

Laura Kinnunen

**Asunto-osakeyhtiön remontin rahoitus**  
Minimi oppimäärä taloyhtiön talouden suunniteluun

Opinnäytetyö

Tradenomi

Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto

2023



**Kaakkois-Suomen  
ammattikorkeakoulu**

Tutkintonimike	Tradenomi
Tekijä/Tekijät	Laura Kinnunen
Työn nimi	Asunto-osakeyhtiön remontin rahoitus - Minimi oppimäärä taloyhtiön talouden suunnitteluun
Toimeksiantaja	Danske Bank A/S, Suomen sivuliike
Vuosi	2023
Sivut	40 sivua, liitteitä 6 sivua
Työn ohjaaja(t)	Anna-Mari Kämppi

## TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön aiheena on taloyhtiön remontin rahoitus yksittäisen osakkaan näkökulmasta. Asian ymmärtämiseksi tulee taloyhtiön rakennusten elinkaariajattelu tietää sekä perusasiat taloyhtiön talouden muodostumisesta.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tuottaa yksinkertaistettu laskuri, jolla voidaan havainnollistaa yksittäisen taloyhtiön remontin vaikutukset ja rahoitusvaihtoehdot osakkeen omistajan taloudessa. Toiminnallista opinnäytetyötä ohjasi taloyhtiön remonttien lisäksi energiatehokkuuden lisääminen ja taloyhtiön remontin taloudelliset hyödyt.

Teoreettinen viitekehys muodostui kahdesta pääteemasta, joista ensimmäiseksi käsiteltiin taloyhtiön elinkaarta teknillisestä näkökulmasta sekä energiatehokkuutta ja sen lisäämistä eri tavoin. Toisena pääteemana käsitellään taloyhtiön talouden muodostumista peruskäsitteistä lähtien sekä taloyhtiön rahoittamista isommissa hankkeissa.

Toiminnallinen opinnäytetyö toteutettiin dokumenttianalyysina. Alan julkaisuja on kattavasti eri toimijoilta. Dokumentteja hyödynnettiin niin korjausrakentamiseen erikoistuneilta toimijoilta, isännöitsijä- ja kiinteistöliiton tekemiä julkaisuja kuin rahoitusalan toimijoiden.

Tuotoksena toteutuivat laskuri taloyhtiön isompien remonttien vaikutus yksittäisen osakkaan talouteen ja vaihtoehtoiset rahoitusmahdollisuuksien euromäärät. Laskuri antaa tulokseksi arvioidun euromäärä remonttia varten ennakoon kerättynä tai lainarahoituksella rahoittaminen kuukausittaisen summan.

**Asiasanat:** asunto-osakeyhtiö, yhtiölaina, rahoittaminen, energiatehokkuus, taloyhtiön remontti

Degree title	Bachelor of Business Administration
Author (authors)	Laura Kinnunen
Thesis title	Financing the renovation of a housing company - Minimum studies for planning a housing company's finances
Commissioned by	Danske Bank A/S, Finland Branch
Time	2023
Pages	40 pages, 6 pages of appendices
Supervisor	Anna-Mari Kämppe

## ABSTRACT

The subject of this thesis is financing the renovation of the building company from the perspective of an individual shareholder. To understand the matter, the life cycle of the buildings of the housing company must be known as well as the basics of the formation of the housing company's economy.

The purpose of the thesis was to produce a simplified calculator to illustrate the effects and financing options of individual renovations on the equity owner's economy. In addition to the renovations of the building company, the functional thesis was directed at increasing energy efficiency and the financial benefits of the renovation of the building company.

The theoretical framework consisted of two main themes, first from a technical point of view of the life cycle of the housing company, and energy efficiency and its increase in various ways. The second main theme is the economic formation of the housing company from basic concepts and the financing of larger projects by the housing company.

The functional thesis was carried out as a documentary analysis. There is a wide range of publications in this field from different actors. The documents were used by operators specializing in renovations, by the Association of Managers and Real Estate, and by financial operators.

The larger renovations of the housing company impacted the individual shareholders' value and consequently the available funding which was available in euros. The counter gives the estimated number of euros for renovations, collected in advance or financed by loans, a monthly amount.

**Keywords:** housing companies, financing, renovation

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	TALOYHTIÖIDEN NYKYTILA JA ENERGIATEHOKKUUDEN VAATIMUKSIEN MUUTOKSET .....	8
2.1	Taloyhtiöiden lainansaanti .....	8
2.2	Danske Bank A/S Suomen sivuliike.....	10
2.3	Toiminnallinen opinnäytetyö .....	12
3	TALOYHTIÖN RAKENNUSTEN ELINKAARI JA ENERGIAVAATIMUKSIEN MUUTOKSET .....	14
3.1	Taloyhtiön remontit .....	14
3.1.1	Remonttien haittoja.....	15
3.1.2	Perusparannukset.....	16
3.1.3	Energiatehokkuus ja hiilidioksidipäästöt.....	17
3.2	Rakennuksien energiatehokkuuden lisääminen .....	18
3.2.1	Automatia ja säätäminen .....	19
3.2.2	Taloyhtiön remonttien rahoituslaskelmat ja säästöt .....	19
3.2.3	Taloyhtiön remontin vaikutus huoneiston arvoon.....	23
4	YLEISTÄ TALOYHTIÖN TALOUDESTA .....	23
4.1	Tulevaisuuden näkymät.....	24
4.1.1	Taloyhtiöiden lainansaannin muutokset.....	24
4.1.2	Suunnitelmallisuus .....	25
4.2	Säätelevä normisto asunto-osakeyhtiössä .....	26
4.2.1	Taloyhtiön tulot ja menot.....	26
4.2.2	Pääomavastikkeet ja rahastot.....	27
4.3	Rahoittaminen.....	28
4.3.1	Lainojen lyhennystavat .....	28
4.3.2	Taloyhtiön laina.....	29
4.3.3	Taloyhtiölle ei myönnetä lainaa.....	30
4.4	Osakkeen omistajan henkilökohtainen pankkilaina.....	31

4.5	Taloyhtiön tuet ja avustukset, .....	31
4.6	Taloyhtiön konkurssi .....	32
5	KEHITTÄMISTYÖ JA SEN TOTEUTUS.....	33
5.1	Käytännön toteutus.....	33
5.2	Toteutuksen arviointi.....	37
5.3	Johtopäätökset .....	39
6	LOPUKSI .....	40
	LÄHTEET.....	42

## LIITTEET

Liite 1. Erilaiset arvo rakennuksissa

Liite 2. Taloyhtiön erilaiset tuloerät

Liite 3. Taloyhtiön lyhytaikaisia menoeriä

Liite 4. Taloyhtiössä käytettävät rahastot

## 1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiötä kutsutaan useammin taloyhtiöksi. Taloyhtiö on asumista varten perustettu osakeyhtiö. Toiminnan tarkoitus on omistaa ja hallita rakennusta. Huoneistojen yhteenlaskettu lattiapinta-alasta tulee olla vähintään puolet osakkaiden hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Osakkeen omistus oikeuttaa tietyn asuin- tai liikehuoneiston tai muun tilan hallinnan. Muita tiloja voivat olla varasto, autotalli tai piha-alue. Osakkuuteen asunto-osakeyhtiössä liittyy useita oikeuksia sekä velvollisuuksia. Niitä, hallintoa sekä toimintaa säätelee asunto-osakeyhtiölaki. (Sarekoski 2015, 7.)

Tilastokeskuksen mukaan eniten asunto-osakkeita on rakennettu 1970- ja 1980-luvulla. Merkittävä osuus näistä on kerrostaloja. Asunto-osakeyhtiön perusjoukkoon kuuluu asunto-osakeyhtiöt Suomessa, joita vuonna 2020 on ollut noin 89.000,00. (Tilastotieto s.a.) 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu asuntokanta tulee tarvitsemaan merkittäviä korjauksia. Samalla on syytä huomioida energiatehokkuuden parantaminen, koska EU:ssa on suunnitteilla tähän liittyvää sääntelyä, kertoo Danske Bankin taloyhtiölainoista vastaava johtaja Ville Roihu Talouselämä lehdessä. (Kiinteistölehti 2022.)

Vuoden vaihteessa 2017/2018 Finanssivalvonta huomioi yhtiölainojen kasvun. Osan kriitikoiden mielestä 70 % yhtiölainaosuus kasvattaa piilovelkaantumista. (Roininen 2018, 131.) Viimeisien vuosien aikana taloyhtiöillä on lisääntynyt vaikeus saada remonttilainaa. Näin ollen osassa taloyhtiöissä remontin kustannukset voi kasvaa liian korkeaksi suhteessa vakuuden arvoon. (Kiinteistölehti 2022.) Tammikuun 2023 lopussa eduskunta on hyväksynyt lakipaketin, joka rajoittaa aiempaa enemmän taloyhtiöiden lainanottoa. Lain on määrä astua voimaan kesällä 2023. (af Heurlin 2023.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksen on selkeyttää taloyhtiön remontin taloudellisia vaikutuksia yksittäiselle osakkaalle. Opinnäytetyössä avataan ensiksi nykytilannetta taloyhtiöiden talouden näkökulmasta, muuttuvaa lainsäädäntöä ja syitä miksi energiatehokkuutta/ilmastotekoja tulee tehdä taloyhtiöissä. Avataan taloyhtiön suurimpia peruskorjauksia sekä niiden hyötyjä. Rakennustek-

nillisen puolen jälkeen käsitellään taloyhtiön taloudellista näkökulmaa. Talouden puolella käsitellään peruseräotteita taloyhtiön taloudesta, jonka jälkeen remonttien rahoitusmahdollisuuksia. Opinnäytetyön tuotoksena on yksinkertaistettu laskuri, jolla voidaan havainnollistaa taloyhtiön isompien remonttien kustannukset, kulut osakkaalle sekä remontilla tavoiteltujen säästöjen vaikutus juokseviin kuluihin. Työssä ei oteta kantaa yksittäisen taloyhtiön remontin toteutukseen, pankkilainan saamiseen ja vakuusarvon riittämiseen.

Opinnäytetyö tehdään toiminnallisena kehittämistyönä, koska jo olemassa olevaa tietoa on paljon. Opinnäytetyö on toteutettu aineistonanalyysinä. Kirjallisuutta aihealueesta on monipuolisesti. Faktanäkökulmaa löytyy useasta eriävistä näkökulmasta. Useita julkaisuja on olemassa irrallisena, jotka käsittelevät yhtä näkökulmaa tai yhtä remonttia. Vähäisesti on koottua tietoa taloyhtiön remonteista, niiden hyödyistä sekä rahoittamisesta. Tämän opinnäytetyön tuotos voisi olla yhtä lailla opas tai esite. Tätä opinnäytetyötä voidaan hyödyntää perusteltaessa remontin taloudellista hyötyä taloyhtiölle ja sen osakkaille. Opinnäytetyö on tehty yli 5 huoneiston taloyhtiöiden näkökulmasta. Paljon hyödyllistä tietoa on myös pientaloyhtiölle, omakotitalo sekä muihin kiinteistöihin. Näiden erityiskysymyksiä ei ole otettu huomioon työssä.

Toimeksiantajana on Danske Bank A/S Suomen sivuliike. Danske Bankissa rahoitetaan taloyhtiöiden lisäksi yksityishenkilöitä ja yrityksiä. Tästä syystä työtä voidaan hyödyntää useassa liiketoiminnan osa-alueella. Danske Bankilla on pitkä historia Suomen rahoitusalailla. Aikaisemmin pankki on tunnettu nimillä Sampo Pankki Oyj ja Danske Bank Oyj.

Opinnäytetyön aihe valikoitui osittain työni kautta rahoitusalailla sekä omasta mielenkiinnosta taloyhtiön talouteen ja sen asioiden kehittämiseen. Rakentamistekniikka on alkanut itseäni kiinnostaa erityisesti taloudellisesta näkökulmasta sähkön hinnan merkittävän nousun jälkeen. Asiassa painoi asian ajankohtaisuus monissa taloyhtiöissä.

## 2 TALOYHTIÖIDEN NYKYTILA JA ENERGIATEHOKKUUDEN VAATI- MUKSIEN MUUTOKSET

Suomessa merkittävä osa asunto-osakeyhtiöistä on rakennettu 1970- ja 1980 – luvulla. Taloyhtiöiden merkittävät remontit voivat kustantaa lähes yhtä paljon kuin koko talon uudelleen rakentaminen. Remontin toteutustapa, laajuus, paikkakunta vaikuttavat todellisiin kustannuksiin. (Hänninen 2016.)

Rakennusten elinkaareen vaikuttaa useampi asia, kuten käytetyt materiaalit, rakennuksen hoitotoimenpiteet ja ympäristöolosuhteet. Voidaan kuitenkin puhua, että eliniältään lyhyimmät osat ovat katto, märkätilat ja hissit, jotka keskimääräisesti kestävät yleensä 30–35 vuotta. Julkisivu, vesi- ja viemäriputket kestävät keskimääräisesti yleensä 50 vuotta ja sähköjohdot, lämmitysputket sekä ilmanvaihtohormit kestävät noin 80 vuotta. (Korjausvelkalaskuri s.a.)

Hankesuunnitteluvaiheessa tulee huomioida sen lyhytaikainen käyttöikä. Useasti kustannukset ovat silloin edullisempia. Hyvä ikä tällöin voisi olla vain 30–50 vuotta, jolloin muutenkin pitäisi uusia taloteknillisiä ratkaisuja sekä julkisivu. (Myyryläinen 2019, 13.)

### 2.1 Taloyhtiöiden lainansaanti

Aiemmin on pidetty itsestään selvyytenä taloyhtiön lainansaanti, kun peruskorjauksen aika on tullut. Peruskorjauksia on saatettu myös siirtää tulevaan, jotta asuminen pysyisi edullisena. Tämä malli on todellisuudessa ollut hyvin lyhytnäköistä. Asumisen kustannukset voi moninkertaistua useamman taloyhtiön remontin osuessa lyhyelle aika välille. Ennakoimalla ja suunnittelulla voidaan pyrkiä maltilliseen asumiskulujen lisääntymiseen remontin takia.

Taloyhtiöiden lainansaanti on muuttunut viime vuosien aikana aikaisempaa haasteellisemmaksi. Lainansaantihaasteet on alkanut yleistymään suurten kasvavien kaupunkien ulkopuolella sijaitsevilla yhtiöissä, isojen kaupunkien lähiöissä sekä isojen sijoittajaosuuksien taloyhtiöissä. Kalliiden sijaintien taloyhtiöissäkin on ollut haasteita, jos huoneistojen omistaja jakauma on ollut sijoittaja painiotteinen. (Siren 2020.)



Taloyhtiöiden markkina-arvo noin 300–350 miljardia euroa, jota vastaan on noin 70 miljardia euroa asunto- ja taloyhtiönlainoja. Jopa kolmasosa taloyhtiöistä on kokonaan velattomia ja toinen kolmasosa vähäisesti velkaantunut. Velallisten taloyhtiöiden velanosuus on maltillinen keskimääräisesti vajaa 200 euroa huoneistoneliöltä. (Siren 2020.) Pankit haluavat taloyhtiön lainapäätöksiä tehdessä turvata myös osakkaan taloutta. Asunto on monesti kotitalouden suurin omaisuus erä. (Hovinen 2020.)

### **Suunnitelmallisuus**

Isännöitsijä on yhdessä hallituksen kanssa tärkeässä roolissa nostaa tietoisuutta nykytilanteesta ja vaihtoehtoisista rahoitusvaihtoehdoista korjaushankkeisiin (Siren 2020). Toimintakertomuksesta saa paremman kuvan taloyhtiön todellisesta maksuvalmiudesta (Erkkilä 2021b). Taloustietojen lisäksi on syytä tutustua remonttihistoriaan ja näin välttää kalliita yllätyksiä tulevaisuudessa. Pieni vastike voi olla houkutteleva. Toisaalta se voi kertoa taloyhtiön huonosta talouden hoitamisesta. (Eronen 2013.) Kiinteistöliiton talous ja veroasiantuntija Juho Järvinen mainitsee, ”Jos kiinteistön kunnossapitoa ei ole järjestelmällisesti hoidettu ja tekemättömiä korjauksia kasaantuu. Korjausvelkaa siis syntyy.”. Kiinteistöliiton tutkimuksen mukaan useissa taloyhtiöissä on kohdattu rahoitushaasteita. (Tanner 2022.)

Hyvin tehdyn peruskorjaussuunnitelman hyödyt:

- Rahoitusta voidaan hakea etukäteen, kun pitkän aikavälin korjaustarpeet ja kustannusarviot kartoitetaan ajoissa. Hyvä suunnitelma helpottaa rahoituksen saamista.
- Yhtiö- ja rahoitusvastikkeiden määrää voidaan paremmin ennustaa, kun taloyhtiön talouden kehitystä voidaan arvioida paremmin
- Yhtiö- ja rahoitusvastikkeiden määrään voidaan vaikuttaa paremmin, kun peruskorjauksia voidaan aikatauluttaa. Näin asumisen kustannukset pysyvät tasaisempina ja ennustettavampi koko taloyhtiön elinkaaren aikana.
- Osakkailla on parempi mahdollisuus selvittää omaan elämäntilanteeseen sopiva rahoitusratkaisuvaihtoehdot. (Taloyhtiön peruskorjauksen...)

Taloyhtiön osakkaat pääasiallisesti rahoittavat remontit. Suunnitelmissa tulisi ottaa hyvissä ajoin myös yksittäisen osakkeen omistajan näkökulmasta euro-määräinen menoerä huomioon. Kotitalouksilla on eriävät taloudelliset tilanteet.

Ennakoimalla voidaan minimoida isoja yllätyksiä. Laskurin avulla voidaan havainnollistaa yksittäinen kotitalouden eri rahoitusvaihtoehdot.

### **Hintojen nousu**

Isännöintiliiton tutkimus ja vaikuttamisjohtajan Tuomas Viljamaan mukaan taloyhtiöllä tulisi olla puskuria kolmen, neljän kuukauden vastikeylijäämän verran yllättäviä tilanteita varten (Erkkilä 2021b). Taloyhtiön tulisi varautua yllättävien menojen lisäksi vastikkeiden maksamattomuuden takia. Sillä osakkeen omistajien maksamat vastikkeet ovat isoin tuloerä taloyhtiössä (Erkkilä 2023.)

### **Korjausvelka**

Korjausvelka on käsite, jota ei selkeästi voida määritellä. Korjausvelkaa tulee olla, muttei sitä saa olla liikaa. Jos korjausvelkaa ei ole, korjaukset ja remontit toteutetaan ennen aikaisesti. Jos sitä on liikaa, niin tulevat korjauskustannukset kasvavat. (Roininen 2018, 22–23.)

### **Konkurssi**

Suomessa on jo muutamia taloyhtiöitä kohdannut konkurssi. Viimeisen neljän vuoden aikana Oikeusrekisterikeskuksen tiedoista löytyy yhteensä 14 asunto-osakeyhtiön konkurssia. Pääasiallisesti konkurssin hakijana on ollut taloyhtiö tai muu omistaja taho. Kolmessa tapauksessa hankijana on ollut rahoittaja ja yhdessä valtio. (Tanner 2022.)

## **2.2 Danske Bank A/S Suomen sivuliike**

Danske Bank on perustettu 1871. Danske Bankilla on asiakkaita 3,3 miljoonaa henkilö- ja yritysasiakasta kahdeksassa maassa. Yritys ja yhteisöasiakkaita on reilu kaksi tuhatta. Työntekijöitä yrityksen palveluksessa on 21.022. Suomen markkinoilla Danske Bank on kolmanneksi suurin pankki.

Danske Bank on jo toistasataa vuotta osallistunut yhteiskunnan kestävään kasvuun ja kehitykseen. Danske Bank osallistuu omalla toiminnallaan ja pyrkii edesauttaa asiakkaiden toiminnoilla Pariisin ilmastopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Yritys on omassa toiminnassaan vähentänyt investointeja öljyn ja kaasun tuotanto yrityksiin reilu kolmasosan ja lainoja peräti 50 % vuo-

desta 2020 lähtien. Uusi ilmastosuunnitelma sisältää kaikista toiminnoista aiheutuvat kokonaishiilidioksidipäästöt suoraan ja epäsuorasti. Pääasiallisesti Danske Bankin ilmastojalanjäljestä tulee välillisesti Danske Bankin rahoitus- ja sijoitustoiminnan seurauksena.

Vihreään siirtymiseen on useita eri vaihtoehtoja. Helppo ratkaisu Danske Bankille olisi lopettaa yhteistyö suuripäästöisten asiakkaiden kanssa”, Carsten Egergiis kiteyttää: ”Siirtyminen fossiilisesta energiasta uusiutuvaan energiaan on pitkäjänteistä työtä, joka vaatii valtavia investointeja. Palvelemme koko taloutta, eikä vain yrityksiä, jotka ovat nyt jo erittäin vihreitä. Tarjoamalla asiakkaille neuvontapalveluita ja taloudellisia ratkaisuja heidän siirtymisensä tueksi.” (Danske Bank 2022.)

### **Taloyhtiöiden rahoittaminen Danske Bankissa**

Danske Bank pyrkii olemaan taloyhtiön luotetuin taloudellinen kumppani sen elinkaaren jokaisessa vaiheessa. Taloyhtiön ennakoitu taloudellinen suunnittelu varmistaa taloyhtiölle hyviä työkaluja asuntojen arvon ja asumisviihtyvyyden säilyttämiseen. Huolellinen suunnittelu ja toteutus ovat isossa roolissa kiinteistön elinkaaren pidentämisessä ja kestäväen kehityksen edistämässä.

Peruskorjaukset taloyhtiössä ovat monesti monivaiheisia ja pitkäkestoisia hankkeita. Mitä aikaisemmassa vaiheessa rahoitus ja hankkeen ajankohta voidaan huomioida, sitä todennäköisemmin toteutus sujuu onnistuneesti. Korjaus- ja rahoitustarpeiden suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon asunto-osakeyhtiön koko elinkaari ja näin varmistaa kiinteistön pitkäikäisyys. Näillä välineillä saavutetaan taloudellisesti kestävä ratkaisu.

Danske Bank tarjoaa taloyhtiölle monipuolisen rahoituspalvelu- ja tuotevalikoiman. Ammatti-isännöinnissä olevien taloyhtiöiden pankkipalvelu tarpeisiin on erikoistunut taloyhtiötiimi. Danske Bank tarjoaa taloyhtiöille vihreitä lainoja investointeihin, joilla on selkeä positiivinen ympäristövaikutus. Hankkeen tulee täyttää vihreän rahoituksen viitekehityksen kriteerit, kuten esimerkiksi energia- tehokkaat rakennukset tai aurinkopaneelit. (Taloyhtiön peruskorjausten...)

### 2.3 Toiminnallinen opinnäytetyö

Toiminnallisen opinnäytetyön lopputuloksena on tuotos, joka palvelee haluttua kohderyhmää. Toiminnallisessa opinnäytetyössä osoitetaan ammatillinen asiantuntijuus kehittäväällä ja tutkimuksellisella otteella, tehdyllä tuotoksella ja raportilla. Raportissa kuvataan lähtökohtia, valintoja ja ratkaisuja perustellusti lopputuotokseen. Kuitenkin sen ajattelutapa ja menetelmälliset tavat palvelevat kehittämistä. Toiminnallista opinnäytetyötä voidaan hyödyntää usealla eriävällä lopputuotoksena. (Kostamo ym. 2022, 11–13.)

Toiminnallinen opinnäytetyö on yhtä lailla kehittämistyö kuin tutkimuksellinen. Toiminnallisen opinnäytetyön raportoinnin kirjoittaminen ei etene yhtä suoraviivaisesti johdannosta, tietoperustan ja menetelmäluvun kautta arviointiin, johtopäätöksiin ja pohdintaan. Toiminnallisessa opinnäytetyössä kirjoitetaan tapaus- ja toimintatutkimuksen lailla raportti. Raportissa käydään tutkimuksellisen kehittämistyön vaiheet ja tulokset. Opinnäyteprosessin aikana syvennyttään myös asiantuntijuuden pohdintaan. Keskeisessä asemassa on ammatillisen arjen kehittäminen työelämäkumppanin kanssa. Toiminnallisessa työssä ei ole tarpeen puhua tutkimusongelmasta tai -kysymyksestä tai tutkimusasetelmasta. Työn luotettavuutta vahvistetaan raportoinnin johdonmukaisella, olennaiseen keskittyvällä ja läpinäkyvällä tavalla. (Kostamo ym. 2022, 15–16, 107–115.)

Kirjallisuuskatsauksella on kerätty aineisto tähän opinnäytetyöhön, sillä taloyhtiön toimintaa säätelee erilaiset lait, asetukset ja muut säännökset. Aiempaa faktapohjaista aineistoa, dokumentteja sekä tilastoja on saatavilla taloyhtiöiden elinkaaresta ja talouden tilasta. Tästä syystä tutkinnallisen näkökulman aineisto ei ole välttämätöntä tämän aihealueen työssä. (Kostamo ym. 2022, 46–47.)

#### **Kehittämishankkeen vaiheet**

Kehittämishankkeen prosessi kietoutuu toisiinsa toiminnallisen kehittämisen ja asiantuntijaksi kirjoittamisen kanssa useiden eri välivaiheiden kautta. Taulukossa 1 on kuvailtu eri välivaiheiden sisältö.

Taulukko 1 Kehittämishankkeen vaihteet (mukaillen Kostamo ym. 2022, 18.)

Suunnittelu- vaihe	Aihealueen, kohderyhmän, kehittämisen toimintaympäristön ja tietoperustan määrittely sekä opinnäytetyötekstin ja muiden sen yhteyteen kuuluvien tekstien suunnittelu.
Tutkiva ja kehittävä toiminta	Aineiston kokoaminen, aineiston erittely, vertaillen, eritellyn aineiston ryhmittely niin, että löydät sieltä perustelut ratkaisuillesi sekä vastuullisten ratkaisuvaihtoehtojen etsiminen. Palaute tekstiversioihin.
Vertaisarviointi ja ulkoinen arviointi	Arvioinnin jälkeen palataan tarvittaessa pohtimaan ratkaisuvaihtoehtoja ja niitä koskevia argumentteja. Tekstistä tehdyn itsearvioinnin ja palautteiden jälkeen palataan työstämään tekstiä.
Reflektointi	Vertaillaan tuotosta ja tekstiä rinnan. Viimeistellään teksti ja kehittämisprosessi siten, että ne vastaavat toisiaan. Viimeistään tässä vaiheessa kiteytetään tekstiä niin, että se kuvaa olennaisen tietoperustan, ratkaisuja varten kootun ja jäsenneilyn aineiston, valinnan mahdollisuudet ja ratkaisut. Tekstin viimeistelyssä on hyvä reflektoida sitä, millä tavalla teksti tuo esiin asiantuntemuksesi.
Viimeistely	Tuotoksen ja tekstin viimeistely opponenttien arvioiden avulla. Lausuntojen jälkeen tehdyn kokonaisuuden reflektointi asiantuntijaksi kasvun näkökulmasta.
Tuloksista tiedottaminen	Valmiin työn esitys oppilaitoksessa ja toimeksiantajille. Tekstin luonnostelu, versiointi ja muokkaus erilaisiin asiantuntijatarpeisiin (esim. raportti toimeksiantajalle).

Toiminnallisessa opinnäytetyössä ei toteuteta arvoa tuovaa lopputulosta tai uutta kysymyksien asettelua. Toiminnallisen opinnäytetyön prosessissa on tiedon ja eri näkökulmien jakamisesta ja ymmärtämisestä. Ratkaisujen vaatima tieto löytyy alan käytännöistä, ammattilaisilta tai heidän asiakkailtansa sekä heidän tuottamastaan materiaaleista ja tutkimuksista. Kehittämistoiminta on lyhytikäisyydessä väline sanallistaa ja jakaa hiljaista tietoa sekä muodostaa siitä uutta tietoa toiminnan kehittämiseen. Opinnäytetyön aikana tekijä tarkastelee aihetta kriittisesti, sanallistaen ja aiempaan tietoon nojaten. Tämä luo perustan, jonka avulla toimintaympäristön nousseeseen kehittämistehtävään voidaan vastata. Objektiivinen tieto voi olla harhaanjohtavaa, jos sitä ei osata siirtää käytäntöön. Asiantuntemuksen ja osaamisen kehittäminen pohjautuu tiedon etsimiseen ja löytämiseen ammatillisista käytänneistä sekä niiden testaaminen ja kokeileminen käytännössä ja niistä saadun palautteen avulla kehittäminen. Toiminnallisen opinnäytetyö on useasti käytännönläheinen. (Kostamo ym. 2022, 19–22.)

### **3 TALOYHTIÖN RAKENNUSTEN ELINKAARI JA ENERGIAVAATIMUKSIEN MUUTOKSET**

Rakennusten taloudellinen käyttöikä on keskimäärin noin 60 vuotta. Rakennuksia on korjattava tai uusittavana vuosittain noin 13 miljardin euron verran. Jos ylläpitäviä korjaustoimenpiteitä ei toteuteta vuosittain, syntyy korjausvelkaa ja rakennuksen käyttöaika lyhenee entisestään. (Myyryläinen 2019, 8.) Kovimpien laskelmien mukaan noin miljoona asuntoa eli kolmannes koko asuntokannassa, joiden asuntojen arvot eivät välttämättä riitä peruskorjaamiseen tai ajanmukaistamiseen. (Roininen 2018, 121.) Perusparantamiseen tarvitaan varoja merkittävästi enemmän kuin ylläpitävään korjaukseen. Viranomaisvaatimuksista tulee usein energiansäästöön kannustavat parannukset. Ennen korjaukseen ryhtymistä on hyvä laskea niiden kannattavuus ja takaisinmaksuaika. Taloudellisesti kannattamaton investointi tulee toteuttaa vain silloin, kun ne ovat välttämättömiä. (Myyryläinen 2019, 8.)

#### **Erilaiset arvot rakennuksissa**

Rakennusten arvomaailmaan tulee ottaa kantaa pohtiessa rakennuksen tulevaisuutta. Liitteessä 1 avataan rakennuksesta käytettäviä arvokäsitteitä. Niitä tulee hyödyntää, kun tehdään päätöksiä rakennuksien kehittämisen, säilyttämisen tai luovuttamisen osalta. Rahoittamisen näkökulmasta markkina-arvo on näistä tärkein suunnitellessa taloyhtiön remonttia. Joissain tapauksissa tulee katsoa jälleenhankinta-arvoa.

#### **3.1 Taloyhtiön remontit**

Taloyhtiön remontit jakautuvat perus- eli vuosikorjauksiin ja perusparannuskorjauksiin. Rakenteiden, varusteiden ja järjestelmien korjaaminen ja uusiminen on usein peruskorjausta, jolloin alkuperäinen taso ylläpidetään eikä laatu-tasoa koroteta merkittävästi. Yleisempiä näistä ovat julkisivu-, ikkuna- sekä putkiremontti. Perusparannuskorjauksilla nykyaikaistetaan rakennusta. Yleisemmin rakennetaan hissi tai lasitetaan parveke. Osa taloyhtiön remonteista on kiinteistön arvoa ylläpitäviä ja välttämättömiä. (Hänninen 2016.) Pienempiä ylläpitokorjauksia on kunnossapitokorjaukset, joilla pyritään pitämään rakennus ja piha-alue käyttökelpoisina. Rakennusosien vauriokorjauksia, pintojen uusimisia, huoltomaalauksia ja vähäisiä laiteuusintoja ovat kunnossapitokor-

jaukset. Näillä pyritään pidentämään käyttöikää myös taloudellisesti. (Myyryläinen 2019. 24–25.) Taulukossa 3 on keskimääräisesti teknilliset käyttöiät eri peruskorjauksien osalta sekä niiden arvioidut kustannukset.

Taulukko 2 taloyhtiön keskeisimpien rakenteinen arvioitu käyttöikä ja remontin kustannukset. (Mukaillen Hänninen 2016.)

Remonttityyppi	Käyttöikä	Kustannukset
Putkiremontti / linjasaneeraus	40–60 vuotta	450–1500 €/m <sup>2</sup>
Julkisivuremontti	20–50 vuotta	100–500 €/m <sup>2</sup>
Kattoremontti	20–50 vuotta	15–80 €/m <sup>2</sup>
Parvekeremontti	20–50 vuotta	50–200 €/m <sup>2</sup>
Ikkunaremontti	30–50 vuotta	50–120 €/m <sup>2</sup>
Hissiremontti / Hissin rakentaminen	25+ vuotta	20 000–200 000 €/m <sup>2</sup>

### 3.1.1 Remonttien haittoja

Osa peruskorjauksista haittaa asumista enemmän kuin toiset. Laskennallisesti kallein ja asumista haittaavin remontti on linjasaneeraus. Linjasaneerauksen voi toteuttaa muutamilla eri tavoin. Menetelmä vaikuttaa sen hintaan sekä mitä muuta sen yhteydessä toteutetaan. (Hänninen 2016.) Julkisivuremontti ei ole linjasaneerauksen tavoin esteenä asumiselle. Julkisivun materiaalit vaikuttavat pitkälti, milloin uusiminen tulee ajankohtaiseksi. Rakenteellisilla ratkaisuilla on vaikutusta asiaan, koska julkisivu pitää säänsuojaa. Julkisivuremonttiin on helppo yhdistää muita rakennuksille tärkeitä remontteja. Tästä syystä remontin kustannuksissa on vaihtelevuutta paljon. Suomen haasteellinen ilmasto vaatii rakennusten katoilta merkittävästi. Katon materiaalit ja malli vaikuttavat sen elinkaareen ja uusimisajankohtaa. (Hänninen 2016.) Kattoremontilla on suuri vaikutus energiatehokkuuteen ja paloturvallisuuteen. (Bagdasareov 2019a.) Parvekeremontin tarpeellisuus on hyvin vaihtelevaa. Sen ajankohtaa vaikuttaa paljon rakenteet. Eliniältään parvekkeet ovat pitkäikäisiä, mutta vaativat säännöllistä huoltamista julkisivun tavoin. (Remax s.a; Hänninen 2016.) Ikkunoiden teknilliset ominaisuudet ovat parantuneet ja remontti voidaan toteuttaa pelkästään viihtyvyyden takia. Useasti ikkunat vaihdetaan kokonaan

uusiin, koska lasin ominaisuudet ääni- ja lämpöeristys ovat parantuneet. Toisaalta parantuneiden ominaisuuksien takia. Tästä syystä ikkunaremontti onkin monesti perusparannusremontti. (Hänninen 2016; Remax s.a.) Ikkunaremonttia harvemmin toteutetaan ainoana hankkeena. Jolloin kustannuksien arviointi tämän osalta, on haasteellisempaan. (Bagdasareov 2019b.) Hissiremontteja on hyvin monenlaisia. Osa voi olla enemmänkin huoltotoimenpiteitä ja osa selkeitä perusparannuksia. (Hänninen 2016.) Hissien päivittäminen voi kustantaa 60000–90000 € (Remax s.a). Yhtiöjärjestyksessä määritellään remonttien maksuperusteet. Eri remonteilla voi olla eriävät maksuperusteet osakkaille. Monesti maksuperusteena käytetään pinta-ala tai osakemäärä. (Hänninen 2016.)

### **3.1.2 Perusparannukset**

Useasti peruskorjausremontin yhteydessä on taloudellisesti kannattavaa toteuttaa perusparannusremonttia. Linjasaneerauksen yhteydessä useasti uusiaankin käyttövesi- ja viemäriputket sekä sähköt. Kylpyhuoneet päivitetään nykyisten vaatimuksien mukaisiksi. Julkisivuremontin yhteydessä tehdään perusparannuksia energiatehokkuuden lisäämiseksi tai mukavuuden takia, kuten parvekeikkunat. Kattoremontin yhteydessä saatetaan muuttaa katon rakennetta, koska on todettu, että eri malleissa olevan hyötyjä. (Hänninen 2016.) Parvekeremontin yhteydessä voidaan julkisivuremontin tapaan toteuttaa perusparannuksia lasituksella (Remax s.a). Osassa taloyhtiöissä rakennetaan hissi jälkikäteen. Uuden hissin rakentaminen voi kustantaa noin 125000–200000 €/hissi (Remax s.a).

Talotekniikan uusiminen voi maksaa jopa 2.000,00euroa/asuinneliö (Korjaus- tarvelaskuri s.a). Talotekniikan muutosten takia voi olla tarpeen muuttaa yhtiöjärjestyttä. Useimmat tällaiset voivat olla erillisen laajakaistavastikkeen määräytymisestä tai huoneistokohtaisesta vesivastikkeen perimisen sijasta mittauksen perusteella määräytyvä vesivastike. Nämä poistuvat silloin hoitovastikkeesta. (Sarekoski 2018, 21–22.)

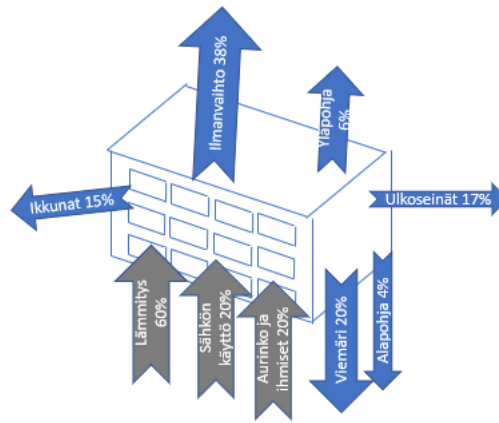


### 3.1.3 Energiatehokkuus ja hiilidioksidipäästöt

Energian hinnannousu johtaa lämmityskulujen nousuun. Eniten korotuspaineita on energiayhtiöillä, jotka käyttävät öljyä, kivihiiltä, maakaasua tai turvetta. (Erkkilä 2022.) Energian hintojen nousuun on useita syitä. Yhtenä merkittävimpänä on EU:n tiukentuneet päästövähennystavoitteet. (Erkkilä 2021b.) EU:n parlamentti hyväksyi luluaf-asetuksen muutoksen, joka kiristää 15 prosenttia aiempia ilmastotavoitteita. Suomen maakohtainen tavoite on peräti 17,8 miljoonan hiilidioksidiekvivalenttitonniin poistuma. Poistuma on vähentäminen eli päästön vastakohta. (Tilvis 2023.)

Hiilidioksidipäästöjä tulisi vapauttaa vain sen verran kuin niitä voidaan sitoa ilmakehästä hiilinieluun. Luonnon omia hiilinieluja ovat maaperä, metsät ja valtameret. Kompensoinnilla mahdollistetaan joidenkin alueiden tuotettujen päästöjen vähentämisellä esimerkiksi investoimalla uusiutuviin energianlähteisiin sekä lisäämällä energiatehokkuutta vähähiilisillä teknologioilla. (Euroopan parlamentti s.a.)

Energiaremontilla pyritään saamaan taloyhtiöstä energiatehokkaampi, vähintään 32 prosenttia kerrostalossa ja rivitalossa peräti 36 prosenttia parempi kuin sen rakentamisvuonna. Lämmityksestä peräti liki 60 % voi mennä hukkaan, sitä voidaan pienentää esimerkiksi ilmanvaihdon talteen ottamisella. Kuvassa 1 havainnollistetaan ilmanvaihdon energiasäästämahdollisuuksia. Energiaremontin keinovalikoimassa on lämpöpumput, ilmanvaihto, aurinkosähkö, veden säästöratkaisut, Led – valaisimet ja älykäs ohjaus. (Energiaremontti s.a.)



Kuva 1 1960–1970 lukujen taloissa suurin energiansäästömahdollisuus on ilmanvaihdon talteen otossa (mukaillen Energiaremontit s.a.)

Energiasäästöremonteilla voi olla merkittävä taloudellinen vaikutus. Todellinen vaikutus selviää kulujen seurannalla remontin jälkeen.

### 3.2 Rakennuksien energiatehokkuuden lisääminen

Energiatehokkuudella tarkoitetaan sen tehokasta käyttöä ja kasvihuonepäästöjen vähentämistä kustannustehokkaalla tavalla. Sen toteuttaminen ei ole aina yksinkertaista. Laskentatyö on todellisuudessa monimutkaista ja vaikeaa. Tärkeintä on selvittää mitä energiatehokkuuden parantamiseksi voidaan tehdä. Kustannuslaskennan lisäksi on tärkeää myös seurata todellisia vaikutuksia toteutuneeseen kulutukseen, sisäilmastonmuutoksiin ja muihin asukkaan kokemuksiin. Osa muutoksista vaatii remonttia ja osassa riittää käyttötekniillisiä toimenpiteitä. Kustannustehokkaita toimenpiteitä onkin energiatehokkuuden kannalta kiinteistön käyttöön liittyvät valvonta-, säästö- ja korjaustehtävät. (Myyryläinen 2019, 35.) Energiatehokkuusratkaisuilla voidaan pienentää energialaskua, joka voi vaikuttaa 10 prosenttia pienempänä hoitovastikkeena. Samalla parannetaan taloyhtiön sisäilmaolosuhteita ja asumismukavuutta. Pienentyneet energiakustannukset helpottavat korjausvelan hallinnassa sekä vähentävät sen kattamiseen tarvittavaa lainaosuutta. (Granlund s.a.)

Energiatehokkuuden parantamista tulisi jatkossa mieltä taloyhtiön korjaushankkeen yhteydessä. Rahoitushaasteet ja vakuuksien riittämättömyyden ta-

kia useasti energiatehokkuudesta karsitaan ensimmäisenä. Tästä syystä saat-  
taa välttämätön korjaushanke jäädä jopa kokonaan tekemättä tai vähintään  
lykkääntyä. Kertoo Isännöintiliiton vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja Tuomas vilja-  
maa. (Kiinteistöposti 2022; Myyryläinen 2019, 33.)

### **3.2.1 Automatia ja säätäminen**

Ennen korjauslaskelmien tekemistä tulisi kuitenkin tarkistaa kulutukseen liitty-  
vät asiat. Rakennuksien merkittävimmät energianhukat ovat lähtöisin monesti  
suunnittelu- rakentamisvirheistä. Useasti myös käytön tai huollon osamaatto-  
muuden takia. (Myyryläinen 2019, 36.) Rakennusautomaation avulla voidaan  
parantaa ja tehostaa taloyhtiön teknologian, kuten lämmitys-, ilmastointi-, var-  
tointivalvonta- jne. säätöjä ja ohjauksia. Näiden järjestelmien avulla voidaan  
parantaa taloyhtiön hiilijalanjälkeä, energiatehokkuutta ja toimia ekologisem-  
min. Monimuotoisuus rakennusten ylläpidon ja hallinnan osalta kasvaa jatku-  
vasti. Taloyhtiön huoneiston omistajana asiaan tulee suhtautua vakavasti nii-  
den tuomaan mahdollisuuteen. Hallinnoinnin välineillä kuitenkin siitä tehdään  
tehokkaampaa. (Roininen 2018, 170–171.)

### **Energiatodistus ja energian kulutuksen laskenta**

Energiatodistus on lakisääteinen. Energiatodistuksen asetus on voimaantullut  
2018. Todistuksien tulee saada hyväksyntä ARA-järjestelmästä, sähköisellä  
allekirjoituksella. Rakennuksella käynti on välttämätön, jotta voidaan selvittää  
energiatodistuksen lähtötiedot ja pohtia korjauskeinoja energiatehokkuuden  
taloudelliseen parantamiseen ja korjaustoimenpide ehdotuksista. Energiato-  
distuksen laajempänä tehtävänä voisi hyödyntää korjausehdotuksen perus-  
teellisempaa laskentaa energiakorjausten kannattavuudesta. Näin saataisiin  
tarkempi selvitys korjauksen rahoituslaskentaa, vakuusarvoon sekä velanotto-  
mahdollisuuksiin. Laskennallisella tarkastelulla voidaan etsiä parhaat säästö-  
kohteet ja saada korjaukset kohdistettua niihin. On hyvä huomioida, että erot  
todellisen kulutuksen ja laskennassa voi johtua käyttövirheistä. (Myyryläinen  
2019, 37–40.)

### **3.2.2 Taloyhtiön remonttien rahoituslaskelmat ja säästöt**

Korjauksia suunniteltaessa tulisi siihen liittyvät kustannukset ottaa huomioon  
ja mahdolliset taloyhtiön muut velat. Taloyhtiön peruskorjaukset rahoitetaan

pääasiallisesti velkarahalla. Pankit vaativat ennen lainan myöntämistä luotettavat laskelmat korjauksen kustannuksista. Rahoituslaitokset välttävät rahoittamasta hankkeita, jossa ylitetään kustannussietoraja. (Myyryläinen 2019, 27.)

Kotitalouksien energian kulutuksesta noin 80 prosenttia syntyy lämmityksestä. Rakennuksista aiheutuu noin 30 prosenttia Suomen hiilidioksidipäästöistä. Swecon taloyhtiöpalvelujen asiantuntijan Markus Hyttisen mukaan sähkötekniikan uusimisella voidaan parhaimmassa tapauksessa saavuttaa noin euron säästö per neliö, kun lämmitys- ja ilmanvaihtoratkaisuilla säästöt ovat kahdeksankertaiset. Läkkäimmissä rakennuksissa on energiasäästöpotentiaalia eniten. Peruskorjauksen hankesuunnitteluvaiheessa on syytä ottaa esille energiavalinnat. Laskelmien tekeminen on vertailun kannalta järkevää, Millä toimenpiteillä remontit voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti. (Kiinteistöposti 2020a.) Energiatodistuksen avulla voidaan löytää asioita energiatehokkuuden parantamiseksi. Useasti energiatehokkuuteen tehtävät investoinnit maksavat pidemmällä aikavälillä takaisin. (Haluatko löytää energiatehokkaan... 2023.)

Yksi kannattavimmista muutoksista on lämmitystavan muutos. Öljyyn tai kaukolämpöön perustuvasta ratkaisusta vaihtaminen maalämmön ja lämmön talteenoton yhdistelmäksi. Aurinkosähköpaneelilla voidaan pienentää sähkön kustannuksia. Tyypillisiä kustannustehokkaita osa-alueita ovat jäähdytyksen ja valaistukseen liittyvät modernisoinnit. Nykyaikaisella älykkäällä ohjauksella voidaan ennakoida sääolosuhteiden muutokset ja kiinteistön käyttäjien toiminta. Näin tunnistetaan pienemmän tehon tarve ja talon mukavuus pysyy taiseisempana. (Energiaremontit s.a.)

### **Putkiremontti**

Putkiston elinkaarta voidaan pidentää sakkaumien poistolla. Vanhat saostumat alkavat liuota ja poistuvat vähitellen. Näin syöpymisen eteneminen hidastuu tai jopa pysähtyy. Tekniikan avulla voidaan vähentää kemikaalien käyttöä. Lämmönsiirron hyötysuhde paranee ja pattereiden lämmön luovuttaminen on tehokkaampaa, putkiston siirtohäviöt pienentyvät ja lämmönvaihdin puhdistuu. Huolto- ja korjauskustannukset vähentyvät saostumisen liukenemisella. Putkiston hyvällä hoidolla vähennetään myös vesivahinkoja ja näistä johtuvia korjauksia. (Savon yritys uutiset s.a.)

### **Julkisivu/lämmön eristys**

Korjausrakentamisen lähtökohtana on tehokas ja toimiva lämmöneristys. Rakennusten suuret energiahäviöt tulevat huonoista eristyksistä, vaipan osista sekä niiden huonosta ilmatiiveydestä. Huonosti eristetyin kiinteistön lämmityskustannuksiin voi kulua kaksi kertaa enemmän energiaa, eli säästöä voi tulla jopa 50 % lämmityskuluista. Samalla lämpöeristyksen päivittäminen nostaa rakennuksen arvoa ja pidentää sen elinkaarta sekä pudottaa hiilidioksidipäästöjä. (Rakennuslehti s.a.)

### **Kattoremontti/Yläpohjan eristäminen**

Katon kautta energia hukkaa syntyy merkittävästi. Peräti 20 % lämmitysenergiasta häviää taivaan tuuliin. Remontoimalla vanhan katon energiakatoksi voidaan pienentää sähkölaskua, lisätä asumismukavuutta, kun veto poistuu ja jälleenmyyntiarvo paranee. Kattoremontin yhteydessä on helppo parantaa yläpohjan eristeitä. (KattoCenter s.a.)

### **Parvekeremontti**

Parvekelasien tuoma energiasäästö voi olla Suomessa 3–11 prosentin välillä. Keskimääräisesti voidaan puhua 6 % energiasäästössä. Erinäköisillä parvekkeen kaideratkaisuiden avulla voidaan aurinkoenergiaa kerätä hyötykäyttöön. Vuosituotto voi vastata jopa keskimäärin 35 % kerrostaloasunnon vuosikulutuksesta. Vuosituotoksi on laskettu 622 kWh. Laskelmissa on käytetty 6 m<sup>2</sup> kaideratkaisua, ilmansuunnan ollessa etelään, huoneiston sijainti Kouvola. (Lumon eKaide parempia...) Parvekeremontista ja lasituksesta on hyötyä koko taloyhtiölle ja kaikille sen osakkaille, vaikkakaan kaikissa huoneistoissa ei ole omaa parveketta. Lasitus laskee niiden huolto- ja ylläpito kustannuksia, mistä on etua koko taloyhtiölle. (Sarekoski 2015, 54.)

### **Ikkunaremontti**

Ikkunaremontilla voidaan lisätä asumisviihtyvyyttä ja energiatehokkuutta. Rakennusmääräykset vauhdittavat kehitystyötä. Erityisesti lasitekniikka on kehittynyt merkittävästi viime vuosien aikana. Lämpöhukan torjunnalla voidaan säästää merkittävästi sähkölaskussa. Erityisesti 70–80 luvulla rakennetuissa taloissa on merkittävä säästöpotentiaali. Alumiiniset ulkopokat ikkunoissa on huoltovapaita. Ikkunaremontilla haetaan ensisijaisesti taloudellisia säästöjä. 2000-luvun rakennetun asunnon omistajakin on alkanut kiinnostaa ikkunoiden

uusiminen energia ja talous syistä. Kotitalousvähennyksen ansiosta työn osuudesta voi saada vähennystä ja kokonaiskustannukset laskevat. Sähkölämmitteisessä talossa ikkunaremontin energiatehokkuudensäätö näkyy välittömästi. Lämpöhäviötä mitataan vuodessa per ikkunaneliö. Laskennallinen arvo voi hieman poiketa puoleen ja toiseen. Esimerkiksi vanhemman ikkunan e-arvo on 250 kWh/v, kun uudella se voi olla vain 40 kWh/v. (Pihla Group Oy 2023.)

Talojen julkisivut ovat erilaisia ja niiden pinta-alat vaihtelevat. Keskimääräisesti ikkunoiden kokonaisenergiankulutus on noin 15 %. Ikkunoiden vaihdon yhteydessä myös ilmanvaihdon säädöt tulee tarkistaa. Ikkunaventtiilien kautta tulee korvausilma, joka tulee ottaa hallitusti. Energiatehokkuuteen vaikuttaa merkittävästi venttiilin tyyppi. Hukkalämpöä voidaan venttiili valinnalla hyödyntää jopa 10 asteen esilämmityksellä. (Pihla Group Oy 2023.)

### **Jätehuolto**

Jätehuoltolain uudistus velvoittaa vähintään viiden huoneiston taloyhtiöiden kerättävän seitsemää jätelajia: sekajätettä, biojätettä, paperia sekä kartonki-, muovi- ja lasipakkauksia. Uusille jätelajeille on löydettävä tilaa pihalta tai jätehuoneesta. (PRKK s.a.). Oikein lajiteltu jäte ja kierrätys säästävät luonnonvarojenlisäksi rahaa (Sarekoski 2018, 5–59). Syväkeräyksen kustannustehokkuus voi olla merkittävä. Jätekatos ei ole välttämätön, sen investointi ja ylläpitotarve pienenee. 20 vuoden aikajänteellä kokonaiskulujen ero voi olla peräti 50 % syväkeräysastioiden eduksi. Syväkeräysjärjestelmällä tyhjennyksien määrä voi vähentyä peräti 80 %. (Molok Oy s.a.)

### **Ilmanvaihto**

Ilmanvaihdon talteenotolla saavutetaan merkittäviä säästöjä taloyhtiölle. Lämmön talteenotolla voidaan saada säästöä useita tuhansia euroja, jopa kymmeniä tuhansia. (Kiinteistöposti 2020.) Ilmalämpöpumpulla voi säästää energiaa jopa tuhansia kilowattitunteja vuodessa sähkö- tai öljylämmitteisessä asunnossa (Haluatko löytää energiatehokkaan... 2023).

### 3.2.3 Taloyhtiön remontin vaikutus huoneiston arvoon.

Taloyhtiön kunnossapito ja huolto vastuu lyhytikäisyydessä on, että sen on ylläpidettävä huoneiston rakenteita ja eristeitä. Lisäksi sen vastuulla on lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri, ilmanvaihto- ja muuta vastaavat perusjärjestelmät kiinteistössä. Yhtiön vastuu rajoittuu sellaisiin rakenteisiin, eristeisiin ja perusjärjestelmiin, jotka ovat yhtiön toteuttamia tai hyväksyneet vastuulleen. (Sarekoski 2015, 39.)

Taloyhtiön remonttien menetelmä ja mitä ne tosiasiallisesti sisältävät vaikuttavat sen kustannuksiin sekä mahdolliseen arvonnousuun. Lähestyvä putkiremontti useasti laskee huoneiston arvoa. Putkiremontin valmistuminen nostaa asuntojen arvoa muutamia prosentteja verrattuna huoneistoon, jossa sitä ei ole tehty tai tulossa vielä seuraavaan kymmeneen vuoteen. Asiaan vaikuttaa merkittävästi taloyhtiön sijainti. Julkisivuremontin arvon muutos vaihtelee hyvin paljon. Useasti sen vaikutus asumisviihtyvyyteen on suurempi kuin arvon. Ikkunaremontilla ei ole merkittävästi vaikutusta huoneiston arvon. (Remax s.a; Kupila 2019.)

## 4 YLEISTÄ TALOYHTIÖN TALOUDESTA

Taloyhtiön tilinpäätöstä tulkittaessa taloyhtiön taloudenpidon lähtökohtien ymmärtämisellä on merkittävä merkitys. Lähtökohtaisesti taloyhtiön taloudenpidosta vastaa hallitus ja isännöitsijä. Pääasiallisesti osakkaalla on mahdollisuus tutustua ja arvioida taloudenpitoa vuosittain yhtiökokouksessa, jolloin myös päätetään tulevan vuoden vastikkeista ja maksuista. Yhtiökokouksen liitteenä tulee toimittaa tarvittavat tilinpäätökseen liittyvät asiakirjat. (Heinonen 2012, 13–15.)

Taloyhtiön taloudelliset asiakirjat saatetaan tulkita virheellisesti, ellei ymmärrystä asiasta ole. Taloyhtiön tilinpäätösasiakirjoja useasti tulkitaankin yrity maailman puolelta tutuin tavoin. Taloyhtiön toiminnan tarkoituksena on sen omien menojen kattaminen eli ei ole tarkoitus kerryttää voittoa tai osinkoa. Omistajat sijoittavat taloyhtiöön pääomaa vastikkeina, joilla katetaan sen juoksevat kulut ja varoilla katetaan kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta. Asunto-osakeyhtiössä tarkoituksellinen voitontavoittelu johtaa verojen maksuun. (Heinonen 2012, 16–17.)

## 4.1 Tulevaisuuden näkymät

Pääkaupunkiseudulla on useasti perusteltua peruskorjata tai purkaa ja rakentaa uusi 70-luvulla rakennettu kerrostalo. Muuttotappiopaikkakunnalla ei välttämättä peruskorjaukseenkaan ole järkevä taloudellisesti lähteä, kun kustannukset ylittävät markkina-arvon. Uutta sääntelyä rakentamiseen ja sen rahoittamiseen on suunnitteilla jatkuvasti. Aikaisempaa sääntelyä harvemmin samanaikaisesti puretaan. (Roininen 2018, 178–181.)

### Korjausvelka

Rakennukset kuluvat ja talotekniikka vanhenee, jonka takia jokaisessa taloyhtiössä on korjausvelkaa. Todellista korjausvelkaa on hankala laskea asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen taseesta ja isännöitsijätodistuksesta löytyvien korjaustietojen ja suunnitelmien avulla. (Korjausvelkalaskuri s.a.) Laskennallisesti asuntovarallisuuden keskimääräinen kuluminen on noin 2 prosenttia vuodessa, jolloin korjaustarve on noin 9,2 miljardia euroa. Rakennusteollisuuden mukaan, korjausrakentamiseen käytetään noin 6,7 miljardia. Kun huomioidaan vielä asumisen muuttuneet laatuvaatimukset, niin vuotuinen korjaustarve on todellisuudessa vielä enemmän. (Roininen 2018, 120–121)

### 4.1.1 Taloyhtiöiden lainansaannin muutokset

Joidenkin alueiden taloyhtiöiden lainojen saanti voi kiristyä lähivuosina. Alueellisen asuntomarkkinoiden kysynnän hiipuesssa voi rahoituksen saamiseen tulla aikaisempaa enemmän ehtoja, kuten omarahoituksen määrä tai remontin jaksottaminen pidemmälle ajanjaksolle. Osakkaan ja yhtiön lainat yhteensä eivät saa olla ylimitoitettuja asunnon käypään arvoon nähden. (Hovinen 2020.) Eduskunta on hyväksynyt uusia rajoituksia koskien taloyhtiöiden lainanottoa (Kukkonen 2023.)

Taloyhtiöitä edesauttaa ennakoimaan tulevia korjaustarpeita suunnitelmallisella kiinteistön pidolla. Monessa taloyhtiöissä on tulossa suuria korjauksia lähivuosina, toteaa talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen Suomen Kiinteistöliitto ry:stä. Erityisesti pienemmille taloyhtiöille suuret korjaushankkeet ovat suuri taloudellinen kuormitus. Korjaustarpeisiin ja niiden kustannuksiin olisi



Kiinteistöliiton mukaan tarvetta varautua taloyhtiössä. Suunnitelmallisen kiinteistöpidon kantavana ajatuksena on se, miten mihin suuntaan taloyhtiötä halutaan viedä, kertoo Järvinen. Suunnitelmallisuudella on vaikutusta taloyhtiön talouden kuin asumisviihtyvyyden ylläpitoon. Järvisen mukaan kustannusten kehitystä voi ennakoida helpommin ja taloyhtiön hoitokulut pysyvät maltillisempina. (Omakiinteistö 2021.)

#### **4.1.2 Suunnitelmallisuus**

Rakennuksien tarve perustuu sen käyttäjiin. Toisin sanoen sen korjauksien ja investointien maksajiin. Korjauksien suunnittelussa tulisi osata ennustaa vuosikymmenienkin päähän tarvetta. Kun rakennuksien käyttäjät vähentyvät on tärkeää pitää nykyinen laatutaso ja hoitaa, ettei se pääse tuhoutumaan. Silloin energiasäästökorjauksia ja parantavia investointeja harvoin kannattaa toteuttaa. Rakennusten hoidolla ja kunnossapitokorjauksilla voidaan rakennusosien uusimista jonkun verran siirtää. Laatuparannuksia harvoin voidaan toteuttaa ilman suurempia korjauksia. (Myyryläinen 2019, 13–17.)

Hankesuunnitteluvaiheessa tulisi huomioida jo pitkän tähtäimen rahoitussuunnitelma. Rakennusosien uusimisen rahoitussuunnittelussa riittää pidempiaikaisessa suunnitelmassa 10 vuoden tarkkuudellakin. Suunnitelmaa tulisi uusia aika ajoin. Päivitysväli voi olla kymmeniäkin vuosia esimerkiksi 30, 60, 100 vuotta. (Myyryläinen 2019, 13–17; Siren 2020.) Asunto-osakeyhtiölain mukaan suunnitelmaa kunnossapitotarveselvitykselle tarvitsee tehdä vain seuraavalle viidelle vuodelle. Jos korjaukset kasaantuvat lyhyelle välille, voi tulla haasteita rahoituksen suhteen sekä vaikutus vastiketasolla voi olla merkittävä. (Omakiinteistö 2021.)

Useissa taloyhtiöissä raportoinnin ja kiinteistöpidon perusasiat ovat puutteellisia. Lainarahoituksen kiristymisen takia, isännöitsijän aktiivisuus ja ammattitaito ovat koetuksella. Korjaushankkeen ennakko-varautumisesta taloudellisesti näkökulmasta tulee aiempaa enemmän pohtia vaihtoehtoisia keinoja, kuten korjausrahaston kartoittamista. (Siren 2020.) Taloyhtiöiden on syytä lisätä suunnitelmallisuutta talouden pidossa, jotta se pysyy houkuttelevana rahoituskohteena pankkien näkökulmasta. Suurimpia kulueriä taloyhtiössä on

lämmitys ja rakentaminen. Lämmitys suurimpana kulueränä vie taloyhtiön taloudesta noin neljäsosa kaikista menoista. (Erkkilä 2021c.) Hoitokulut vuonna 2021 olivat tilastokeskuksen mukaan kasvaneet edellisvuodesta 5,6 prosenttia. Korjausten osuus noin 21 prosenttia sekä käytön ja huollon osuus 12 prosenttia. (Erkkilä 2022.)

## **4.2 Säätelevä normisto asunto-osakeyhtiössä**

Asunto-osakeyhtiön toimintaa ohjaa asunto-osakeyhtiölaki. Taloyhtiöihin sovelletaan myös useita yleislakeja, kuten kirjanpito ja verolait. Niissä on kuitenkin erityissäännöksiä kiinteistönhallintaan perustavan toiminnan yhteisöille. Lakien lisäksi toimintaa ohjaavat eri viranomaismääräykset, -ohjeet, -lausunnot, eri oikeusasteiden päätökset sekä hallituksen esityksissä ilmenevät lakien perustelut ja muut vastaavat. Taloyhtiötä koskee kirjanpitolain mukainen hyvä kirjanpitotapa. (Heinonen 2012, 19–20.)

### **4.2.1 Taloyhtiön tulot ja menot**

Taloyhtiössä liikkuu ajoittain suuria summia, jonka takia taloyhtiöt joutuvat harjoittamaan suunnittelua tilinpäätöksessä ja verotuksessa. Taloyhtiössä menot jakaantuvat lyhytvaikutteisiin ja pitkävaikutteisiin menoihin. Sanansa mukaisesti lyhytvaikutteiset menot vaikuttavat vain siihen tilikauteen taloyhtiössä ja pitkäaikaiset useampaan tilikauteen. Varoja kerätään menojen kattamiseksi kohdistuen lyhyt- vai pitkäaikaisiin. (Heinonen 2012, 45.)

#### **Tulot**

Taloyhtiön rahanlähteitä on osakkailta ja taloyhtiön vuokralaisilta kerätyt vastikkeet, käyttökorvaukset ja vuokrat sekä luotonantajilta saadut lainat. (Heinonen 2012, 25, 29.) Osakepääoma, rakennusrahasto, muut rahastot, edellisten tilikausien voitto (tappio) sekä tilikauden voitto (tappio) ovat asunto-osakeyhtiössä omien pääoman eriä. Muihin rahastoihin kuuluu sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, lainanlyhennysrahasto, peruskorjausrahasto sekä muut rahastot. Sidottua pääomaa näistä ovat osakepääoma ja rakennusrahasto. Vapaata pääomaa ovat muut erät. (Tomperi & Keskinen 2016, 87–88.) Liitteessä 2 on avattu mitä eri tuloerät sisältävät. Osakkeen omistajilta perii vastikkeita asunto-osakeyhtiö. Vastikkeen pyritään eritellä hoito- ja pääomavastikkeisiin.

Pääomavastikkeet eritellään muihin rahoitustuottoihin. Kiinteistön tuotoissa eritellään hoito- ja vesivastikkeet. (Tomperi & Keskinen 2016, 92.)

### **Lyhytvaikutteiset menot**

Pääasiallisesti juoksevat taloyhtiön menot tulisi kattaa hoitovastikkeella. Ajoitain sitä korjataan ylimääräisen hoitovastikkeen keräämisellä. Hoitovastikkeella taloyhtiössä tulisi kattaa hoitokulut, energian kulutuksesta, pienistä korjauksista ja hallinnosta. Tämän tyyppisiä korjauksia ovat esimerkiksi roskakotoksen uusiminen, yhteissaunan puuosien vaihtaminen tai yhteisten piha-aitojen korjaaminen. Iäkkäämmissä kerrostaloyhtiöissä jopa neljännes hoitokuluista tulee korjauskustannuksista. (Heinonen 2012, 46; Erkkilä 2021b.) Liitteessä 3 on eritelty taloyhtiön menoeriä. Alijäämäinen hoitotalous voidaan joissain tapauksissa hoitaa kerralla, hoitolainalla. Tätä pääasiallisesti osakas ei voi maksaa kertaluonteisesti pois. Taloyhtiön hoitolainaa voidaan pitää äärimmäisenä keinona korjata juoksevien menojen taloutta. (Heinonen 2012, 46.)

### **Pitkävaikutteiset menot**

Pitkäaikaishankkeita varten taloyhtiö voi kerryttää varoja pääasiallisesti kahdella tavalla, osakkailta kerättävillä rahasuorituksilla ennakoon, kokonaan tai osittain ennen hankkeen valmistumista. Pääasiallisesti puhutaan erillisrahoitettavista remonteista riippumatta siitä, onko kyseessä uudistus-, perusparannus- vai peruskorjaushankkeita, kuten putki- tai julkisivuremontit. (Heinonen 2012, 47–49.) Uuden lain voimaantulon myötä tähän saattaa kuitenkin tulla muutosta, kun taloyhtiön enimmäislainamäärää rajoitetaan (af Heurlin 2023.)

## **4.2.2 Pääomavastikkeet ja rahastot**

Erilaisia menoja varten voidaan periä useita vastikkeita. Rahantarpeen ylittäessä yli vuoden, vastikkeen korotuksen sijaan taloyhtiö joutuu turvautumaan lainaan. Rahoitusvastike tai pääomavastikkeella katetaan taloyhtiön lainan menot, lyhennys, korko ja mahdollisen muut lainakulut. Vain niiltä osakkailta, joilla on lainaosuutta. Vaihtoehtoisesti varoja voidaan rahastoida. (Sarekoski 2015, 12–13; Tomperi & Keskinen 2016, 93–94). Rahastoinnin eri vaihtoehtoja on selvennetty liitteessä 4.

Asunto-osakeyhtiölaki ottaa muutamissa tilanteissa kantaan muunlaiseen vastikkeeseen keräysperusteeseen. Vastikeperusteesta lain mukaan voidaan poiketa yhtiökokouksen päätöksellä hyvitys-, tasajako- ja hissien jälkiasennustilanteissa tai silloin, kun taloyhtiössä tehtävä uudistus toteutetaan tietyssä huoneistossa ja tuottaa etua vain näille huoneistoille. Osakkaan maksuvelvollisuuden pienentäminen edellyttää muiden osakkaiden suostumusta. Pääasiallisesti tasa-vertaisuuden takia vapautuksia ei voida toteuttaa, kuin siinä tapauksessa, jolloin huoneistoa ei voida laisinkaan käyttää. (Sarekoski 2015, 12–14.)

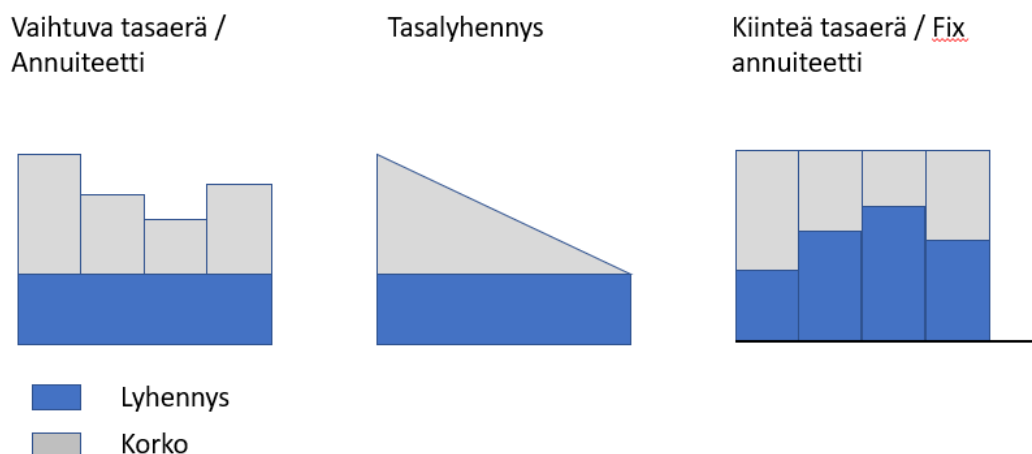
### **4.3 Rahoittaminen**

Taloyhtiössä tehtäviä remontteja on mahdollista rahoittaa useammalla tavalla. Peruskorjaus- ja perusparannustyyppisiin hankkeisiin useasti otetaan pääomavelkaa. Lainan ehdot ovat aina taloyhtiökohtaisia. Taloyhtiön lainat ovat osakkaan näkökulmasta joustamattomampia. Pankit eivät lähde rahoittamaan, jos taloyhtiön velkataakka nousee rakennusten vakuusarviota korkeammaksi. Pankit haluavat yhtä lailla nähdä tehdyt kuntoarviot sekä -tutkimukset kustannuslaskelmien lisäksi. (Myyryläinen 2019, 29; Erkkilä 2023.)

Taloyhtiö ei voi velvoittaa osakasta maksamaan kertasuorituksena yhtiölainaosuutta, silloin kun kyse on uudistuksesta. Osakkaalla on oikeus maksaa remonttia pääomavastikkeena. Taloyhtiön tulee ottaa lainaa, jos yhdelläkään osakkaalla ei ole mahdollista ottaa lainaa omiin nimiin. Tällöin osakkaalle tulee maksettavaksi myös muut lainan liitännäiskulut. Taloyhtiön tulisi löytää sellainen rahoitusmuoto, joka pitää vastikkeen kohtuullisena. (Sarekoski 2018, 54.)

#### **4.3.1 Lainojen lyhennystavat**

Maksuerän suuruuteen vaikuttaa lainan lyhennystapa. Korkojen muutokset vaikuttavat erän suuruuteen tai laina-aikaan lyhennystavasta riippuvaisesti kuvan 2 mukaisesti (Usein kysyttyä...



Kuva 2 Lainan lyhennystavat (mukaillen Usein kysyttyä...)

Annuiteetti- ja tasalyhenteisessä lainassa, laina-aika pysyy sovitussa koko laina-ajan ja maksuerän suuruuteen vaikuttavat korkojen muutokset. Kiinteässä tasaerässä puolestaan maksuerä pysyy pääasiallisesti samana koko laina-aikana, ellei laina-aika kasva yli laissa määritellyn enimmäislaina-ajan. (Usein kysyttyä...) Korkomarkkinoissa tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa kassavirtaan. Äkillisessä markkinamuutoksessa vastikkeiden suuruuden muuttaminen vie muutamia kuukausia. Lainan lyhennystapa tulee sen määräytymisessä ottaa jo huomioon.

#### 4.3.2 Taloyhtiön laina

Taloyhtiölaina on yhteisvastuullinen kaikkien osakkaiden kanssa, jota maksetaan rahoitusvastikkeena. Osakkaiden vastuu taloyhtiölainoissa saattaa tulla esiin taloyhtiön osakkaan maksuvaikeuden ilmennyttyä. (Erkkilä 2023; Roininen 2018, 131.)

Taloyhtiölainan saantiin ja hintaan vaikuttavat taloyhtiön taloudellinen tilanne, sijainti, ikä, remonttitarve, vakuudet, tarvittavan rahoituksen määrä ja laina-ajan pituus (Erkkilä 2023). Pankki tai muu rahoituslaitos ottaa päätöstä tehdessään huomioon kaiken saatavilla olevan tiedon. Rahoittaja arvioi taloyhtiön tilinpäätöstiedot ja puntaroi yhtiön rahoituskelpoisuutta. Yksi merkittävimmistä asioista on kuitenkin vakuusarvo. (Siren 2020; Eronen 2013.) Pankit myöntävät lainarahaa todellisiin lukuihin perustuvien kustannuslaskelmien mukaan. Velkaosuus voi monesti olla enintään 50 % rakennusten markkina-arvosta.

Laskennassa otetaan huomioon taloyhtiölle aiemmin myönnetyt lainat sekä niiden takaisinmaksuohjelmat, omarahoitus osuus sekä uuden velan määrä. Korjausten todellisten kustannuksien lisäksi tulisi laskelmoida velansietoraja. Velansietorajaan otetaan huomioon laskettaessa useita kustannustietoja taloyhtiöstä ja alueen verrokki taloyhtiöistä. (Myyryläinen 2019, 28.)

Taloyhtiön remontteja voidaan rahoittaa useammalla eri luotto vaihtoehdolla riippuen rahoitustarpeesta: Taloyhtiölainalla, luotollisella yritystili tai rahoitusliitti. Nämä eroavat toisistaan käyttötarkoituksen, laina-ajan, koron ja lainan maksimimäärän osalta (OP s.a.)

### **4.3.3 Taloyhtiölle ei myönnetä lainaa**

Isännöintiliitto arvio, että yhä useampi taloyhtiö Suomessa on vaikeuksia täyttää pankin asettamia ehtoja rahoituksen saamiselle. Pankki on näin ollen arvioinut, ettei kiinteistön arvo ole riittävä lainan vakuudeksi. Pankin näkemyksen mukaan asuntojen myyntiarvo jää heikoksi. Tämä voi johtaa siihen, ettei korjaustarpeen vaativia remontteja voida toteuttaa tulevaisuudessa riittävästi ja kiinteistön arvo heikkenee edelleen. Pelkän omarahoituksenkin kerryttäminen osakkaiden säästöillä tai henkilökohtaisella lainalla voi edesauttaa taloyhtiön saamaan pankin rahoitusta. (Erkkilä 2013.)

Taloyhtiön valtiontakauslainan ehdot ovat tiukat ja harvat taloyhtiöt ovat todellisuudessa voineet hyödyntää, sanoo Isännöintiliiton tietoasiantuntija Olli Rekonen (Erkkilä 2013). Suomessa olevasta taloyhtiökannasta osa on vielä elinkelpoista, muttei saa rahoitusta ilman valtiontakauksen tyyppistä palvelua (Siren 2020).

### **Taloyhtiön vakuusarvo**

Taloyhtiön omaisuus, tontti, autopaikat tai talomiehen asunto lisäävät sen arvoa. Nykyiset lainat tai tulevat remontit taas laskevat sitä. (Korjausvelkalaskuri s.a.) Taloyhtiön lainan vakuutena ovat kiinteistön panttikirjat, kun yksityishenkilön lainan vakuutena ovat huoneiston osakkeet. Kiinteistön panttikirjat ovat etusijajärjestyksessä paremmalla etusijalla kuin huoneiston osakkeet. (Roininen 2018, 131) Taloyhtiön yksittäisten huoneistojen yhteisarvo ei ole sama

kuin taloyhtiön käypä arvo. Tämä konkretisoituu vanhoissa taloyhtiöissä. (Kiinteistölehti 2022.)

#### **4.4 Osakkeen omistajan henkilökohtainen pankkilaina**

Erityisesti pienessä taloyhtiössä remontointilaina on useasti kannattavampi hakea suoraan osakkaalle. Tällöin myös maksuohjelman muutokset ovat helpommin toteutettavissa. Toistaiseksi vielä korkojen verovähennys oikeus on vain henkilökohtaisissa lainoissa. (Hovinen 2020.)

#### **Käänteinen asuntolaina eli kotilaina**

Omistusasuntoon jo sijoitettua omaisuutta hyödynnetään käänteisessä asuntolainassa. (Myyryläinen 2019, 33) Kotilainaa voi olla enintään 50 % asunnon arvosta. Enimmäislaina-aika on 10 vuotta ja sen päätyttyä laina-aikaa jatketaan tai maksetaan pois. Laina-aikana maksetaan vain korkoja. (Kotilaina.)

#### **4.5 Taloyhtiön tuet ja avustukset,**

Valtiolta voi hakea avustusta taloyhtiön korjaus ja energiatehokkuutta parantaviin remontteihin. Avustuksien avulla valtion tavoitteena on ehkäistä ilmastonmuutosta sekä kehittää Suomen asumisoloja. (Kiinteistöposti 2022.) Taloyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostonlaki on voimaantullut 1.1.2015 (Ara 2015). Aran eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tuet olivat 243,4 miljoonaa vuonna 2016. Korjausavustuksia näistä oli 98,1 miljoonaa. (Roininen 2018, 151.)

#### **Energiaremontti**

Energiatehokkuutta hyväksytyistä parannuksista Ara myöntää enintään 50 % rakennuskustannuksista. Avustus on määritelty toimenpidekohtaisesti ja tuen määrä asuntokohtaisesti enintään 4000 tai 6000 euroa, kun pyritään nolla-energiatasoon. (Ara 2021.) Sen ehtona on vähintään 32 prosentin energiasäästö, mikä ei ole mahdollinen ilman investointeja. Swecon taloyhtiöpalvelujen asiantuntija Markus Hyttinen mainitsee. Tukea haettaessa, tarvitaan laskelmat tulevista säästöistä. (Kiinteistöposti 2020a.)

#### **Perusparannuksen rahoitus**

ARAN perusparantamislainan takaukseen on tarkat kriteerit. Pankin tavoin takauslainaa haettaessa Ara selvittää hankkeen taloudelliset tiedot, yhtiön maksuvyyn sekä pankkia tarkemmin pohtii, onko hanke tarpeellinen ja tarkoituksen mukainen sekä taloudellisesti perusteltu. Takauslainan enimmäismäärä on vain 70 % asuntojen ja niihin liittyvien välittömien tilojen kohtuullisista perusparannuskustannuksista. Pääpainona ovat ylläpidon kannalta keskeisten toimenpiteet, kuten putkisto, ulkovaippa- ja energiataloudelliset korjaukset. Taloyhtiön ollessa vuokratontilla on vielä erityisiä poikkeussäännöksiä, jotka on syytä ottaa huomioon. Jos taloyhtiöllä on entuudestaan lainoja, on takauslainan enimmäismäärää rajoitettu vain 50 %. (Ara 2015.)

### **Sähköautojen latausinfra**

Sähköautojen lataushankkeisiin Asumisen rahoitus – ja kehittämiskeskus ARA myöntää avustuksia vielä lähivuosien aikana. Avustuksen määrässä on tapahtunut muutoksia. Tällä hetkellä se on enintään 35 prosenttia toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 90.000,00 euroa hakijaa kohden. (Erkkilä 2021.) Latausvalmistuskohtainen yläraja on 1400 euroa. (Ara 2020).

### **Avustus matalalämpöiseen kaukolämpöön siirtymiseksi**

Ara myöntää toistaiseksi taloudellista tukea matalalämpötilaisten kaukolämpölaitteistojen vaihtamiseen sekä lämmitysjärjestelmän säätöön ja tasapainotukseen. Tukea voi saada vähintään puolet vuodesta vakituudessa asuinkäytössä olevien rakennuksien omistajatahot. Tuessa on tarkasti määritelty, minkälainen muutos tulee olla. Enimmäismäärä on talotyyppistä riippuvainen lämmönvaihdinlaitteiston osalta 2000–4000 euroon ja tasapainotus ja säädön osalta tuki on per asuinrakennus 500–2000 euroa. (Ara 2022.)

## **4.6 Taloyhtiön konkurssi**

Huonon taloyhtiön strategian ja ikävien yhteensattumien takia taloyhtiön varat eivät välttämättä riitä lyhytaikaisiin menoihin. Varojen puutteessa taloyhtiö joutuu ajamaan konkurssiin ja osakkeenomistajat todennäköisemmin menettävät merkittävän osan sijoittamistaan varoista. (Tanner 2022.) Konkurssitilanteet ovat erilaisia. Se ei yleensä tapahdu lyhyessä ajassa taloyhtiöissä. Tilanteeseen on johtanut myös osakkaiden eli yhtiökokouksien päätökset tai asioiden siirtäminen toistuvasti. Monelle taloyhtiölle energian kallistuminen toi



haasteita. Korjauksien puuttuessa kiinteistö voi muuttua asuinkelvottomaksi. (Palola 2023; Simola 2023.)

Taloyhtiön omistussuhteilla voi olla myös vaikutus asunto-osakeyhtiön herkkyyteen ajautua konkurssiin. Jos omistus on keskittynyt yhdelle taholle, on riski merkittävästi suurempi kuin omistajuuden hajautuminen useamman osakkaan kesken. Käytännössähän asunto osakeyhtiöllä velat ylittävät yhtiön maksukyvyyn, jossa konkurssissa on kyse. (Bäckgren 2018.) Konkurssi-asiamies Terhi Maijala muistuttaa, että lähtökohtaisesti muilla osakkeenomistajilla ei ole henkilökohtaisesti vastuuta enää osakeyhtiön velvoitteissa konkurssissa, kuten toisen osakkeenomistajan vastikerästeistä. (Simola 2023.)

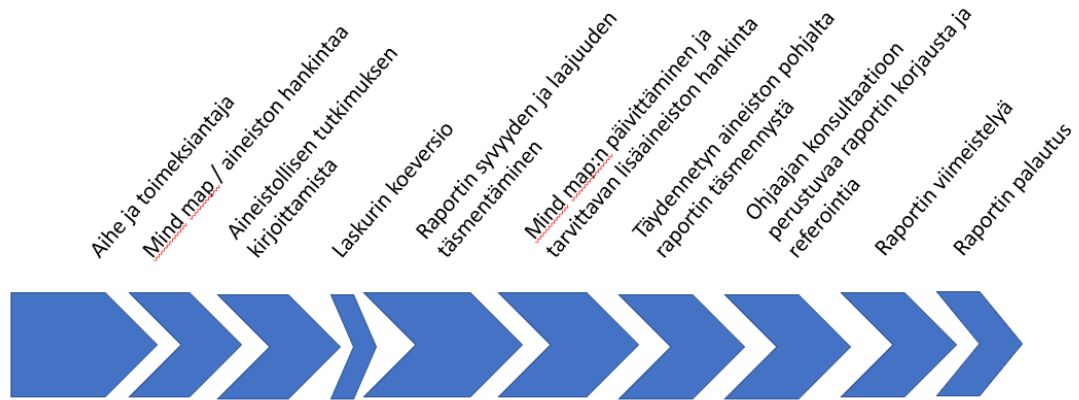
## **5 KEHITTÄMISTYÖ JA SEN TOTEUTUS**

Kehittämistyön tavoitteena on toteuttaa helppolukuinen laskuri taloyhtiön yksittäisen osakkaan remontin rahoittamisen määrän arviointiin. Laskurin tulisi olla helposti tulkittavissa, minkä verran taloyhtiön remonttiin keskimääräisesti tarvitaan varoja, kuinka paljon siitä syntyvä pääomavastikkeen lisäys on sekä vaihtoehtoisesti hankkeen rahoittaminen etukäteen säästetyillä varoilla. Usealla remontilla on kuitenkin alentava vaikutus taloyhtiön kuluihin, jotka myös tulisi huomioida. Laskurilla saadaan laskettua suuntaa antavasti etukäteen kerryttämisen ja lainan kuukausittainen summa osakkeen omistajan taloudessa. Laskurissa voidaan määritellä yhtiölainan korko ja maksuaika. Lainan eri lyhennystapoja laskuri ei huomioi. Etukäteen varojen kerryttämisessä ei ole huomioitu mahdollista korkoa korolle tai inflaatiota. Laskuri antaa myös suuntaa antavasti todelliset kulut eli huomioiden hankkeesta arvioidun juoksevien kulujen säästön.

### **5.1 Käytännön toteutus**

Opinnäytetyöni lähti ensimmäisenä aiheajatukselta liikenteeseen työpalaverissa joulukuussa. Palaverin aihe oli mielenkiintoinen ja otin yhteyttä palaverin pitäjään. Aloimme suunnitella aihealueeseen sopivaa kehittämistarvetta. Verkossa, osoitteessa <https://taloyhtiolaskuri.fi/> on saatavilla laskuri, jolla voi laskea taloyhtiön arvioitu lainamäärä osakkaalle. Laskurin täyttöä varten tarvitaan useita tietoja taloyhtiöstä sekä tulevasta rahoituksesta. Kyseisellä laskurilla ei

voida laskea vaihtoehtoisia rahoitusvaihtoehtoja. Yksinkertaistetumpi versio osakkaan osalta on tarpeellinen. Kuvasta 4 näkee opinnäytetyöni vaiheet.



Kuva 3 Oman opinnäytetyön aikajana

Aineistoa opinnäytetyöhön lähdin kokoamaan mind map-tekniikan avulla. Tämän avulla sain ajatuksia näkökulmaan opinnäytetyössäni. Opinnäytetyön sisällöksi alkoi selkiintyä taloyhtiön remontit ja niiden energiatehokkuus sekä taloyhtiön talous, jota jokaisen osakkaan tulisi tietää. Omassa työssäkin rahoituslalla olen huomannut, että taloyhtiön remonttien tarpeellisuus tulee monelle osakkaalle yllätyksenä ja eritoten niiden kustannukset. Monesti tämä on saattanut tarkoittaa asunnon vaihtoa. Yksittäisen osakkaan maksukyky ei riitä lisärahoitukselle, kun harvoin remontin rahoittaminen on ennakoitua. Asunto on pääasiallisesti suurin omaisuuserä suomalaisilla, eikä taloyhtiön taloudesta oteta samalla tavalla selvää kuin muissa sijoitus vaihtoehdoissa. Hakusanoja aineiston hankintaa työstin joului helmikuussa. Varsinaisesti prosessi lähti käyntiin vasta helmikuun puolessa välissä.

Opinnäytetyön lopputuotos määriteltiin ensimmäisenä, joka on toiminnalliselle opinnäytetyölle ominaista. Laskuria varten tarvitaan taustatietoa taloyhtiön elinkaaren pidentämisestä eli remonteista ja ymmärrystä taloyhtiön taloudesta. Näkökulma täsmentyi raporttia kirjoittaessa. Aihe alue on hyvin laaja ja antaa paljon mahdollisuuksia. Vuosien saatossa on väheksytty taloyhtiöiden remontitarpeita, jonka takia niiden tarpeellisuutta ja ilmastolain mukaisia veloitteita haluttiin nostaa yhdeksi pääteemaksi. Useilla osakkeen omistajilla ei välttämättä ole osaamista tulkita taloyhtiön talouden asiakirjoja. Todellisuudessa taloyhtiön talousasiakirjat ovat helpommin tulkittavissa kuin osakeyhtiön. Yksin-

kertaisuudessa tuloilla tulee kattaa sen menot. Jos vastikkeet eivät ole riittävät, tulee lainarahoitus tarpeelliseksi viime kädessä. Tästä syystä talousnäkökulma otettiin toiseksi pääteemaksi opinnäytetyössä. Myös oma mielenkiinto syventää ymmärrystä taloyhtiön talouden muodostamiseen vaikuttasi asiaan. Joitakin taloyhtiön talouteen liitännäisiä poikkeustilanteita otetaan esille, jotka ovat hyvä tiedostaa.

Jokainen korjaushanke taloyhtiössä on yksilöllinen. Hankkeeseen saatetaan yhdistää useampia remontteja ja kulujen laskenta ei ole välttämättä yksiselitteinen. Tästä syystä hanke tulisi suunnitella kokonaisuudessa, jotta kulujen arviointi on luotettavampaa. Ilmastolaki määrittelee myös taloyhtiölle kiristyneitä vaatimuksia sen energiatehokkuudesta, joka tulee ottaa huomioon korjaushanketta suunniteltaessa. Useat peruskorjaukset ovat välttämättömiä rakenteellisista syistä. Niistä kuitenkin useasti tulee myös taloudellista säästöä taloyhtiön juokseviin kuluihin.

Taloyhtiön talouden peruseriaatteet tulee ymmärtää ensiksi, jotta taloyhtiön remontin vaikutus yksittäisen osakkaan talouteen voidaan havainnollistaa. Taloyhtiö kerryttää pääasiallisesti varat osakkailta. Taloyhtiön tulo ja meno rakenne tulee ensiksi ymmärtää, jotta voidaan hahmottaa pidempiaikaisten menojen vaikutus taloyhtiön talouteen ja yksittäisen osakkaan talouteen. Taloyhtiöillä on remontti-, korjaus- tai rakennushankkeesta riippuvaisesti myös saada taloudellista tukea.

Lyhyesti käydään myös tilannetta läpi, kun taloyhtiön talouteen ja korjaustarpeellisuuteen ei ole käytetty riittävää suunnitelmallisuutta. Viitteitä on, että yhä useampi taloyhtiö tulevaisuudessa ajautuu konkurssiin erityisesti muuttotappioalueilla. Todellisuudessa taloyhtiön tulevaisuus tulee niin taloudellisesti kuin rakenteellisesti suunnitella käyttäjien mukaisesti.

Laskurin asiasisältö alkoi hahmottua nopeastikin. Remonttikustannuksissa on huomioitu yleisimmät remontit ja niiden keskimääräiset kulut sekä laskennallinen teknillinen toteutusajankohta. Laskuri ei kuitenkaan ota huomioon mahdollisia hankkeeseen saatavia avustuksia, koska niiden jako perusteet vaihtelevat hankkeesta riippuvaisesti, taloyhtiö tai huoneistokohtaisesti.

Jotta laskuri toimii toivotun mukaisesti, tarvitaan muutamia perustietoja taloyhtiöstä sekä huoneistosta. Laskuri on toteutettu siten, että taloyhtiön remontin kulut perustuvat pinta-alaperusteisesti eikä osakeperusteisesti tai jyvitetyn pinta-alan mukaisesti. Remontoitavasta taloyhtiöstä ja osakkeen omistajan huoneistosta tarvitaan ainoastaan talon valmistumisvuosi sekä huoneiston pinta-ala.

Kustannukset		Putkiremontti		Julkisivuremontti		kattoremontti		parvekeremontti		ikkunaremontti	
min - maks		450	900	100	500	15	80	50	200	50	120
Huoneiston p-a	29	13050	26100	2900	14500	435	2320	1450	5800	1450	3480
Käyttöikä		40	60	20	50	20	50	20	50	30	50
Talon valmistumisvuosi	1976	2016	2036	1996	2026	1996	2026	1996	2026	2006	2026
korjausvatikkeena ~	2023	83,65	167,31	80,56	402,78	12,08	64,44	40,28	161,11	40,28	96,67
yhtiölaina /kk		-403,11 €	-806,23 €	-89,58 €	-447,90 €	-13,44 €	-71,66 €	-44,79 €	-179,16 €	-44,79 €	-107,50 €
Laina-aika	10										
korko%	3,00 %										
Nykyinen hoitovastike	100										
Mahdollinen energiasäästö	17 %										
uusi hoitovastikkeeseen	83,00 €										
Todellinen kustannus kk		-334,584	-669,168	-74,352	-371,76	-11,1528	-59,4816	-37,176	-148,704	-37,176	-89,2224
Säästöä		-68,53 €	-137,06 €	-15,23 €	-76,14 €	-2,28 €	-12,18 €	-7,61 €	-30,46 €	-7,61 €	-18,27 €

Kuva 4 Esimerkki laskelma laskurilla

Kuvan 3 mukaisesti laskuri kertoo lukijalle selvityksessä ilmi tulleet peruskorjausremontin keskimääräiset kulut osakkeen omistajan huoneiston pinta-ala perusteisesti, laskennallisen ajankohdan milloin kyseinen peruskorjausremontti tulee ajankohtaiseksi sekä sen rahoitusvaihtoehtoja; etukäteen varautuen ja lainarahoituksella. Lainasta on mahdollista syöttää täsmällisempiä ehtoja, kuten kokonaiskorko ja laina-aika. Pääasiallisesti peruskorjausremontilla saavutetaan myös tulevaisuudessa taloudellista säästöä. Tosiasiallisesti kustannukset eivät ole niin suuria. Todellinen säästön määrä täsmentyy vasta remontin jälkeisellä seuranta jaksolla. Laskurissa voidaan huomioida arvioitu juoksevien menojen säästö ja näin laskea todellisempi nettokuluerä.

Kaikkea raportin sisältämää tietoa, ei voida täysin hyödyntää lopputuotoksessa, laskurissa. Jotta ymmärretään asia kokonaisuus, niin aiheita on jouduttu käsittelemään laskurin sisältöä laajemmin. Raportin sisällöstä helposti voitaisiin tuottaa myös muunlaisia tuotoksia tarve huomioiden.

## 5.2 Toteutuksen arviointi

Laskurin tarkoituksena on pystyä havainnollistamaan yksittäisen osakkeen omistajan talouden vaikutuksia taloyhtiön remontin rahoituksessa. Laskurilla pystytään osoittamaan eri rahoitusvaihtoehtojen arvioituja vaikutuksia. Danske Bank haluaa toimia luotettavimpana taloudellisena kumppanina niin taloyhtiölle kuin henkilöasiakkaille. Tämä tarkoittaa myös neuvontaa asiakkaan taloudelliseen tilanteeseen ja löytämään haasteellisissakin tilanteissa ratkaisuja. Se voi tarkoittaa talouden suunnittelua tulevaa remonttia varten, kun rakennusten vakuusarvo ei ole riittävä. Yksittäisen osakkeen omistajan tasolle asian havainnollistaminen edesauttaa ymmärtävyyttä.

Tuotos esiteltiin pienelle määrälle rahoitusalan työntekijöitä, joista suurin osa on asunto-osakkeen omistajia tai olleet aiemmin. Palautekeskustelu oli ryhmäkeskustelu, jossa vapaasti sai ilmaista ajatuksia niin ammatillisesta näkökulmasta tai osakkeenomistajan näkökulmasta. Palautetta pyydettiin avoimesti, minkälaisia ajatuksia laskuri herättää. Pääasiallisesti palautetta annettiin osakkeenomistajan näkökulmasta. Useammissa kommentteissa viitattiin tulevaisuuden suunnittelemisen avuksi. Heistä myös suurin osa, eivät olleet ajatelleet asioita tästä näkökulmasta. Tämä vahvistaa myös tuotoksen tarvetta. Laskuri havainnollistaa taloudellisen suunnittelun tarpeellisuuteen asuntovarallisuuden osalta. Mahdollisesti edesauttamaan aikataulutusta oman asunnon myynnin suhteen, kun tiedostaneet maksukyvyyn riittämättömyyden mahdolliselle remontin rahoitukselle tai haluavat ylläpitää tiettyä elintasoja. Vaihtoehtoisesti eivät halua isompaa osaa tulovirrasta käyttää asumiseen.

Visuaalisuuden osalta tekninen osaaminen loppui kesken laskurin suhteen. Versio laskurista sisältää paljon tietoa ja sen luettavuus nykyisessä muodossa on haasteellinen. Laskurin ulkonäöllisesti toteutuksesta on selkeämpi ja tiedollisempi visio. Pudotusvalikoiden avulla pystytään selkeyttämään ja rajaamaan tiedon määrää. Tällöin luettavuus on helpompaa ja tiedon ymmärtäminen on selkeämpää. Tekijän tekninen osaaminen ei ole kuitenkaan riittävä toteuttaa kuvan 5 mallista laskuria. Kuvassa 5 on havainnollistettu tekijän huomioidut ja paranneltavuudet laskuriin. Ryhmäkeskustelussa tämä kävi myös ilmi, että ensimmäinen versio laskurista sisältää paljon tietoa ja näin ollen haasteellinen lukea.

Remontti	kattoremontti		Pudostusvalikko	
	min	maks		
Kustannukset per m <sup>2</sup>		15	80	automattisesti täyttyvä tieto
Huoneiston pinta-ala			29	Täytettävä solu
Kustannusten hinta haarukka		435	2320	automattisesti laskee
Talon valmistumisvuosi			1976	Täytettävä solu
Arvioitu käyttöikä		20	50	automattisesti täyttyvä tieto
Arvioitu remontin aikataulu		1996	2026	automattisesti laskee
korjausvatikkeena ~	2023	12,08 €	64,44 €	arvioitun enimmäiskeston
Laina-aika	10			Täytettävä solu
korko%	3,00 %			Täytettävä solu
yhtiölaina /kk		-13,44 €	-71,66 €	Laskee automaattisesti, solun luku tulisi esittää positiivisena eikä negatiivisena
Nykyinen hoitovastike	100			Täytettävä solu
Mahdollinen energiasäästö	17 %			Täytettävä solu
uusi hoitovastikkeeseen	83,00 €			automaattisesti laskee
Todellinen kustannus kk		- 11,15 €	- 59,48 €	Laskee automaattisesti, solun luku tulisi esittää positiivisena eikä negatiivisena
Säästöä		- 2,28 €	- 12,18 €	Laskee automaattisesti, solun luku tulisi esittää positiivisena eikä negatiivisena

Kuva 5 tekijän visio laskurin ulkonäöstä

Laskuriin jäisi tämän jälkeen edelleen muutama solu taloyhtiön ja lainan perustiedoille, joita tarvitsisi täyttää. Tulkinnan helpottamiseksi myös joihinkin soluihin tulisi arvo muuttua negatiivisen sijasta positiiviseksi ja näin ollen fontin väriyty voi olla vielä tarpeellinen.

Yksittäisen kotitalouden kohdalla jo asunnon hankinta lainaa neuvoteltaessa voitaisiin ottaa puheeksi tulevien remonttien taloudellinen muutos Ennakoi-malla ja varautumalla taloyhtiön remontteihin voidaan toteuttaa vastuullisempia päätöksiä niin pankin kuin asunnon ostajan näkökulmasta. Pakollista myynti-/muuttotarve taloyhtiön remontin tultaessa voitaisiin näin välttyä. Toki rakennuksien rakenteellisessa kestävyudessa voi tulla ajoittain yllätyksiä.

Kun taloyhtiön lainaa neuvotellessa ilmenee, ettei vakuusarvo ole riittävä tulevalle remontille. Taloyhtiön talouden suunnittelussa voidaan ottaa tämä huomioon. Keskustelun tavoitteena on edesauttaa tarpeellisten remonttien toteutuminen lähitulevaisuudessa. Havainnollistaa omarahoituksen kerryttäminen ja näin lisärahoituksen olevan sellainen, jolloin vakuusarvo tulisi riittämään välttämättömään remontiin.

Taloyhtiön hallitus sekä isännöitsijät voivat hyödyntää tulevien remonttien suunnittelussa apuvälineenä laskuria. Suunnitellessa tulevia remonteja ja niiden rahoittamista. Näin voidaan lisätä vastuullisuutta päätöksen teossa. Tämä

lisää pidemmän tähtäimen talouden suunnittelua kuin vain seuraavan tilikauden Joskus myös taloyhtiön ylijäämän kerryttäminen tai lisääminen voi olla tarpeellinen korjaustarpeisiin varautuen. Tässä kuitenkin taloyhtiön tulee huomioida sen kirjanpidollisia erityispiirteitä.

Laskuri mahdollisesti on hyödyllinen myös asunnon välittäjillä. Laskuri ei nykyisessä mallissa ole yhtä hyödyllinen heidän tarpeeseensa. Siihen tulisi tehdä alaan sopivia muutoksia. Asuntokaupan osapuolilla voi olla hyvin eriävät näkemykset tulevan remontin vaikutukseen asunnon arvosta ja myynti hinnasta. Laskuri voi edesauttaa vahvistamaan sopivaa kauppahintaa. Jos taloyhtiössä on varauduttu tuleviin remontteihin, tulisi siitä saada yhtenäinen käytäntö vaikuttamaan myös kiinteistön arvoon. Tässä asiassa asuntojen välittäjällä on iso rooli yhtenäistää käytänteitä määritellessä markkinahintaa asunnoille.

### **5.3 Johtopäätökset**

Tilastokeskuksen mukaan asunto on monen kotitalouden suurin varallisuus-erä, Kuitenkin Kiinteistölehdessä (2022) mukaan monet asunto-osakeyhtiöitä kohtaa lähitulevaisuudessa merkittäviä remontti tarpeita. Samanaikaisesti kuin EU:ssa suunnitellaan kiristyviä päästötavoitteita ja Finanssivalvontakin on esittänyt huolen taloyhtiöiden merkittävästä velkaantumisesta. Kiinteistöliiton tekemisissä useissa tutkimuksissa on käynyt ilmi, että vain harvan taloyhtiön taloutta ja kunnossapitoa hoidetaan järjestelmällisesti myös tulevia tarpeita varten. Tästä syystä useampia taloyhtiöitä on kohdannut rahoitushaasteita. Erkkilä (2021; 2023) mukaan useissa taloyhtiöissä tulot lasketaan niukasti kattamaan menoja, joka saattaa myös omalta osaltaan vaikuttaa taloyhtiön talouden haasteisiin, jos yksittäisen kotitalouden maksuhaasteet taloyhtiötä kohtaan myös lisääntyvät. Taloyhtiön omatkin menot ovat hintojen nousun takia kasvaneet.

Tannerin (2022) mukaan taloyhtiöiden konkurssit tulevat lisääntymään, ellei Myyryläisen (2019) ja Sirenin (2020) mukaista hankesuunnittelun aikaisempaa aloittamista aleta toteuttamaan. Sirenin (2020) mukaan monilla isännöitsijällä on puutteita ammatillisessa osaamisessa tämän tyypisissä isoissa kokonai-

suuksissa ja taloyhtiöiden tulisi aiempaa enemmän suunnitella omaa taloutaan tulevaisuuden hankkeisiin. Myyryläisen (2019) mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös rakennusten tulevaisuus. Muuttotappio kunnassa ei välttämättä ole kannattavaa taloudellisesti lähteä tekemään merkittävää parannusremonttia. Näistä syistä laskuri on merkittävä apuväline kotitalouden talouden suunnittelussa sekä taloyhtiön remonttien rahoituksen suunnittelussa. Taloyhtiön talous tulee suunnitella siten, että asumisen kulut pysyvät kohtuullisena osakkeen omistajalle. Näin ollen laskuria voidaan hyödyntää taloyhtiön talouden suunnittelussa sekä osakkeen omistajan talouden suunnittelussa.

## 6 LOPUKSI

Kehittämistehtävällä saatiin toivottu lopputulos, yksinkertainen informatiivinen laskuri saatiin aikaiseksi. Laskuri on informatiivinen asiasisällöltään sekä ottaa monia asioita jo huomioon. Harvoin asiaa käsitellään kokonaisuutena, kuten laskurilla pyritään. Säästöjen vaikutus monesti unohdetaan. Puhutaan monesti vain kuluerästä.

Opinnäytetyö prosessina oli mielenkiintoinen. Osaaminen entuudestaan aihealueesta oli pintaraapaisua ja asiaan perehtyminen oli odotettua mielenkiintoisempaa. Mahdollisesti tulevaisuuden urasuunnitelmiin vaikuttavia.

Laskurin hyödyntäminen asumiseen liittyvissä lainaneuvotteluissa tuo suunnitelmallisuutta molempien osapuolten talouteen. Liiketoiminnallinen näkemys vielä tulee huomioida. Laskuri on hyödynnettävissä valtakunnallisesti, kuitenkin alueellisia tulkinnan eroja on hyvä muistaa. Mikä on esimerkiksi kiinteistön tulevaisuuden näkymät. Laskuria hyödyntämällä ennakoiminen on helpompaa suunniteltaessa taloyhtiön remonteja.

Aihe on kiihtyvällä tahdilla ollut esillä useassa mediassa. Ajoittain opinnäytetyötä tehdessä informaation päivittäminen oli hyvin nopeaa ja eriäviä näkökulmia ilmaantui. Aiheen laajuus ehkä hieman jopa yllätti. Yhtenä isompina haasteina oli löytää tietoa peruskorjauksen ja -parannuksen tuomista säästöistä. Todellisia laskelmia ei juurikaan löytynyt yleisellä tasolla. Varmasti jos olisi hankkinut yksittäisen taloyhtiön talousasiakirjoja asiaan olisi mahdolliset voinut



saada täsmällisempiä tietoja. Näin tämä mahdollistaa täsmällisempää jatkokutkimista.

Edellä mainitun ongelmakohdan olisi voinut selvittää myös kyselyllä tai haastatteluilla sopivalta kohderyhmältä. Todennäköistä kuitenkin on, että todellisia lukuja tarkastamatta asiakirjoista ei toivottua lopputulosta saataisi.

Taloyhtiöitä vertailtaessa keskenään, jää asioita tulkinnanvaraiseksi. Taloyhtiön kaikki asiakirjat eivät ole yhtenäisiä. Kaikissa asiakirjoissa ei ole määritelty tarkasti mitä niiden tulisi sisältää. Yhtenäinen määritelmä selkeyttäisi niitä, kuten taloyhtiön varautuminen tuleviin remontteihin. Ostajan kannalta tieto voi olla merkittävä ostopäätöstä tehtäessä. Asian kehittämällä on tulevaisuudessa vaikutusta asunnon arvon määrittämiseen. Vertailtaessa vastaavia taloyhtiöitä, joissa taloutta on hoidettu eriävällä suunnitelmilla. Asunnon tosiallinen arvo voi olla merkittävästi poikkeava. Yhtenäisen mallin kehittämisestä hyötyisivät asunnonomistajat, -ostajat, rahoituslaitokset, asunnonvälittäjät sekä isännöitsijät. Yhteisen mallin kehittämisessä haasteita voi olla kiinteistöjen erilaisuus.

.

## LÄHTEET

- ARA. 2015. Takauslaina asunto-osakeyhtiöiden perusparantamiseen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. WWW-dokumentti. Päivitetty 6.8.2020. Saatavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset/Perusparannuksen\\_ lainoitus/Asuntoosakeyhtiotalot](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Perusparannuksen_ lainoitus/Asuntoosakeyhtiotalot) [viitattu 23.3.2023].
- ARA. 2020. Avustus sähköautojen latausinfraan rakentamiseen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. WWW-dokumentti. Päivitetty 22.7.2022. Saatavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset/Sahkoautojen\\_ latausinfraavustus](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Sahkoautojen_ latausinfraavustus) [viitattu 23.3.2023].
- ARA. 2021. Avustettavat korjaukset ja avustuksen laskenta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. WWW-dokumentti. Päivitetty 23.4.2021. Saatavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset/Energiaavustus/Avustettavat\\_ toimenpiteet\\_ ja\\_ avustuksen\\_ laskenta](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Energiaavustus/Avustettavat_ toimenpiteet_ ja_ avustuksen_ laskenta) [viitattu 23.3.2023].
- ARA. 2022. Avustus matalalämpöiseen kaukolämpöön siirtymiseksi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. WWW-dokumentti. Päivitetty 8.3.2023. Saatavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset/Avustus\\_ matalalampoiseen\\_ kaukolampoon\\_ siirtymiseksi](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Avustus_ matalalampoiseen_ kaukolampoon_ siirtymiseksi) [viitattu 23.3.2023].
- Bagdasarov, R. 2019a. Kattoremontti asuntosijoittajan näkökulmasta. Sijoitusovi. WWW-dokumentti. Päivitetty 31.1.2019. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/kattoremontti-asuntosijoittajan-nakokulmasta/> [viitattu 24.2.2023].
- Bagdasarov, R. 2019b. Ikkunaremonttiasuntosijoittajan näkökulmasta. Sijoitusovi. WWW-dokumentti. Päivitetty 27.3.2019. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/ikkunaremontti-asuntosijoittajan-nakokulmasta/> [viitattu 24.2.2023].
- Bagdasarov, R. 2019c. Hissiremontti asuntosijoittajan näkökulmasta. Sijoitusovi. WWW-dokumentti. Päivitetty 3.5.2019. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/hissiremontti-asuntosijoittajan-nakokulmasta/> [viitattu 24.2.2023].
- Bäckgren, N. 2018. Taloyhtiö asetettiin konkurssiin Helsingissä – osakkaiden riita äityi niin pitkälle, että raha-asiatkin menivät solmuun. Rakennuslehti. WWW-dokumentti. Päivitetty 9.10.2018. Saatavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/2018/10/taloyhtio-asetettiin-konkurssiin-helsingissa-paritalon-osakkaiden-riita-aityi-niin-pitkalle-etta-raha-asiatkin-menivat-solmuun/> [viitattu 7.3.2023].
- Kotilaina s.a. Danske Bank. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://danskebank.fi/sinulle/lainat/asuntolaina/kotilaina> [viitattu 4.4.2023]
- Taloyhtiön peruskorjausten rahoitus s.a. Danske Bank. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://danskebank.fi/yrityksille/ratkaisut/toimialaratkaisut/taloyhtioiden-ja-isannointi/taloyhtion-peruskorjausten-rahoitus#:~:text=Hyvin%20tehdyn%20peruskorjaussuunnitelman%20hy%C3%B6dyt%3A%201%20Kun%20pitk%C3%A4n%20aikav%C3%A4lin,yhti%C3%B6-%20ja%20rahoitusvastikkeiden%20m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4t%20voidaan%20ennakoida.%20Lis%C3%A4%C3%A4%20kohteita> [viitattu 4.4.2023]

Tietoa pankista s.a. Danske Bank. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://danskebank.com/fi/tietoa-pankista> [viitattu 24.2.2023].

Usein kysyttyä lainoista s.a. Danske Bank. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://danskebank.fi/sinulle/asiakaspalvelu/lainat#yleiset-lainanmaksutavat> [viitattu 1.4.2023].

Vinkit hyvään tarjouspyyntöön. Danske Bank. WWW-dokumentti. Saatavissa <https://danskebank.fi/yrityksille/ratkaisut/toimialaratkaisut/taloyhtiot-ja-isannointi/vinkit-hyvaan-tarjouspyyntoon> [viitattu 4.4.2023].

Danske Bank. 2022. Danske Bank asettaa vuodelle 2030 tavoitteet hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi luottokannassa. WWW-dokumentti. Päivitetty 2.2.2022. Saatavissa: <https://danskebank.com/news-and-insights/news-archive/press-releases/2022/pr02022022> [viitattu 16.3.2023].

Energiaremontti s.a. Taloyhtiön energiaremontti – näin se toimii. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://energiaremontti.fi/palvelumme/> [viitattu 8.3.2023].

Erkkilä, J. 2021a. Tässä taloyhtiön kokouksien suurimmat ongelmakohdat – hallituksen puheenjohtaja joutuu koville. Salkunrakentaja. WWW-dokumentti. Päivitetty 10.2.2021. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2021/02/taloyhtio-kokoukset-ongelmat/> [viitattu 1.3.2023].

Erkkilä, J. 2021b. Energian hinnannousu voi tuoda taloyhtiöille yllätyksen. Salkunrakentaja. WWW-dokumentti. Päivitetty 28.9.2021. Saatavissa <https://www.salkunrakentaja.fi/2021/09/energia-hinnannousu-taloyhtio/> [viitattu 1.3.2023].

Erkkilä, J. 2021c. Asiantuntija varoittaa: ”Taloyhtiöiden rahoituksen saatavuus ei ole itsestään selvä”. Salkunrakentaja. WWW-dokumentti. Päivitetty 10.10.2021. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2021/10/taloyhtio-rahoitus-saatavuus/> [viitattu 1.3.2023].

Erkkilä, J. 2022. Taloyhtiöiden hoitokulut nousussa – eniten ovat nousseet lämmityskulut. Salkunrakentaja. WWW-dokumentti. Päivitetty 16.6.2022. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2022/06/taloyhtiot-hoitokulut-lammitys/> [viitattu 1.3.2023].

Erkkilä, J. 2023. Osakkaiden tietämättömyys taloyhtiölainasta voi käydä kalliiksi. Salkunrakentaja. WWW-dokumentti. Päivitetty 25.02.2023. Saatavissa <https://www.salkunrakentaja.fi/2023/02/taloyhtiolaina-osakkaat-tietamattomyys/> [viitattu 01.03.2023].

Eronen, E. 2013. Viisi asiaa – näistä tunnistat huonon taloyhtiön. Iltasanomat. WWW-dokumentti. Päivitetty 26.02.2013. Saatavissa <https://www.is.fi/talous-sanomat/art-2000001787807.html> [viitattu 28.02.2023].

Euroopan parlamentti. 2019. Mitä hiilineutraalius tarkoittaa ja miten se saavutetaan 2050 mennessä? WWW-dokumentti. Päivitetty 8.9.2022. Saatavissa: <https://www.europarl.europa.eu/news/fi/headlines/society/20190926STO62270/mita-hiilineutraalius-tarkoittaa-ja-miten-se-saavutetaan-2050-mennessa> [viitattu 16.03.2023].

Granlund s.a. Hyvin hoidettu ja energiatehokas taloyhtiö houkuttelee omistamaan ja asumaan. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.granlund.fi/toimialat/taloyhtiot/> [viitattu 1.3.2023].

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous – Osakkaan opas. 1. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Af Heurlin, A. 2023 Taloyhtiöiden lainansaanti kiristyy merkittävästi ensi keväänä. *Helsingin Sanomat*. 14.02.2023. a12.

Hovinen, E. 2020. Harkitsetko taloyhtiölainan ottamista? Huomioi nämä asiat. OP. WWW-dokumentti. Päivitetty 25.03.2020. Saatavissa <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/harkitsetko-taloyhtiolainan-ottamista-huomioi-nama-asiat/> [viitattu 28.02.2023].

Hänninen, H. 2016. Taloyhtiön remontit osa 2: Yleisimmät remontit ja niiden kustannukset. Sijoitusovi. WWW-dokumentti. Päivitetty 26.05.2016. Saatavilla <https://sijoitusovi.com/taloyhtion-remontit-ja-niiden-kustannukset/> [viitattu 23.2.2023].

Haluatko löytää energiatehokkaan asunnon ja säästää asumiskuluissa? Muista nämä neljä vinkkiä, kun etsit uutta kotia! 2023. Iltalehti. WWW-dokumentti. Päivitetty 1.3.2023. Saatavissa: [https://www.iltalehti.fi/asumisartikkeli/a/5b080ce4-08fd-47fd-9ddd-58d6b1abb63c?utm\\_source=what-sapp&utm\\_medium=artikkeli&utm\\_campaign=whatsapp-share](https://www.iltalehti.fi/asumisartikkeli/a/5b080ce4-08fd-47fd-9ddd-58d6b1abb63c?utm_source=what-sapp&utm_medium=artikkeli&utm_campaign=whatsapp-share) [viitattu 7.3.2023].

Kiinteistölehti 2022. Danske Bank: Taloyhtiöiden konkurssit tulevat lisääntymään. WWW-dokumentti. Päivitetty 24.1.2022. Saatavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/danske-bank-taloyhtioiden-konkurssit-tulevat-lisaantymaan> [viitattu 23.02.2023].

Kiinteistöposti. 2020a. Peruskorjauksen yhteydessä tehtävälle energia remontille voi hakea valtion tukea. WWW-dokumentti. Päivitetty 26.2.2020. Saatavilla: <https://www.kiinteistoposti.fi/peruskorjauksen-yhteydessa-tehtavalle-energiaremontille-voi-hakea-valtioon-tukea/> [viitattu 1.3.2023].

Kiinteistöposti. 2020b. Putkiremonttibarometri ennustaa remonttien tuntuvaan kallistumista. WWW-dokumentti. Päivitetty 4.5.2020. Saatavissa: <https://www.kiinteistoposti.fi/putkiremonttibarometri-ennustaa-remonttien-tuntuvaa-kallistumista/> [viitattu 1.3.2023].

Kiinteistöposti. 2022. Taloyhtiöille on tarjolla avustuksia poikkeuksellisen paljon. WWW-dokumentti. Päivitetty 3.11.2022 Saatavissa <https://www.kiinteistoposti.fi/taloyhtiöille-on-tarjolla-avustuksia-poikkeuksellisen-paljon/> [viitattu 23.3.2023].

Kukkonen, L. 2023. Kevät ja kesä ”voi olla testi” monelle asuntovelalliselle. *Helsingin Sanomat*. 16.2.2023. a29.

Kupila, P. 2019. Putkiremontti voi nostaa asunnon arvoa selvästi. Kontiotalo-lehti. WWW-dokumentti. Päivitetty 11.2.2019. Saatavissa: <https://www.kotitalolehti.fi/putkiremontti-vaikuttaa-asunnon-hintaan/> [viitattu 20.4.2023].

Korvausvelkalaskuri oy. 2023. Kaikissa taloyhtiöissä on korjausvelkaa. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://korjausvelkalaskuri.fi/> [viitattu 1.3.2023].

Laitinen, J. 2023. Näin sota iski suomalaisten lompakkoon. *Helsingin sanomat*. 28.02.2023. a6.

Lumon eKaide kerää aurinko energiaa hyötykäyttöön s.a. Lumon Oy. Pdf-artikkeli. Saatavissa <https://www.prkk.fi/content/download/3739/55321/version/1/file/Lumon-eKaide.pdf> [viitattu 7.3.2023].

Lumon eKaide parempia koteja s.a. Lumon Oy Pdf-artikkeli. Saatavissa: <https://www.prkk.fi/content/download/3740/55326/version/1/file/Lumon-eKaide+esitys.pdf> [viitattu 7.3.2023].

Molok Oy s.a. Nostoperusteinen tyhjennys lisää turvallisuutta. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.molok.com/fi/edut-ja-toimintaperiaate/nostoperusteinen-tyhjennys-lisaa-turvallisuutta> [viitattu 7.3.2023].

Myyryläinen, L. 2019. Rakennusten elinkaari, energia ja kunto. Rakennustieto oy.

Omakiinteistö. 2021. Taloyhtiö korjausvelkaa taltuttamassa. WWW-dokumentti. Päivitetty 3.5.2021. Saatavissa <https://www.omakiinteisto.com/taloyhtiö-korjausvelkaa-taltuttamassa/> [viitattu 8.3.2023].

OP s.a. Taloyhtiölaina – taloyhtiön remontin rahoitus kolmella tavalla. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.op.fi/yrietykset/rahoitus/taloyhtiolaina> [viitattu 16.03.2023].

Palola, N. 2023. Jos taloyhtiö menee konkurssiin, omistusasunnosta voi lentää ulos ja asuntovelka jää – harvinainen tragedia iskee yleensä hiipien. WWW-dokumentti- Päivitetty 5.1.2023. Saatavissa: <https://yle.fi/a/74-20011577> [viitattu 7.3.2023].

PRKK s.a. Jätehuolto. Peruskorjaamisen ja rakentamisen kehittämiskeskus ry. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.prkk.fi/asoy-remppa23/jatehuolto> [viitattu 7.3.2023].

Pihla Group Oy. 2022. Uusilla ikkunoilla voi säästää tuhansia euroja. WWW-dokumentti. Päivitetty 11.11.2022. Saatavilla: <https://www.pihla.fi/artikkelit/uusilla-ikkunoilla-voi-saastaa-tuhansia-euroja/>) [viitattu 7.3.2023].

Pihla Group Oy. 2023. Ikkunaremontit ja huollot. PDF-dokumentti. Päivitetty 1.1.2023. Saatavissa: <https://www.prkk.fi/content/download/3934/58908/version/1/file/Ikkunaremontit+2023.pdf> [viitattu 7.3.2023].

Rakennuslehti s.a. Tehokas energiaremontti alkaa lämmöneristyksestä. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/mainos/tehokas-energiaremontti-alkaa-lammoneristyksesta/> [viitattu 17.3.2023].

Remax s.a. Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan? WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://remax.fi/fi/ideat-ja-vinkit/miten-taloyhtion-remontit-vaikuttavat-asunnon-hintaan/> [viitattu 7.3.2023].

Roininen, P. 2018. Asunto- elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki. Alma talent.

Sarekoski, K. 2015. Sata ja yksi kysymystä taloyhtiöstä. Kiinteistöalan kustannus oy. Ensimmäinen painos.

Savon yritys-uutiset s.a. Innovaativinen, kemikaaliton Bauer-vedenkäsittely säästää rahaa, energiaa ja ympäristöä. Pdf artikkeli. Saatavissa: <https://www.prkk.fi/content/download/2901/41471/version/1/file/Bauer+vedenk%C3%A4sittely+s%C3%A4%C3%A4st%C3%A4st%C3%A4.pdf> [viitattu 7.3.2023].

Simola, U. 2023. Konkurssi hiipii taloyhtiöön – mitä osakkeille, asukkaille ja talolle tapahtuu? WWW-dokumentti. Päivitetty 27.1.2023. Saatavissa: <https://www.taloustaito.fi/koti/konkurssi-hiipii-taloyhtioon--mita-osakkeille-asukkaille-ja-talolle-tapahtuu/#c91cf704> [viitattu 16.3.2023].

Siren, J. 2020. Taloyhtiöiden rahoitus kuntoon. WWW-dokumentti. Päivitetty 15.04.2020. Saatavissa <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtioiden-rahoitus-kuntoon> [viitattu 28.02.2023].

Suojanen, A. 2023. Putkiremontin kova hinta voi ajaa perheitä pois kodeistaan – Vantaalaisen kerrostaloasunnon yhtiövastike tuplaantuu. WWW-dokumentti. Päivitetty 25.1.2023. Saatavissa [https://api.what-sapp.com/send/?text=https%3A%2F%2Fwww.vantaansanomat.fi%2Fpaikalliset%2F5675985&type=custom\\_url&app\\_ab-sent=0#:~:text=https%3A%2F%2Fwww.vantaansanomat.fi%2Fpaikalliset%2F5675985](https://api.what-sapp.com/send/?text=https%3A%2F%2Fwww.vantaansanomat.fi%2Fpaikalliset%2F5675985&type=custom_url&app_ab-sent=0#:~:text=https%3A%2F%2Fwww.vantaansanomat.fi%2Fpaikalliset%2F5675985) [Viitattu 23.02.2023].

SVT. 2019. 1. Puolella kotitalouksista nettovarallisuutta yli 104 000 euroa vuonna 2019. Tilastokeskus WWW-dokumentti. Päivitetty 8.6.2021. Saatavissa: [http://www.stat.fi/til/vtutk/2019/vtutk\\_2019\\_2021-06-08\\_kat\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/vtutk/2019/vtutk_2019_2021-06-08_kat_001_fi.html) [viitattu: 2.3.2023].

Suomen KattoCenter Oy. 2023. Lämpö talteen energiakatolla. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kattocenter.fi/fi/kattoremontti/energiakatto/> [viitattu 17.3.2023].

Tanner, M. 2022. Kerrostaloyhtiö hakeutui konkurssiin, koska lämmitykseen ei ollut enää varaa: ”Näitä tulee olemaan” – Sen saa nyt tiili kerrallaan varmaan myydä, asuntonsa menettänyt Keijo Huldén toteaa kotitalostaan. WWW-dokumentti. Päivitetty 22.08.2022. Saatavissa: <https://www.iltalehti.fi/asumisartikkelit/a/093e65c7-aed1-4757-aff0-49c5a72cb48f> [viitattu 7.3.2023].

Tilastotieto s.a. Asunto-osakeyhtiöiden lukumäärät rakennusvuosittain ja suuralueittain,2009-2021. WWW-dokumentti. Saatavilla: <https://pxdata.stat.fi:443/PxWeb/sq/2749d243-9d98-4adf-a9bd-6df1efd0c720> Viitattu [23.02.2023].

Tilvis, E. 2023. Eu-alueelle uudet tavoitteet maankäytön ja metsien hiilinieluille. *Helsingin Sanomat*. Verkkolehti. Päivitetty 14.03.2023. Saatavissa: <https://www.hs.fi/politiikka/art-2000009452829.html> [viitattu 16.03.2023].

Ympäristö. 2016. Energiahukkajahti käyntiin ympäristöministeriön johdolla. WWW-dokumentti. Päivitetty 3.10.2016. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston\\_yllapito\\_ja\\_korjaaminen/Energiahukkajahti\\_kayntiin\\_ymparistomini\(40476\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen/Energiahukkajahti_kayntiin_ymparistomini(40476)) . [viitattu 17.3.2023].

Ympäristöministeriö s.a. Taloyhtiön 5 askelta energiahukan vähentämiseksi. PDF-dokumentti. Saatavissa <http://www.ymparisto.fi/download/no-name/%7B6A0D359F-C9C0-4F05-A1A5-52DE88AEFE9D%7D/135551> [viitattu 17.03.2023].

Erilaiset arvo rakennuksissa (Myyryläinen 2019, 13–17).

Hankintahinta-arvo	Todelliset rakentamiskustannukset
Jälleenhankinta-arvo	Tarkkailu hetkellä rakennuksen rakentamisen kustannukset
Markkina-arvo	Hinta millä rakennus vaihtaisi omistajaa, eli myyntihinta
Kirjanpitoarvo	Kirjanpidon taseessa vastattavan kiinteistöomaisuuden arvo. Hankintahintaiseen arvoon lisätään peruskorjaukset ja arvonkorotukset sekä vähentämällä suunnitelman mukaiset poistot. Kirjanpitoarvo ei ole sama kuin tekninen arvo.
Tekninen arvo	Kuvaa parhaiten arvon muutosta. Lähtökohtana on jälleenhankinta-arvo, josta vähennetään rakennusosittainen käyttöikien arvo. Edustaa melko hyvin koko rakennusten arvoa
Verotusarvo	Kiinteistöverotuksen perustana. Jälleenhankinta-arvo määritellään käyttötarkoituksen ja pinta alan sekä valtiovarainministeriön asetuksen jälkeen. Arvossa huomioidaan rakennuksen ominaisuuksista johtuvia lisäyksiä tai vähennyksiä.
Arkkitehtiset arvot	Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti. Miljöoarvo kun rakennusta voidaan pitää yleisesti kauniina
Kulttuurihistoriallinen arvo	Rakennustyylistä. Rakennusten suojelussa museovirasto on merkittävä viranomainen



Taloyhtiön erilaiset tuloerät (Tomperi & Keskinen 2016, 92),

Hoitovastike	Hoitovastike on taloyhtiön pääasiallinen tulonlähde. Sen perimistarve pienenee, jos taloyhtiö saa vuokratuloa. Yhtiöjärjestyksessä määritellään vastikkeen peruste. Vastikkeella katetaan taloyhtiön tavanomaisia lyhytaikaisia menoja ja joitain kalusto- tai muita hankintoja, eli niitä kuluja mitkä kohdistuvat kaikille osakkeenomistajalle
Kulutusperusteisena	Vesivastiketta peritään useasti asukasmäärän tai todellisen mitatun kulutuksen mukaan
Erityisvastike	Taloyhtiössä voidaan periä myös poikkeavilla perusteilla olevia vastikkeitä. Tällaisissa tapauksissa hyöty ja kustannukset ovat yhtenäisiä huoneiston koosta riippumatta, kuten kaapelitelevisio, satelliittiantenni- tai parvekelasitusvastike.
Käyttökorvauksia	Niitä peritään vain käyttäjiltä, kuten sauna- pesutupa, ja mankelimaksut
Muut kiinteistön tuotot	Muita kiinteistön tuottoja. Kyseessä voi olla myyntivoittoa. Tai naapuri-kiinteistölle myydystä lämmöstä, sähköstä tai vedestä saadut tuotot.
Luottotappiot	Mahdolliset luottotappiot tai muut oikaisuerät esitetään tuottojen vähennyksenä

Taloyhtiön lyhytaikaisia menoeriä (Tomperi & Keskinen 2016, 93).

Henkilöstökulut	Ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot sekä niihin liitännäiset eläke ja muut henkilösivukulut
Hallintokulut	Isännöinti, kirjanpidosta ja tilintarkastuksesta suoritettavat maksut. Silloin kun saaja on merkitty ennakonperintäkisteriin. Tällöin ennakonpidätystä ei suoriteta.
Käyttö- ja huoltokulut	Kiinteistöhuollosta, vartioinnista sekä hissien ja ilmastointi-, lämmitys- ja muiden järjestelmien huollosta ja ylläpidosta aiheutuvat menot
Ulkoalueiden hoitokulut	Muun muassa nurmikoiden ja istutusten hoidosta, lumenajosta sekä liukkauden torjunnasta aiheutuneet kulut.
Siivouskuluja	Esimerkiksi porraskäytävien ja muiden yleisten tilojen siivouksesta sekä vaihtomatot
Lämmityskuluiksi	Kaukolämmöstä, polttoaineista tai lämmityssähköstä aiheutuvat kulut
Vesi- ja jätevesikulut	Paikallisen vesilaitoksen ja jätevesilaskutus. Maksu koostuu perusmaksusta ja kulutuksen perusteella määräytyvästä osuudesta
Sähköistä ja kaasusta	Osuus määräytyy perusmaksusta ja kulutuksesta.
Jätehuolto	Jätteidenajosta ja jätteiden käsittelystä sekä jäteastioiden vuokrista.
Vahinkovakuutus	Kiinteistön täysarvovakuutus sekä muita omaisuuden vahingoittumisen

	varalta otettuja vakuutuksia. Esimerkiksi palo-, murto-, lasi-, irtaimisto- ja vastuuvakuutukset
Vuokrakulut	Tonttivuokra sekä kalusto- ja laitevuokrat.
Kiinteistövero	Omana eränä
Korjauskulut	Rakennusten sekä laitteiden korjauskulut
Muut hoitokulut	Kiinteistön muusta ylläpidosta johtuvat kulut, kuten kokouksien järjestäminen, onnittelut tai suruvalitteluista aiheutuneet kulut
Kiinteistön tuotot- kiinteistön kulut – luottotappiot = hoitokate	
Poistot ja arvonalentumiset	Esimerkiksi rakennukset ja rakennelmat, koneet ja kalustot ja muut pitkäaikaiset menot. Asunto-osakeyhtiön tulee noudattamaa jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta näissä erissä. Poistoja tehdään vain tarpeen mukaan, ettei verotettavaa tulosta synny.

Taloyhtiössä käytettävät rahastot (Tomperi & Keskinen 2016, 88).

Rakennusrahasto	Rakennusrahasto on käytössä yhtiötä perustettaessa osakkeiden merkintähinnasta se osa, jota ei merkitä osakepääomaan tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Yhtiökokouksen päätöksellä varoja voidaan kerätä myös ennakoon perusparannuksia varten tai osakkaiden lainaosuussuorituksia. Muutamissa poikkeustapauksissa. Rakennusrahastoa voidaan alentaa, jos vastaava määrä käytetään vahvistetun taseen osoittamaan tappion kattamiseen, jos sitä ei voida kattaa vapaalla omalla pääomalla. Myös rahastokorotuksen tai yhtiön omien osakkaiden hankkimisella tai lunastamisella.
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, SVOP	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta käytetään myös lyhennettä SVOP-rahasto. Siihen merkitään osa osakkeiden merkintähinnasta tai rahastosijoituksista. Se osuus mitä ei merkitä osakepääomaan, rakennusrahastoon, lainanlyhennysrahastoon tai peruskorjausrahastoon. SVOP-rahastoa voidaan hyödyntää tappion kattamiseen, osakepääoman rahastokorotukseen ja omien osakkeiden hankkimiseen tai lunastamiseen. Eli rahastoa voi hyödyntää monipuolisesti. Asunto-osakeyhtiön rahastot

	määritellään joko yhtiöjärjestysmääräyksessä tai yhtiökokouksen päätöksellä
Lainanlyhennysrahasto, perusparannus ja -korjausrahasto	Osakkeenomistajien lainaosuussuorituksilla sekä pääomavastikkeista rahastoidulla määrällä voidaan kasvattaa lainanlyhennysrahastoa. Osakkeen omistajien kertasuoritukset merkitään perusparannus- ja korjausrahastoihin yhtiön peruskorjaushankkeista sekä näihin hankkeisiin liitännäiset vastikkeiden rahastoitu osuus.