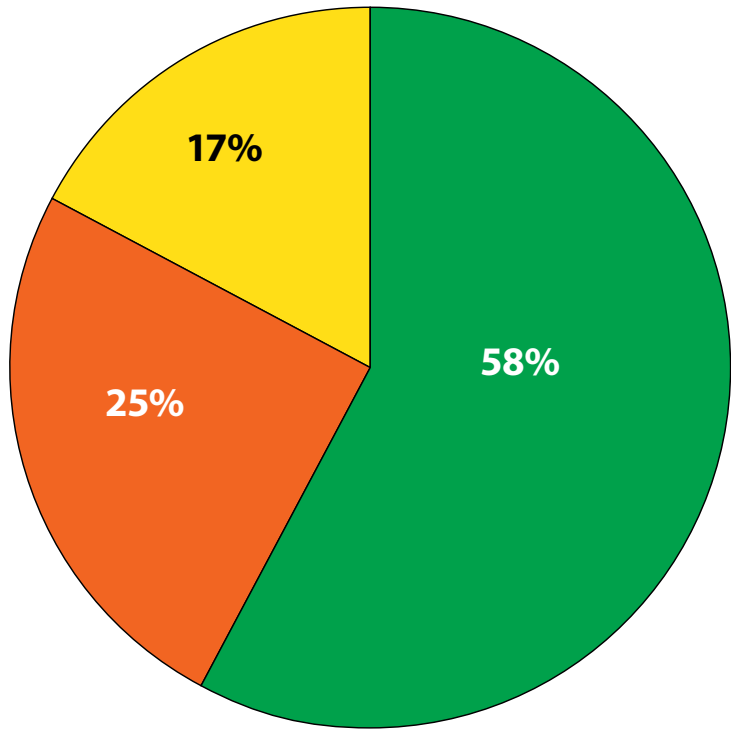
Lähes 20 vuotta sitten kehitimme uudenlaisen menetelmän viemäreiden saneeraukseen. Idea oli mullistava sillä se antoi asukkaalle mahdollisuuden käyttää vettä ja viemäreitä urakan aikana aivan normaalisti illalla, yöllä ja aamulla. Yhden asunnon remontti kesti vain yhden päivän. Proline-menetelmällä on nyt saneerattu mm. yli 80.000 asuntoa, kouluja, sairaaloita ja toimistorakennuksia. Proline-menetelmä on sertifioitu Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa.

Olemme Pohjoismaiden suurin alan yritys ja tällä hetkellä työskentelemme useissa eri kohteissa ympäri Suomen. Kutsumme mielellämme taloyhtiönne päättäjät tutustumaan Proline-menetelmään® käytännössä sekä kuulemaan lisää sen asukkaalle tuomista eduista. Autamme mielellämme vaivattoman putkiremontin toteuttamisessa teidän taloyhtiössänne.

puh. 010 239 0060  
info@prolineoy.fi • www.prolineoy.fi







Asunto-osakkeiden sähköistämisen kannatus 2015

■ Kyllä ■ Ei ■ EOS

## Paperiset osakekirjat ovat kohta historiaa

Kiinteistöliiton kyselyssä lähes 60 % taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajista ja jäsenistä kannatti asunto-osakekirjojen siirtämistä sähköiseen arvo-osuusjärjestelmään.

Teksti: Timo Tossavainen

Asunto-osakkeiden omistaminen osoitetaan tällä hetkellä painettujen osakekirjojen ja niihin kirjattujen siirtomerkintöjen avulla. Oikeus käyttää osakkeenomistajalle taloyhtiössä kuuluvia oikeuksia saavutetaan, kun omistaja on merkitty asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon. Käytännössä osakkeen omistamiseen ja sen vakuutena käyttämiseen liittyvissä toimenpiteissä joudutaan tällä hetkellä omistamiseen ja omistuksen kohteeseen liittyviä tietoja tutkimaan ja käsittelemään painettujen osakekirjojen ja isännöitsijäntodistuksen avulla.

Reilu vuosikymmen sitten selviteltiin ensimmäisiä kertoja asunto-osakkeiden muuttamista sähköiseksi ja sähköiseen rekisteriin. Viime vuosina asia on noussut yhä vahvemmin esille ja asunto-osakkeiden sähköistäminen etenee. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että sähköinen asunto-osakerekisteri ei johda asunto-osakeyhtiöiden toiminnan tai asunto-kaupan kustannusten kasvamiseen.

Asunto-osakerekisteri koskettaa toteutuessaan noin 1,5 miljoonaa asunnonomistajaa ja lisäksi asunnoissa asuvia vuokralaisia. Asunto-osakkeiden omistajavaihdoksia tapahtuu vuosittain yli 100 000. Sähköinen asunto-osakerekisteri tehostaisi toimintaa asunto-osakeomistuksen arjessa ja asuntokaupassa. Jatkossa omistajalla ei olisi huolta osakekirjojen säilytyksestä eikä tietoja asunnosta olisi tarvetta toimittaa erikseen esimerkiksi pankkiin.

### Enemmistö kannattaa asunto-osakkeiden sähköistämistä

Kiinteistöliitto selvitti suomalaisten suhtautumista paperisten asunto-osakkeiden muuttamisesta sähköiseksi kahdessa eri tutkimuksessa alkusyksystä.

Valtakunnallisessa kuluttajaneelissa IRO Research Oy tutki asiaa tuhannen vastaajan otoksella.

Osakehuoneiston omistajista 37 % suhtautui myönteisesti paperisten asunto-osakekirjojen siirtämiseen sähköiseen arvo-osuusjärjestelmään ja paperisista osakekirjoista luopumiseen. Miehet sekä pääkaupunkiseudulla asuvat olivat selvimmän muutoksen kannalla. Vajaa kolmannes ei kannattanut muutosta ja yhtä moni ei osannut sanoa mielipidettään. Alle 50 000 asukkaan kaupungeissa ja kunnissa asuvat olivat kriittisempiä muutoksen suhteen.

### Kiinteistöliiton jäsentaloissa kannatus suurempaa

Kiinteistöliitto toteutti lisäksi oman kyselyn, johon vastasi yhteensä hieman yli 2 000 jäsentaloyhtiöiden toimijaa. Taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajista ja jäsenistä 57,8 % ilmoitti, että heillä on arvo-osuustili osakkeiden tai arvopapereiden säilyttämistä varten arvo-osuusjärjestelmässä tai pankissa. Asunto-osakkeiden siirtäminen sähköiseksi tarkoittaa siten huomattavan suurelle omistajajoukolle uusien arvo-osuustilien luomista.

Paperisten asunto-osakekirjojen siirtämistä sähköiseen arvo-osuusjärjestelmään ja paperisista osakekirjoista luopumista kannatti Kiinteistöliiton kyselyssä 58,4 % taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajista ja jäsenistä. Neljännes ei kannattanut muutosta ja 16,5 % oli kannastaan epävarmoja.

*Kirjoittaja on Kiinteistöliiton yhteysjohtaja.*

# 5

## järkisyyttä valita



## vedenkäsittely

1. Lisää putkiston käyttöikä
2. Suojaa putkistojärjestelmää
3. Vähentää energiankulutusta
4. Varmistaa erinomaisen vedenlaadun
5. Tuo merkittävää kustannussäästöä

Katso videot /  
Lue tuloksista  
sivuiltamme  
[www.bauer-wt.com](http://www.bauer-wt.com)

**bauer**<sup>®</sup>  
watertechnology

**Bauer Watertechnology Oy**

Jaakonkatu 2, 01620 Vantaa  
puh. (09) 276 99 556  
[www.bauer-wt.com](http://www.bauer-wt.com)  
email: [info@bauer-wt.com](mailto:info@bauer-wt.com)

 **Matinkylän Huolto**

Kiinteistönpitoa turvallisesti osaavissa käsissä  
[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)

### Isännöinti Taipale Eija Oy

Emil Halmeen Tie 1, 02780 Espoo  
Puh. (09) 810 020,  
[taipale@kolumbus.fi](mailto:taipale@kolumbus.fi)  
[www.isannointitaipale.fi](http://www.isannointitaipale.fi)

### RH-Haka Kiinteistöhuolto

Stålarinkatu 12, 20810 Turku  
p. 0400 522 567, [rh-haka@pp.inet.fi](mailto:rh-haka@pp.inet.fi)  
[www.rh-haka.fi](http://www.rh-haka.fi)

### Isännöintipalvelu E. Suomela Oy

Janne Suomela, Vanhantullinkatu 2, 90100 Oulu  
Puh. 08 311 7331, [www.isannointisuomela.fi](http://www.isannointisuomela.fi)  
[etunimi.sukunimi@isannointisuomela.fi](mailto:etunimi.sukunimi@isannointisuomela.fi)

### Estlander & Co. Oy Ab

Peter Estlander, AIT, KTM, Annankatu 25  
00100 HELSINKI. Puh. 010 837 0800  
[info@estlander.fi](mailto:info@estlander.fi), [www.estlander.fi](http://www.estlander.fi)

### PR Isännöinti Oy

PL 6, 04301 Tuusula  
p. 0400 501 709  
[pms@kolumbus.fi](mailto:pms@kolumbus.fi)

### Lakiasiantomisto Lakituki Oy

Käenkuja 8 D 32 TT  
00500 HELSINKI  
09 4289 2934, [arttu.piipponen@lakituki.fi](mailto:arttu.piipponen@lakituki.fi)



# Vauhtia talon täydeltä!

Nyt on hyvä hetki liittyä Soneran kattavaan valokuituverkkoon, jossa tieto liikkuu jopa 1000 Mbit/s:n vauhdilla. Toimivat nettiyhteydet tuovat lisäarvoa kaikille taloyhtiön asukkaille, oli sitten kyse viihteen ystävästä tai vaativan etätyön tekijästä.

Asumismukavuutta lisää myös Sonera Kaapeli-TV. Se tarjoaa monipuolisen valikoiman maksuttomia televisio- ja radiokanavia, ja tarjontaa on helppo täydentää sopivilla maksullisilla kanavapaketeilla.



Lisää tietoa ja tarjouksen huippunopeasta taloyhtiölaajakaistasta ja Sonera Kaapeli-TV:stä saat osoitteesta [www.sonera.fi/taloyhtio](http://www.sonera.fi/taloyhtio) tai numerosta **0200 32 333** (mpm/pvm) ma-pe 9-15.



## KAIKKI KORJAUSRAKENTAMISEN CONSTIT



### JATKUVAA HUOLENPITOA TALOYHTIÖLLE

- Putkiremontit: perinteinen, hybridi, sujutus
- Huolto- ja ylläpitopalvelut
- Kylpyhuoneremontit
- Julkisivu- ja parvekeremontit
- Jälkiasennetut hissit ja lisäkerrokset
- Piha- ja viherrakentaminen
- Kattosaneeraukset

#### IDEAL PUTKI- JA KYLPYHUONEREMONTTI™

Asu kotonasi - valmista jopa 10 päivässä.

[CONSTI.FI/IDEAL](http://CONSTI.FI/IDEAL)

#### IKINUORI™-Julkisivujen ylläpitopalvelu

[CONSTI.FI/RATKAISUT](http://CONSTI.FI/RATKAISUT)

[CONSTI.FI](http://CONSTI.FI)

**CONSTI**