



Aalto-yliopisto
Insinöörیتieteiden
korkeakoulu

Miina Hurskainen

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen potentiaali ja taloudellinen arviointi

Diplomityö, joka on jätetty opinnäytteenä tarkastettavaksi
diplomi-insinöörin tutkintoa varten.

Helsingissä 17.10.2019

Valvoja: Professori Ari Ekroos

Ohjaaja: Tekniikan tohtori Matti Kuronen

Tekijä Miina Hurskainen

Työn nimi Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen potentiaali ja taloudellinen arviointi

Maisteriohjelma Master's Programme in Real Estate Economics

Koodi ENG24

Työn valvoja Professori Ari Ekroos

Työn ohjaaja TkT Matti Kuronen

Päivämäärä 17.10.2019

Sivumäärä 96+5

Kieli Suomi

Tiivistelmä

Rakennemuutos Suomessa on johtanut asuntojen kasvavaan kysyntään kaupunkikeskuksissa ja tarpeelle tiiviimpään kaupunkirakenteeseen kasvavilla kaupunkialueilla. Monet 60-80-lukujen, usein tehottomasti rakennetut, asuinalueet ovat huomattavien korjaustarpeiden edessä ja sijoittuvat pääkaupunkiseudulla kaupunkien kannalta merkittäville kehitysalueille. Ajatus näiden alueiden uudistamisesta ja tiivistämisestä täydennysrakentamisen keinoin on voimistunut. Keväällä 2019 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain muutos paransi purkavan uusrakentamisen toteutusedellytyksiä Suomessa, minkä vuoksi aihe on hyvin ajankohtainen ja vaatii lisäselvityksiä.

Tämän diplomityön tavoitteena on tunnistaa keskeisimpiä asunto-osakeyhtiöiden purkavaan uusrakentamiseen liittyviä tekijöitä, jotka vaikuttavat hankkeiden toteuttamedellytyksiin ja kannattavuuteen sekä lisätä ymmärtämystä siitä, millä edellytyksin purkava uusrakentaminen on kannattava toteuttaa. Tutkimus toteutettiin monimenetelmätyönä, jossa empiirinen aineisto koostuu vertailevasta monitapaustutkimuksesta ja kaupunkien edustajien haastattelusta. Työn taustana toimivat aiheeseen liittyvät selvitykset ja tilastot sekä keskeinen lainsäädäntö.

Tutkimuksessa havaittiin, että purkavan uusrakentamisen osapuoliin kohdistuu erilaisia hyötyjä ja riskejä, minkä vuoksi eri osapuolet määrittelevät hankkeiden kannattavuuden hyvin eri tavoin. Tutkimuksessa tunnistettiin, että purkava uusrakentaminen pääkaupunkiseudulla on kannattavaa ja jopa toivottavaa kaupunkien näkökulmasta, mutta osakkaiden vaatima preemiotaso perustuu asumisen vaihtoehtoiskustannuksiin. Tutkimuksessa havaittiin, että toteuttamedellytyksiltään kannattavat projektit määrättyvät lopulta hankekohtaiset tekijöiden perusteella. Purkavalle uusrakentamiselle potentiaalisia kohteita tunnistettiin olevan erityisesti kaupunkien liikenteen solmukohdissa sijaitsevat 60-80-luvuilla rakennetut huonokuntoisen asunto-osakeyhtiöt, joilla on alhainen tonttitehokkuus ja mahdollisuus 4-6-kertaisen rakennusmassan rakentamiseen tontille. Lisäksi muun muassa alueen arvo, edulliset rakentamisolosuhteet sekä parkkinormi, ja tontin mahdollistama autopaikkaratkaisu vaikuttavat hankkeiden kannattavuuteen.

Tutkimuksen pohjalta voidaan pitää kuitenkin todennäköisenä, että suuri osa purkavan uusrakentamisen potentiaalista jää toistaiseksi toteutumatta prosessiin liittyvien epävarmuuksien, haasteiden ja avoimien kysymysten vuoksi. Toimintaympäristön keskeisiksi rajoitteiksi tunnistettiin muun muassa kaavoituksen hitauteen, toimintamalleihin, verotukseen ja rooleihin liittyvät epäselvyydet sekä ongelmat kommunikoinnissa ja luottamuksessa.

Tutkimustulokset osoittavat, että hankkeiden tarkastelu laajemmin potentiaalinen, toimintaympäristön edellytysten sekä hankekohtaisten tekijöiden kannalta on tärkeää, jotta purkavaan uusrakentamiseen soveltuvat kohteet voidaan tunnistaa. Diplomityön tulokset antavat lisäymmärrystä purkavan uusrakentamisen toteutusedellytyksille eri osapuolien näkökulmasta, mutta lisätutkimusta aiheesta muun muassa suunnatun osakeannin toteuttamiseksi tarvitaan, jotta purkavan uusrakentamisen tunnistettuihin haasteisiin voidaan vastata.

Avainsanat purkava uusrakentaminen, asunto-osakeyhtiö, täydennysrakentaminen, asunto-osakeyhtiölaki, monitapaustutkimus, lainopillinen analyysi

Author Miina Hurskainen

Title of thesis Potential and Economic Assessment of Demolition and Redevelopment of Limited Liability Housing Companies

Master programme Master's Programme in Real Estate Economics **Code** ENG24

Thesis supervisor Professor Ari Ekroos

Thesis advisor(s) D.Sc. (Tech.) Matti Kuronen

Date 17.10.2019**Number of pages** 96 + 5**Language** Finnish

Abstract

Structural change in Finland has led to increasing demand of apartments in urban areas and is generating a need for denser cities. Several suburbs built between the 1960's and 1980's are often produced with a relatively low density rate and are currently facing significant need of repairs. Many of these suburbs are in central development centers of Helsinki Metropolitan Area. Renewing and intensifying these areas by utilizing infill development has become a relevant option. The change in Limited Liability Housing Companies Act in spring 2019 has enhanced the preconditions for the execution of demolition and redevelopment of limited liability housing companies, which is why the topic is timely.

The aim of this Master's Thesis is to recognize the most crucial factors, which affect the prerequisites and profitability of demolition and redevelopment of limited liability housing companies as well as increases understanding on which conditions these kind of projects are reasonable to execute. The research was conducted by utilizing mixed method approach. The empirical material consists of a comparative multiple case study as well as interviews of city representatives. Background of the study encompasses earlier publications and statistics of the subject as well as relevant legislation.

The study reveals that the advantages and risks for different parties in demolition and redevelopment of limited liability housing companies varies greatly. Because of this, different parties determine the profitability in very different ways. It was recognized that in Helsinki Metropolitan Area the demolition and redevelopment of limited liability housing companies is profitable and even desirable on cities' point of view. For the shareholders required premium level is based on opportunity cost of living expenses in the area. However, it was identified that whether a project is profitable is defined by project-specific factors. The most potential limited liability companies for demolition and redevelopment are located in central transport nodes, dilapidated, are built between the 60s and 80s, have low plot ratio and possibility to build 4-6 times the size of the existing building stock on the plot. Inter alia value of the area, favorable building conditions as well as parking norm and parking solution also affect profitability of the projects.

Based on this study, it is likely that noticeable share of the existing potential won't be realized because of uncertainty, challenges and open questions. The most significant challenges recognized in operating environment were tardiness of zoning process, obscurities connected to operating models, taxation and roles as well as problems in communication and trust.

The study reveals that it is important to examine the projects through their potential, operating environment and project specific factors, so the locations where demolition and redevelopment is profitable can be recognized. The results of this Master's Thesis increase the understanding of prerequisites for demolition and redevelopment of limited liability housing companies from different points of view. However, further research is needed, for example on considering realization of directed share issues, so that it will be possible to respond to the challenges that were recognized.

Keywords demolition and redevelopment, limited liability housing company, infill development, multiple case study, legal-dogmatic research, Limited Liability Housing Companies Act

Alkusanat

Kun kaksi ja puoli vuotta sitten laitoin viimeisen pisteen graduni loppuun ajattelin, että ei enää ikinä. Nopeammin kuin kehtaan edes sanoa, jouduin kuitenkin perumaan sanani ja reilu vuosi sitten löysin itseni jälleen koulunpenkiltä. Kulunut vuosi on ollut täydellistä perehtymistä kiinteistömaailman saloihin ja on antanut paljon työvälaineitä sekä osaamista uralleni. Tämän lisäksi, mikäli enää mahdollista, kiinnostukseni kiinteistö- ja rakennus-alaa kohtaan kasvoi entisestään.

Nyt pitelen käsissäni jälleen valmista lopputyötä. Ilokseni voin todeta, että tällä kertaa matka ei ollut yhtä mäkinen ja kivikkoinen kuin ensimmäisellä kerralla. Osaltaan kyse lienee ensimmäisellä kerralla opituista virheistä ja iän tuomasta ”viisaudesta” mutta suuri kiitos tästä kuuluu kuitenkin työnantajalleni ja diplomityön toimeksiantajayritykselle Bonava Suomi Oy:lle. Haluan kiittää Bonavaa todella mielenkiintoisesta aiheesta, jota pääsin diplomityössäni tutkimaan, sekä parhaista mahdollisista puitteista toteuttaa työni tehokkaasti heti taloon tultuani. Erityiskiitos työni ohjaajalle ja esimiehelleni Matti Kuroselle, jonka ansiosta olen nyt tässä. Kiitos, että olet luottanut minuun alusta asti ja antanut kullannarvoisia neuvoja viimeisten kuukausien aikana.

Suuri kiitos kuuluu myös työni valvojalle professori Ari Ekroosille, joka oli mukana työni ohjauksessa jo suunnitteluvaiheesta asti ja vastasi nopeasti kaikkiin työn aikana heränneisiin kysymyksiin loma-ajoista riippumatta sekä auttoi kaikkien lakikiemuroiden tuomien haasteiden selvittämisessä. Haluan myös kiittää tutkimukseen osallistuneiden kaupunkien ja osakeyhtiöiden edustajia, jotka jaoitte kokemuksianne ja tietoaanne aiheeseen liittyen. Aiheen ymmärtäminen syvemmällä tasolla ei olisi ollut mahdollista ilman keskusteluista saamaani sisältöä.

Lopuksi haluaisin kiittää perhettäni, joka kannusti ja tuki minua päätöksessäni jatkaa opintojani. Kiitos Juho siitä, että olet siinä. Ilman läsnäoloasi ja tsemppaustasi viime vuosi ei millään muotoa olisi ollut mahdollinen.

Helsingissä 17.10.2019

Miina Hurskainen

Sisällysluettelo

Tiivistelmä

Abstract

Alkusanat

Sisällysluettelo 1

Käsiteluettelo 4

Lyhenne ja sädösluettelo 6

1 Johdanto..... 7

1.1 Tutkimuksen tausta 7

1.2 Tutkimuksen tavoite 9

1.3 Tutkimusongelma..... 10

1.4 Tutkimuksen rajaus 10

1.5 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto 11

1.6 Tutkimuksen rakenne 12

2 Purkavan uusrakentamisen potentiaali Suomessa 14

2.1 Täydennysrakentamisen yhteiskunnallinen merkitys..... 14

2.2 Kaupunkikehitys Suomessa 16

2.3 Suomen asunto-osakeyhtiökanta ja purkava uusrakentaminen 18

2.4 Purkavan uusrakentamisen vaikutukset eri sidosryhmiin..... 21

2.4.1 *Markkinavaikutukset* 21

2.4.2 *Taloudelliset vaikutukset* 21

2.4.3 *Sosiaaliset vaikutukset*..... 22

2.4.4 *Ympäristövaikutukset* 23

3 Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen toteuttaminen ja taloudellinen arviointi..... 24

3.1 Asunto-osakeyhtiön tarkoitus ja toiminta..... 24

3.2 Asunto-osakeyhtiölaki purkavasta uusrakentamisesta 26

3.3 Päätöksenteko ja oikeussuojakeinot asunto-osakeyhtiölain mukaan 26

3.4 Sidokset muihin lakeihin 28

3.4.1 *Maankäyttö- ja rakennuslaki* 28

3.4.2 *Asuntokauppalaki*..... 30

3.4.3 *Ryhmärakennuttamislaki* 31

3.4.4 *Lunastuslaki*..... 31

3.4.5 *Verolainsäädäntö* 32

3.5 Purkavan uusrakentamisen toteuttamisvaihtoehdot 34

3.5.1 *Suunnattu osakeanti* 34

3.5.2 *Keskitetty osakkeiden myynti* 35

3.5.3	<i>Kiinteistön myynti</i>	36
3.5.4	<i>Asunto-osakeyhtiö itsenäisenä rakennuttajana</i>	37
3.5.5	<i>Suunnattu osakeanti ja yhtiön jakaantuminen</i>	37
3.5.6	<i>Uusien asuntojen ja kiinteistön osan vaihto</i>	38
3.5.7	<i>Yhtiöiden sulautuminen</i>	38
3.6	Hankkeiden rahoittaminen.....	38
3.7	Muut hankkeiden taloudelliseen kannattavuuteen vaikuttavat tekijät	41
4	Metodologia ja aineisto	44
4.1	Tutkimusmetodologia ja tutkimusmenetelmien valinta	44
4.2	Tutkimusaineiston valinta.....	45
4.3	Tutkimusprosessi ja aineiston keruu	46
4.4	Tietojen käsittely ja analysointi	47
4.5	Reliabiliteetti ja validiteetti.....	48
5	Tutkimustapausten analyysi	50
5.1	Tutkimustapausten esittely	50
5.2	Vertaileva analyysi.....	52
5.2.1	<i>Ajurit purkavan uusrakentamisen taustalla</i>	52
5.2.2	<i>Riskit ja haasteet</i>	53
5.2.3	<i>Lainsäädäntö ja toimintaympäristö</i>	55
5.3	Taloudellinen arviointi	56
5.3.1	<i>Hankkeiden rahoittaminen</i>	57
5.3.2	<i>Hankkeiden kannattavuuden arviointi</i>	58
6	Tutkimustulokset	64
6.1	Purkavan uusrakentamisen potentiaali pääkaupunkiseudulla.....	64
6.1.1	<i>Potentiaalinen rakennuskanta</i>	64
6.1.2	<i>Purkavan uusrakentamisen hyödyt</i>	67
6.2	Haasteet purkavassa uusrakentamisessa.....	69
6.3	Lainsäädännön luoma toimintaympäristö.....	72
6.4	Hankekohtaisten tekijöiden vaikutukset.....	75
6.4.1	<i>Aluekohtaiset tekijät</i>	75
6.4.2	<i>Tonttikohtaiset tekijät</i>	76
6.4.3	<i>Olemassa olevan yhtiön tila</i>	77
6.4.4	<i>Rakentamiseen liittyvät tekijät</i>	78
7	Johtopäätökset ja yhteenveto	80
7.1	Purkavan uusrakentamisen toteutumisedellytykset.....	80
7.2	Purkavan uusrakentamisen kannattavuus hankkeen osapuolille	82
7.3	Liikkeenjohdolliset vaikutukset ja vaikutukset tutkimuskenttään	84
7.4	Jatkotutkimusehdotukset	85
	Liiteluettelo	96

Kuvaluettelo

Kuva 1 Tutkittavan ilmiön logiikka	12
Kuva 2 Asuntokunnat talotyypeittäin asunnon valmistumisvuosikymmenen mukaan 2018, Lähde: SVT 2018a	18

Taulukkoluetelo

Taulukko 1 Tutkimuksen haastattelutiedot.....	47
Taulukko 2 Tutkimustapausten perustiedot.....	50
Taulukko 3 Tutkimustapausten taloudellinen vertailu osakkaiden näkökulmasta.....	59
Taulukko 4 Kannattavuusvertailu rakennusyhtiön näkökulmasta	62
Taulukko 5 Kannattavuuslaskennassa käytetyt hankekohtaiset tiedot.....	62
Taulukko 6 Yhteenveto purkavaan uusrakentamiseen vaikuttavasta lainsäädännöstä ja lainsäädännön aiheuttamista haasteista	74
Taulukko 7 Yhteenveto hankekohtaisista kannattavuustekijöistä ja niiden vaikutusmekanismeista.....	79

Kaavaluettelo

Kaava 1 Purkavan uusrakentamisen kannattavuuteen lähtemisen ehto osakkaan näkökulmasta	78
---	----

Käsiteluettelo

Asunto-osakeyhtiö	Osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet (ei välttämättä) on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (AOYL 1:2 §)
Huoneistoala	Huoneistoa ympäröivien seinien sisäpintojen mukaan laskettu pinta-ala, josta on lisäksi vähennetty kantavat ja paloteknisesti osastoivat seinät ja hormit. Alle 1600 mm korkeita tiloja ei lasketa huoneistoalaksi.
Kaavarunko	Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä tehty suunnitelma maankäytöstä, jolla ohjataan kaavoituksen toteutusta.
Kehittämiskorvaus	Kunnan ja maaomistajan maankäyttösopimuksessa sopima maksu asemakaavamuutoksesta aiheutuneen merkittävän hyödyn kompensoimiseksi. Maksu käytetään kunnalle aiheutuvien kustannuksiin, kuten yhdyskuntarakentamiseen. (MRL 91 c §)
Kerrosala	Rakennuksen ulkoseinien ulkopinnan mukaisesti laskettu rakennuksen pinta-ala, johon sijoitetaan tai voidaan sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja (k-m ²).
Korjausvelka	Eli korjausvaje, kertoo paljonko rakennuksiin olisi pitänyt investoida, jotta ne olisivat käytön kannalta hyvässä kunnossa. Korjausvelka kertoo paljonko rakennuksiin pitää investoida, jotta ne voitaisiin entisöidä perusparannuksen mukaiselle kuntotasolle.
Lisärakentaminen	Ks. täydennysrakentaminen
Maankäyttösopimus	Kunnan ja maanomistajan välinen sopimus, jossa sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista, kuten maankäyttömaksusta, asemakaavoituksen kohteena olevalla maanomistajan omistamalla maa-alueella.
Maankäyttömaksu	Maankäyttösopimukseen perustuva maksu.
Peruskorjaus	Korjausrakentamista, jossa kohteen laatutasoa ei paranneta olennaisesti, vaan rakennus tai rakennuksen tila korjataan yhtä hyväksi kuin se oli uutena. Sisältää esimerkiksi lattiarakenteiden uusimisen ja keittiöiden ja kylpyhuoneiden saneerauksen.
Perusparannus	Kiinteistön laatutason muuttamista olennaisesti alkuperäistä tasoa paremmaksi, esimerkiksi nykyaikaistamalla rakennusta. Pe-

rusparannustoimenpiteitä ovat mm. hissien rakentaminen hissittömään rakennukseen tai koneellisen ilmanvaihdon rakentaminen painovoimaisen ilmanvaihdon tilalle.

Rakennusoikeus	Rakennusten kerrosala, joka on sallittua rakentaa määrätyle alueille, kuten kaavassa määritellylle tontille.
Suunnattu osakeanti	Tilanne, jossa yhtiö antaa oikeuden merkitä uusia osakkeita aiemmista omistussuoksista poiketen. Suunnattu osakeanti voi olla maksullinen tai maksuton. Suomen lainsäädännön mukaan maksuton suunnattu osakeanti voidaan toteuttaa vain, mikäli siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnatusta osakeannista päättää yhtiökokous tai hallitus yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla.
Tonttitehokkuus	Rakentamisen suhteellista määrää kuvaava ominaisuus asema-kaavan mukaisella tontilla. Lasketaan kerrosneliömetrien suhteena tontin pinta-alaan. Tonttitehokkuus ilmoitetaan tehokkuusluvun (e) avulla.
Täydennysrakentaminen	Täydennysrakentamisella tarkoitetaan rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään tai välittömille reuna-alueille. Täydennyksessä otetaan käyttöön nykyisten kaavojen (käyttämättömiä) rakentamismahdollisuuksia tai lisätään niitä. Täydennysrakentaminen voi olla samalla tiivistävää ja eheyttävää.

Lyhenne ja säädösluettelo

Säädökset

AKL	Asuntokauppalaki (843/1994)
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
AVL	Laki asuintalovarauksesta verotuksessa (846/1986)
EOL	Etuostolaki (608/1977)
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta (360/1968)
HE 210/2018 vp	Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta
HE 167/2002 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta
KVL	Kiinteistöverolaki (654/1992)
LunL	Lunastuslaki: laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
RRL	Ryhmärakennuttamislaki (190/2015)
TVL	Tuloverolaki (1535/1992)
VSL	Varainsiirtoverolaki (931/1996)

Lyhenteet

ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
HE	Hallituksen esitys
e	Tehokkuusluku
KILA	Kirjanpitolautakunta
PTS	Kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelma
SVT	Suomen Virallinen Tilasto

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Yhä useammat kaupungit Suomessa ja maailmalla pyrkivät tiivistämään kaupunkirakenteitaan niiden luomien useiden positiivisten ulkoisvaikutusten vuoksi. Tiiviimmät kaupunkirakenteet tuottavat taloudellisia hyötyjä niin olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon tehostumisen kuin veropohjan laajenemisen kautta ja ovat myös ympäristön kannalta edullisempi vaihtoehto perinteiseen uudisrakentamiseen verrattuna (Puustinen & Viitanen 2015; Newton 2013; McConnell & Wiley 2010). Rakenteelliset muutokset Suomessa muuttavat jatkuvasti asuntojen kysyntää muuttoliikkeen keskittyessä erityisesti suurimpiin kaupunkeihin, yksinasuvien määrän lisääntyessä ja väestön ikääntyessä (Valtioneuvoston kanslia 2015). Seuraavan 25 vuoden aikana Suomessa on arvioitu olevan tarvetta noin 618 200–760 000 uudelle asunnolle, josta arviolta puolet kohdistuu Helsingin seutukuntaan (Oikeusministeriö 2018, s. 17).

Täydennysrakentaminen on kirjattu yhdeksi valtakunnalliseksi alueiden ja maankäytön kehittämistavoitteeksi (Nykänen et al. 2013, s. 3). Täydennysrakentaminen on nykyään sekä kansallinen että kaupunkiseutuja yhdistävä tavoite (Puustinen 2016, s. 74). Esimerkiksi Helsingin kaupunki määritteli yhdeksi kaupunkistrategiansa maapoliittiseksi tavoitteekseen täydennysrakentamisen tehostamisen toimintakaudella 2017-2021 (Helsingin kaupunki 2019). Samaan aikaan suuri osa Suomen asunto-osakeyhtiökannasta lähestyy peruskorjausikää ja taloyhtiöiden korjausvelkakertymät kasvavat jatkuvasti (Nippala & Vainio, 2016, s.14). Taloyhtiöt joutuvat tekemään merkittäviä päätöksiä joko mittavien peruskorjaushankkeiden tai muiden ratkaisujen, kuten lisärakentamisen ja purkamisen, välillä, mikä lisää täydennysrakentamisen painetta.

Täydennysrakentamisesta on tehty tutkimuksia jo 1970-luvulta asti, mutta erityisesti 2000-luvulla keskustelu täydennysrakentamisen osalta on ollut aktiivista ja useissa tutkimuksissa sekä opinnäytetoissa on selvitetty keinoja täydennysrakentamisprojektien kehittämiseksi (Puustinen & Viitanen 2015; Pennanen et al. 2016; Pesonen 2017; Kujanen 2018 ym.). Täydennysrakentamisella tarkoitetaan rakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai sen välittömille reuna-alueille (Nykänen et al. 2013, s. 13). Tutkimukset ja selvitykset ovat erityisesti keskittyneet kehittämään yhteistoimintamalleja ja täydennysrakentamiseen liittyviä prosesseja (mm. Nykänen et al. 2013, Pennanen et al. 2016, Puustinen & Viitanen 2015). Puustinen (2016, s. 85) korostaa, että täydennysrakentamisen haasteena tulevaisuudessa on yhä enemmän sosiaaliset, poliittiset ja taloudelliset ulottuvuudet niin paikallisesti kuin seutu- ja valtakunnan tasolla. Suomessa täydennysrakentaminen on keskittynyt pääasiassa lisärakentamiseen niin, että olemassa olevat vanhat rakennukset säilytetään ja tontille rakennetaan joko uusia rakennuksia tai korotetaan vanhoja (Vainio et al. 2016). Taustalla on mahdollisuus kattaa joko osittain tai kokonaan tulevien peruskorjauskustannusten kustannuksia, jotka muuten nousisivat osakkaille hyvin kalliiksi (Ahvenniemi et al. 2018).

Aina lisärakentaminen olemassa olevan rakennuskannan oheen ei kuitenkaan ole järkevää tai edes mahdollista joko taloudellisista, kaavoituksellisista tai maankäytöllisistä syistä. Esimerkiksi rakennuksen huono kunto voi nostaa korjauskustannusten hintaa niin paljon, ettei taloyhtiöllä ole mahdollisuuksia kattaa peruskorjauksesta aiheutuvia kustannuksia. Erityi-

sesti suurimmissa kaupungeissa on alueita, joilla asunto-osakeyhtiöiden omistamien vanhojen rakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla on taloudellisesti tarkoituksenmukaista korjaamisen sijasta (Vahtera 2019). Hankkeita, joissa olemassa oleva rakennus purettaisiin joko osittain tai kokonaan tiiviimmän kaupunkirakenteen tieltä, on toteutettu lähinnä vanhojen liikerakennusten tai yksityisessä tai investoijien hallussa olevien asunto-osakeyhtiöiden paikalle (Oikeusministeriö 2018, s. 23-24). Tilanteita, joissa purettava rakennus on osakkaiden hallussa oleva asunto-osakeyhtiö, on käytännössä tähän mennessä vain yksittäisiä.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteuttamisen edellytyksenä niiden kannattavuuden vuoksi on käytännössä lisärakennusoikeuden saaminen ja sijoittuminen kasvaville alueille, joissa kysyntä on riittävää. Tämän vuoksi purkavasta uusrakentamisesta puhutaan yleisesti myös termeillä purkava täydennysrakentaminen ja purkava lisärakentaminen. Useat lähteet määrittelevät purkavan uusrakentamisen hankkeiksi, jossa yhtiön omistama vanha asuinrakennus puretaan joko kokonaan tai osittain ja jonka tilalle rakennetaan kerrosalaltaan ja huoneistomäärältään suurempi asuinrakennus (Oikeusministeriö 2019a, Isännöintiliitto 2019, Eduskunta 2019). Tässä tutkimuksessa asunto-osakeyhtiöiden purkavalla uusrakentamisella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiöiden joko osittaista tai koko rakennuskannan purkamista ja uudelleen rakentamista kokonaisuudessaan riippumatta hankkeiden sijainnista tai lisärakennusoikeudesta.

Erityisen ajankohtaiseksi purkavasta uusrakentamisesta tekee keväällä 2019 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain muutos. Toteutuneiden asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen hankkeiden vähäisen määrän takana on ollut erityisesti asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien yksimielisyysvaatimus, joka on vaadittu ennen kuin hankkeissa on voitu lähteä etenemään (Vahtera 2019). Sipilän hallitusohjelman (2015) yhtenä tavoitteena oli ”uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen” (Valtioneuvoston kanslia 2015), minkä seurauksena 1.3.2019 eduskunta hyväksyi asunto-osakeyhtiöiden purkavaa uusrakentamisen toteuttamista helpottavan lakimuutoksen (HE 183/2018 vp). Suurimpana uudistuksena voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain muutos mahdollistaa, että taloyhtiön yhtiökokous voi neljän viidesosan määräenemmistöllä päättää purkamisesta ja uusrakentamisesta yksimielisyysvaatimuksen sijasta. Keväällä voimaan tulleen lakimuutoksen seurauksena on todennäköistä, että helpotukset asunto-osakeyhtiölaissa tulevat lisäämään purkavan uusrakentamisen hankkeita lähitulevaisuudessa, minkä vuoksi aihe on erittäin ajankohtainen.

Asunto-osakeyhtiöiden yksimielisyysvaatimuksen lisäksi on arvioitu, että potentiaalisten hankkeiden toteutumista ovat karsineet tarvittavan tiedon, ohjauksen ja yhteistyömallien puute sekä rahoitukseen, verokäsittelyyn ja riskeihin liittyvät kysymykset (Oikeusministeriö 2018, s. 23-24). Useiden itse prosessiin ja siihen liittyviin valintoihin liittyvien epäselvyyksien vuoksi myöskin hankkeiden potentiaalinen ja kannattavuuden arviointi on edelleenkin haastavaa. Haastavuutta lisää hankkeiden yksilöllisyys ja monimuotoisuus. Selvityksissä on muun muassa tunnistettu useiden hankekohtaisten tekijöiden, kuten yhtiön rakennuksen kunnon, sijainnin, lisärakennusoikeuden määrän ja arvon sekä pysäköintiratkaisuiden, vaikuttavan hankkeiden kannattavuuteen. Lakimuutoksen alustavan valmistelun yhteydessä on muun muassa arvioitu, että rakennusoikeuden tulisi kasvaa vähintään 2-3 kertaiseksi, jotta purkava uusrakentaminen olisi taloudellisesti tarkoituksenmukaista (Oikeusministeriö 2018, s. 60). Hankkeiden kannattavuus on kuitenkin monen yksittäisen tekijän summa, minkä vuoksi kannattavuuden arviointi esitetyillä kriteereillä, ei ainakaan toistaiseksi ole mahdollista.

Purkava uusrakentaminen on vielä varsin harvinainen sekä vakiintumaton ilmiö, minkä vuoksi arviot hankkeisiin liittyvän potentiaalin ja vaikutusten suhteen vuoksi vaihtelevat laajasti eri toimijoiden osalta (HE 210/2018, s. 37). Purkavaa uusrakentamista on tutkittu tutkimusartikkeleissa erityisesti taloudellisesta ja ympäristövaikutusten näkökulmasta rakennusten eri korjaamisvaihtoehtoihin verrattuna (Alba-Rodríguez et al. 2017, Morelli et al. 2013, Itard & Klunder 2007), mutta puhtaasti purkavaa uusrakentamista koskeva tutkimustieto on varsin vähäistä. Lisäksi suomalainen asunto-osakeyhtiömuotoinen omistusmalli on maailmanlaajuisesti poikkeava jaetun omistamisen malli, minkä vuoksi siihen liittyy sekä toteutuksen että toteuttamisedellytysten osalta paljon erityispiirteitä (Puustinen & Viitanen 2015). Päätöksenteon vaikeus yhteisomisteisissa asunto-osakeyhtiöissä on havaittu liittyvän niin korkeisiin kustannuksiin, osakkeenomistajien eroaviin intresseihin kuin kollektiivisen päätöksenteon vaikeuteen (Puustinen et al. 2017). Suomessa asunto-osakeyhtiömuotoisten purkavan uusrakentamisen hankkeisiin liittyvä tutkimustieto rajoittuu lähinnä keväällä voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölainmuutosta varten tehtyihin esiselvityksiin. Aiheeseen liittyvä tutkimustieto onkin vielä monilta osin varsin puutteellista ja hajanaista, eikä esimerkiksi hankemuodoista tai niiden verovaikutuksista ole selkeää tietoa (Gustafsson 2019, s. 36). Osakkaiden ja rakennuttajien puutteellinen tietoisuus purkavan uusrakentamisen erityispiirteistä erityisesti toteuttamisvaihtoehtojen ja taloudellisten vaikutusten, kuten verokysymysten, osalta heijastuu muun muassa haluttomuuteen lähteä toteuttamaan purkavaa uusrakentamista asunto-osakeyhtiöissä sekä hankesuunnitelmien hitaaseen etenemiseen ja vaatii tämän vuoksi lisäselvityksiä.

1.2 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tausta osoittaa, että asunto-osakeyhtiöiden purkavaan uusrakentamiseen liittyy vielä paljon avoimia kysymyksiä, joihin nykyisten tutkimusten avulla ei pystytä vastaamaan, mutta jonka seurauksena suuri osa purkavaan uusrakentamiseen liittyvästä potentiaalista jää tällä hetkellä hyödyntämättä. Samalla kaupunkikehitys Suomen suurimmissa kaupungeissa ja asunto-osakeyhtiöiden nykytila lisäävät painetta ratkaisuille, jossa uusia ratkaisuja kaupunkien tiivistämiseen ja asunto-osakeyhtiöiden kasvavien korjausvelkojen ratkaisemiseksi löydettäisiin. Asiantuntijaorganisaatiot, kunnat ja valtio ovat havainneet tarpeen purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteutumiseksi (Vainio et al. 2018; HE 210/2018, s. 19-20; Helsingin kaupunginhallitus 2018), minkä vuoksi syvempi ymmärtämys aiheesta on tarpeen.

Tämän diplomityön taustalla on halu lisätä tietämystä purkavan uusrakentamisen mahdollisuuksista, vaihtoehtoista ja erityispiirteistä. Työn tarkoituksena on täyttää havaittua tutkimusaukkoa liittyen purkavaa uusrakentamista koskevaan tutkimukseen. Tutkimuksen tavoitteena on tunnistaa keskeisimpiä asunto-osakeyhtiöiden purkavaan uusrakentamiseen ja sen päätöksentekoon liittyviä tekijöitä, jotka vaikuttavat hankkeiden kannattavuuteen ja riskeihin sekä lisätä ymmärtämystä siitä, millä edellytyksin purkava uusrakentaminen on kannattava toteuttaa. Erityishuomio tarkastelussa on hankkeiden toteutusmuotoihin ja verotukseen liittyvissä kysymyksissä. Osana tutkimusta tunnistetaan lisäksi purkavan uusrakentamisen kannattavuutta eniten rasittavia tekijöitä.

Diplomityön tavoitteen taustalla on pyrkimys kehittää purkavan uusrakentamisen hankkeiden investointisuunnitteluvaihetta osana asuntorakennuttajan liiketoimintaportfolion kehittämistä. Tavoitteiden taustalla on myös halu edistää kansallisesti asetettuja tavoitteita kau-

punkirakenteiden tiivistämisestä ja lisätä vaihtoehtoja täydennysrakentamisen toteuttamisvaihtoehtoilta perinteisen lisärakentamisen rinnalla. Tämä diplomityö toimii luontevana jatkona purkavan uusrakentamisen lakimuutosta valmistelleiden selvitysten luomalle pohjalle.

1.3 Tutkimusongelma

Sekä edellä esitetyt käytännölliset että akateemiset syyt vahvistavat tarvetta havaitun tutkimusaukon täyttämiseksi. Tämän työn tutkimuksen taustalla on riittämätön ymmärtämys sekä purkavan uusrakentamisen potentiaalista että siihen liittyvästä kannattavuuden arvioinnista. Nämä osatekijät liittyvät läheisesti toisiinsa, minkä vuoksi niiden tarkastelu kulkee käsi kädessä tutkimuksen läpi. Tutkimuksen kannalta keskeisenä näkökulmana on missä tilanteissa ja kuinka purkavan uusrakentamisen hankkeita tulisi arvioida tai toteuttaa ja minkälaisia vaikutuksia eri tilannetekijöillä on hankkeiden toteutumiseen. Tutkimusongelma on tiivistetty päätutkimuskysymykseen sekä neljään alatutkimuskysymykseen.

Tutkimuksen päätutkimuskysymys on:

- *Minkälaisissa tilanteissa purkava uusrakentaminen on kannattavaa hankkeen osapuolille?*

Päätutkimuskysymykseen vastaamisen avuksi asetettiin neljä alatutkimuskysymystä:

- *Minkälaiset kohteet ovat potentiaalisimpia purkavan uusrakentamisen näkökulmasta?*
- *Minkälaisia haasteita purkavan uusrakentamiseen liittyy?*
- *Millaisia ehtoja laki asettaa toimintaedellytysten osalta?*
- *Miten hankekohtaiset tekijät vaikuttavat purkavan uusrakentamisen kannattavuuteen ja sen arviointiin?*

Alatutkimuskysymykset tarkastelevat aihetta tarkemmin sekä aluekohtaisen potentiaalin ja toimintaympäristön näkökulmasta sekä hankekohtaisten erityispiirteiden kautta. Ensimmäinen kysymyksistä keskittyy selvittämään purkavan uusrakentamisen mahdollisuuksia Suomessa toimintaympäristön näkökulmasta arvioimalla täydennysrakentamisen tarvetta ja asunto-osakeyhtiökannan tilaa. Toinen kysymyksistä selvittää yksityiskohtaisemmin hankkeiden toteutumisen kannalta keskeisimpiä haasteita, jotka vaikuttavat sekä purkavan uusrakentamisen potentiaalin realisoitumiseen että hankkeiden taloudellisiin toteutusedellytyksiin. Kolmas alatutkimuskysymyksistä tarkastelee lain purkavalle uusrakentamiselle tarjoamaa toimintaympäristöä sekä sieltä kumpuavia vaikutuksia hankkeiden toteutumiselle. Lain näkökulmasta keskeisinä kysymyksinä ovat muun muassa eri mahdollisuudet toteuttaa purkavaa uusrakentamista sekä taloudellisiin edellytyksiin vaikuttavat säädökset laissa. Viimeinen alatutkimuskysymyksistä tarkastelee yksityiskohtaisemmin purkavan uusrakentamisen ympärille rakentuvaa taloudellista yhtälöä sekä sitä miten hankekohtaiset tekijät vaikuttavat hankkeiden kannattavuuteen.

1.4 Tutkimuksen rajaus

Tämä tutkimus keskittyy tarkastelemaan asunto-osakeyhtiöiden purkavaa uusrakentamista taloudellisesta näkökulmasta. Taloudellisten vaikutusten arviointi keskittyy erityisesti sijoittajan ja asunto-osakeyhtiön sekä sen osakkaiden näkökulmiin. Muihin sidosryhmiin, kuten

kuntiin, kohdistuvia vaikutuksia arvioidaan lähinnä sanallisesti, eikä purkavan uusrakentamisen hyötyjä pyritä arvottamaan määrällisesti. Työn ulkopuolelle on myös rajattu taloudellinen vertailu vaihtoehtoiisiin toteuttamistapoihin, kuten peruskorjaushankkeisiin tai muihin täydennysrakentamisen muotoihin nähden. Tutkimuksen ulkopuolelle on jouduttu rajamaan joitain aiheen kannalta merkittäviä, mutta vain välillisesti tutkimuskysymykseen liittyviä aihealueita, joiden vaikutusten arviointi ylittää työn laajuuden. Tällaisia ovat muun muassa väliaikaisten asumisjärjestelyjen järjestäminen osakkaille ja eri toteuttamisvaihtoehtojen rahoituskulut, minkä vuoksi täysin kattavaa kustannusvaikutusten vertailua ei tämän tutkimuksen perusteella pysty toteuttamaan. Tutkimus on myöskin rajattu käsittelemään vain omistustonteilla sijaitsevia asunto-osakeyhtiöitä, sillä vuokratontti muuttaa taloudellista yhtälöä merkittävästi ja näiden tilanteiden nähtiin vaativan erillistä tarkastelua.

Työssä rajataan ulkopuolelle myös sellaiset purkavat uusrakennushankkeet, joissa kyse ei ole asunto-osakeyhtiöihin kohdistuvasta purkamisesta ja uusrakentamisesta. Selkeyden vuoksi tässä työssä purkavasta uusrakentamisesta puhuttaessa viitataan vain asunto-osakeyhtiöiden purkavaan uusrakentamistoimintaan. Alueellisesti työssä keskitytään tarkastelemaan pääkaupunkiseudun tilannetta, jossa tarve tiiviimmille kaupunkirakenteille on suurin. Tutkimus ei suoranaisesti ota kantaa muun Suomen tilanteeseen, vaikka osa tuloksista sopii hyödynnettäväksi yhtä lailla laajemmassa mittakaavassa.

1.5 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Tämä tutkimus toteutetaan monitapaustutkimuksena. Tapaustutkimukset soveltuvat erityisesti tilanteisiin, joissa pyritään kokonaisvaltaisesti analysoimaan valittua ilmiötä sen kontekstissa (Yamashita & Moonen 2014). Etenkin tilanteissa, joissa tutkimusasetelmassa on useita tärkeitä muuttujia ja yhteyksiä, jotka limittyvät keskenään, tapaustutkimuspohjaisten asetelmien on nähty tarjoavan hyvä lähtökohta tutkimuksille (Yin 2003). Grayn (2018) mukaan tapaustutkimus sopii tilanteisiin, joissa ”miksi” tai ”kuinka” kysymyksiä esitetään tapahtumasarjalle, johon tutkijalla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa. Tapaustutkimusta voidaankin pitää optimaalisena tilanteisiin, joissa eri tekijöiden ja kontekstin väliset yhteydet ovat yhä epävarmoja tai kyseenalaisia, kuten tässä tutkimuksessa.

Ilmiön tutkimisen kannalta ei tunnistettu soveltuvaa teoriaa tai mallia, jota tutkimuksessa olisi voitu suoraan hyödyntää. Aineiston tulkinnessa on kuitenkin hyödynnetty teoriasta tunnustettuja selityksiä ja vahvistuksia, minkä vuoksi työ voidaan luokitella teoriasidonnaiseksi tutkimukseksi. Teoriasidonnaisen tutkimuksen periaatteidenmukaisesti tutkimuksen pääpaino on aineistossa, mutta aikaisempi tieto ohjaa tai auttaa analyysiä ja aikaisempaa teoriaa pyritään täydentämään aineiston avulla (Tuomi & Saarijärvi, s. 97). Tutkimuksessa hyödynnetäänkin niin sanottua abduktiivisen päättelyn logiikkaa, jossa ajatteluprosessissa aineistolähtöistä ajattelua täydennetään aikaisempien teorioiden avulla (Tuomi & Saarijärvi, s. 97). Kuten laadullisessa lähestymistavassa yleensäkin, tämänkään tutkimuksen tarkoituksena ei ole testata ennalta asetettuja hypoteeseja tai teorioita (Hirsjärvi ym. 2004, s. 155).

Osana aineistolähtöistä lähestymistapaa tutkimus noudattaa osin oikeusdogmaattista eli lainopillista analyysiä. Lainopillinen analyysi tarkastelee ajantasaisen lainsäädännön substanssia kulloinkin käsiteltävänä olevassa ongelmassa (Furuhjelm & Haarma 2013, s. 26-30). Menetelmän tarkoituksena on sekä voimassa olevien oikeussääntöjen sisällön tutkiminen että pyrkimys ehkäistä oikeusnormien tulkinnanvaraisuudesta aiheutuvaa oikeusjärjestyksen sisältöön liittyvää epätietoisuutta (Furuhjelm & Haarma 2013, s. 26-30). Metodiat voidaan

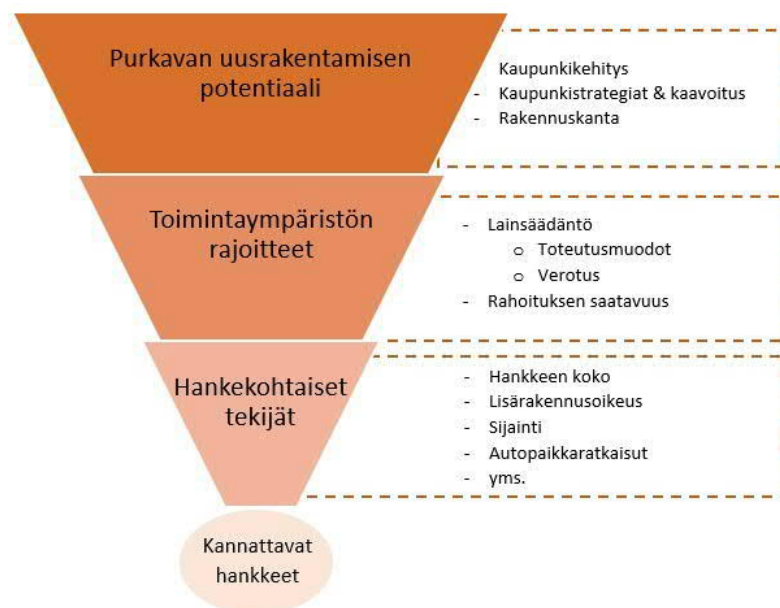
hyödyntää myös De lege ferenda –suositusten asettamisessa eli nostaa esille lainsäädäntöä koskevia muutosehdotuksia perustuen tutkimuksessa esiin nousseisiin käytännön haasteisiin (Kolehmainen 2016). Varsinaiset toimintaehdotukset eivät sisälly tämän tutkimuksen laajuuteen, mutta mahdollisia kannattavuuden kannalta olennaisia lain tuottamia haasteita pyritään tunnistamaan.

Kerätty tutkimusaineisto perustuu kolmeen todelliseen suunnitteilla olevaan hankkeeseen ja niistä kerättyyn aineistoon. Kaikki tapaukset sijoittuvat pääkaupunkiseudulle, mutta eri kuntien alueelle. Empiirinen data koostuu pääosin kvalitatiivisesta datasta. Kvalitatiivisen datan muodostavat puolistrukturoidut teemahaastattelut sekä tapauksista kerätty muu aineisto, kuten yhtiöjärjestykset. Kohdennetut teemahaastattelut toteutettiin asunto-osakeyhtiöiden edustajille sekä kaupunkien viranomaisille. Tämän lisäksi voimassa olevaa lainsäädäntöä, sen esitöitä sekä oikeuskirjallisuutta hyödynnetään osana laadullisen tutkimuksen toteutusta.

Toteutettujen haastattelujen lisäksi tapausten mallintamiseksi kerätyn aineiston ja empiiristen tietojen pohjalta laadittiin vertailevat kannattavuuslaskelmat Excel -taulukkolaskentaohjelmalla. Laskelmissa on hyödynnetty numeerista aineistoa, joka perustuu tapauksista kerättyihin tietoihin ja arvioihin sekä avoimeen markkinadataan. Tutkimuksessa ei esitetä hankkeiden markkinatietojen osalta tarkkoja arvoja, vaan arviot on esitetty tutkimuksen kannalta riittävällä tarkkuudella.

1.6 Tutkimuksen rakenne

Tässä luvussa esitellään tutkimuksen rakenne tutkimuksessa käsiteltävien aihealueiden välisten suhteiden ymmärtämisen sekä kokonaisuuden hahmottamisen tueksi. Tämä johdanto esittelee tutkimuksen tausta ja tavoitteet, tutkimusongelma sekä tutkimusmetodit. Tutkimuksen keskeisimmät osa-alueet ja niiden väliset yhteydet on esitetty alla olevassa kuvassa 1, joka kuvastaa tutkittavan ilmiön logiikkaa. Tutkittavan ilmiön logiikka on esitetty suppilon muodossa, mikä kuvastaa hyvin reaali maailmassa tapahtuvaa ilmiötä, jossa vain osa teoreettisen potentiaalin piirissä olevista hankkeista toteutuu. Tutkimuksessa syyt potentiaalin karsiutumiselle on esitetty kahdessa osassa: toimintaympäristön rajoitteina ja hankekohtaisina tekijöinä.



Kuva 1 Tutkittavan ilmiön logiikka

Tutkimuksen rakenne noudattaa Kuvassa 1 esitettyä logiikkaa, jossa purkavaa uusrakentamista tarkastellaan ensin laajemmasta näkökulmasta edeten toimintaympäristön kautta tarkempiin hankekohtaisiin tekijöihin, jotka vaikuttavat hankkeiden toteutumiseen. Tutkimuksen teoreettinen pohja koostuu kahdesta pääosasta ja on esitetty pääluvuissa 2 ja 3. Luvussa 2 perehdytään tarkemmin purkavan uusrakentamisen taustalla oleviin tekijöihin ja analysoidaan purkavien uusrakentamishankkeiden potentiaalia suomalaisessa toimintaympäristössä. Luvun alussa perehdytään purkavaan uusrakentamiseen osana laajempaa täydennysrakentamisen ilmiötä, jonka jälkeen arvioidaan yksityiskohtaisemmin rakennemuutoksen vaikutuksia Suomen asuntomarkkinoihin, asunto-osakeyhtiökannan tilannetta sekä purkavan uusrakentamisen vaikutuksia eri sidosryhmiin.

Luku 3, keskittyy tarkemmin suppilon kahteen jälkimmäiseen osioon eli purkavien uusrakentamishankkeiden toteuttamiseen liittyviin käytännön kysymyksiin, kuten lainsäädännön asettamiin vaatimuksiin ja hankkeiden eri toteutus- sekä rahoitusvaihtoehtoihin. Toimintaympäristön arvioinnin jälkeen tutkimuksessa tunnistetaan hankekohtaisia tekijöitä, kuten hankkeen koko, sijainti, lisärakennusoikeuden määrä, jotka ovat olennaisia hankkeiden kannattavuuden kannalta ja näin ollen ovat kriittisessä asemassa hankkeiden toteutumisen näkökulmasta. Näitä tekijöitä on tarkasteltu pääluvun 3 viimeisessä osiossa (3.6).

Tutkimuksen jälkimmäisellä puolella on esitelty tutkimuksen empiirinen osuus, jossa arvioidaan sekä haastatteluiden että esimerkkilaskelmien avulla purkavia uusrakentamishankkeita taloudellisesta näkökulmasta teoriaosuudessa tunnistettujen näkökulmien kautta. Luvussa 4 esitellään tarkemmin tutkimusasetelma, kuten tutkimusmenetelmät, aineisto ja aineistonkeruumenetelmät sekä tutkimusprosessin kulku. Monitapaustutkimusten tulokset on esitetty luvussa 5, jossa kuvataan sekä tapaukset että tehdään vertailevaa analyysiä sekä toimintaympäristön että taloudellisesta näkökulmasta. Luku 6 kokoaa yhteen tutkimuksen keskeisimmät löydökset sekä kirjallisuuskatsauksesta että empiirisestä tutkimuksesta saatujen tietojen pohjalta ja tiivistää vastaukset tutkimuksen alussa asetettuihin alatutkimuskysymyksiin. Viimeisessä luvussa 7 esitetään vastaus tutkimuksen päätutkimuskysymykseen, *milloin purkavan uusrakentaminen on kannattava hankkeen eri osapuolille*. Luvussa arvioidaan lisäksi tutkimuksen liikkeenjohdollisia ja teoreettisia vaikutuksia sekä mahdollisia jatkotutkimuskysymyksiä.

2 Purkavan uusrakentamisen potentiaali Suomessa

Tässä pääluvussa arvioidaan purkavan uusrakentamisen potentiaalia eri näkökulmista. Luku yhdistää laadullisen ja määrällisen arvioinnin piirteitä. Kuten luvussa 1.4 määriteltiin, purkava uusrakentaminen on yksi täydennysrakentamisen muoto, minkä vuoksi tässä luvussa tarkastellaan myös täydennysrakentamiseen liittyvää tutkimusta ilmiön taustan ja laajemman kontekstin ymmärtämiseksi. Pääluvun aluksi perehdytäänkin laajemmalla tasolla täydennysrakentamiseen liittyviin hyötyihin ja ongelmiin, jotta eri sidostyhmien motiiveja täydennysrakentamisen puolesta tai vastaan voidaan analysoida paremmin. Laadullisen arvioinnin päättää Suomen kaupunkikehitykseen lyhyesti perehtyvä osio, jossa selvitetään purkavan uusrakentamisen tarvetta suomalaisessa toimintaympäristössä. Pääluvun jälkimmäinen puoli keskittyy määrälliseen arviointiin. Määrällisen arvioinnin toteuttamiseksi pyritään tarkemmin tunnistamaan suomalainen asunto-osakeyhtiökanta ja sen erityispiirteet, jotta hankkeiden määrällistä potentiaalia pystytään arvioimaan tarkemmin.

2.1 Täydennysrakentamisen yhteiskunnallinen merkitys

Täydennysrakentaminen sijoittuu erityisesti kasvaville suurkaupunkialueille ja ilmiön taustalla onkin todettu olevan asukasmäärän ja asuntotarpeen kasvu (Steinacker 2003). Useiden kaupunkien nopea kasvu on johtanut tilanteeseen, jossa asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan. Kehitys on johtanut hintojen nopeaan kasvuun, ihmisten kyvyttömyyteen selvittää asumiskustannuksistaan ja tuetun asumisen lisääntymiseen (Elkind et al. 2017). Samalla kaupunkien kasvun seurauksena työmatkat ovat pidentyneet ja ruuhkat lisääntyneet, mikä puolestaan on nostanut kaupunkien ilmansaasteiden määrää (Elkind et al. 2017). Kolmantena ajurina täydennysrakentamisen taustalla voidaan pitää kasvavaa segregatiota, josta osa kaupungeista kärsii kaupunkien rakennuskannan rappeutuessa ja uuskehittämisen keskittyessä esikaupunkialueille (Aly & Attwa 2013). Ilmiön seurauksena useissa maissa parempituloinen väestönosa on siirtynyt uusille alueille, vähempiosaisen väestönosan jäädessä asuttamaan vanhoja, huonokuntoisia asuinalueita (Aly & Attwa 2013), minkä vuoksi segregatian riski alueiden rappeutuessa kasvaa. Täydennysrakentaminen on keino seudullisen väestörakenteen korjaamiseksi (Hirvonen & Puustinen 2016, s. 105, Puustinen 2016, s. 78) Tutkimusten mukaan täydennysrakentamisen avulla voidaan yhdistää eri aikana syntyneitä kaupunginosia ja uudistaa olemassa olevien tonttien käyttötarkoitusta ajan mukaiseksi (Hardin 2004).

Myöskin ikääntyvien, yhteisomistettujen kiinteistöjen määrän kasvu on kriittinen kysymys monissa kaupungeissa ympäri maailman (Lujanen 2010). Tarve rakennusten korjaamiselle kasvaa kiinteistöjen ikääntyessä ja haasteena on erityisesti korjaushankkeiden rahoituksen järjestäminen ja kerääminen, mikä on osakehuoneiston omistajien vastuulla (Lujanen 2010). Monessa yhteydessä täydennysrakentamista on pidetty erityisesti keinona kattaa näiden ikääntyvien kiinteistöjen korjauskustannuksia (Pennanen et al. 2016, Nykänen et al. 2013; Hauge et al. 2012).

Asuntomarkkinoihin liittyvien ongelmien on todettu olevan tiiviissä yhteydessä moniin yhteiskunnallisesti laajempiinkin ongelmiin, kuten työvoiman kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen. Muun muassa Suomen Valtionvarainministeriö on todennut julkaisussaan, että yksi asuntomarkkinoiden suurimmista ongelmista on korkeat asumiskustannukset kasvukeskuksissa. Näihin valtio voi parhaiten vaikuttaa kasvattamalla tonttitarjontaa kaavoituksen tai täydennysrakentamisen kautta. Tämän lisäksi toimivien asuintomarkkinoiden nähdään edistävän myös tuottavuuden kasvua (Valtionvarainministeriö 2019, s. 81, 94)

Täydennysrakentamisen on havaittu vastaavan edellä esitettyihin ongelmiin ja siihen on tunnistettu liittyvän useita hyötyjä niin taloudellisesta kuin sosiaalisestakin näkökulmasta (Penanen et al. 2016). Täydennysrakentamisen yksi suurimmista eduista on, että sen avulla pystytään luomaan tiiviimpiä kaupunkirakenteita, joilla puolestaan on monia positiivisia ulkoisvaikutuksia. Muun muassa Oikeusministeriön (2018, s. 18) täydennysrakentamisen lisäämistä kartoittavassa julkaisussa todetaan, että tiiviimpi yhdyskuntarakenne vaikuttaa positiivisesti sekä työ- ja asuntomarkkinoihin että laajemmalla tasolla tuottavuuden ja kilpailukyvyn kehitykseen. Aly ja Atwa (2013) puolestaan korostavat tutkimuksessaan sekä täydennysrakentamisen taloudellista että sosiaalista näkökulmaa. Heidän mukaansa täydennysrakentamisen avulla voidaan tehostaa maankäyttöä ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, luoda yhä turvallisempia ja viihtyisimpiä jalankulkuverkostoja kaupunkialueille sekä lisätä mahdollisuuksia monikäyttöisten aluekokonaisuuksien luomiseen. Myös Puustinen ja Viitanen (2015) alleviivaavat tehokkaiden kaupunkirakenteiden positiivisia tulosvaikutuksia. Tutkijat muun muassa toteavat näiden liittyvän säästöihin infrastruktuurikustannuksissa, alueille syntyviin uusiin investointeihin ja kaupungin veropohjan laajenemiseen. Täydennysrakentaminen edesauttaa myös palvelujen ja infran ylläpitoa sekä parantaa niiden kannattavuutta (Puustinen 2016, s. 74). Yhteiskunnan kannalta täydennysrakentamista voidaankin pitää yhtenä keskeisimpänä keinona toteuttaa resurssitehokasta rakentamista ja eheyttää alueita ilman mittavia lisäinvestointeja esimerkiksi infrastruktuuriin (Oikeusministeriö 2018, s. 18, Puustinen 2016, s. 74).

Täydennysrakentamisen yhtenä tärkeänä motiivina pidetään, että tiiviimmän kaupunkirakenteen seurauksena liikenne ja liikkumistarve vähenevät (Puustinen 2016, s. 74). Muun muassa Kaliforniassa nykyistä korkeamman täydennysrakentamisasteen muun uusrakentamisen sijaista on todettu yhteiskunnan näkökulmasta johtavan niin korkeampaan vuotuiseseen taloudelliseen kasvuun, korkeampiin verotuloihin, alhaisempiin rakennuskustannuksiin kuin mahdollisuuksiin luoda säästöjä valtion budjettiin (Elkind et al. 2017, Aly & Attwa 2013). Osa tutkimuksista korostaa myös täydennysrakentamisen ekologisista hyötyjä. Ekologisesta näkökulmasta täydennysrakentamisen on arvioitu johtavan myös huomattaviin vähennyksiin kaupunkien kasvihuonepäästöissä ja saasteissa (Elkind et al. 2017, Aly & Attwa 2013). Toistaiseksi yhtä kattavaa tietoa Suomessa toteutetun täydennysrakentamisen vaikutuksista ei ole saatavilla, sillä ilmiö on vielä varsin tuore.

Edellä esitettyjen yhteiskunnan saavuttamien hyötyjen lisäksi täydennysrakentamisen on arvioitu vaikuttavan positiivisesti myös asukkaiden näkökulmasta. Kuten edellä esitettiin, täydennysrakentaminen luo usein viihtyisämpää asuinympäristöä vanhojen rapistuvien alueiden tilalle ja tiiviimmän kaupunkirakenteen avulla myös alueiden palvelut voidaan turvata kysynnän kasvaessa. Alueen asukkaiden näkökulmasta täydennysrakentaminen on keino turvata vanhenevien alueiden viihtyvyys, palveluiden saatavuus ja elinvoimaisuus myös tulevaisuudessa (Oikeusministeriö 2018, s. 66). ARA:n (2016) selvityksessä puolestaan käy ilmi, että täydennysrakentamisen avulla voidaan luoda kasvukeskuksiin kipeästi kaivattuja asuntoja ja vastata paremmin kysyntään. Samalla täydennysrakentamisen seurauksena asukkaan matkustamiseen käyttämän ajan taloudelliset ja ajalliset vaihtoehtokustannukset laskevat (Elkind et al. 2017). Tämän lisäksi Wegman ja Nemirow (2011) korostavat, että täydennysrakentamisen on havaittu vähentävän köyhyyttä ja luovan turvallisuutta asukkaille.

Tutkimuksissa on myös todettu, että täydennysrakentamisella voidaan vaikuttaa positiivisesti vaihtelevampien ja edullisempien asumisvaihtoehtojen määrään sekä lisätä taloudellista

hyvinvointia ja elämänlaatua (Aly & Attwa 2013). Kaikki tutkimukset eivät kuitenkaan ole linjassa täydennysrakentamisen ja sen tuomien hintavaikutusten suhteen. Muun muassa Steinacker (2003) havaitsi täydennysrakentamisen nostavan rakentamisen alla olevien alueiden hintatasoa. Tutkimuksen tuloksista kävi ilmi, että alueet, joilla täydennysrakentaminen nähtiin houkuttelevana, olivat niitä, joiden uusrakentamisen hintataso oli jo alun perinkin korkealla alueita ympäröiviin asuinalueisiin verrattuna. Steinacker uskookin, että vaikka täydennysrakentaminen tuokin usein hyötyjä kaupungin ja itse lähiöiden näkökulmasta, sillä voi olla haitallisia vaikutuksia matala- ja keskituloisten asukkaiden näkökulmasta. Nykäsen et al. (2013, s. 81) mukaan täydennysrakentaminen ei myöskään ole arvonnousuautomaatti, vaan kyse on aina paikallisista olosuhteista. Tutkijoiden mukaan täydennysrakentaminen nostaa asuntojen ja kiinteistöjen arvoa, mikäli alueen haluttavuus asuinpaikkana nousee täydennysrakentamisen seurauksena (Nykänen et al. 2013, s. 81). Alueiden positiivisen muutoksen edellytyksenä on kuitenkin, että täydennysrakentaminen nostaa alueen arvostusta ja laatua esimerkiksi alueen maineen kehittymisen ansiosta.

Aly ja Attwa (2013) tiivistävät täydennysrakentamisen hyödyt mahdollisuuksiin elvyttää yhteisöjä, maaperän suojeluun ja vaihtoehtojen lisääntymiseen asukkaiden näkökulmasta. Tämän lisäksi useat tutkimukset korostavat yhteiskunnalle kohdistuvia taloudellisia hyötyjä, jotka ovat seurausta tiiviimmästä kaupunkirakenteesta ja sen mukanaan tuomista hyödyistä (Hauge et al. 2012, Nykänen et al. 2013, Pennanen et al. 2013). Taloudelliset hyödyt asukkaiden näkökulmasta eivät ole yhtä selviä ja rajoittuvat vain pieneen osaan alueiden väestöstä.

2.2 Kaupunkikehitys Suomessa

Viimeisten vuosikymmenten aikana väestönkehitys Suomessa on ollut kaupunkivetoista. Noin 85 prosenttia Suomen väestöstä asuu nykyään kaupungeissa tai taajaan asutuissa kunnissa (RT 2019a). Vuodesta 1990 vuoteen 2015 Suomen 14 suurimmassa kaupunkiseutukunnassa asuvien osuus oli kasvanut 61 prosentista 69 prosenttiin (Vainio 2016, s. 7). Tämä tarkoittaa keskimäärin 1,3-1,5 prosentin vuosittaista kasvuvauhtia. Nopea kaupunkiseutujen väestönkasvu on synnyttänyt laajasti hajautuneita yhdyskuntarakenteita ja samalla lisännyt sekä yhdyskuntatekniikan tarpeita että liikenteen virtoja joukkoliikenteen ollessa kannattamatonta hajanaisilla asuinalueilla (Oikeusministeriö 2018). Kysynnän kasvaessa nopeammin kuin tarjonnan, asumisen kustannukset kasvavilla alueilla ovat myös kasvaneet nopeasti. Sipilän hallitusohjelmassa vastattiin rakennemuutoksen tuomiin ongelmiin ohjaamalla rakentamista niin, että ”asuntorakentaminen vastaa nykyistä paremmin kysyntään ottamalla huomioon olemassa oleva ja tuleva tarve kuten muuttoliike, väestön ikääntyminen, yksinasuvien määrän lisääntyminen, kuntien elinkeinostrategiat ja ilmasto- ja elinkeinopolitiikan näkökohdat” (Valtioneuvoston kanslia 2015). Hallitusohjelman yhtenä tavoitteena olikin toimeenpanna laaja ohjelma, jolla tuetaan asuntorakentamisen lisäämistä muun muassa korjaamalla ja poistamalla asuntorakentamisen säädöksiä ja edistämällä pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan ylläpitoa (Valtioneuvoston kanslia 2015).

Maantieteellisten muutosten lisäksi kotitalouksien rakenteissa on tapahtunut muutoksia. Perheiden suhteellinen osuus asuntokunnista on laskenut huomattavasti. Suomen asuntokunnista 44 prosenttia eli 1,19 miljoonaa asuntokuntaa on yhden hengen talouksia ja yhteensä 74 prosenttia yhden tai kahden hengen talouksia (SVT 2018a). Yksinasuvien määrä on enemmän kuin puolitoistakertaistunut viimeisen 20 vuoden aikana (RT 2019). Asuntokun-

tien rakenteiden muutokset sekä väestönkasvu on johtanut myös asutokuntien määrän huomattavaan kasvuun. Pelkästään viimeisen 20 vuoden aikana asutokuntien määrä on kasvanut lähes puolella miljoonalla, mikä tarkoittaa yli 20 prosentin kasvua (SVT 2018b). Rakenteelliset muutokset tarkoittavat muutoksia myös asumispreferenssien suhteen. Asutokuntien tarpeet ja arvot ovat erilaiset kuin ennen, mikä ovat johtaneet kysynnän lisääntymiseen erityisesti pienempien, paremmalla sijainnilla olevien ja ekologisten rakennusten osalta (Strandell 2011).

Tilastokeskuksen laatimien väestöennusteiden mukaan vuotuinen väestönkasvun hidastuminen kaupungeissa alkaa vähitellen 2020-luvulla ja voimistuu pitkällä aikavälillä, mutta väestönkasvu kaupungeissa jatkuu silti koko ennustejaksolla 2040-luvulle asti (SVT 2004). MDI:n (2019) laatimasta ennusteesta käy ilmi, että vuosien 2017-2040 aikana vain neljän maakunnan väkiluvun ennustetaan kasvavan. Suhteellisesti väkiluvun ennustetaan kasvavan eniten Uudellamaalla ja Ahvenanmaalla sekä maltillisemmin Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa. Konservatiivisessakin ennusteessa Uudenmaan kasvun ennustetaan olevan 17,7 prosenttia, mikä tarkoittaa lähes 2 miljoonaa asukasta vuonna 2040. Käytännössä MDI:n ennuste tarkoittaa, että vuonna 2040 useampi kuin joka kolmas (35 %) suomalainen asuu Uudellamaalla (nyt 30 %) ja useampi kuin joka toinen Suomessa asuva (55,8 %) asuu niin sanotun kasvukolmion alueella (Uusimaa, Varsinais-Suomi, Pirkanmaa ja Kanta-Häme).

Vaikka Suomen väestö keskittyy koko ajan yhä enemmän kaupunkien läheisyyteen, väestön keräytymisessä taajama-alueille ei vielä varsinaisesti voi puhua kaupungistumisesta, joka synnyttäisi agglomeraatiohyötyjä taloudellisen kasvun, osaamisen keskittymisen ja palvelujen kehittämisen kautta (Vainio 2016, s. 9). Kaupungistuminen on ollut yksi maailman merkittävimmistä trendeistä jo pitkään, minkä vuoksi Suomen voi laajemmassa mittakaavassa nähdä olevan jäljessä kaupungistumiskehityksessä (Vainio 2016, s. 9; World Economic Forum 2014). Vainion (2016, s. 9-10) esittämän kaupungistumisennusteen mukaan onkin todennäköistä, että Tilastokeskuksen konservatiivisia ennusteita vahvempi kaupunkien kasvuvauhti tulee jatkumaan myös seuraavina vuosina ja pysymään viime vuosien kasvuvauhdin tasolla.

Riippumatta skenaariosta tulevien vuosikymmenten kasvuennusteet indikoivat, että tarve uusille asunnoille erityisesti kasvavien kaupunkien kaupunkialueilla tulee lisääntymään jatkossakin voimakkaasti. Arvioiden mukaan esimerkiksi jopa puolet uusista asunnoista on rakennettava Helsingin seutukuntaan (Oikeusministeriö 2018, s. 17). Rinteen hallitusohjelmassa on otettu kantaa tulevaan kehitykseen asettamalla tavoitteiksi edistää kestävien liikenneratkaisujen luomista, täydennysrakentamista, viihtyisyyttä, yhteisöllisyyttä ja turvallisuutta sekä torjua syrjäytymistä. (Hallitusohjelma 2019, s. 52).

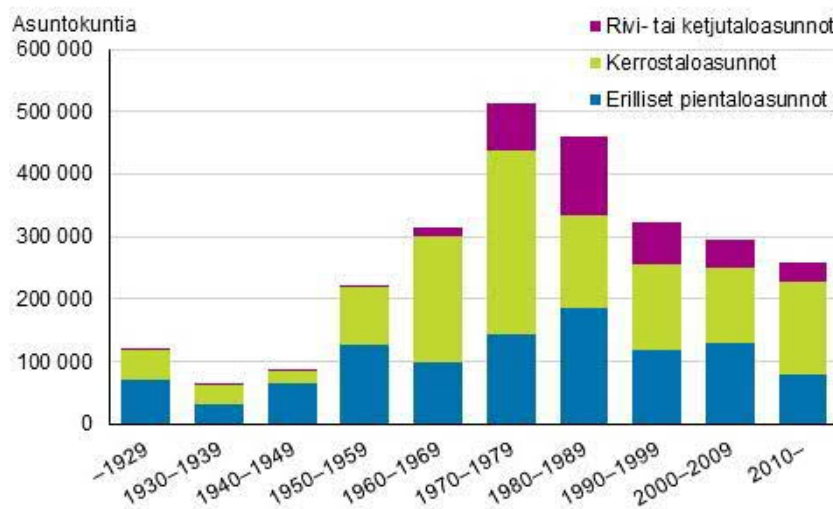
Väestönkasvun keskittyminen kaupunkialueille on ohjannut myös kaupunkien strategioita 2000-luvun puolella kaupungistumista tukevaan suuntaan. Viime vuosina useat suomalaiset kaupungit ovat heränneet mahdollisuuteen täydennysrakentamisen hyödyntämiselle osana kaupunkikehitystä ja helpottaneet täydennysrakentamisen toteuttamista. Esimerkiksi Helsingin kaupunki on strategiassaan linjannut, että jopa 40 prosenttia uusrakentamisesta tulisi tapahtua täydennysrakentamisen kautta (Suomi 2018). Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä merkittävä osa kaupunkibulevardien rakentamisesta kumottiin, minkä takia Helsingin 2016 yleiskaavan mukaisesta suunnitellusta rakennuspotentiaalista lähes kolmannes poistui (Suomi 2018). Tämä tarkoittaa, että paine olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämiseen Helsingissä on yhä suurempi (Suomi 2018).

Purkava uusrakentaminen nähdään yhtenä olennaisena työkaluna täydennysrakentamiselle asetettujen tavoitteiden täyttämiseksi, mikä käy ilmi esimerkiksi Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiöiden purkavaa uusrakentamiseen liittyvää lakimuutosta varten keräämistä lausunnoista. Esimerkiksi Vantaan kaupunki toteaa lausunnossaan, että kaupungissa on jo viety läpi useita purkavan uusrakentamisen hankkeita ja niiden toteutusta halutaan edistää jatkossakin (Vantaan kaupunki 2017). Hankkeiden on nähty kohentavan asuinalueiden vetovoimaisuutta. Myös Oulun kaupunki näkee, että kaupungin kestävä kehityksen turvaamiseksi vanhenevan kiinteistökannan järkevän hoidon ja kunnossapidon mahdollistaminen eri keinoin, kuten purkavaa uusrakentamista tukemalla, on tärkeää (Oulun kaupunki 2017).

2.3 Suomen asunto-osakeyhtiökanta ja purkava uusrakentaminen

Vuoden 2019 alussa kaupparekisteriin oli rekisteröitynä 88 014 asunto-osakeyhtiötä (PRH 2019). Käytännössä tämä tarkoittaa, että noin puolet koko Suomen asuntokannasta on asunto-osakeyhtiöitä ja että asunto-osakeyhtiöiden hallinnoimissa asuinrakennuksissa asuu noin 2,2 miljoonaa ihmistä (SVT 2016). Asunto-osakeyhtiöissä asuvien osuus keskittyy selkeästi suurimpiin kaupunkeihin. Noin kolmannes kaikista asunto-osakeyhtiöissä asuvista asuu pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 24 prosenttia muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku) (SVT 2016).

Pohjoismaisen asuntomarkkinaselvityksen mukaan merkittävä osa Suomen asuntokannasta on rakennettu toisen maailmansodan jälkeisinä vuosikymmeninä (Noro ja Lahtinen 2014, s. 18). Selvityksen mukaan lähes puolet olemassa olevista kiinteistöistä on rakennettu 1960-80 lukujen aikana. Asuntokannan jakauma on esitetty myös kuvassa 3, josta käy hyvin ilmi myös asunto-osakeyhtiöiden (kerrostalot ja rivitalot) osuus koko rakennuskannasta. Sodan jälkeisestä rakennusboomista huolimatta asuntotuotanto Suomessa on koko 2000-luvun ajan ollut korkealla tasolla olemassa olevaan asuntokantaan verrattuna. Vilkkaan asuntorakentamisen taustalla ovat väestönkasvu sekä maan sisäinen vilkas muuttoliike sekä asumisväljyyden jatkuva kasvaminen. 2000-luvulla Suomen asuntotuotanto on romahtanut kahdesti, ensin finanssikriisin ja myöhemmin Euroalueen velkakriisin seurauksena. (Noro ja Lahtinen 2014, s. 20)



Kuva 2 Asuntokunnat talotyypeittäin asunnon valmistumisvuosikymmenen mukaan 2018, Lähde: SVT 2018a

Vanhenevan asuntokannan seurauksena korjausrakentamisen tarve Suomessa on kasvanut viime vuosina merkittävästi. Tilastokeskuksen mukaan koko asuntokannan korjauskustannukset ovat nousseet lähes 10 prosentilla viimeisen viiden vuoden aikana ja olivat 6,3 miljardia euroa vuonna 2018. Tästä asunto-osakeyhtiöiden teettämien korjausten osuus oli 1,7 miljardia euroa. Tällä hetkellä korjaustarve kohdistuu erityisesti 60-80-luivulla rakennettuihin asunto-osakeyhtiöihin, minkä vuoksi korjausrakentamisen on arvioitu jatkuvan voimakkaana aina 2020-luvun lopulle (Oikeusministeriö 2018). Peruskorjaustarpeen lisäksi korjaustarvetta kasvattavat erilaiset tavoitteet muun muassa energiatehokkuuden parantamiseksi sekä hissien rakentaminen väestön ikääntyessä (Oikeusministeriö 2018).

Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöille teettämän kyselyn mukaan seuraavan 10 vuoden aikana jopa 20 prosenttia vastanneista yhtiöistä suunnittelee katto- ja julkisivuremonttia, 18 prosenttia piha-alueen remonttia, 16 prosenttia käyttövesijärjestelmäremonttia ja 13% viemäröintijärjestelmäremonttia (SVT 2018c). ARA:n mukaan yhä useammassa suomalaisessa lähiössä onkin ajaututtu peruskorjauskierteeseen. Asunto-osakeyhtiöitä rasittavat tulevat remontit, kuten putkiremontti, sähköremontti, kattoremontti, ikkunaremontti, julkisivuremontti ja salaojaremontti (ARA 2016). Korjaustoiminnan vilkastumisesta huolimatta taloyhtiöiden korjaukset ovat keskimäärin jäljessä niiden tekniseen tarpeeseen verrattuna, minkä vuoksi taloyhtiöiden korjausvelka kasvaa edelleen (Oikeusministeriö 2018, s. 13). Asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeesta jopa 60 prosenttia sijoittuu tällä hetkellä alueille, joissa on myös suurin suhteellinen asunnontuotannon tarve (Helsinki, Oulu, Tampere, Vaasa, Kuopio, Turku, Jyväskylä) (Oikeusministeriö 2018, s. 21). Näillä alueilla korjausinvestoinnit ovat kuitenkin pääosin myös taloudellisesti kannattavia (Oikeusministeriö 2018, s. 21).

Tutkimusten mukaan purkaminen ja uusrakentaminen voi olla järkevää tilanteissa, joissa asuinrakennusten korjauskustannukset ovat merkittäviä purkamisen ja uusrakentamisen hintaan verrattuna, alueen kaikkea kerrosalaa ei ole hyödynnetty tai rakennukset sijaitsevat kaupunkikehityksen kannalta merkittävissä sijainneissa (Easthope et al. 2013; Troy et al. 2015, Sherry 2006). Myös ARA:n selvitysten mukaan purkava uusrakentaminen on vaihtoehto sellaisissa tilanteissa, joissa rakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän ja joissa korjauskustannukset ovat suuremmat kuin purkukustannukset ja uuden rakentaminen tilalle (ARA 2018). Asunto-osakeyhtiöissä usein jo pelkän linjasaneerauksen hinta voi nousta helposti yli 1000 euroon per huoneistoneliometri, vaikkakin vaihtelu on voimakasta riippuen muun muassa remontin toteutustavasta (Aatsalo & Kortelainen 2017).

Linjasaneerauksen lisäksi asunto-osakeyhtiöihin kohdistuu useita muita korjaustarpeita, kuten julkisivuremontit ja sähkötekniisten rakennusosien uusiminen, jotka jakautuvat usealle vuodelle. Korjaustarpeiden seurauksena asunto-osakeyhtiöiden lainantarve ja kerättyjen hoitovastikkeiden määrä kasvaa merkittävästi. Monilla asunto-osakeyhtiöllä onkin vaikeuksia selvittää korjaustarpeiden aiheuttamista kustannuksista, minkä vuoksi olisi tärkeä arvioida korjausten kokonaiskustannusta pitkällä aikavälillä jo hyvissä ajoin. Muun muassa ARA on todennut, että useissa tilanteissa olemassa oleva rakennuskanta ei myöskään muuttuneen markkinan vuoksi vastaa enää kysyntään, esimerkiksi asuntojen koon tai laadun osalta (ARA 2018). Muutokset vaikuttavat suoraan asunnon arvoon ja voivat nostaa korjauskustannukset yli asunnon arvon.

Oikeusministeriön työryhmä on arvioinut, että Suomessa kaikista potentiaalisimpia kohteita asunto-osakeyhtiöiden purkavalle uusrakentamiselle ovat kohteet, jotka (1) sijaitsevat kaupungeissa, joissa on merkittävää väestönkasvua, (2) ovat 2-4 kerroksisia kerrostaloja ja (3) ovat valmistuneet joko 1960- tai 1970-luvulla (Vainio et al. 2018, s. 27). Toisaalta on arvioitu, että tämän lisäksi myös 80-luvun rakennuskanta olisi purkavaan uusrakentamiseen soveltuvaa ja että jopa pääkaupunkiseudulla noin puolet 1960-1980-luvuilla rakennetusta asunto-osakeyhtiökannasta soveltuisi purkavan uusrakentamisen kohteeksi (HE 210/2018, s. 33).

VTT:n raportissa todetaan, että purkava uusrakentaminen on usein vahvasti sidoksissa asuntomäärän kasvattamiseen alueella, minkä vuoksi se sijoittuu ensisijaisesti vain kasvaviin kaupunkeihin. Oikeusministeriön julkaisusta käy ilmi, että usein alueet, jotka sijaitsevat hyvällä sijainnilla, mutta joissa korttelitehokkuus on alhainen uusiin aluesuunnitelmiin nähden, ovat potentiaalisimpia purkavan uusrakentamisen näkökulmasta (Oikeusministeriö 2018, s. 24). Alhaiset kerrosluvut ovat monesti syynä alueiden alhaisiin tehokkuuslukuihin, minkä vuoksi kerroslukumäärä on usein tärkeässä roolissa kohteen potentiaalia arvioidessa. Usein myös rakennuksien hissittömyys vaikuttaa kohteen potentiaaliin, sillä nykyisten esteettömyysvaatimusten ja vanhenevan väestön seurauksena hissien rooli kerrostaloissa kasvaa (Oikeusministeriö 2018, s. 24).

Rakennustapojen ja rakennuksien elinkaaren osalta 60- ja 70-luvun talot nähdään selvitysten perusteella houkuttelevimpina kohteina purkavalle uusrakentamiselle. Heininen-Blomstedt on väitöskirjassaan (2013) tutkinut jälleenrakentamiskauden tyyppitaloalueita ja havainnut, että voimakkaan kaupunkiin muuton seurauksena aikakautena korostuivat rakentamisen korkeat määrälliset tavoitteet, rakentamisen tehostaminen, teollinen sarjatuotanto, moduulimitoitus ja standardoiminen sekä esivalmisteiset rakennusosat. Kohdekohtainen suunnittelu katosi aikakautena lähes kokonaan ja rakentaminen saatettiin toteuttaa hyödyntäen puhtaasti rakennusliikkeiden mallisuunnitelmia (Heininen-Blomstedt 2013, s. 28-29). 1960- ja 1970-lukujen aikana kerrostaloasuntojen määrä Suomessa kaksinkertaistui. Edellä esitetyt tekijät vaikuttivat rakentamisen laatuun lähes koko rakennusbuumin ajan, mikä osaksi heijastuu nyt rakennusten korjaustarpeeseen.

VTT on arvioinut edellä esitetyn kolmen ehdon mukaisesti 1960-70-luvuilla rakennettujen, hyvän kysynnän alueilla sijaitsevien alle viisikerroksisten asuinkerrostalojen määrää Suomessa arvioidakseen purkavalle uusrakentamiselle otollisen asunto-osakeyhtiökannan määrää Suomessa. VTT:n rajauksen pohjalta potentiaalisissa purkavan uusrakentamisen kohteissa on 37 600 asuntoa, joissa asuu lähes 58 500 ihmistä (Vainio et al. 2018, s. 11). Esitetty arvio kuitenkin nojaa vahvasti kolmen annetun parametrin oikeellisuuteen ja aukottomuuteen kohteiden rajaamisessa, minkä vuoksi arvion luotettavuutta voidaan kyseenalaistaa. On myös tärkeä huomata, että arviossa on esitetty vain potentiaaliset kerrostalokohteet annetuilla ehdoilla ja luku rajaa ulkopuolelleen mahdolliset potentiaaliset rivitalokohteet. Tämän lisäksi kokonaisten korttelien purkamisen ohella potentiaalisena vaihtoehtona on esitetty osittain purkaminen ja uudelleenrakentaminen esimerkiksi matalia liikesiipiä sisältävien kortteleiden tapauksessa (Oikeusministeriö 2018, s. 24). Tarkempia arvioita tällaisten kohteiden potentiaalisesta määrästä tai potentiaaliin vaikuttavista tekijöistä ei ole julkaistu.

2.4 Purkavan uusrakentamisen vaikutukset eri sidosryhmiin

Toteutuessaan purkava uusrakentaminen vaikuttaa merkittävästi sekä hankkeessa mukana oleviin ryhmiin että lähiympäristön kehitykseen ja sen asukkaisiin. Purkavan uusrakentamisen vaikutuksia voidaan tarkastella neljästä eri näkökulmasta: markkinavaikutukset, taloudelliset vaikutukset, sosiaaliset vaikutukset ja ympäristövaikutukset (Vainio et al. 2018, s. 27-28).

2.4.1 Markkinavaikutukset

Purkavan uusrakentamisen markkinavaikutukset sekä asuntomarkkinoiden että kansantalouden tasolla on arvioitu vähäisiksi. Vaikutukset Suomen asuntomarkkinoihin suhdannevaihtelujen kannalta eivät VTT:n laatiman arvion mukaan ole merkittäviä, sillä niiden määrälliset vaikutukset on arvioitu niin vähäisiksi. Paikalliset muutokset asuntotuotannon laatuun ja sijaintiin ovat kuitenkin selvityksen mukaan todennäköisiä. Asuntotarjonnan lisääntyminen alueilla hillitsee myös todennäköisesti asuntojen hintakehitystä. Kansantalouden tasolla purkava uusrakentaminen lisää uusrakentamiseen käytettävää bruttokansantuotteen osuutta mutta vähentäisi sekä taloyhtiöiden korjaustoimintaan käytettävää bruttokansantuotteen määrää että infrarakentamista rakennettaessa olemassa olevan infrastruktuurin piiriin, minkä vuoksi vaikutukset eivät näy kansantalouden tasolla. (Vainio et al. 2018, s. 13-15)

2.4.2 Taloudelliset vaikutukset

Purkavan uusrakentamisen taloudelliset vaikutukset jakautuvat sekä yhtiön osakkaille, yrityksille, kuten rakennuttajille ja sijoittajille, sekä kunnille. Taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien kannalta purkavan uusrakentamisen voidaan nähdä lisäävän toteutus- ja rahoitusvaihtoehtoja peruskorjauksen rinnalle. Parhaimmillaan osakkaat voivat *saada uuden asunnon putkiremontin hinnalla*, kuten suomalaisessa lehdistössä on uutisoitu (Järvinen & Koistinen 2018). Lopullisesta kustannushyödyistä huolimatta huonossa kunnossa olevalle yhtiölle purkava uusrakentaminen voi olla kaikkein kustannustehokkain tapa tulevien velvoitteiden purkamiseksi.

Yksittäisten osakkaiden kannalta vaikutukset voivat vaihdella yksittäisenkin hankkeen sisällä merkittävästi. Kannattavuudesta huolimatta osakkaalla ei välttämättä ole varaa hankkia uutta asuntoa kohteesta. Suunnitteilla oleva hanke voi myös vaikuttaa asunnonmyyntimahdollisuuksiin ja -hintaan. Sijoittajaosakkaille hanke tarkoittaa vuokratulojen väliaikaista katkeamista. On myös arvioitu, että jo pelkät purkamisspekulaatiot voivat aiheuttaa epävarmuutta ja hintojen laskua sekä kohteessa itsessään että sen lähialueilla. (Toivola 2013, s. 15; Vainio et al. 2018, s. 16-17)

Rakennuttajien ja muiden yritysten kannalta purkavan uusrakentamisen vaikutukset arvioidaan lähinnä positiivisiksi. Rakennuttajien näkökulmasta purkava uusrakentaminen tulee muuttamaan potentiaalisia korjaushankkeita uudisrakentamiseksi ja näin ollen vähentämään usein hankalasti toteutettavien korjausrakentamishankkeiden määrää ja lisäämään yritysten kehittämismahdollisuuksia (Vainio et al. 2018, s. 18). Hankkeiden lisääntyminen tulisi pakkottamaan tiettyjen olemassa olevien toimintamallien muuttamiseen tai uusien kehittämiseen (HE 2010/2018, s. 39). Parhaimmillaan purkava uusrakentaminen voi lisätä yritysten liiketoimintamahdollisuuksia esimerkiksi laajentamalla palvelutarjontaa taloyhtiöille suun-

natuiksi (Vainio et al. 2018, s. 18). Myös alueella toimivien lähipalveluita tarjoavien yritysten kannalta uusrakentaminen tarjoaa paremmat mahdollisuudet liiketoiminnan ylläpitoon ja kehittämiseen kuin vanhojen rakennusten peruskorjaaminen (HE 2010/2018, s. 39).

Kuntien kannalta purkava uusrakentaminen tarkoittaa muun muassa alueiden tehokkaampaa käyttöä, mikä johtaa esimerkiksi nykyisten infrarakenteiden parempaan hyödyntämiseen. Purkava uusrakentaminen mahdollistaa tonttien hyödyntämisen maksimoinnin ja tiiviimmän rakentamisen ja tätä kautta vähentää julkisten palvelujen investointi- ja tuottamiskustannuksia (Vainio et al. 2018, s. 13). Puustinen (2016, s. 78) näkee, että täydennysrakentamisen päämotiivi kuntien kannalta on juurikin taloudellinen. Loikkanen (2013) havaitsi tutkimuksessaan tiiviimmän yhdyskuntarakenteen myös aktivoivan innovaatiotoimintaa, kehittävän tuottavuutta ja parantavan asunto- sekä työmarkkinoiden toimintaa. Kaupunkien kaavoituksen kannalta asunto-osakeyhtiöiden purkavaa uusrakentamista koskevat kaavamuuokset ovat tavallista asemakaavatyötä työlämpiä, vaativat aluetason suunnittelua ja sisältävät enemmän epävarmuutta (Vainio et al. 2018, s. 19). Tämän voidaan arvioida lisäävän hieman kaavoituskustannuksia.

2.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Purkava uusrakentamisen eräänä merkittävimpana sosiaalisena hyötynä voidaan nähdä kaupunkiympäristön kehittäminen. Verrattuna perinteiseen korjausrakentamiseen purkava uusrakentaminen mahdollistaa uudenlaisen asuntotuotannon sekä alueiden käytön ja kehittämisen (HE 201/2018, s. 37). Uusien asuntojen hyväksi puoliksi nähdään muun muassa esteettömyys ja lähiympäristön parantuminen (Vainio et al. 2016, s. 35). Samalla uskotaan, että parhaimmessa tapauksessa hanke voi yhdistää asunto-osakeyhtiöiden osakkaita tai jopa kasvattaa yhteisöllisyyttä naapurustossa (Vainio et al. 2016, s. 35). Vainion mukaan samalla myös vastakkainasettelun ja konfliktien riski kuitenkin kasvaa.

Tiiviimmän ja uudistuvan asuin ympäristön vaikutukset voidaan kokea sekä positiivina että negatiivisina. Uusrakentamisen seurauksena alueiden imago ja identiteetti voivat kohentua ja alueiden viihtyisyys parantua useista eri syistä. Alueille tulevien uusien asuntojen myötä sosiaaliset rakenteet alueilla tasapainottuvat ja tiivistymisen seurauksena palvelutarjonta lisääntyy (Vainio et al. 2018, s. 22). Haittoina on nähty, että aikaisempaa korkeammat rakennukset voivat kuitenkin peittää ympäröivien asuntojen näkyvyyksiä, tai purkamisen seurauksena vanhan kulttuuriympäristön suojelu vaarantuu (Vainio et al. 2018, s. 22). Purkavaa uusrakentamista on myös kritisoitu sosiaalisesta näkökulmasta. On nähty, että pelkkä purkavan uusrakentamisen edistäminen voi johtaa säännönmukaiseen rakennusten kunnossapidon laiminlyömiseen ja alueellisiin rappeutumisen kierteisiin heikentäen ennestään tiettyjen alueiden viihtyvyyttä ja turvallisuutta (Toivola 2013, s. 15).

Purkava uusrakentaminen tuo uusia asuntoja juuri niille alueille, jossa kysyntä on yleensä vilkasta. Toteutuessaan purkavan uusrakentamisen avulla voitaisiin vastata esimerkiksi pääkaupunkiseudun asuntotuotantotarpeeseen. Pääkaupunkiseudulla kaksinkertaistamalla purettavien rakennuksien kerrosala voitaisiin neljännes tarvittavasta asuinpinta-alan kasvutarpeesta kattaa purkavan uusrakentamisen avulla (Vainio et al. 2018, s. 13).

2.4.4 Ympäristövaikutukset

Purkavan uusrakentamisen hyötyjä on usein perusteltu myös ympäristönäkökulmasta. 2000-luvulla rakennettujen kerrostalojen energiankulutus on jopa 26 prosenttia pienempi kuin kolmekymmentä vuotta aikaisemmin rakennettujen. Purkavaa uusrakentamista voidaankin pitää tehokkaana keinona toteuttaa energiansäästötoimia ja vähentää kasvihuonepäästöjä (Nykänen et al. 2013, s. 119). Power (2008) kuitenkin väittää, että perustelut purkavalle uusrakentamiselle energiasyistä ovat heikentyneet, kun tarkastellaan koko hankkeeseen sitoutuvaa kokonaisenergiankulutusta muun muassa tuotantoon tarvittavan energian ja käyttöenergian näkökulmasta. Power väittääkin, että energiankäyttöön liittyvät perustelut ja konkreettinen näyttö puhuvat remontoinnin puolesta laajamittaisen purkamisen sijasta. VTT:n laatimassa selvityksessä purkamisen ja uusien rakennustuotteiden sekä vaihtoehtoisen peruskorjauksen mahdollistamaa energiatehokkuuden parantamista on verrattu keskenään. Selvityksessä on arvioitu, että purkamisesta syntyvien rakennusjätteiden sekä tuotantokustannusten takaisinmaksu aika on noin 45 vuotta kun verrataan peruskorjatun rakennuksen ja energiatehokkaan uudisrakennuksen päästöjen erotusta (Vainio et al. 2018, s. 27-28). Purkavan uusrakentamisen seurauksena liikenneyhteyksien parantumisesta syntyviä säästöjä liikenteen päästöissä ei ole huomioitu esitetyissä arvioissa.

Ympäristövaikutuksia on perusteltu myös infran tehostumisen kautta. Suomessa esimerkiksi Ympäristöministeriö kannustaa täydennysrakentamiseen, sillä se vähentää sekä yhdyskuntarakenteen hajautumista että edistää EU:n asettamien ilmastotavoitteiden toteutumista. Samoin kuin muukin täydennysrakentaminen purkava uusrakentaminen tuo ihmisiä lähemmäksi toisiaan, jolloin Suomen löyhää ja hajanaista, yksityisautoiluun perustuvaa yhdyskuntarakennetta on mahdollista tehostaa Tämä mahdollistaa muun muassa julkisen liikenteen parantamisen sen kannattavuuden lisääntyessä sekä vähentää ihmisten liikkumistarvetta ja liikennemääriä. (Puustinen 2016, s. 75-76, 78)

3 Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen toteuttaminen ja taloudellinen arviointi

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen suunnittelua ja toteutumista ohjaa asunto-osakeyhtiölaki, joka asettaa raamit hankkeiden toteuttamisedellytyksille. Asunto-osakeyhtiölaki määrittää asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ja toiminnan taustan (AOYL 1599/2009 1:2 ja 1:5), määrää osakkaiden yhdenvertaisuudesta (AOYL 1:10 ja 6:28) sekä asettaa vaatimukset purkavan uusrakentamisen edellytyksille (AOYL 6:39-45). Tämän lisäksi purkavan uusrakentamisen hankkeet ovat sidoksissa useisiin muihin lakeihin, kuten maankäyttölakiin ja verolainsäädäntöön, joilla on vaikutusta sekä hankkeiden toteutettavuuden että kannattavuuden näkökulmasta. Nämä osiot on esitelty tarkemmin jäljempänä tässä luvussa.

Hankkeiden taloudellinen arviointi edellyttää vaikutusten tarkastelemista useiden eri sidosryhmien näkökulmasta. Purkava uusrakentaminen vaikuttaa niin asunto-osakeyhtiön talouteen, osakkaiden taloudelliseen asemaan, ympäröivien alueiden ja kaupunkien kehitykseen kuin sijoittajien tuottoihin. Vaikutusten jakautumisen arviointi ja oikeudenmukaisuus ovat kysymyksiä, joihin on mahdoton vastata yksiselitteisesti. Jotta hanke on toteuttamiskelpoinen, on sen kuitenkin oltava kannattava kaikkien osapuolien kannalta tai hankkeen etenemisen pysähtyy. Hankkeiden taloudellisia toteuttamisedellytyksiä onkin tarkasteltu luvun jälkimmäisellä puoliskolla. Ensin kaikille hankkeille yhteisiä kysymyksiä toteutusmuodon valinnan vaikutuksista tarkastellaan niin riskien kuin verotuksen näkökulmasta, jonka jälkeen nostetaan esille hankekohtaisia muita tekijöitä, joilla on vaikutusta hankkeisiin taloudellisesta näkökulmasta.

3.1 Asunto-osakeyhtiön tarkoitus ja toiminta

Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on osakkaiden asumistarpeiden tyydyttäminen (Jauhiainen et al. 2013). Lain mukaan tämä käytännössä tarkoittaa asunto-osakeyhtiön hallussa olevien kiinteistöjen ja rakennusten ylläpitoa ja niistä huolehtimista yhtiöjärjestyksen sekä asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti (AOYL 1:5). Yhtiöjärjestys voi mahdollistaa tai määrätä myös yhtiön muusta toiminnasta kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyen (AOYL 1:5).

Asunto-osakeyhtiön omistavat sen osakkeenomistajat. Asunto-osakeyhtiö on kuitenkin omistajistaan erillinen oikeushenkilö, jonka varallisuus on erillään osakkeenomistajien varallisuudesta (Jauhiainen et al. 2013, s. 30). Osakkaiden ja yhtiön velat ja varallisuus ovat näin ollen erillisiä, eikä yhtiön velkoja voi periä osakkailta tai toisin päin. Osakkeet tuottavat niiden omistajalle sekä oikeuksia että velvollisuuksia. Jokainen osake tuottaa sen omistajalle muun muassa oikeuden hallita huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä (Jauhiainen et al. 2013, s. 23). Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestyksessä tai laissa ole toisin määrätty (AOYL 2:1). Osakkeiden hallintaoikeus tarkoittaa osakkaan yksinoikeutta hallita ja käyttää yhtiöjärjestyksen osoittamaa osakehuoneistoa ja muuta tilaa, sekä oikeutta ja velvollisuutta huolehtia tilan kunnossapidosta tai tehdä muutostöitä hallitsemassaan tilassa (Jauhiainen et al. 2013, s. 65). Hallintaoikeus on osakkeen tuottama varallisuusosoikeuden muoto. Osakkeet luovat myös niin sanottuja hallinnoimisoikeuksia. Näihin kuuluu muun muassa osakekirjan saaminen, saannon merkitseminen osakasluetteloon, oikeus saada isännöintitodistus sekä oikeus saada kutsu yhtiökokoukseen sekä osallistua siihen (Jauhiainen et al. 2013, s.67). Myös asunto-osakeyhtiön itsensä

hallinnassa voi olla osakkeita. Osake, joka kuuluu yhtiölle itselleen, ei kuitenkaan tuota oikeuksia yhtiössä. Tällä pyritään estämään hallituksen mahdollisuudet vaikuttaa yhtiökouksen päätöksiin.

Osakkeenomistajan oikeuksiin kuuluu myös oikeus myydä tai luovuttaa osake. Osake voidaan rajoituksitta siirtää kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty (AOYL 1:8). Yhtiöjärjestyksessä osakkeiden vaihtoa voidaan rajoittaa vain lunastuslausekkeella, jolloin osakkeet voidaan lunastaa osakkeiden käypään hintaan (AOYL 2:4; AOYL 2:5). Lunastusoikeutettujen tulee käydä ilmi lunastuslausekkeesta. Lunastuslausekkeen mukainen lunastusoikeus voi syntyä vain tilanteissa, joissa osake siirtyy jollekin toiselle ja luovuttajana on joku muu kuin yhtiö (Jauhiainen et al. 2013, s. 81).

Asunto-osakeyhtiöissä osakkaiden yksi tärkeimmistä oikeussuojaperiaatteista on yhdenvertaisuus osakkeenomistajien välillä. Käytännössä tämä tarkoittaa, ettei yhtiökokous, hallitus, isännöitsijä tai mikään muu taho voi päätöksellään ryhtyä toimenpiteisiin, jotka loisivat epäoikeutettua etua osakkeenomistajalle yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella ja vahingoittaisi osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta (AOYL 1:10). Osakas voi siis luottaa, että hänen osakkeensa tuottavat samat oikeudet kuin muut yhtiön osakkeet ja että yhtiöjärjestyksen mukaiset eri osakeoikeudet ovat pysyviä (Vainio et al. 2016, s. 17). Periaatteen avulla halutaan suojata vähemmistöosakkaiden asemaa yhtiössä. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen toiminta nousee esille esimerkiksi kunnossapitoa koskevissa päätöksissä, joissa kulujen jakamisessa pääsääntöisesti noudatetaan vastikeperusteen mukaista jakoa, ellei toisin päätetä. Muutostöissä, jotka eivät yhtäläisesti hyödytä kaikkia osakkeenomistajia, kuten hissien jälkirakennus, on yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista poiketa vastikeperiaatteen mukaisesta kustannustenjaosta. Käytännössä taloyhtiön päätöksenteossa yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaessa päätöstä arvioidaan sen perusteella, kuinka toimenpide vaikuttaa osakkaiden hallinnassa olevien osakehuoneistojen arvoon ja sen säilymiseen, eikä esimerkiksi osakkeenomistajien henkilökohtaisten asumistarpeiden toteutuminen vaikuta päätöksiin (HE 24/2009, s. 54-55).

Asunto-osakeyhtiön toimintaa rajoittaa lain asettama rajoitettu riskinotto-kyky. Asunto-osakeyhtiöille sallitaan muu kuin sen pääasialliseen toimintaan liittyvä toiminta, mikäli siihen ei liity liiketoimintariskiä (Jauhiainen et al. 2013, s. 26). Mikäli yhtiö haluaa harjoittaa toimintaa, johon liittyy elinkeinotoimintaan verrattava riski, tarvitsee yhtiö kaikkien osakkaiden suostumuksen (HE 24/2009, s. 51). Yhtiöllä on myös oikeus sijoittaa rahavarojaan taloudellisesti tarkoituksenmukaisesti pankkitiliä tuottavampiin kohteisiin, esimerkiksi joukkovelkakirjoihin, mutta rajoitetulla riskillä. Rajoitukset riskinotto-kyvyssä vaikuttavat vahvasti myös lisärakentamishankkeisiin, jotka tulee rajoitusten säätelemänä toteuttaa siten, ettei yhtiölle jää riskiä hankkeesta. Taloyhtiö ei näin ollen voi kantaa purkavaan uusrakentamiseen liittyvää liiketoimintariskiä vaan käytännössä taloyhtiö luovuttaa joko kokonaan tai osittain rakennuksensa ja kiinteistönsä yhteistyökumppanilleen, joka purkaa ja rakentaa uudet rakennukset (Oikeusministeriö 2019, s. 27).

3.2 Asunto-osakeyhtiölaki purkavasta uusrakentamisesta

Tammikuussa 2019 eduskunta hyväksyi hallituksen esityksen (HE 210/2018) asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi. Lakimuutos tarkentaa erityisesti purkavaa uusrakentamista koskevaa lainsäädäntöä. Asunto-osakeyhtiölaki ei aikaisemmin huomioinut lainkaan tilanteita, joissa asunto-osakeyhtiöllä olisi tarve uusrakentamiselle purkamalla ensin vanha rakennus (Vahtera 2019). Lakiin on lisätty uudet säännökset, jotka yhtäältä helpottavat asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa purkavaa uusrakentamista ja lisärakentamista koskevissa tilanteissa, mutta toisaalta turvaa kunkin osakkeenomistajan oikeudet, kuten asumisen, asuntovarallisuuden arvon säilymisen ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet sekä vakuudenhaltijoiden oikeudet. Lain mukaan purkavasta uusrakentamisesta voidaan päättää myös tilanteissa, joissa yhtiön hallinnassa oleva rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen ja nykyisiä rakentamismääräyksiä sekä yhtiöjärjestystä vastaava rakennus ilman lisärakentamista (HE 210/2018, s. 53). Käytännössä tällaiset tilanteet kaatuivat kuitenkin monesti hankkeiden kannattamattomuuteen.

Maaliskuussa 2019 voimaan tulleessa laissa on selvennetty ja helpotettu tämän lisäksi myös asunto-osakeyhtiön asettamista selvitystilaan yhtiön kiinteistön, rakennuksen tai näiden käyttöoikeuden luovuttamiseksi. Useat asunto-osakeyhtiön kannalta olennaiset periaatteet, kuten yhdenvertaisuusperiaate, säilyivät laissa ennallaan ja ohjaavat päätöksentekoa vahvasti myös jatkossa purkavaa uusrakentamista ja lisärakentamista koskevissa päätöksissä (Vahtera 2018). Käytännössä voimaan tullut lakimuutos tuo asunto-osakeyhtiöille uusia työkaluja uusrakentamisen toteuttamiseksi. Lakiin on muun muassa lisätty vaatimukset yksityiskohtaisesta selvityksestä, joka taloyhtiön tulee laatia osakkaiden riittävän ja oikeudenmukaisen tiedon varmistamiseksi päätöksenteon tueksi (AOYL 183/2019 6:40). Lisäksi vaatimukset riippumattoman asiantuntijan lausunnosta selvityksen oikeellisuuden varmistamiseksi sekä osakkaiden aseman turvaamiseksi lisättiin voimaan tulleeseen lakimuutokseen (AOYL 6:41).

3.3 Päätöksenteko ja oikeussuojakeinot asunto-osakeyhtiölain mukaan

Keväällä 2019 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain muutoksen nojalla yhtiökokous voi neljän viidesosan määränemmistöllä päättää yhtiön omistaman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta. Purkavan uusrakentamisen toteuttamisen ehtona on, että suostumus- ja yksimielisyysvaatimuksen ehdot täyttyvät (AOYL 6:37). Purkamiseen johtavan päätöksen pitää olla lisäksi sen luontoinen, että se turvaa osakkaiden yhdenvertaisuuden toteutumisen eikä muuta osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta tai muita osakkeiden tuottamia oikeuksia tai velvollisuuksia. Tämän lisäksi päätös edellyttää, että jokainen osakkeenomistaja saa vähintään päätöshetkellä hallussaan olevaa osakehuoneistoa vastaavan uuden osakehuoneiston hallinnan. Uuden osakehuoneiston käyvän arvon ja mahdollisen muun vastikkeen tulee yhteensä vastata vähintään nykyisten osakkeiden arvoa. Uusien osakehuoneistojen ja osakeryhmiä käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhteen tulee myös vastata osakkeenomistajien nykyisten osakehuoneistojensa ja osakeryhmiä käypien arvojen suhdetta. Päätöksen seurauksena osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei myöskään saa lisätä, osakehuoneiston käyttötarkoitusta muuttaa tai oikeutta osakkeen luovuttamiseen rajoittaa, eikä oikeutta yhtiön nettovoittoon tai -omaisuuteen vähentää. (Oikeusministeriö 2018, s. 146)

Määräenemmistö lasketaan yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi lisäksi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. AOYL:n yleinen määräenemmistövaatimus on kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja osakkeista (AOYL 6:27). Osittain purkavassa uusrakentamisessa noudatetaan yleistä määräenemmistövaatimusta. Kokonaan purkavassa uusrakentamisessa osakkaiden väliset suhteet usein muuttuvat ja osakasryhmien intressit eroavat huomattavasti. Asetelma voisi helpommin johtaa yksittäisen osakkaan asumisen ja omistuksen suojaksi säädettyjen suostumus- ja määräenemmistövaatimusten kiertämiseen yleisellä määräenemmistövaatimuksella, minkä vuoksi yhtiökokoukselle on näissä tilanteissa asetettu tavanomaista korkeampi määräenemmistövaatimus. Samalla säännöksen avulla pyritään suojaamaan passiivisten osakkaiden asemaa. (HE 210/2018, s. 33-35)

Purkavaan uusrakentamiseen johtava neljän viidesosan määräenemmistöpäätös kattaa sekä asunto-osakeyhtiön hallussa olevan purkavan uusrakentamisen alla olevan kiinteistön tai sen osan luovutuksen, osakashallinnassa olevan rakennuksen purkamisen ja uuden rakentamisen, uuden rakennuksen osakehuoneistojen jaon vanhoille osakkaille sekä yhtiöjärjestyksen muutokset. Yhtiöjärjestyksestä tulee käydä ilmi vanhojen osakkeiden tuottamat oikeudet ja velvollisuudet kuten huoneistojen hallintaoikeudet, osakeryhmien osakkeiden lukumäärät, yhteiset tilat, vastikeperusteet ja osakkaiden muut maksuvelvollisuudet. Päätös asunto-osakeyhtiön purkamisesta ja uusrakentamisesta edellyttää, että yhtiön hallituksen on laadittava purkamisesta ja uusrakentamisesta suunnitelma, josta on käytävä ilmi muun muassa hankkeen osapuolet, selvitys purkamisen ja uusrakentamisen taustalla olevista syistä ja hankkeen toteutuksesta sekä selvitys yhtiön rakennusten seuraavien vähintään kymmenen vuoden kunnossapitotarpeesta. Yhtiön on myös pyydettävä riippumattoman asiantuntijan lausunto laaditusta suunnitelmasta. Asiantuntijan laatimasta lausunnosta on käytävä ilmi, onko selvityksessä annettu oikeat ja riittävät tiedot osakkeenomistajien päätöksentekoa varten, onko ehdotettu osakehuoneistojen ja vastikkeen jako lainmukainen, onko suunnitelma teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoinen sekä onko lunastushinta osakkeiden käyvän arvon mukainen. (AOYL 6:41; HE 210/2018, s. 35-36)

Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan pääasiallisena oikeussuojakeinona on mahdollisuus vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan viimeistään kahden kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä. Käyvän hinnan määrittelyn perusteena käytetään osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta sekä muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia välittömästi päätöstä edeltäneeltä ajankohdasta. Osakkeiden lunastaja on yhtiö, ellei tarkoitettussa yhtiökokouksessa ole toisin määrätty (AOYL 6:42). Vähemmistöosakkeiden lunastamisesta on säädetty myös erikseen 6 luvun 43 §:ssä. Osakkeenomistajalla, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet, mikäli yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvoon ja osakehuoneistojen käytettävyyteen nähden. Tällaisessa tilanteessa vähemmistöosakkaalla on myös oikeus vaatia omistamiensa osakkeiden lunastamista käypään hintaan.

Tämän lisäksi osakkaalla on myös oikeus moittia yhtiökokouksen päätöstä, vaikka se olisi tehty vaaditulla määräenemmistöpäätöksellä. Mikäli purkamista kannattaneet osakkaat ovat samassa asemassa ja heillä on samansuuntaisia intressejä, voidaan tulkita, ettei päätös ole yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Tämä voi toimia päätöksen moittimisperusteena.

Päätöstä vastustavan osakkaan oikeudenkäyntikuluriskiä on myös rajoitettu siten, että yhtiö vastaa pääsääntöisesti omista oikeudenkäyntikuluistaan. Osakkaiden aseman turvaamiseksi neljän viidesosan määräenemmistöpäätöksellä voidaan myös päättää taloudellisesti ja käytettävyyden kannalta korjauskelvottoman rakennuksen luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi osakkaille. (HE 210/2018, s. 36)

3.4 Sidokset muihin lakeihin

Useat lait ovat joko suoraan tai välillisesti sidoksissa purkavaan uusrakentamiseen. Osa laeista, kuten maankäyttö- ja rakennuslaki sekä useat verolait, vaikuttavat suoraan hankkeiden toteutumisedellytyksiin niiden asettamien rajoitusten ja tulovaikutuksien kautta. Osa laeista, kuten ryhmärakennuttamislaki, asuntokauppalaki ja kiinteistönlunastuslaki ovat puolestaan osaltaan ohjanneet asunto-osakeyhtiölain muutosta, sillä nämä lait eivät ole yksinään pystyneet vastaamaan purkavan uusrakentamisen erityispiirteisiin ja voivat näin ollen osaltaan vaikuttaa mahdollisten ongelmatilanteiden ratkaisuesityksiin. Oikeusministeriön laatimasta selvityksestä käy ilmi, että kaikkia lakiin liittyviä epäselvyyksiä tai soveltamista ei vielä toistaiseksi ole kaikkien lausunnonantajien mielestä käsitelty riittävästi (HE 210/2018, s. 44). Myös Puustinen (2016, s. 80) on nimennyt lainsäädännölliset ja normeihin liittyvät esteet sekä ongelmat yhdeksi täydennysrakentamisen ja samalla purkavan uudisrakentamisen keskeiseksi ongelmaksi. Epäselvyydet lakien yhteensovittamisessa saattavat johtaa kysymyksiin, jotka osaltaan vaikeuttavat tai jopa estävät hankkeiden toteutumisen joko taloudellisesta tai muusta syystä.

3.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoitusta ja tätä kautta myös purkavan uusrakentamisen edellytyksiä. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita voidaan pitää maankäytön peruspilarina, joka ohjaa toimintaa muilla tasoilla. Valtakunnan viranomaisten tulee toiminnassaan huomioida valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteutumista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta (MRL 132/1999 24 §). Valtioneuvoston hyväksymissä, vuonna 2018 voimaantulleissa, uudistuissa alueidenkäyttötavoitteissa yhtenä päätavoitteena on korostettu toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan kehittämistä. Tavoite sisältää muun muassa kohtia olemassa olevien rakenteisiin tukeutuvan, vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen tukemisesta ja rakenteiden eheyttämistä, eri palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden edistämistä eri väestöryhmissä sekä uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen sijoittamista siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa (Ympäristö.fi 2018). Alueiden käytön suunnittelun tavoitteissa korostetaan myös yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta, riittävän asuntotuotannon edellytyksiä sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta (Ekroos & Majamaa 2018, s. 33). Purkavan uusrakentamisen voidaankin nähdä tukevan valtakunnallisesti asetettujen tavoitteiden toteutumista jopa perinteistä uudisrakentamista paremmin, mitä voidaan pitää hyvänä lähtökohtana myös kaavoituksen näkökulmasta.

Kaavoitus on vahvasti sidoksissa purkavan uusrakentamisen toteuttamismahdollisuuksiin. Kaavoituksen avulla kunta voi tarkemmin ohjata maankäyttöä alueellaan. Yleiskaavan tarkoitus on ”kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen” (MRL 35 §). Näin ollen yleiskaavassa tulee olla esitettyä tavoitellun kehityksen periaatteet, ja siinä on osoitettava tarpeelliset alueet tarkempaa kaavoitusta varten. Yleiskaava käytännössä määrittää alueelliset raamit purkavan

uusrakentamisen mahdollisuuksille ja täten joko mahdollistaa tai rajoittaa yksittäisten tonttien kehittämismahdollisuuksia. Usein erityisesti kasvavilla kaupunkialueilla yleiskaavojen muutokset mahdollistavat aikaisempaa tiiviimmän kaupunkirakenteen rakentamisen, mikä helpottaa kaavamuutoksien toteutumista. Alueen yleiskaava vaikuttaakin lisärakentamisen mahdollisuuksiin ja auttaa niiden arvioinnissa. Arvioinnin perusteena käytetään muun muassa yleiskaavan mitoitusta, sijaintia, saavutettavuutta sekä nykyisten rakennusten ikää ja kuntoa (korjausvelkaisuutta) (HE 210/2018, s. 15). Tämän lisäksi yleiskaavasta selviää muun muassa alueiden erityiset arvot, kuten kulttuurihistorialliset alueet, jotka arvioidaan asemakaavaa valmistellessa vieläkin tarkemmin. Kaavoituksen avulla ei kuitenkaan suoraan voida arvioida purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksia, vaan myös rakennus- ja suojelulainsäädäntö voi vaikuttaa hankkeiden toteutuksen edellytyksiin (HE 210/2018, s. 15).

Asemakaavamuutos tarvitaan lähes poikkeuksetta purkavien uusrakentamishankkeiden yhteydessä, kun haetaan lisärakennusoikeutta. Asemakaava laaditaan alueiden yksityiskoh- taista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten ohjaamaan rakentamista ympäröivien olosuhteiden mukaiseksi (MRL 50 §). Tontin omistaja tai haltija voi hakea asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan. Tällöin hakijan tulee toimittaa muutosta koskevat suunnitelmat kunnalle (MRL 91 b §). Usein asemakaavamuutosprosessissa suositellaan suunnitelmien läpikäyntiä ja useita neuvotteluja kaupungin kanssa etukäteen. Ympäristöministeriön laatiman selvityksen mukaan asemakaavan muutos kaavaprosessin vi- reille tulosta hyväksymiseen kestää keskimäärin 15,6 kuukautta (Rinkinen & Kinnunen 2017, s. 23), mikä osaltaan hidastaa ja vaikeuttaa hankkeiden etenemistä. Asemakaavaa koske- vasta kunnan hyväksymispäätöksestä on myös mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen ja erillisen valitusluvan saaneissa tapauksissa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jossa valitusten käsittely kestää keskimäärin 10 kuukautta ja saattaa jopa kolminkertaistaa kaavaprosessiin kuluvan ajan (Vainio et al. 2016, s. 24). Kaavamuutoksen vireillöoloaikana osakkeiden myyntimahdollisuuksien ja niissä saatavissa olevan hinnan epävarmuus korostuu, minkä vuoksi osakas on käytännössä sidottu osakkeisiin kyseisenä aikana.

Pienuudessa hankkeissa kaavamuutoksen sijasta poikkeamisluvan hakeminen voi riittää to- teuttamisluvan saamiseksi (MRL 171 §). Poikkeamislupa voi koskea myös enemmän kuin vain yhtä rakennuspaikkaa silloin, kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön (MRL 172 §). Tällöin puhutaan alueellisesta poikkeamisesta. Poikkeamisluvan käyttäminen edellyttää kuitenkin, että lupa ei saa aiheut- ta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haital- lisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö ja rakennuslaissa on säädetty maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdys- kuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen, mikäli asemakaavan muutok- sesta aiheutuu merkittävää hyötyä maanomistajalle. Kunta ja maanomistaja laativat kaavojen toteuttamiseen liittyvän maankäyttösopimuksen, missä osapuolet voivat tarkemmin määri- tellä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista tai kehittämiskorvauksesta (MRL 91 a-c §). Kehittämiskorvaus voidaan periä asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutok- sen luomaan arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yh-

dyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista, mikäli maanomistajan kanssa ei ole syntynyt muuta sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (MRL 91 c §). Kehittämiskorvausta ei kuitenkaan voida periä ilman, että maanomistajan kanssa olisi ensin muilla keinoin pyritty sopimaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (Kalliokoski 2015, s. 9-13). Kehittämiskorvaus voi olla enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnousta (MRL 91 f §).

Purkavassa uusrakentamisessa kehittämiskorvausta useammin kyseeseen tulee maankäyttömaksu, josta sovitaan yhtä lailla maankäyttösopimusta laadittaessa. Koska maankäyttösopimuksella voidaan sopia asemakaavaa laajemmin maankäytöstä tontilla, maankäyttösopimuksen mukainen maankäyttömaksu voi olla myös muu kuin kustannusperusteinen toisin kuin kehittämiskorvaus (MRL 91 b §). Sopimusmenettelyssä korvausperuste voidaan esimerkiksi sopia maanomistajalle kaavasta aiheutuvan hyödyn perusteella, eikä korvauksen tarvitse liittyä kaavamuutokseen liittyvien kustannusten kattamiseen (HE 167/2002). Maankäyttösopimuksen mukainen sopimusmenettely on ensisijainen keino kaavan aiheuttamien kustannusten ja hyötyjen jakamiseksi. Maankäyttösopimukset ovat jo vakiintuneet vallitsevaksi käytännöksi erityisesti alueilla, joilla kysyntä nostaa kaavoituksen alla olevien kiinteistöjen arvoa ja arvonnousu mahdollistaa vähintäänkin osittaisen kaavojen toteuttamiskustannusten kattamisen (Kuntaliitto 2019). Ympäristöministeriön tutkimuksen mukaan suurissa kaupungeissa keskimäärin joka kolmanteen hyväksytyyn kaavaan liittyy maankäyttösopimus (Rinkinen & Kinnunen 2017, s. 22). Kunta voi itse määrittää merkittävän hyödyn rajan ja maankäyttömaksun perusteet. Maankäyttömaksujen maksuosuudet vaihtelevatkin Suomessa kuntien välillä huomattavasti. Kunnan sisällä maanomistajia tulee kuitenkin kohdella yhdenvertaisesti, mikä käytännössä tarkoittaa läpinäkyviä ja yhtenäisiä maankäyttömaksuperusteita. Koska purkava uusrakentaminen vaatii käytännössä aina rakennusoikeuden kasvua, lisärakennusoikeuden luoma arvonnousu aiheuttaa maankäyttömaksuja hankkeille. Riippuen kunnasta voi maankäyttömaksuille olla merkittäviä hanke- ja aluekohtaisia vaikutuksia hankkeiden kannattavuuteen.

3.4.2 Asuntokauppalaki

Asuntokauppalaisissa määritellään ostajan oikeudet uutta, rakenteilla olevaa kohdetta ostettaessa (AKL 843/1994 2. luku) sekä uuden asunnon kauppaa koskevat määräykset (AKL 4. luku). Asuntokauppalakia sovelletaankin perustajaosakkaan ja uusien osakkeenomistajien välisten oikeudellisten suhteiden hallintaan. Asuntokauppalaisissa on erikseen säädetty lisärakentamista koskevista määräyksistä, mutta siinä ei erikseen huomioida tilanteita, joissa taloyhtiön olemassa olevat rakennukset purettaisiin (Vainio et al. 2016, s. 25). Lisärakentamisen osalta määritellään erikseen muun muassa vaatimukset turva-asiakirjojen sisältöön ja osakkeenostajien kokoukseen (AKL 2:1c). Asuntokauppalain säännösten mukaan voidaan kuitenkin tulkita, että asuinhuoneistojen lisärakentamisessa perustajaosakkaan velvollisuudet kohdistuvat rakentamisvaiheen aikana osakkeet merkinneelle taholle (AKL 2:1c). Riippuen valitusta toteutusmuodosta tämä taho voi olla joko asunto-osakeyhtiö itse tai hankkeeseen mukaan lähtenyt sijoittaja, joka voi olla suoraan hankkeen rakennuttaja tai erillinen investoija. Asuntokauppalaisissa ei ole määritelty erikseen vanhojen osakkeenomistajien velvollisuuksia suhteessa perustajaosakkaaseen tai uusiin osakkeenostajiin ja asunto-osakeyhtiöön. Säädösten puutteet näiltä osin vaikeuttavat erityisesti purkavan uusrakentamisen hankkeita ja voivat johtaa epäselvyyksiin osakkaiden välisten oikeuksien ja velvollisuuksien suhteen sekä perustajaosakkaan vastuiden osalta.

3.4.3 Ryhmärakennuttamislaki

Purkavaa uusrakentamista koskevissa selvityksissä on tarkasteltu mahdollisuuksia hyödyntää vuonna 2015 voimaan tulleen ryhmärakennuttamislain luomia mahdollisuuksia hankkeiden toteutuksessa (Vainio et al. 2016, s. 27). Ryhmärakennuttamislaki koskee pääosin tilanteita, joissa ryhmä luonnollisia henkilöitä rakennuttaa yhdessä uudisrakennuksen tai -rakennuksia taikka korjauttaa tai muuttaa rakennusta uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla pääasiallisena tarkoituksenaan hankkia ryhmään kuuluville tai näiden perheenjäsenille asunnot, jotka voidaan perustaa esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuotoisesti (RRL 190/2015 1 §). Ryhmärakennuttamislaki ei sovi suoraan sovellettavaksi purkavaa uusrakentamista koskeviin tilanteisiin, joissa vanha rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi (HE 210/2018, s. 15). Purkavan uusrakentamisen hankkeisiin liittyy kuitenkin kysymyksiä esimerkiksi osakkaiden asumisturvaan tai osakkeen asemaan liittyen, minkä johdosta hankkeisiin osallistuvilla osakkailla voidaan nähdä olevan hyvin samanlaiset tiedontarpeet sekä riskit hankkeeseen lähtemisen suhteen kuin ryhmärakennuttamisessakin (Vainio et al. 2016, s. 27).

Ryhmärakennuttamislaki on osaltaan toiminutkin suunnannäyttäjänä asunto-osakeyhtiölain muutoksen valmisteluissa, ja esimerkiksi asunto-osakeyhtiölakiin lisätyt selvitysvaatimukset purkavan uusrakentamisen liittyen (AOYL 6:40) vastaavat monilta osin sisällöltään ryhmärakennuttamislaisissa esitettyjä vastaavia vaatimuksia vaadittujen selvitysten suhteen (HE 210/2018, s. 62-63). Tämän lisäksi Oikeusministeriö on arvioinut, että ryhmärakennuttamista koskevat lait voivat hankkeen organisointitavasta riippuen tulla osaltaan sovellettavaksi myös purkavien uusrakentamisen hankkeiden toteutuksessa (Oikeusministeriö 2018, s. 44). Ryhmärakentamismuotoisessa hankkeessa vanhojen ja uusien osakkaiden tarpeet päätöksenteon, muun osallistumisen, vastuiden ja perääntymismahdollisuuksien osalta ovat pitkälti ryhmärakennuttamislaisissa säännellyssä asunto-osakeyhtiömuotoisen rakentamisen mukaisia, jolloin ryhmärakennuttamislain soveltaminen voi tulla ajankohtaiseksi (Oikeusministeriö 2018, s. 44).

3.4.4 Lunastuslaki

Valtio, kunta tai esimerkiksi sähköyhtiö tai joissain tilanteissa jopa yksityinen henkilö voi lunastaa maata (MML 2019). Lunastuslupaan perustuvasta maan lunastamisesta on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 99 §). Asianomaisen ministeriön päätöksellä kunnalla on lupa lunastaa alue, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamista tai muihin siihen liittyviä järjestelyjä v tai kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99 §). Lunastuslain mukaisesti *lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii* (LunL 603/1977 4 §). Lunastuksen perusteena onkin yhteisen hyödyn periaate, jolloin lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on pienempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty on. Lunastusta ei saa panna toimeen, mikäli lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla tai yksityiselle taholle koitua haitta kasvaa yhteistä hyötyä suuremmaksi (LunL 4 §). Käytännössä purkavan uusrakentamisen yhteydessä kiinteistön lunastus voi tulla kysymykseen, alueella, jossa on jo voimassa oleva asemakaava. Mikäli sijoittaja omistaa tontista vain osan, on asemakaava-alueella tontin osan omistajalla oikeus lunastaa puuttuva osa tontista itselleen. Mikäli kunta arvioi purkamisen ja uusrakentamisen luoman tiiviimmän kaupunkirakentamisen tuomat hyödyt suuremmiksi kuin yksityisille osakkaille aiheutuvan haitan, voi kunta myös lunastaa tontin itselleen uusrakentamista varten.

3.4.5 Verolainsäädäntö

Useissa purkavaa uusrakentamista koskevissa selvityksissä on todettu, että purkava uusrakentaminen on sidoksissa useisiin eri verolainsäädäntöihin ja hankkeiden vaikuttavan olennaisesti sekä yhtiön että osakkaiden verotukseen (HE 210/2018, s. 15). Selvityksistä käy myös ilmi, että osa lausunnonantajista on pitänyt purkavaan uusrakentamiseen kytkeytyvien verokysymysten, kuten varainsiirtoveron ja myyntivoittoveron, käsittelyä puutteellisenä (Oikeusministeriö 2018, s. 10). Muun muassa valittu toteutustapa sekä asuntojen omistuksen toteutunut kesto vaikuttavat maksettavien verojen suuruuteen (Vainio et al. 2016, s. 43). Eriyisesti varainsiirtoverolain, tuloverolain ja yhteisöverolain määräykset sekä luovutusvoittoon liittyvät verokysymykset vaikuttavat purkavaan uusrakentamiseen.

Tuloverolaki

Suomalainen asunto-osakeyhtiö ja sen Suomessa asuvat osakkaat kuuluvat yleisen verovelvollisuuden piiriin ja ovat siten velvollisia suorittamaan veroa saamansa tulon perusteella. (TVL 1535/1992, 9 §). Tuloverolain mukaisesti verotettavaa tuloa ovat verovelvollisen rahana tai rahanarvoisena etuutena saamat tulot, joista verovelvollisella on oikeus vähentää tulonhankkimisesta aiheutuneet kustannukset (TVL 29 §). Osakkeiden ja kiinteistöjen myynnistä syntyvä tulo on niin sanottua myynti- eli luovutusvoittoa. Myyntivoittoa syntyy, mikäli asunto-osakkeet tai kiinteistö myydään kalliimmalla kuin millä se on hankittu. Omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on pääosin veronalaista pääomatuloa (TVL 25 §).

Tuloverolain 46 §:ssä on säädetty luovutusvoiton laskemisen yleisistä sääöksistä. Omaisuuden luovutuksesta saadun voiton määrä lasketaan vähentämällä luovutushinnasta omaisuuden hankintamenon poistamatta oleva osa ja voiton hankkimismenojen yhteismäärä. Asunto-osakeyhtiön osalta vähennettävä määrä on kuitenkin vähintään 20 prosenttia ja, jos luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuoden ajan tai vähintään 40 prosenttia luovutushinnasta (TVL 30.7.2004/728 46 §).

Yhteisöt, kuten asunto-osakeyhtiöt, maksavat yhteisöveroa yhtiön veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten menojen erotuksesta 20 prosentin verokannan mukaisesti (EVL 61 §). Asunto-osakeyhtiön tuloverotukseen vaikuttavat muun muassa yhtiön taloudellinen asema ja uusrakentamisen toteutustapa (HE 210/2018, s. 15-16). Verotettava pääomatulo lasketaan vähentämällä verovuoden pääomatulosta aikaisemmilta vuosilta vahvistetut pääomatulolajin tappiot (TVL 30 §). Tällöin esimerkiksi yhtiön aiemmat vähennyskelpoiset tappiot toimivat perusteena verovähennyksille ja mahdollisuuksille hyötyä myyntivoitosta. Valitusta toteutustavasta (esitelty jäljempänä luvussa 3.4) riippuen asunto-osakeyhtiöllä on myös asuintalovarauksen käyttömahdollisuus. Asuintalovarauksen mukaisesti esimerkiksi asuinrakennuksen rakentamista tai korjausrakentamista varten muodostettu varaus on verotuksessa vähennyskelpoinen ja yhtiö voi vähentää varauksen veronalaisesta tulostaan (AVL 312/2019 1 §).

Osakkaiden kannalta verovaikutukset tuloverolain osalta voivat perustua myös luovutusvoittoverotukseen tai muuhun pääomatulon verotukseen. Luovutusvoittoveron laskentaan vaikuttavat muun muassa veroa laskettaessa vähennyskelpoiset menot ja osakkaan huoneiston hallinta-aika. Mikäli osakas on ennen luovutusta vähintään kahden vuoden ajan omistanut ja omistusaikanaan yhtäjaksoisesti käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona omis-

tamiensa osakkeiden hallintaan oikeuttavassa huoneistossa on myynnistä saatava luovutusvoitto verovapaata (TVL 48 §). Osakas voi joutua maksamaan myös muuta pääomatuloveroa, jos osakkaille jaetaan osinkona tai muuten yhtiön varoja (HE 210/2018, s. 15-16).

Varainsiirtoverolaki

Varainsiirtoverolain mukaisesti valtiolle on suoritettava veroa kiinteistön ja arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta (VSL 956/2007 1 §) Vero kohdistuu luovutuksensaajaan eli ostajaan. Varainsiirtoveroa on suoritettava kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan (VSL 4 §). Varainsiirtovero tulee suorittaa myös muun pääoman sijoituksesta sekä saannoista, jotka perustuvat yhteisön purkautumiseen, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon (VSL 4 §). Veroa ei ole suoritettava, jos kiinteistön toiminta siirtyy jatkavalle yhteisölle yhteisömuodon muutoksen, sulautumisen tai jakautumisen perusteella, mikäli järjestelyt toteutetaan asianomaista yhtiötä koskevan lainsäädännön mukaisesti (VSL 4 §).

Kiinteistön luovutuksen yhteydessä varainsiirtoveron määrä on neljä prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeen arvosta (VSL 6 §). Asunto-osakeyhtiön osuuksien luovutuksesta maksettavan varainsiirtoveron suuruus on kaksi prosenttia (VSL 20 §). Veroa ei ole suoritettava kiinteistönluovutuksesta, jossa kunta on käyttänyt etuostolain (EOL 608/1977) mukaista etuosto-oikeuttaan tai asunto- ja kiinteistöosakkeiden lunastuksesta perustuen kunnan lunastusoikeuteen ja osakkeiden enimmäishinnoista annettuun lakiin (VSL 12 §, VSL 26 §). Varainsiirtoverotuksen vallitsevan tulkinnan mukaan, mikäli asunto-osakeyhtiön omistaman kiinteistön tai rakennuksen omistus siirretään väliaikaisesti liiketoimintariskin välttämiseksi purkamisen ja uudelleenrakentamisen ajaksi, on sekä kiinteistön luovutuksesta että palautuksesta suoritettava varainsiirtoveroa (HE 210/2018, s. 16). Tulkinta vaikuttaa merkittävästi purkavan uusrakentamisen kannattavuuteen tietyissä toteutusmuodoissa, sillä se voi johtaa moninkertaiseen varainsiirtoverotukseen.

Kiinteistöverolaki

Kiinteistövero on maan ja rakennusten arvoon perustuva suorite, jonka kiinteistön omistaja maksaa kiinteistön sijaintikunnalle vuosittain (KVL 654/1992 1§). Kiinteistöveroprosentti on kunnan päätettävissä. Asunto-osakeyhtiöille sovellettavaksi tulee vakituisten asuinrakennusten veroprosentti. Kiinteistövero koskee myös keskeneräisiä rakennuksia ja rakennelmia. Kiinteistövero tulee maksettavaksi sille taholle, jonka omistuksessa kiinteistö on ollut kalenterivuoden alussa. Omistajanvaihdostilanteissa myyjä ja ostaja kuitenkin yhdessä vastaavat veron maksamisesta ja voivat yhdessä sopia veron jakamisen perusteista keskinäisellä sopimuksella. (Veronmaksajat 2019, s. 143-144).

Kiinteistövero määräytyy maapohjan ja rakennuksen yhteenlasketun arvon perusteella. Maapohjan verotusarvon lähtökohtana on rakennusmaan keskimääräinen käypä arvo, joka perustuu pääsääntöisesti toteutuneisiin kauppahintoihin. Verotusarvon taso on 75 prosenttia maan käyvästä arvosta. Rakennusten verotusarvo määräytyy puolestaan valtiovarainministeriön vahvistaman jälkihankinta-arvon perusteella, joka perustuu verotuksen alla olevan rakennusta vastaavan uudisrakennuksen todennäköisiin rakennuskustannuksiin. Rakennuksien arvoa määritettäessä huomioidaan muun muassa ikälennukset. Kunnat on jaettu hinta-alueisiin maapohjan verotuksen osalta, mutta rakennusten arvostus on yhtäläinen koko maassa. (Veronmaksajat 2019, s. 144-145).

Purkavassa uusrakentamisessa kiinteistöveroon liittyvät muutokset koskevat sekä tehokkaamman kaavoituksen seurauksena syntyvää maanarvon kehitystä että uuden ja suuremman rakennuksen tai rakennuksien jälleenhankintahinnan nousua. Vaikutuksia voidaan pitää kuitenkin vähäisinä yksittäistä osakasta kohti uuden ja oletettavasti suuremman osakasmäärän johdosta, eikä purkavaa uusrakentamista koskevissa selvityksissä olekaan tarkemmin huomioitu kiinteistöveron vaikutuksia eri osapuolille.

3.5 Purkavan uusrakentamisen toteuttamisvaihtoehdot

Asunto-osakeyhtiölain mukaisina pääasiallisina toteuttamisvaihtoehtoina purkavassa uusrakentamisessa on esitetty asunto-osakeyhtiön koko osakekannan myyntiä, yhtiön omistaman kiinteistön, sen osan tai maan vuokraoikeuden myyntiä tai sijoittajille osoitettua suunnattua osakeantia (HE 210/2018, s. 24). Tämän lisäksi myös erilaiset sovellukset edellä esitetyistä perusvaihtoehdoista voivat olla tilanteen mukaan mahdollisia. Vainio et al. (2016, s. 50) ovat esittäneet ratkaisuja erityisesti suuremmille tonteille sopivista erityisjärjestelyistä, joita purkavaa uusrakentamista mietittäessä on mahdollista harkita. Näistä esitellään yhtiön jakautuminen suunnatun osakeannin yhteydessä sekä uusien asuntojen ja kiinteistön osan vaihto. Myöskään asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta toimia rakennuttajana joko itsenäisesti tai yhdessä kumppanin kanssa ei ole rajattu laista pois, minkä vuoksi myös nämä vaihtoehdot käydään läpi.

Seuraavissa osioissa sijoittajalla tarkoitetaan ennen kaikkea rakennusyhtiötä tai rakennuttajaa, joka vastaa hankkeen toteutuksesta. Tämä ei estä, etteikö hankkeissa voisi olla mukana myös muuta ulkopuolista rahoittajatahoa, joka hankkii osakkeiden tai kiinteistön hallinta- ja omistusoikeuden itselleen joko osittain tai kokonaan, jolloin tämä taho on vastuussa esimerkiksi hallintaoikeuden aiheuttamista veroseuraamuksista, ellei rakennuttaja- tai yhteistyösopimuksissa toisin määrätä. Selkeyden vuoksi rakennuttajaa ja ulkopuolista rahoittajaa ei tässä yhteydessä ole kuitenkaan käsitelty erikseen.

3.5.1 Suunnattu osakeanti

Asunto-osakeyhtiö voi samoin kuin mikä tahansa osakeyhtiö itse määrätä liikkeelle laske miensa osakkeiden määrän. Osakkeiden määrää lisäämällä yhtiö voi kerätä itselleen omaa pääomaa sekä muuttaa yhtiön sisäisiä omistussuhteita. Asunto-osakeyhtiössä suunnatulla osakeannilla tarkoitetaan menettelyä, jossa hankkeen kehittäjäksi tuleva ulkopuolinen sijoittaja merkitsee rakennusoikeuden lisääntymisen seurauksena syntyneen osakemäärän lisäyksen (PRH 2018a). Purkavan uusrakentamisen yhteydessä suunnatussa osakeannissa on kyse maksullisesta osakeannista, joista sijoittaja eli merkitsijä maksaa merkintähinnan (PRH 2018b). Osakkeiden määrä kasvaa suhteessa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään ja hinta määräytyy sopimuksen mukaisesti suhteessa osakkeiden määrään ja alueen arvoon. Suunnattua osakeantia käytettäessä rakennusoikeus ei siirry sijoittajalle, vaan sijoittaja on hankkeessa mukana pääomasijoittajana. Sijoittaja toimii vanhoilta osakkailta yli jäävien osakehuoneistojen väliaikaisena hallitsijana. Sijoittajan voidaan myös sopimuksella edellyttää lunastavan yhtiöstä irtaantuvien osakkaiden osakkeet, jolloin vastinasunnot tulevat sijoittajan omistukseen. (Vainio et al. 2016, s. 47-48)

Suunnatun osakeannin yhteydessä sijoittaja maksaa osakkeiden merkintähinnan asunto-osakeyhtiölle. Maksettu merkintähinta kirjataan suoraan rakennusrahastoon ja käytetään uuden rakennuskannan hankintaan. Myös vanhat osakkaat joutuvat usein sijoittamaan asunto-osakeyhtiöön uutta pääomaa, sillä uusi lisärakennusoikeuden määrä harvoin riittää kattamaan

vanhojen osakkaiden käyttöön tulevien uusien asuntojen kustannuksia. (Vainio et al. 2016, s. 47-48)

Käytännössä hanke voidaan toteuttaa suunnattua osakeantia hyödyntämällä, mikäli pääosa vanhoista asunto-osakeyhtiön osakkaista on halukas jäämään uusien asuntojen omistajiksi ja vakuusjärjestelyt saadaan näin ollen kuntoon (Vainio et al. 2016, s. 47). Useissa selvityksissä on kuitenkin kyseenalaistettu sekä vanhojen osakkaiden mahdollisuutta jäädä uuteen rakennukseen taloudellisesta näkökulmasta että heidän halukkuuttaan tähän pitkän kehitysjakson vuoksi (Vainio et al. 2016, s. 57-58). On myös arvioitu, että suunnattu osakeanti soveltuisi parhaiten tilanteisiin, joissa lisärakentaminen kohdistuu vain osaan kiinteistöistä tai rakennuksesta, jolloin kaikkien osakkaiden olemassa oleviin hallintaoikeuksiin ei puututa lainkaan (HE 210/2018, s. 24).

Suunnattua osakeantia voidaan pitää verotusmielessä yhtenä edullisimmista vaihtoehtoista osakkaiden kannalta. Hallintaoikeuksien uudelleenmäärittely ei itsessään aiheuta suoria veroseuraamuksia osakkaille. Veroneutraaliuden taustalla on oletus, että asunnot ovat yhtä suuret. Vastaavuuseriaatteesta poikkeaminen edellyttää omistajavaihdoksia, eikä näihin tilanteisiin ole varainsiirtoveron osalta vielä olemassa verotuskäytäntöä (Vainio et al. 2016, s. 47), minkä vuoksi vaikutuksia ei näiden poikkeustapausten osalta tarkastella tarkemmin. Suunnatun osakeannin myötä uuden asunnon omistaminen synnyttää osakkaille luovutusvoittoverotuksen näkökulmasta uuden omistamisajankohdan. Osakkaille syntyy toisin sanoen kahden vuoden omistus- ja asumisehto luovutusvoittoverottomuuden takaamiseksi (TVL III osa, 2:48 §). Osakeyhtiön näkökulmasta uusien osakkeiden merkintähintana saatuja varoja ei lasketa asunto-osakeyhtiön veronalaiseksi tuloksi vaan verovapaaksi pääomansijoitukseksi (vero.fi 2017), minkä johdosta menettely on edullinen myös osakeyhtiön kannalta. Sijoittaja puolestaan on yhtä lailla velvollinen suorittamaan osakeannin mukaisesta osakkeiden ostosta lainmääräämään varainsiirtoveron (VSL 956/2007, 15 a §). Osakkeiden oston jälkeiset yhtiöjärjestelyt, kuten osakkaiden määrän lisääminen, suunnattua osakeantia käyttämällä luovat sijoittajalle kuitenkin veroneutraalin vaihtoehdon osakekannan hallintaan (Vainio et al. 2016, s. 48).

3.5.2 Keskitetty osakkeiden myynti

Keskitetyllä osakkeiden myynnillä tarkoitetaan menettelyä, jossa neuvottelut osakkeiden hinnoittelusta toteutetaan avoimesti ja kollektiivisesti, mutta osakkeiden kaupat toteutetaan erillisinä osakkaiden ja sijoittajan välillä. Menettelyssä hankesuunnittelu ja kaavamuuosvaihe voidaan toteuttaa joko asunto-osakeyhtiö- tai sijoittajajohtoisesti. Osakekannan luovuttamisen seurauksena vanhat osakkaat menettävät vaikutusvallan vaikuttaa hankkeeseen ja yhtiön uudella kokonaan omistavalla taholla on yksinoikeus päättää kaikista purkamiseen ja uusrakentamiseen liittyvistä asioista (Oikeusministeriö 2018, s. 40). Osakkeiden hinta määräytyy osakkeiden markkina-arvon määräämään kehityspotentiaalilla perusteella (Troy et al. 2015). Käytännössä osakkaille maksettava hinta perustuu uuden rakennusoikeuden määrään. Mikäli osakkeiden myynti tapahtuu aikaisemmassa vaiheessa ennen kaavan vahvistamista, on sijoittajan epävarmuus suuri, mikä voi vaikuttaa kauppahintaan negatiivisesti. Mitä aikaisemmassa vaiheessa kauppa tehdään, sitä todennäköisemmin tämä johtaa hyvin sattumanvaraiseen hyötyjen jakautumiseen osakkaiden ja sijoittajien välillä (Vainio et al. 2016, s. 48).

Osakkeiden myynnin seurauksena vanhoilla osakkailla ei ole suoraa lakisääteistä oikeutta uusiin asuntoihin ja osakkaat tekevät omat erilliset kaupat uusista asunnoista, mikäli ovat kiinnostuneita tulemaan osakkaiksi uuteen yhtiöön. Osakekauppasopimusten yhteydessä voidaan kuitenkin erikseen sopia vanhojen osakkaiden mahdollisesta etuosto-oikeudesta uusiin asuntoihin. Osapuolten kannalta voikin olla edullista keskustella kiinnostuksesta uusiin asuntoihin jo myynnin valmistelun yhteydessä, sillä yhteinen sitoutumisen avulla markkinahintaa edullisempi vaihtoehto voi olla mahdollinen (Vainio et al. 2016, s. 48). Verrattuna suunnattuun osakeantiin, toteutusmuodossa sijoittajalle kohdistuva riski on suurempi, sillä kaikkien uusien asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja myynti on sijoittajan vastuulla.

Osakekaupasta syntyvät veroseuraamukset muodostuvat varainsiirtoveron ja luovutusvoittoveron summana. Järjestely johtaa kaksinkertaiseen verotukseen varainsiirtoveron osalta, mikäli vanhat osakkaat ostavat uusia asuntoja yhtiöstä. Sijoittaja maksaa varainsiirtoveron osakkeiden velattomasta hinnasta osakkeet ostaessaan ja osakkaat maksavat uuden asunnon hankintahintaan perustuvan varainsiirtoveron asunnon oston yhteydessä. Kuten luvussa 3.3.5 esiteltiin, mikäli osakas on omistanut asunnon vähintään kaksi vuotta ja yhtäjaksoisesti asunut omistamassaan asunnossa vähintään kahden vuoden ajan ei osakkaan tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. Mikäli ehdot eivät täyty, osakkeenomistaja joutuu maksamaan luovutusvoittoveron asunnon myynnin yhteydessä. Luovutusvoittovero lasketaan myyntitulon ja hankintamenon erotuksesta pääomaverokannan mukaisesti.

3.5.3 Kiinteistön myynti

Asunto-osakeyhtiö voi myös suoraan myydä kiinteistön sijoittajalle tai sijoittajan perustamalle yhtiölle ostettuaan ensin asuntojen hallintaan oikeuttavan osakekannan osakkailta. Menettelyä on perusteltua käyttää, mikäli alkuperäisen yhtiön käyttö uuden rakennusmassan hallinnassa ei ole tarkoituksenmukaista, esimerkiksi vanhaan yhtiöön sisältyvien piilevien riskien tai vastuiden osalta. Menettelyssä yhtiön omistus ei siirry sellaisenaan sijoittajalle vaan vanhan yhtiön purkamisen hoitaa vanha yhtiö ja siinä päätösvaltaa käyttävät osakkaat. Asunto-osakeyhtiö ostaa osakkeet, jonka jälkeen vanha yhtiö puretaan ja tontti voidaan myydä sijoittajalle ja voitto jakaa osakkaille. Menettelyssä sijoittajan rooli on verrattavissa mihin tahansa perinteiseen uudisrakentamisen kohteeseen rakennusten rakentamisesta, omistamiseen ja myyntiin. Rakennuttajalle toiminta ja riskienhallinta on helpompaa, kun toiminta voidaan käynnistää uuteen, rasitteista vapaaseen asunto-osakeyhtiöön vanhan yhtiön sijasta. (Vainio et al. 2016, s.49)

Myös kiinteistön myynti toimintamallina aiheuttaa useita veroseuraamuksia ja johtaa pahimmillaan kolminkertaiseen varainsiirtoveron maksuun. Osakkeiden myynti asunto-osakeyhtiölle on varainsiirtoveron alaista myyntiä (2 % velattomasta hinnasta) ja kohdistuu asunto-osakeyhtiön maksettavaksi. Osakkeiden yhteishinnan tulee vastata kiinteistön myyntihintaa ja kiinteistöveron summaa, jolloin yhtiölle ei muodostu yhteisöveron alaista tuloutettavaa tuloa. Myös hankekohtaiset tekijät, kuten kiinteistön hankintameno, korot ja poistot, vaikuttavat lopulliseen summaan, mutta näiden vaikutuksia vanhoissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa yhtiöissä voidaan pitää vähäisinä (Vainio et al. 2016, s. 49). Kiinteistön ostaja (sijoittaja) maksaa ostamastaan kiinteistöstä kiinteistöjen ja rakennusten mukaisen varainsiirtoveron eli neljä prosenttia kauppahinnasta. Myös määräaikaisista vuokra- tai käyttöoikeuksien siirrosta, joissa ei ole rajoituksia oikeuksien siirron suhteen ja tontille saa rakentaa käyttö- tai vuokraoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita, on maksettava varainsiirto-

veroa (MML 2014). Kuten osakkeiden myynninkin yhteydessä, ovat osakkaat samoin ehdoin luovutusvoittoverotuksen piirissä myös kiinteistön myynnin yhteydessä. Samoin osakkaiden tulee tehdä erillinen kauppa sijoittajan kanssa, mikäli he ovat halukkaita ostamaan asunnon uudesta asunto-osakeyhtiöstä. Tällöin myös asunnonostaja on velvollinen maksamaan asuntokaupasta varainsiirtoveron (2 %).

3.5.4 Asunto-osakeyhtiö itsenäisenä rakennuttajana

On myös esitetty, että asunto-osakeyhtiö itse voisi toimia itsenäisenä rakennuttajana, jolloin rakennuttamisen voitto kohdistuisi suoraan asunto-osakeyhtiölle ja sen osakkaille itselleen, ja verotukseen liittyvät kustannukset pystyttäisiin minimoimaan (HE 210/2018, s. 24). Teoriassa mallia voi tämän vuoksi pitää taloyhtiön kannalta edellä esitettyjä vaihtoehtoja edullisempänä (Vainio et al. 2016, s. 50). Käytännössä toteutukseen liittyy kuitenkin useita haasteita. Koska asunto-osakeyhtiö itsessään ei voi kantaa itse myynnistä ja rakentamisesta aiheutuvaa liiketoimintariskiä, on uusien huoneistojen myynnin ja rakennustoiminnan riskit yhtiölle ja sen vanhoille osakkaille rajattava muilla keinoin (Jauhiainen et al. 2013, s. 26, Vainio et al. 2016, s. 51). Vaikka ryhmärakennuttamislaissa on paljon tilanteeseen sovellettavia säädöksiä, ei laki tällä hetkellä sovellu sinällään käytettäväksi purkavissa uusrakentamisen hankkeissa, kuten luvussa 3.3.3 todettiin. Käytännössä mallin käyttäminen edellyttäisi uusien asunto-osakeyhtiön ja sijoittajan välisten sopimus- ja toimintamallien kehittämistä, joissa vastuut, riskit, oikeudet ja palkkiot määriteltäisiin erikseen.

Toteutustavan haasteena lain ja puutteellisten toimintamallien lisäksi on myös rakentamiseen vaadittava erityisosaaminen. Asunto-osakeyhtiöstä puuttuu usein kerrostalohankkeiden johtamiseen vaadittava kokemus ja osaaminen, jota voi pitää oleellisena projektinhallinnan sekä hankkeiden riskien kontrolloimiseksi. Maallikkovetoisilla hankkeilla on suuri riski epäonnistua, eivätkä mahdollisen epäonnistumisen kustannukset voi lain puitteissa kaatua yksityisten osakkaiden niskaan. Toteutusmuotoon liittyvät korkeammat riskit voivat myös joko nostaa rahoituksen hintaa tai evätä rahoituksen saamisen kokonaan. Myöskään rakennuttajalle asunto-osakeyhtiövetoinen hanke ei näytä houkuttelevalta omaehtoiseen rakentamiseen verrattuna. Sekä pankit että rakennuttajat pitävätkin ryhmärakennuttamiseen perustuvaa rakentamista purkavan uusrakentamisen yhteydessä poikkeuksellisenä ja vähämerkityksellisenä ja kannattavat hankkeiden toteuttamista RS-järjestelmän piirissä (HE 210/2018, s. 25). Ainakin lähivuosina voidaan pitää epätodennäköisenä, että asunto-osakeyhtiölähtöisiä hankkeita realisoituisi.

3.5.5 Suunnattu osakeanti ja yhtiön jakaantuminen

Suunnattu osakeanti ja yhtiön jakautuminen soveltuu tilanteisiin, joissa uuden rakennuksen rakentaminen ennen vanhan purkamista on mahdollista. Ratkaisussa ehdotetaan, että vanhoille ja uusille osakkaille rakennetaan erilliset yhtiöt, jotta velvoitteet vanhojen ja uusien osakkaiden välillä on mahdollista erottaa. Tällöin lisärakentamisen yhtiölainat ja lisärakentamisesta aiheutunut kiinteistövero voidaan suoraan kohdistaa vain uusille osakkaille, eikä vanhoille osakkaille aiheudu lisärakentamisesta ylimääräisiä kustannuksia. Menettelyssä uusi rakennus rakennettaisiin tontin tyhjälle alueelle ja rakennuksen valmistuttua vanhojen osakkaiden osakkeiden hallintaoikeudet siirrettäisiin uusille osakkeille ja oikeus vanhoihin osakkeisiin päättyy. Tämän jälkeen yhtiö voi jakautua ja uusille osakkaille suunnattu rakennus rakentaa vanhan kiinteistön tilalle. Vainio et al. (2016) esittävät, että sijoittaja voi tällöin tulla hankkeeseen mukaan osakeannin myötä siten että korvaavat asunnot teetetään urakkasopimuksella. Sijoittaja voi myös toteuttaa uudet asunnot hallintaoikeuden oikeuttamana

saamalleen määrälalle, jolloin uudet asunnot muodostavat sijoitusosuuden (Vainio et al. 2016, s. 50). Menettelyn etuna on, että hallintaoikeuksien uudelleenmäärittely ei aiheuta samanlaisia veroseuraamuksia kuin kiinteistön tai osakkeiden myynti. Mikäli vaihdossa syntyy luovutusvoittoa, veron välttäminen edellyttää yhtä lailla vanhan asunnon kahden vuoden omistusta ja omaa käyttöä (TVL 48 §). Jakautumisen seurauksena syntyvä osakkeiden hallintaoikeuden siirtyminen katsotaan lain näkökulmasta vaihdoksi, mikä tarkoittaa todennäköisesti varainsiirtoveron realisoitumista (EVL 52c §). Veron perusteena tässä tapauksessa on vaihdon kohteen käypä hinta. (Vainio et al. 2016, s. 50)

3.5.6 Uusien asuntojen ja kiinteistön osan vaihto

Uusien asuntojen ja kiinteistön osan vaihto perustuu edellä luvussa 3.4.5 esitetyn tyyppiseen järjestelyyn, jossa sijoittaja saa hallintaansa sen tontin määrään, johon korvaavat rakennukset rakennetaan. Sijoittaja rakentaa korvaavat asunnot omalla kustannuksellaan. Valmistunut rakennus siirtyy alkuperäisen asunto-osakeyhtiön omistukseen ja vanha rakennus sekä sille kuuluva osa tontista siirtyvät samalla kaupalla sijoittajalle. Riippuen vaihdon alaisten omaisuuksien hintasuhteista, kauppaan liittyy usein jo sopimuksessa tai esisopimuksessa määriteltäviä maksuosuuksia, joiden perusteella yleensä asunto-osakeyhtiö joutuu maksamaan lisähintaa uudesta kiinteistöstä. Molemmat sopimuksen osapuolet ovat vaihdossa yhtäältä sekä kiinteistön luovuttajia että luovutuksensaajia, mikä vaikuttaa osapuolien oikeuksiin ja velvollisuuksiin eri lailla kuin puhtaassa kauppatilanteessa (Tepora et al. 2010, s. 413). Varainsiirtovero määräytyy luovutuksensaajan velvollisuutena maksaa vero omasta saannostaan (4%) (Tepora et al. 2010, s. 414). Vastike käytännössä määritellään vaihdon välirahan tai välivastikkeen perusteella, jolloin veroa ei tarvitse maksaa koko kiinteistön arvolle kuten muun muassa kiinteistön tai osakkeiden myyntitilanteissa. Kuten edellä, myös tässä menettelyssä uudet rakennukset rakennetaan pääosin eri yhtiöön. Menettelyyn sisältyvän kaupan takia vanhojen osakkaiden omistaman asunto-osakeyhtiön tulee maksaa varainsiirtovero hankkimistaan korvaavista asunnoista samoin kuin sijoittajan kaupassa siirtyvästä maasta. Koska käytännössä aina uuden rakennuksen arvo ylittää vanhan rakennuksen arvon, asunto-osakeyhtiö yleensä välttyy myyntivoittoveron maksamiselta. (Vainio et al. 2016, s. 50)

3.5.7 Yhtiöiden sulautuminen

Selvityksissä on todettu yksittäisiä tontteja suuremmille alueille sijoittuvien hankkeiden olevan usein kannattavampia sekä kiinnostavampia myös sijoittajien näkökulmasta, mikä voi edistää hankkeiden etenemistä. Usein useamman taloyhtiön, esimerkiksi kokonaisen korttelin, osallistuminen purkavaan uusrakentamiseen voikin lisätä sekä hankkeiden toteutumisen mahdollisuutta että käytössä olevia toteuttamisvaihtoehtoja merkittävästi. Tällaisissa tilanteissa mukana olevien yhtiöiden sulautuminen yhdeksi taloyhtiöksi voi olla järkevää ja tarkoituksenmukaista (HE 210/2018, s.24).

3.6 Hankkeiden rahoittaminen

Purkamista suunnittelevalla asunto-osakeyhtiöllä voi olla lainoja, joiden vakuudeksi kiinteistö sekä rakennukset on kiinnitetty. Purkavan uusrakentamisen rahoittamisen yksi haasteista on, että toteutuessaan hankkeet aiheuttavat vakuuksien tilapäisen mutta samalla merkittävän arvon alenemisen (Vainio et al. 2016, s. 46). Teoriassa myös asemakaavan muutosprosessi saattaa laskea vakuusarvoa, sillä vanhat rakennukset eivät ole uuden kaavan mukai-

sia. Tämä ongelma konkretisoituu osakkaille ja yhtiölle vakuuksien ja rahoituksen uudelleenjärjestelyinä. Toteutuessaan purkava uusrakentaminen edellyttää aina yhtiön ja osakkaiden rahoituksen neuvottelemista uudelleen (HE 210/2018, s. 38).

Tämän lisäksi itse rakennushanke vaatii huomattavaa lisärahoitusta. Riippuen valitusta toteutusmuodosta hankkeiden rahoittaminen on käytännössä joko sijoittajan tai asunto-osakeyhtiön ja yhtiön osakkaiden itsensä vastuulla. Tilanteissa, joissa purkava uusrakentaminen on kannattavaa, hankekoot ovat usein isoja, mikä tarkoittaa myös mittavaa rahoitustarvetta. Vaikka markkinoilla on tälläkin hetkellä rahaa runsaasti, projektien rahoittaminen niihin liittyvän epävarmuuden ja riskin vuoksi on yhä haastavaa. Koska purkavia hankkeita on toteutunut vielä toistaiseksi vain harvoja ja niihin liittyvät riskit arvioidaan usein vielä perinteisiä hankkeita isommiksi hankkeisiin liittyvän epävarmuuden vuoksi, voi lainan saaminen eri rahoituslaitoksilta olla erityisen haastavaa ja tämän vuoksi myös kalliimpaa. ARA:n (2016) laatimassa selvityksessä on todettu tällä hetkellä vallitseva olemassa olevien rahoitusmallien puutteellisuus ja tarve uusille malleille niin taloyhtiön kuin yksittäisen osakkaan näkökulmasta. Muun muassa puutteet rahoitusratkaisuisissa ja niiden vaikutuksista eri toteutusmuotoihin, aiheuttavat tällä hetkellä vaikeuden eri toteutusvaihtoehtojen kuten peruskorjauksen, täydennysrakentamisen ja purkavan täydennysrakentamisen vertailun välillä (ARA 2016).

Nykänen et al. (2013) on tarkastellut taloyhtiöiden eri rahoitusvaihtoehtoja peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden yhteydessä. Käytännössä taloyhtiö voi rahoittaa hankkeen yhtiön omilla varoilla, korjauslainalla tai eri rahoitusvaihtoehtojen yhdistelmillä. Omilla varoilla toteutettava rahoittaminen tarkoittaa käytännössä joko etukäteissäätämistä ennakkorahastoinnin tai asuintalovarauksen muodossa tai vaihtoisesti osakkaiden hankeosuuksien keräämistä. Asunto-osakeyhtiö voi hyvissä ajoin etukäteen valmistautua suuriin investointeihin keräämällä osakkailta säästöjä jo ennen menojen syntymistä. Usein kerätyt säästöt kirjataan tilinpäätöksessä asuintalovaraukseen, jolloin rahaa voidaan kerätä kymmenen vuoden ajan. Etukäteissäätämistä rahastoinnin muodossa voidaan toteuttaa maksimissaan viiden vuoden ajan, ennen kuin rahastot tulkitaan veronalaiseksi tuloksi. Rahastomuotoisia sijoituksia ei voi myöskään vähentää vuosiverotuksessa. Etukäteissäätämisen haittana osakkaan näkökulmasta usein on, ettei säästö heijastu millään tavoin kauppahintaan, mikäli osakas päättää myydä osakkeensa ennen hankkeen toteutumista, minkä vuoksi osakkaat eivät monesti ole halukkaita etukäteissäätämiseen. (Nykänen et al. 2013, s. 124-129)

Hankeosuussuoritukset puolestaan ovat osakkaalle osakkeiden omistusosuuksien suhteessa investointihankkeesta kohdistuvia hankeosuuden maksueriä. KILAn määritelmän mukaan hankeosuudet ovat osakkaiden suorituksia, joilla tietty investointihanke on osittain tai kokonaan alusta asti rahoitettu. Mikäli hankeosuussuoritukset käsitellään osakkaan yhtiön tekeminä pääomasijoituksina, suoritukset eivät ole yhtiölle tuottoa vaan ne voidaan kirjata yhtiön omaan pääomaan kuuluviin eriin, kuten rakennusrahastoon. Osakkailla tulee olla mahdollisuus halutessaan suorittaa hankeosuudet rahoitusvastikkeen muodossa, minkä vuoksi myös pankkilainaa yleensä tarvitaan, jos hankesuorituksia käytetään rahoitusvaihtoehtona. Tarvittava vieraan pääoman määrä jää kuitenkin usein huomattavasti matalammaksi kuin kokonaan vieraalla pääomalla rahoitettu investointi, minkä vuoksi asunto-osakeyhtiön rahoituskustannukset pysyvät helpommin kurissa. (Tikkanen 2013; Nykänen et al., 2013, s. 124-129)

Purkavan uusrakentamisen hankkeissa asunto-osakeyhtiön rahoituksen hankkiminen itse joko oman tai vieraan pääoman ehtoisesti ei ole aivan yhtä suoraviivaista, sillä tarvittava pääoman määrä on huomattavasti lisärakentamista tai peruskorjausta suurempi. Asunto-osakeyhtiön oma rahoitus on tarpeen vain mikäli yhtiö lähtee toteuttamaan hanketta itse tai osakkaiden omistus säilyy yhtiössä hankkeen läpi, kuten esimerkiksi suunnatun osakeannin yhteydessä. Asunto-osakeyhtiö voi omaehtoisen rahoituksen lisäksi suoraan hakea pankkilainaa esittämällä hankesuunnitelman pankille. Pankkien lainaehdot ja korkotasot vaihtelevat huomattavasti riippuen hankkeeseen liittyvästä riskistä ja markkinatilanteesta. Asunto-osakeyhtiö voi hakea rahoitusta myös omaisuuden myynnillä, suunnatun osakeannin muodossa tai vuokraamalla yhtiön tontin ulkopuoliseen lisärakentamiseen. Näissä tilanteissa rahoitus on sijoittajan vastuulla. (Nykänen et al., 2013, s. 124-129)

Kunnat ja valtio rahoittavat asunto-osakeyhtiöitä hankkeissa, jotka edistävät kaupunkiympäristön kehitystä. Esimerkiksi Helsingin kaupunki myöntää täydennysrakentamiskorvauksia, joilla pyritään edistämään vanhojen alueiden täydennysrakentamista ja tonttikohtaista lisärakentamista, mutta ainakaan toistaiseksi korvausta ei pysty soveltamaan purkavan uusrakentamisen tarkoituksiin (Helsingin kaupunki 2018; Helsingin kaupunki 2017). Myös ARA myöntää asunto-osakeyhtiöiden perusparantamiseen takauslainaa, jolla voidaan edistää asunto-osakeyhtiön omistaman ja hallitseman rakennuksen tai sen osan perusparantamista (ARA 2019). Takauslainan määrä on enintään 70% perusparannuskustannuksista (ARA 2019). Toistaiseksi valtion tai kuntien puolelta ei ole tarjota tukea purkavan uusrakentamisen hankkeisiin.

Toteutusmuodoissa, joissa kiinteistön tai osakkeiden hallintaoikeus siirtyy sijoittajalle, myös vastuu rahoituksen järjestämisestä on sijoittajalla. Sijoittaja, tässä tapauksessa rakennuttaja, voi rahoittaa hankkeita joko oman tai vieraan pääoman ehtoista rahoituksella. Oman pääoman ehtoista rahoitusta voidaan yleisesti pitää edullisimpana rahoitusvaihtoehtona. Hankkeiden koon vuoksi ostettavan kiinteistön tai osakkeiden arvo voi nousta kuitenkin niin suureksi, että pelkkä omalla pääomalla rahoittaminen voi nostaa sitoutuneen pääoman määrää niin, ettei kokonaan oman pääoman ehtoinen rahoitus ole järkevää tai edes mahdollista. Vieraan pääoman ehtoisia rahoitusmuotoja kiinteistösijoituksiin ovat pankkilainat ja suurimmilla yrityksillä joukkovelkakirjalainat, jotka eivät kuitenkaan tässä tarkastelussa ole keskeisessä roolissa. Markkinoilla on myös useita kiinteistösijoittamiseen erikoistuneita yhtiöitä ja instituutiosijoittajia, kuten eläkevakuutusyhtiöitä, jotka voivat myöntää vieraan pääoman ehtoista rahoitusta pankkien ohella tai lähtee hankkeisiin mukaan sijoittajina, jolloin uudet osakkeet siirtyvät joko kokokaan tai osittain sijoittajan omistukseen. Sijoitusosuudellaan nämä tahot vähentävät myös rakennuttajayrityksen myyntiriskiä. Suuremmissa hankkeissa on mahdollista hankkia myös syndikoituja luottoja eli useamman rahoittajan yhdessä myöntämiä luottoja. Esimerkiksi pankkilainan täydentämiseen voidaan käyttää myös oman ja vieraan pääoman piirteitä yhdistelevää mezzanine- eli välirahoitusta. Mezzanine-rahoitusta pidetään sopivana erityisesti korkean riski- ja rahoitustason kiinteistösijoituksiin. Se on ehdoiltaan pankkilainaa heikommassa asemassa, mutta hinnaltaan pankki- ja osakepääomasijoituksen väliltä. (RAKLI 2019)

Käytännössä aina, oli kyse sitten sijoittaja- tai asunto-osakeyhtiölähtöisestä hankkeesta, asunto-osakeyhtiön rahoituksessa taloyhtiölaina on yksi rahoitusmuodoista. Yhtiölainaa on käytetty sekä yhtiöiden peruskorjauksissa että uusrakentamisessa, minkä vuoksi se voidaan nähdä soveltuvaksi yhtä lailla purkavien hankkeiden rakentamisen rahoittamiseen. Asunto-

osakeyhtiölaina otetaan suoraan asunto-osakeyhtiön nimiin ja sen takaisinmaksu ja kustannukset kohdistuvat yhtiön osakkaille maksettavaksi lyhennysten ja rahoitusvastikkeen muodossa. Uudishankkeissa yhtiölainaosuudet ovat nykyisin keskimäärin 60-70 prosenttia. Yhtiölaina vähentää sijoittajan oman pääoman tarvetta ja osakkaiden välitöntä maksuosuutta. (Arola 2017; Metsola 2017; Toivonen & Parviala 2019)

3.7 Muut hankkeiden taloudelliseen kannattavuuteen vaikuttavat tekijät

Toteutuakseen purkavan uusrakentamisen on oltava kannattavaa sekä kunnalle, taloyhtiölle että hankkeen toteuttajalle (sijoittaja/rakennuttaja). Hankkeiden kannattavuus on kuitenkin yksilöllistä ja riippuu useista tekijöistä. Purkavaa uusrakentamista koskevissa selvityksissä on nostettu esille useita tekijöitä, jotka vaikuttavat hankkeiden taloudellisiin toteuttamisedellytyksiin. Muun muassa VTT:n laatiman selvityksen mukaan purkavien uusrakentamishankkeiden kannattavuuteen vaikuttavat rakennusten kunto, yhtiön talous, kiinteistön sijainti, rakennusoikeuden arvo, lisärakennusoikeuden määrä sekä pysäköintiratkaisut (HE 210/2018, s. 38). Myös Helsingin kaupunki (2017) on listannut sekä lisärakentamisen hankkeiden käynnistymiseen että kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Helsingin kaupungin listauksesta seuraavien voidaan nähdä koskevan yhtä lailla myös purkavia uusrakentamisen hankkeita:

- tontin koko ja lisärakennusoikeuden määrä
- rakentamispaikan sijainti
- asuntojen kysyntä ja hintataso kyseisellä alueella
- alueen ja sen ympäristön kehittymisnäköymät
- rakennusoikeuden arvo markkinoilla
- rakennusoikeudesta pyydettävä hinta
- maankäyttömaksun suuruus
- autopaikkojen osalta on löydettävissä taloudellisesti ja toiminnallisesti tyydyttävä ratkaisu (Helsingin kaupunki 2017)

Vahteran (2019) mukaan uuden asunto-osakeyhtiölain säännökset purkavasta uusrakentamisesta tulevat todennäköisimmin käyttöön tilanteissa, joissa uusrakentamisen yhteydessä on mahdollista rakentaa uusia huoneistoja. Kuten luvussa 2.4. nostettiin esiin, kaikista potentiaalisimpia kohteita asunto-osakeyhtiöiden purkavalle uusrakentamiselle ovat kohteet, jotka ovat 2-4 kerroksisia kerrostaloja, jotka ovat valmistuneet 1960-1970-luvuilla ja sijaitsevat väestönkasvulta merkittävässä kaupungeissa (Vainio et al. 2018). Käytännössä tämä tarkoittaa, että alueilla on potentiaalista rakennusoikeutta vielä käyttämättä alueen nykyiseen kasvuun ja olemassa olevaan rakennuskantaan verrattuna ja tilalle pystyttäisiin rakentamaan huomattavasti tehokkaammin uutta asutusta. Lakimuutoksen alustavan valmistelun yhteydessä on esitetty, että tonttien rakennusoikeuden tulisi kasvaa vähintään 2-3 kertaiseksi, jotta purkava uusrakentaminen olisi taloudellisesti tarkoituksenmukaista (Oikeusministeriö 2018, s. 60). Helsingin kaupungin 2013 laatimassa selvityksessä on puolestaan arvioitu, että vasta nelinkertaistamalla rakennusoikeus taloudellinen yhtälö saataisiin tasapainotettua (Toivola 2013, s. 30). Myös Vainion et al. (2016, s.42) mukaan lisärakennusoikeuteen liittyy tulonsaantipotentialiaalia, mutta sen hankkimisesta aiheutuu yhtäläillä kuluja, kuten veroseurauksia, jotka täytyy huomioida hankkeen kannattavuutta arvioidessa. Näin ollen myös rakennuskannan nykyisellä arvolla, rakennusoikeuden arvolla ja uuden rakennuskannan arvolla on merkittävä vaikutus taloudellisen yhtälön ratkaisun löytämisessä.

Kohteen sijainti ja asema kaupunkirakenteessa ovat keskeisimpiä kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Nämä tekijät vaikuttavat kannattavuuteen erityisesti kysynnän, hintatason ja tulevaisuuden potentiaalin kautta. Keskeinen ja helposti saavutettava sijainti esimerkiksi hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella nostaa maan ja rakennuksen arvoa (Toivola 2013, s.15). Myös lähitulevaisuuteen kaavaillut kehittämistoimet lähiympäristössä tai joukkoliikenneyhteyksissä vaikuttavat alueen potentiaaliin ja voivat vaikuttaa sijoittajien kiinnostukseen hankkeen suhteen merkittävästi. Korkeammat myyntihinnat sijainniltaan keskeisillä alueilla auttavat kattamaan purkamisen ja rakentamisen kustannukset pienemmällä rakennusmäärällä ja lisärakennusoikeudella, kuin arvoltaan hieman alhaisemmilla alueilla. Alueen hintatason merkitys voidaan havaita muun muassa Oulun kaupungin Oikeusministeriölle lähettämässä purkavaa uusrakentamista koskevaa lakimuutokseen liittyvässä lausunnossa, jossa todetaan, että asuntojen edullisemman hintatason vuoksi toimintaympäristö ei kannattavuuden näkökulmasta ole taloyhtiöiden kannalta kannustava, vaikka useat muut positiiviset hyödyt purkavien uusrakentamisen hankkeiden toteuttamisesta tunnustetaan (Oulun kaupunki 2017).

Maankäyttömaksu on läheisesti sidoksissa lisärakennusoikeuden ja alueen hintatason kautta rakennusoikeuden arvoon ja tätä kautta maankäyttömaksun suuruuteen. Mitä korkeampi alueen hintataso on ja mitä suuremmaksi alueen lisärakennusoikeus kasvaa, nousee myös tontin arvo. Koska maankäyttömaksun suuruus määräytyy tontin arvonnousun perusteella, arvonnousu voi jossain kohtaa jopa rasittaa hankkeen kannattavuutta. Maankäyttömaksuun vaikuttaa myös kohteen sijainti, sillä maankäyttömaksut ovat kuntakohtaisia. Tällä hetkellä esimerkiksi Helsingissä maankäyttömaksu täydennysrakentamisen kaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä, joissa kysymys on asuntorakentamisesta, on 35 prosenttia kaavoituksen tuottamasta arvonnoususta, joka ylittää miljoona euroa (Helsingin kaupunki 2014). Vantaalla maankäyttömaksu asunto-osakeyhtiöiden omistamille tonteille on puolestaan 35 prosenttia arvonnoususta, mikä on myös alempi kuin muista asemakaavamuutoksista perittävä maankäyttömaksu (50%) (Vantaan kaupunki 2018, s. 35-36). Espoon kaupunki on täydennysrakentamista koskevien kaavamuutoksien osalta linjannut neuvoteltavaksi erillisistä maankäyttösopimuksista, joissa maankäytön sopimuskorvaus on suuruudeltaan 40-60 prosenttia arvonnoususta 250 000 euroa ylittävistä osuudesta (Espoon kaupunki 2019).

Kannattavuuteen vaikuttaa merkittävästi myös asunto-osakeyhtiön vanhojen rakennuksien kunto ja laatu sekä yhtiön korjausvelka (Toivola 2013, s.15). Mitä enemmän yhtiö on lykännyt peruskunnon ylläpitoon vaadittavia korjauksia ja kerryttänyt korjausvelkaa, sitä helpommin kaikkien korjaamisten kattamiseksi vaadittu kustannustaso lähentyy tasoa, jolla uusrakentaminen on yhtä kannattava tai jopa kannattavampi vaihtoehto korjaamisen rinnalla. Mikäli yhtiö on jo tehnyt osan peruskorjauksen toimenpiteistä ja osakkaat käyttäneet korjauksiin merkittäviä summia rahaa, on purkavasta uusrakentamisesta puolestaan vaikeampi saada taloudellisesti toimiva yhtiö. Myös asunto-osakeyhtiön purkavaan uusrakentamiseen edellyttävään päätökseen vaaditaan kymmenen vuoden suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta sekä -kuluista, jottei purkamispäätöksiin päädytä kevyin perustein vaan päätös on taloudellisesti perusteltu (Vainio et al. 2018, s.23). Joissain selvityksissä on kuitenkin todettu, että jopa huonokuntoisen rakennuksen hyvin perusteellinenkin peruskorjaus ja muu mahdollinen lisärakentaminen olisi purkamiseen ja uuden rakennuksen rakentamiseen verrattuna aina edullisempi ratkaisu (Toivola 2013, s.15).

Kuten täydennysrakentamisessa yleensäkin, haasteet lisäparkkitilan järjestämiseksi ja parkkinormien täyttämiseksi, syövät usein hankkeiden kannattavuutta merkittävästi. Riippuen parkkipaikkojen lisätarpeesta ja siitä, miten tontti mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen, kuten maanalaisen pysäköinnin, maanpäällisen hallin tai pihapaikoituksen, on merkittävä vaikutus rakentamisen kustannuksiin ja tätä kautta hankkeen kannattavuuteen. Selvityksissä ja tutkimuksissa on myös todettu, että pysäköintijärjestelyjen järjestäminen on täydennysrakentamisen yksi suurimmista kulmakivistä nykyisten normien mukaisesti (Nykänen et al. 2013, s. 50). Tilanteissa, joissa rakennusoikeuden määrän tontilla oletetaan vähintään kaksin tai kolminkertaistuvan, myös vaadittujen parkkipaikkojen määrä kasvaa suhteessa käytännössä saman verran. Usein kaavamuutoksen yhteydessä tontin sijainnista riippuen myönnetään joitain lievennyksiä parkkinormiin alueella aikaisemmin voimassa olleeseen asemakaavaan verrattuna, mutta uusien parkkipaikkojen tarve on silti merkittävä. Riippuen kuinka suurelle asuntomäärälle parkkipaikkojen rakentamisen lisäkustannus on mahdollista jakaa ja kuinka parkkijärjestelyt onnistutaan järjestämään, hankkeen kannattavuus voi muuttua merkittävästi. Selvityksistä käy myös ilmi, että rakenteellinen pysäköinti vaikuttaa negatiivisesti kannattavuuteen (Vainio et al. 2016, s. 42).

Arvioimalla edellä esitettyjen tekijöiden vaikutuksia, on mahdollista arvioida purkavaa uusrakentamista taloudellisesta näkökulmasta. Purkavan uusrakentamisen kannattavuuden arviointia vaikeuttaa kuitenkin hankkeiden yksilöllisyys, jonka on sanottu estävän yksiselitteisten sääntöjen muodostamista (Hardin 2004) Projektien yksilöllisyys rakennushankkeissa on aina läsnä, mutta erityisesti kaikissa täydennysrakentamiseen liittyvissä hankkeissa liikojen olettamien tekemistä kehoitetaan välttämään (Hardin 2004; Nykänen et al. 2013, s. 119). VTT:n raportissa korostetaan yhtä lailla jokaisen rakennuksen olevan useiden yksilöllisten tekijöiden summa, jonka muodostavat muun muassa osakkaat, asukkaat, rakennus, lähiympäristö ja sijaintikunta. Tutkijat kuitenkin ovat esittäneet reunaehdot, joiden on täytyttävä, jotta purkaminen olisi edes lähtökohtaisesti mahdollista. Nämä ovat riittävä kysyntä kohdealueella sekä uuden rakennusoikeuden riittävä määrä (Nykänen et al. 2013, s. 119). Yhteiskunnan kannalta erityisen merkittäviksi reunaehdoiksi VTT arvioi uusrakentamisen määrän ja sijainnin sekä laajemmat taloudelliset, sosiaaliset sekä ympäristövaikutukset (Vainio et al. 2018).

4 Metodologia ja aineisto

4.1 Tutkimusmetodologia ja tutkimusmenetelmien valinta

Tämä tutkimus on toteutettu monimenetelmä tutkimuksena. Tutkimusasetelman pohjana toimii monitapaustutkimus, jossa on hyödynnetty sekä kvalitatiivisen että kvantitatiivisen tutkimuksen menetelmiä. Tutkimusta on täydennetty puolistrukturoiduilla haastatteluilla, millä on haluttu rikastaa monitapaustutkimuksesta kerättyä tietoa ja näkökulmia. Yhtenä keskeisimpänä perusteena metodologian valinnan taustalla oli tutkittavan ilmiön uutuus tutkimuskentässä, minkä vuoksi laadullisten tutkimusmenetelmien mahdollistama kokonaisvaltaisen ja syvällisen ymmärtämyksen luominen tutkitusta aiheesta analysoimalla rajattua aineistoa nähtiin keskeisenä keinona ilmiön analysoimiseksi (Collis & Hussey 2009, s. 50). Valitun taloudellisen tarkastelunäkökulman vuoksi kvantitatiivisten menetelmien liittäminen osaksi tutkimusta taloudellisen analyysin kautta oli kuitenkin tutkimuksen kannalta keskeisessä roolissa.

Monitapaustutkimusta on tässä tutkimuksessa käytetty erityisesti tutkimusstrategiana sekä tiedonhankintaa ohjanneena ja jäsenelleenä metodina (Hoaglin et al. 1982). Tapaustutkimus on hyvä lähestymistapana tutkimukselle, jossa eri tekijöiden ja kontekstin väliset yhteydet ovat yhä epävarmoja tai kyseenalaisia ja josta halutaan saada syvällinen ymmärrys reaali maailman kontekstissa (Yin 1981). Toteutuneiden hankkeiden vähäinen määrä ja kokemuksen puute nähtiin keskeisimpänä perusteena monitapaustutkimuksen valinnalle tiedonhankinnan strategiaksi. Tutkimusstrategiaa laadittaessa arvioitiin, että pelkät asiantuntijahaastattelut eivät olisi yksin voineet antaa riittävää kuvaa ilmiöstä vaan nähtiin, että ilmiön tutkiminen yksittäisten tapausten kautta lisäisi huomattavasti ymmärtämystä aiheesta.

Tutkimusmetodia valitessa tunnistettiin myös tapausten yksilöllisyyteen liittyvät riskit, minkä vuoksi tutkimukseen haluttiin ottaa mukaan useampi eri tutkimuskohde. Monitapaustutkimuksen käyttö mahdollisti lisäksi tutkimuksen tavoitteiden mukaisen vertailevan tutkimusasetelman luomisen, minkä avulla tapausten välisiä yhteyksiä ja eroja ilmiöön nähden pystyttiin peilaamaan (Baxter & Jack 2008). Eriksson ja Koistinen (2005) korostavat, että vertailevissa tutkimuksissa useita tapauksia vertaillaan systemaattisella tavalla, hyödyntäen sekä laadullista että määrällistä aineistoa. Vertailevan tutkimusasetelman johdosta tutkimus noudattaa ekstensiivisen tapaustutkimuksen piirteitä. Ekstensiivisessä tapaustutkimuksessa pyritään usein joko testaamaan aiempia teoreettisia käsitteitä tai kehittämään uutta teoriaa käyttämällä empiirisenä materiaalina useita tapauksia ja niiden vertailua (Eriksson & Koistinen 2005). Ekstensiiviselle tutkimukselle keskeinen kysymys on päättää kuinka vertailua tutkimusten välillä tehdään ja keskitytäänkö esimerkiksi samanlaisuuksien vai erilaisuuksien etsimiseen (Ragin & Zaret 1987). Tässä tutkimuksessa pyritään tunnistamaan sekä samanlaisuuksia että erilaisuuksia.

Purkavan uusrakentamisen vahvat sidokset eri lakeihin havaittiin jo tutkimuksen alkuvaiheessa, minkä vuoksi ilmiön ymmärtämisen kannalta nähtiin tärkeänä tuoda lainopillinen analyysi muun tarkastelun rinnalle. Lainopillinen analyysi tarkastelee ajantasaisen lainsäädännön substanssia kulloinkin käsiteltävänä olevassa ongelmassa (Furuhjelm & Haarma 2013, s. 26-30). Lainoppi on ennen kaikkea tekstejä tutkiva tulkintatiede, jonka tarkoituksena on yksikäsitteellistää ja tulkita lakitekstejä, lainvalmisteluasiakirjoja ja muita ratkaisumateriaaleja (Hirvonen 2011, s. 36-37). Tässä tutkimuksessa lakien ja lainvalmistelujen

tulkinta ja ymmärtäminen kulkee kiinteänä osana purkavien uusrakentamishankkeiden toteuttamismuotojen toteuttamismahdollisuuksissa, rajoituksissa ja vertailussa. Oikeusdogmaattinen tutkimus mahdollistaa myös De lege ferenda –suositusten eli lainsäädäntöä koskevien muutosehdotusten esittämisen (Kolehmainen 2016). De lege ferenda -suositukset eivät ole tämän tutkimuksen tavoitteiden ja tutkimuskysymysten kannalta keskeisessä asemassa, minkä vuoksi niiden esittäminen on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle. Mahdollisia kannattavuuden kannalta olennaisia lain tuottamia haasteita pyritään kuitenkin tunnistamaan osana analyysiä.

4.2 Tutkimusaineiston valinta

Kerätty tutkimusaineisto voidaan jakaa kahteen osaan – teoriapohjaiseen aineistoon ja empiiriseen tutkimusaineistoon. Kuten kvalitatiivisissa tutkimuksissa, tässäkin tutkimuksessa teorian rooli on keskeinen, sillä se toimii tiedonkeruun taustoittajana ja auttaa kerätyn aineistoin analyysissä (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006a). Teoria-aineiston pohjana toimivat pääasiassa täydennysrakentamista koskevat akateemiset tutkimukset, lakitekstit, Suomen viralliset tilastopalvelun tilastot sekä purkavaa uusrakentamista koskevat selvitykset ja lainvalmistelut. Teoria-aineiston valinta pohjautuu tutkimuksen kannalta kahden hyvin erilaisen näkökulman selvittämiseen. Täydennysrakentamista koskeva kirjallisuus sekä tilastot auttavat vastaamaan laajamittaisemmin tiiviimmän rakentamisen hyötyihin ja potentiaaliin, edeten kansainväliseltä tasolta maakohtaiseen analyysiin. Lakitekstit puolestaan ovat sidoksissa purkavan uusrakentamisen käytännön toteuttamisedellytyksiin ja tämän vuoksi keskeisessä asemassa ilmiön ymmärtämisessä, ja tätä kautta vahvasti sidoksissa empiirisen osuuden toteuttamiseen.

Tapaustutkimuksen etuna voidaan pitää, että se mahdollistaa monipuolisesti eri tiedonkeruuta ja analyysitapojen käytön (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka. 2006b). Myös tässä tutkimuksessa sekä laadullisen datan, kuten haastatteluaineistojen, että numeerisen datan yhdistäminen nähtiin tärkeänä tutkimuksen toteuttamisen kannalta, jotta ilmiöstä saataisiin riittävän kattava ja monipuolinen kuva. Tutkimusaineiston valinnan lähtökohtana olivat tutkimukselle asetetut tavoitteet ja valittu näkökulma, jotka edellyttivät tutkimusaineiston keräämistä taloyhtiöistä ja muilta sidosryhmiltä. Tutkimuksen empiirinen aineisto koostuu puolistrukturoiduista teemahaastatteluista, sekundaaridatasta, kuten yhtiöjärjestyksistä, sekä avoimesta markkinadatasta.

Tutkimusaineiston valinta koostui tutkimustapausten, haastateltavien ja laskennassa käytettävän markkinadatan valinnasta. Yin (2003) korostaa, että tapausten valinta on monitapaustutkimukselle tärkeä vaihe, sillä tutkimuksen tavoitteena on tapausten välisten toistuvuuksien ja erojen löytäminen. Toteutuneiden hankkeiden vähäisten määrän vuoksi nähtiin, että toteutuneet hankkeet eivät pystyisi riittävän kattavasti vastaamaan esitettyyn tutkimusongelmaan vaan loisivat liian suppean näkemyksen hankepotentiaaliin. Tämän vuoksi tutkimustapauksiksi haluttiin valita vain suunnitteilla olevia hankkeita. Kaikki tutkimukseen valitut hankkeet olivat pääkaupunkiseudulla sijaitsevia 60-70-luvuilla rakennettuja useiden yksityisten omistajien hallinnoimia asunto-osakeyhtiöitä, jotka olivat itse aktiivisesti lähteneet tutkimaan purkavaa uusrakentamista vaihtoehtona peruskorjaukselle. Tavoitteena tapausten valinnassa oli selvittää erilaisten hankekohtaisten tekijöiden vaikutuksia hankkeiden kannattavuuteen, minkä vuoksi valittujen tapauksien haluttiin sijoittuvan eri kuntien alueille ja eroavan samalla riittävästi ympäristöltään, sijainniltaan, maineeltaan sekä muilta lähtökoh-

diltaan toisistaan mahdollisimman monipuolisen vertailun mahdollistamiseksi. Tutkimustapausten valintaa rajoitti meneillään olevien hankesuunnitelmien vähäinen määrä. Yhteystiedot tutkimukseen valittujen tapausten yhteyshenkilöihin saatiin tutkijan toimeksiantajayritykseltä.

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää purkavan uusrakentamisen keskeisimpien sidosryhmien tietoja, käsityksiä ja kokemuksia purkavaan uusrakentamiseen liittyen, minkä vuoksi haastattelu valikoitui luontevimmaksi aineistonkeruumetodiksi (Hirsjärvi 2008). Tutkimuksen haastateltaviksi haluttiin edustajia purkavan uusrakentamisen kannalta keskeisimpien sidosryhmien osalta, sillä aikaisemman tiedon valossa oli syytä epäillä, että näkemykset sidosryhmien välillä eroaisivat toisistaan. Puolistrukturoidut haastattelut mahdollistivat teemojen mukaan etenemisen, mutta myös lisäkysymysten esittämisen ja avoimen keskustelun teemojen ympärillä haastattelun aikana (Tuomi & Sarajärvi 2009, s.75). Eri haastattelunäkökulmien avulla haluttiin ymmärtää kattavammin hankkeiden toimintaympäristöä ja toimintaympäristöstä kumpuavia tekijöitä, joilla on vaikutusta hankkeiden toteutumiseen tai kannattavuuteen. Hankkeiden toteutumisen kannalta keskeisimmiksi näkökulmiksi valittiin asunto-osakeyhtiön, kaupungin ja rakennuttajan näkökulma. Haastateltavat taloyhtiön edustajat olivat tutkimukseen valittujen tapausten yhteyshenkilöitä. Taloyhtiön edustajat olivat joko taloyhtiön hallituksen jäseniä, puheenjohtajia tai isännöitsijöitä. Kaupunkien edustajat valittiin heidän roolinsa mukaan tutkimuksen kohdealueelta. Kaupunkien edustajat olivat rooliltaan kaupunkien kaavoituksen johdossa työskenteleviä henkilöitä. Rakennuttajalle kohdistuvia vaikutuksia arvioitiin puolestaan taloudellisen tarkastelun kautta.

Sekundaaridatan lähteenä toimivat valmiit aineistot ja dokumentit. Sekundaaridatan valinnan perusteena oli, että sen tuli tukea kannattavuuslaskelmien mahdollisimman todenmukaista arviointia. Yhtiöjärjestyksistä saatiin tarkempaa hankekohtaista tietoa laskelmia varten. Yleistä kustannus- ja hintadataa laskelmia varten kerättiin Internetissä avoimena olevista palveluista ja raporteista.

4.3 Tutkimusprosessi ja aineiston keruu

Tutkimus on toteutettu touko-syyskuun 2019 välisenä aikana. Tutkimusprosessi alkoi perehtymällä aiheeseen liittyvään lainsäädäntöön, artikkeleihin ja kirjallisuuteen, joiden avulla aiheeseen liittyvät keskeisimmät ongelmat ja teemojen väliset linkit tunnistettiin. Alustavien tietojen avulla laadittiin tutkimuskysymykset ja tutkimuksen keskeisimmät tavoitteet sekä muodostettiin tutkimuksen rakenne tutkittavan ilmiön logiikan perusteella.

Valittuihin haastateltaviin asunto-osakeyhtiöihin ja kaupunkien edustajiin otettiin yhteyttä kesä-heinäkuun vaihteessa. Kaikki kontaktoidut henkilöt olivat kiinnostuneita osallistumaan haastatteluun. Haastattelut toteutettiin sekä ryhmä- että yksilöhaastatteluina haastateltavien itsensä valitsemissa tiloissa etukäteen sovittuina ajankohtina heinä-elokuussa 2019. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina. Sekä aihepiiri että kysymysten teema-alueet olivat haastateltavien tiedossa ennen haastattelua. Haastattelun pohjana toimi ennalta valmisteltu ja haastateltaville lähetetty haastattelurunko (Liite 1). Haastattelurunko lähetettiin haastateltaville 1-5 päivää ennen haastattelua. Laadulliselle tutkimukselle tyypillisesti haastattelut pohjautuivat avoimiin kysymyksiin. Haastattelukysymykset jaettiin kirjallisuuden pohjalta muodostuneiden pääteemojen alle. Riippuen haastateltavan roolista haastattelukysymykset vaihtelivat kuitenkin näiden teemojen sisällä. Eri haastatteluryhmille esitetyt haastattelurungot ovat nähtävillä liitteessä 1. Haastatteluja toteutettiin yhteensä kuusi kappaletta, joista

kolme oli kaupunkien edustajille ja kolme taloyhtiön edustajille. Yksi asunto-osakeyhtiöille toteutetuista haastatteluista toteutettiin ryhmähaastatteluna. Tarkemmat tiedot haastatteluista on esitetty alla taulukossa 1.

Taulukko 1 Tutkimuksen haastattelutiedot

Tunnus	Rooli	Haastattelu-päivä	Haastattelun kesto	Haastattelupaikka
<i>Helsingin kaupunki</i>	Maankäyttöjohtaja	3.7.2019	1 h 6 min	Kaupungin tilat
<i>Vantaan kaupunki</i>	Kaupunkisuunnittelujohtaja	16.7.2019	1 h 4 min	Kaupungin tilat
<i>Espoon kaupunki</i>	Kaupunkisuunnittelujohtaja	22.8.2019	47 min	Kaupungin tilat
<i>Taloyhtiö A</i>	Hallituksen jäsen	8.8.2019	1 h 3 min	Kahvila
<i>Taloyhtiö B</i>	Hallituksen puheenjohtaja	9.8.2019	54 min	Kahvila
<i>Taloyhtiö C</i>	Hallituksen puheenjohtaja, 3 hallituksen jäsentä, isännöitsijä	14.8.2019	1 h 43 min	Isännöintitoimiston tilat

Haastatteluissa tutkija esitti haastattelukysymykset suullisesti haastateltaville. Haastattelut etenivät teemojen mukaisessa järjestyksessä, mutta tutkija salli haastattelujen etenemisen keskusteluvetoisesti, minkä vuoksi yksittäisten kysymysten järjestys haastattelujen välillä vaihteli. Keskustelun myötä eteen nousseita tarkentavia kysymyksiä esitettiin tarpeen mukaan kuitenkin niin, että samoja kysymyksiä ei esitetty kaikille haastateltaville. Kaikki haastattelut nauhoitettiin ja haastattelun aikana tehtiin muistiinpanoja tärkeimmistä ja esiin nousseista huomioista. Haastattelujen jälkeen haastattelut kuunneltiin ja litteroitiin tekstiksi vastausten analysoinnin avuksi.

Empirian toinen osuus, taloudellinen malli, toteutettiin haastattelujen rinnalla elokuussa 2019. Luodun mallin avulla voidaan analysoida potentiaalisten hankkeiden kannattavuutta eri toteutusvaihtoehtojen osalta. Malli mahdollistaa taloudellista kannattavuuden arvioinnin niin asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden kuin rakennuttajan näkökulmasta. Vertailemalla tapauksien välisiä tuloksia mallin avulla pystytään vertailemaan sekä eri toteutusmuotojen taloudellisia vaikutuksia hankkeen osapuolille että hankekohtaisten tekijöiden vaikutuksia. Tutkimuksessa on esitetty tutkimuskysymysten osalta vain keskeisimmät tulokset. Laskennassa käytetyt parametrit on esitetty tarkemmin luvussa 5.3.

4.4 Tietojen käsittely ja analysointi

Tutkimuksen laadullisen analyysin pohjana käytettiin teoriaohjaavaa eli teoriasidonnaista analyysimenetelmää (Eskola 2007; Tuomi & Sarajärvi 2009, s. 96). Teoriaohjaavassa analyysissä aikaisempi teoria tukee analyysin etenemistä ja toimii esimerkiksi analyysiyksiköiden valinnan apuna. Aikaisemman tiedon merkitys ei kuitenkaan ole uutta teoriaa poissulkeva tai olemassa olevaa testaava vaan pyrkii avaamaan uusia näkökulmia aiheeseen (Tuomi & Sarajärvi 2009, s. 97). Olemassa olevien mallien puuttumista voidaan pitää suurimpana analysointimetodin valintaa ohjaavana tekijänä, minkä vuoksi teorialähtöinen malli oli poissuljettu. Aiheesta laaditut selvitykset ja tutkijan aikaisempi kokemus taloudellisesta arvioinnista ohjasivat aiheen jäsentelyä, minkä vuoksi analyysiä ei voida myöskään pitää puhtaasti aineistolähtöisenä vaan aikaisempi tieto aiheesta ohjasi tutkimuksen etenemistä ja aineiston luokittelua. Tutkimuksen teoreettisessa osassa tunnistettiin aiheen kannalta keskeiset osat alueet, joiden pohjalta muodostettiin tutkimuksen päättelyn logiikkaa havainnollistava kuva (kuva 1). Muodostettu päättelyketju ohjasi empirian etenemistä ja analyysiä, mutta ei toiminnut poissulkevana tai rajoittavana perustana ilmiön tulkinnassa.

Aineiston analyysin tavoitteena oli eri merkityskokonaisuuksien jäsentely, esittäminen ja tulkinta, minkä vuoksi käytetty analyysimalli pohjautuu aineiston kuvaukseen. Aineiston käsitteilyssä pyrittiin käsitteellistämään, tematisoimaan ja narratiivisesti yleistämään aineistoa sekä muodostamaan erilaisia merkityskokonaisuuksia. Kerätyt dokumentit, eli haastattelut, raportit ja muu tieto, käsiteltiin sisällönanalyysin keinoin. Sisällönanalyysillä tässä yhteydessä tarkoitetaan dokumenttien systemaattista ja objektiivista analyysiä (Kyngäs & Vanhanen 1999).

Kuten teoriaohjaavassa tutkimuksessa usein, tutkimuksen sisällönanalyysissä käytetty päätelylogiikka noudattaa abduktiivisen päättelyn logiikkaa, eikä perinteiselle tutkimukselle tyypillisesti ole puhtaasti indikatiivista tai deduktiivista. Abduktiivisessa päättelyssä tutkija pyrkii yhdistämään sekä induktiivisen aineistolähtöisen ajattelun että deduktiivisen teorialähtöisen ajattelun vaihtelemalla lähestymiskulmaa analyysin eri vaiheissa (Alasuutari 1999, Tuomi & Sarajärvi 2009, s. 97). Abduktiiviselle päättelylle tyypillisesti johtoajatus ohjasi havaintojen tekemistä analyysin aikana. Sisällönanalyysi eteni aineistolähtöisesti, mutta aineiston käsitteellistämistä ja luokittelua johtivat ilmiöstä tiedetyt ja teoriaosiossa tunnistetut käsitteet. Lopuksi aineistoa tarkasteltiin myös teoriassa tunnistettujen osa-alueiden kautta kokonaisuutena. Valittu analyysimenetelmä tuki sekä aineistoista tunnistettujen uusien havaintojen käyttämistä että aikaisemmissa selvityksissä tunnistettujen teorioiden hyödyntämistä analyysissä, minkä vuoksi sen arvioitiin sopivan parhaiten ilmiön tutkimiseen. Tutkimuksen lainopillinen analyysi pohjautui ennen kaikkea lakitekstien systemaattiseen tulkintaan. Systemaattisella tulkinnalla tarkoitetaan menettelyä, jossa tulkinnassa huomioidaan niin oikeusnormit, lainopin teoriat, oikeudenalan yleiset opit, oikeusjärjestyksen systematiikka ja logiikka sekä oikeusjärjestys kokonaisuutena (Hirvonen 2005, s. 39).

4.5 Reliabiliteetti ja validiteetti

Tutkimuksen luotettavuutta tarkasteltiin reliabiliteetin ja validiteetin kautta. Tutkimuksen reliabiliteettia eli toistettavuutta arvioitiin Kirkin ja Millerin (1986, s. 41-42) esittämien kolmen näkökulman avulla. Valittujen tutkimusmetodien johdonmukaisuuden ja luotettavuuden arvioimiseksi tarkastelussa analysoitiin muita mahdollisia tutkimusmetodeja. Aikaisemman tutkimustiedon vähyden takia tutkimukselle nähtiin välttämättömänä tarkastella ilmiötä todellisten tapausten kautta, minkä vuoksi monitapaustutkimus oli luonnollinen valinta tutkimusstrategiaksi. Tutkimusmetodin luotettavuutta pohdittaessa arvioitiin lisäksi, kuinka valittujen metodien luonne ja tutkimusaihe ovat voineet vaikuttaa tutkimukseen osallistujien vastauksiin. Erityisesti haastateltavilla asunto-osakeyhtiöillä on mukana taloudellisia intressejä, jotka ovat voineet ohjata haastateltavien vastauksia. Nämä vaikutukset arvioitiin kuitenkin tutkimuksen kannalta vähäisiksi ja ne pyrittiin minimoimaan monipuolisten kysymystenasettelujen avulla. Lisäksi arvioitiin, että useilla eri aineistonkeruumuodoilla ja näkökulmilla on pystytty vaikuttamaan positiivisesti valitun metodin luotettavuuteen.

Toisena näkökulmana ajallista reliabiliteettia, eli mittausten tai havaintojen pysyvyyttä eri aikoina, voidaan arvioida kriittisemmin. Muun muassa vastikään voimaantulleen lakimuutoksen luomat epäselvyydet esimerkiksi terminologiassa ovat voineet osaltaan vaikuttaa haastateltavien vastauksiin tässä hetkessä ja vaikuttaa näin myös vastauksien ajalliseen yleistettävyyteen huomattavasti. Viimeisenä näkökulmana Kirk ja Miller (1986, s. 41-42) nostavat esille eri välineiden johdonmukaisuuden tuloksissa. Tässä tutkimuksessa eri menetel-

mien tuloksien ei nähty olevan ristiriidassa vaan täydentävän toistensa aukkoja, jolloin tutkimusmenetelmät eivät antaneet ristiriitaisia tuloksia eikä epä johdonmukaisuutta tuloksissa havaittu.

Tutkimuksen validiteettia pidetään laadullisissa tutkimuksissa usein tutkimuksen kannalta merkittävimpänä laadullisena kriteerinä. Tutkimuksen validiteettia tarkasteltiin sisäisen ja ulkoisen validiteetin kautta (Hirsjärvi ym. 2003, s. 213-215). Sisäinen validiteetti viittaa tutkimusprosessin toteutuksen systemaattiseen luotettavuuteen. Tutkimuksen sisäinen validiteetti pyrittiin varmistamaan systematisoimalla aineiston keruu ja analyysi sekä dokumentoimalla ja kuvaamalla tutkimusprosessi mahdollisimman läpinäkyvästi. Tutkimusprosessi ja aineiston valinta on esitetty yksityiskohtaisesti luvussa 4. Tutkimuksen ulkoinen validiteetti eli tutkimustulosten yleistettävyyden annettussa kontekstissa pyrittiin varmistamaan tutkimusmenetelmän huolellisella valinnalla, tutkimustulosten tarkalla kirjaamisella ja argumentoinnilla sekä tutkimustulosten johdonmukaisella ja selkeällä analyysillä, minkä vuoksi ulkoisen validiteetin voidaan arvioida olevan riittävällä ja luotettavalla tasolla tässä tutkimuksessa.

Tutkimuksessa tutkijan rooli pyrittiin minimoimaan ja pitämään mahdollisimman objektiivisena. Laadullisissa tutkimuksissa tutkija on kuitenkin aina osa tutkimusprosessia ja sitä kautta voi vaikuttaa tutkimuksen objektiivisuuteen. Tutkijan identiteetillä voi olla myös vaikutusta tutkimuksessa saatuihin vastauksiin. Vaikka tutkija pyrki tarkastelemaan ilmiötä eri osapuolien näkökulmasta ja häivyttämään roolinsa tutkimuksessa, oli kaikilla tutkimuksessa haastatelluilla tiedossa, että tutkija työskenteli rakennuttajayrityksessä. Tutkimuksen arvioinnin osalta onkin tärkeä tunnistaa, että tutkijan roolin tiedostaminen voi vaikuttaa haastateltavien vastauksiin tiettyjen kysymysten osalta. Objektiivisuuskysymys tulee ajankohitaiseksi myös tarkasteltaessa tutkimuksen puolueettomuutta. Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta käsittelevässä kirjallisuudessa on myönnetty, että tutkijan tausta vaikuttaa väistämättä tutkimusasetelman luomiseen ja tulkitsemiseen (Tuomi & Sarajärvi 2009, s. 135-136). Puolueettomuusnäkökulmaa arvioidessa tutkimuksessa täytyy jälleen huomioida tutkijan asema rakennuttajayhtiössä ja tämän mahdolliset tutkijan itsensä tiedostamattomat vaikutukset tutkimuksen rakentumiseen.

Yamashita ja Moonen (2014) ovat nostaneet esille, että erityisesti monitapaustutkimuksien yhtenä suurimpana haasteena on valikoitumisharha. Ilmiön taustalla on tapausten valinta perustuen tapausten saatavuuteen, eikä niinkään itse valintakriteereihin (Yamashita & Moonen 2014). Tämä voi vähentää tapausten vertailukelpoisuutta ja johtaa ongelmiin tutkimuksen reliabiliteetissä. Luvussa 4.2 esitetyt tutkimukseen valittavien tapausten valintakriteerit toimivat tutkimuksen tapausten ensisijaisena valintaperusteena, eikä niistä joustettu tapausten valinnan yhteydessä. Tutkittavien tapausten vähäisyys ohjasi valintaa kuitenkin huomattavasti. Tutkimuksen laajuuden rajoitteet ja tutkimustapausten vähäisyys vaikuttivat kuitenkin tutkimukseen valittujen tapausten määrään, eivätkä valitut tutkimustapaukset pysty täysin kattamaan eri tilanteita. Tutkimustapausten avulla ei pysty esimerkiksi arvioimaan osittain purkavan uusrakentamisen taloudellisia edellytyksiä. Kolmea tapausta voidaan tässä yhteydessä pitää kuitenkin riittävänä määränä tapauksia antamaan todenmukainen kuva asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta erilaisten tekijöiden vaikutusten vertailuun purkavan uusrakentamisen yhteydessä, sillä toistuvuus ja riittävä saturaation taso haastatteluissa saavutettiin.

5 Tutkimustapausten analyysi

Tässä luvussa esitellään tämän tutkimuksen tutkimustapaukset sekä vertaillaan tapausten välisiä eroja ja yhtäläisyyksiä lopullisten tutkimustulosten muodostamiseksi. Kaikista tapauksista esitellään kohteiden sijainti sekä keskeisimmät tiedot, kuten nykyisen rakennuskannan määrä, rakennusten tämän hetkinen kunto ja purkavan uusrakentamisen suunnittelun vaihe. Muiden kohdekohtaisten tietojen tarkempi kuvailu on liitetty osaksi vertailevaa analyysiä luvun loppupuolelle. Taloudellinen analyysi on kuvattu ja esitetty erikseen luvussa 5.3. Vertailevan analyysin tulokset pohjautuvat taloyhtiöiden haastatteluista saatuihin tuloksiin, kun puolestaan luvun 5.3 taloudellinen arviointi on toteutettu hyödyntämällä sekä avointa markkinadataa ja hankekohtaisia laskelmia että taloyhtiöiden edustajien sanallisia kuvauksia kannattavuuteen liittyen.

5.1 Tutkimustapausten esittely

Tutkimukseen on valittu kolme potentiaalista asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen hanketta. Kaikki hankkeista sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja ovat suunnitteluvaiheessa taloyhtiöiden hallituksissa. Tutkimustapaukset on identifioitu kirjaintunnisteilla, joilla tapaukset on analyysissä eroteltu. Tapausten perustiedot on esitetty alla olevassa taulukossa 2.

Taulukko 2 Tutkimustapausten perustiedot

	Tapaus A	Tapaus B	Tapaus C
Kunta	Helsinki	Espoo	Vantaa
Suurpiiri	Itäinen suurpiiri	Suur-Tapiola	Tikkurilan suurpiiri
Rakennusvuosi	1968	1977-1979	1971-1973
Maanomistaja	Taloyhtiöt	Taloyhtiöt	Taloyhtiöt
Tontin koko	23 265	17 677	4 680
Kaavan mukainen rakennusoikeus	11 400	6 900	2 800
Taloyhtiöiden lukumäärä	2	3	1
Rakennusten lukumäärä	7 kpl	12 kpl	2 kpl
Kerrosten lukumäärä	III	II	IV-V
Asuntojen lukumäärä	126	96	30 (32)
Asuntojen keskipinta-ala	73,5 m ²	56,6 m ²	60,3 m ²
Liiketilaa	Ei ole	Ei ole	484 m ²
Muut tilat	Ei ole	ulko- ja saunarakennukset 4kpl	Ei ole
Pysäköintiratkaisut	Maantasopaikointus	Maantasopaikointus	Maantasopaikointus
Kaavan mukainen autopaikkojen määrä	77	71	98
Rakennusten kunto	Huono	Huono	Todella huono
Etäisyys lähimmälle metro/raidepysäkillä	100 m	200 m	600 m
Muita huomioita		Kaksi erillistä tonttia	

Tapaus A sijaitsee Helsingin Itäisessä suurpiirissä metroaseman välittömässä läheisyydessä. Kohdekorttelissa on seitsemän 1960-luvun lopussa rakennettua kolmekerroksista hissitöntä taloa, joissa on yhteensä yli 120 asuntoa. Korttelin rakennukset sekä tontti ovat kahden erillisen taloyhtiön omistuksessa. Rakennukset korttelissa on sijoitettu väljästi tontille ja paikointusjärjestely on toteutettu maantasopaikointuksena, minkä vuoksi tontin korttelitehokkuus on

alhainen (0,6 e). Alustavissa asemakaavakeskusteluissa tontin uusi mahdollinen rakennuspotentiaali on arvioitu lähes 5-kertaiseksi nykyiseen verrattuna. Taloyhtiöissä on selvitetty mahdollisuutta purkavaan uusrakentamiseen vuodesta 2013 asti, ja elokuuhun 2019 mennessä hankkeen suunnittelussa on edetty tarjousvaiheeseen. Linjasaneerauksen kiireellisyyden vuoksi päätös purkavaan uudisrakentamiseen lähtemisestä taloyhtiöissä edellytetään tehtävän vuoden 2019 aikana.

Tapaus B on Espoossa Suur-Tapiolan alueella sijaitseva kolmen taloyhtiön muodostama kokonaisuus, joka sijaitsee kahden korttelin alueella. Sijainniltaan kohde on merkittävällä paikalla aivan metroaseman läheisyydessä. Taloyhtiöiden rakennukset ovat rakennettu 1970-luvun loppupuolella. Kohteessa on yhteensä kaksitoista kaksikerroksista rakennusta, joissa on yhteensä hieman alle 100 asuntoa. Tontti on taloyhtiöiden omistuksessa. Alueella sijaitsevalla neljällä taloyhtiöllä on yhteinen parkkiyhtiö, joka hallinnoi korttelissa sijaitsevaa maantasoparkkia. Yksi parkkiyhtiöön kuuluvista taloyhtiöistä on purkavan uusrakentamisen suunnittelutyön ulkopuolella. Viime vuosien aluekehityksen ja muun muassa metron positiivisten ulkoisvaikutusten myötä naapuritonteille on noussut useita 7-12 kerroksisia taloja, ja alueen rakennuspotentiaali on arvioitu alustavasti noin 4-kertaiseksi nykyiseen verrattuna. Ensimmäisen kerran mahdollisuus purkavaan uusrakentamiseen taloyhtiöissä on nostettu esiin jo viisi vuotta sitten, mutta aktiivinen suunnittelutyö yhtiöissä alkoi vasta pari vuotta sitten. Toistaiseksi yhtiöiden hallitukset ovat pyytäneet ensimmäisiä indikaatiivisia tarjouksia rakennusliikkeiltä, mutta käyvät vielä keskustelua hankkeen mahdollisista toteutusmuodoista myös muiden tahojen kanssa. Talotekniikan osalta rakennuksilla on elinaikaa vielä noin 5 vuotta, minkä vuoksi päätöksenteolle ei ole välitöntä kiirettä. Päätöksiä etenemisen suhteen yhtiöissä odotetaan vuosien 2020-2021 aikana.

Tapaus C sijaitsee Vantaalla keskeisellä paikalla Tikkurilan suuralueella. Tontilla sijaitsee kuusikerroksinen 70-luvun alussa rakennettu asuinkerrostalo, jossa on reilu 30 asuntoa sekä erillinen yksikerroksinen liikerakennus. Rakennukset ovat tällä hetkellä erittäin huonossa kunnossa, sillä mitään suuria remontteja yhtiössä ei ole tehty äkillisiä korjaustarpeita lukuun ottamatta. Yhtiössä on ensimmäisen kerran ruvettu keskustelemaan mahdollisuudesta purkavaan uusrakentamiseen jo vuonna 2014, jolloin ensimmäiset arviot hankkeen kannattavuudesta tehtiin. Yhtiössä päätettiin lähteä tarkemmin tarkastelemaan aihetta konsulttivetoisesti ja vuosien 2016-2017 aikana yhtiö eteni purkavan uusrakentamisen suunnittelussa rakennuttajien kilpailutusvaiheeseen, jonka päätteeksi konsultti ehdotti jo alustavasti hankkeeseen parhaiten sopivaa rakennuttajaa. Hanke kuitenkin pysähtyi asukasillassa käytyyn esittelyyn, jossa yksimielisyyteen neliökorvauksista osakkaiden välillä ei päästy. Nyt hankesuunnittelu on kuitenkin päätetty käynnistää alusta, sillä se nähdään parhaana vaihtoehtona yhtiön tulevaisuuden kannalta. Yhtiö on suunnitellut hanketta tähän asti pääosin itsenäisesti, mutta yhteistyömahdollisuuksia naapuritontilla sijaitsevan samassa tilanteessa olevan taloyhtiön kanssa on myös alustavasti pohdittu.

5.2 Vertaileva analyysi

5.2.1 Ajurit purkavan uusrakentamisen taustalla

Kaikissa kolmessa tapauksessa yhtiöiden korjausvelka ja tulevien remonttien korkeat neliökustannukset nousivat keskeisimmäksi syyksi purkavan uusrakentamisen taustalla. Tapauksessa A taloyhtiöt ovat arvioineet 15 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) -kustannuksiksi 1 500 euroa huoneistoneliömetriltä. Mahdollisuudet purkavaan uusrakentamiseen ovat pitäneet remontit minimissään hankesuunnittelun aikana, ja viimeisimmät remontit yhtiöissä on tehty noin 8 vuotta sitten, jolloin julkisivut uusittiin. Arvioidusta korjaustarpeesta noin kaksi kolmasosaa on linjasaneeraukselle kohdistuvia kustannuksia, ja luokiteltu kiireellisiksi, sillä jo tällä hetkellä putkisto on yliajalla. Rakennustekniikan vuoksi perinteinen putkiremontti on arvioitu käytännössä ainoaksi ratkaisuksi linjasaneerauksen toteuttamiseksi, mikä aiheuttaisi lisäksi haittaa asumiselle ja asukkaat joutuisivat etsimään väliaikaisia asumisratkaisuja linjasaneerauksen ajaksi.

Myös tapauksen B 10 vuoden PTS-arvio on 1 500 euron luokkaa asuinneliöltä. Noin kaksi kolmannesta PTS:n kustannusarviosta kohdistuu akuutteihin projekteihin lähivuosien aikana. Vaikka talotekniikan osalta elinaikaa on annettu vielä noin 5 vuotta, julkisivuremontti ajaa hankesuunnittelua eteenpäin nopeammalla tahdilla. Viimeisimmät suuremmat remontit yhtiöissä tehtiin noin kolme vuotta sitten, jolloin salaojaremontti tehtiin kaikkiin yhtiöihin. Tapauksessa C tarkkaa arvioita rakennuksien peruskorjauksien vaatimasta neliöhinnasta ei ole viime vuosina laadittu, mutta neliöhinnan arveltiin ylittävän 2 000 euroa asuinneliöltä. Yhtiön C edustajat nostivat esille huolen yhtiön osakkaiden maksukyvyistä mahdollisten remonttien realisoituessa, minkä vuoksi peruskorjauksien toteuttaminen nähtiin ongelmallisena. Yhtiössä oli myös arvioitu, että peruskorjausten seurauksena yhtiövästike tulisi kohoamaan markkinavuokraa korkeammaksi, minkä vuoksi remontti nähtiin osakkaiden kannalta kannattamattomana.

Mahdollisten osakkaille kohdistuvien maksurasitteiden lisäksi peruskorjauksella saatava hyöty arvioitiin vähäiseksi verrattuna siitä saatavaan hyötyyn. Peruskorjauksen korkeasta hinnasta huolimatta remontin ei nähty nostavan osakkaiden elämisen laatua tai osakkeiden myyntihintaa riittävästi, että se olisi kannattavaa. Taloyhtiön B edustaja arvioi, että purkava uudisrakentaminen avaisi uudella tavalla mahdollisuuksia kiinteistön modernisointiin, mihin peruskorjaustoimenpiteillä ei voitaisi vaikuttaa. Myös taloyhtiöiden A ja C edustajat nostivat esille, että peruskorjaustoimenpiteet eivät korkeista kustannuksistaan huolimatta tuo suurta lisäarvoa kiinteistölle, vaan asunnot itsessään jäävät tällöin nykyiseen kuntoon, eivätkä vastaa nykyajan vaatimuksia esimerkiksi sähkönkulutuksen, sähköpistokkeiden määrän tai muiden asumisominaisuuksien suhteen. Taloyhtiöiden B ja C edustajat nostivat esille myös remontin aikaisen haitan. Erityisesti linjasaneerauksesta aiheutuva väliaikaismajoituksen tarve nähtiin haasteellisena.

Keskusteluissa nousi esille myös useita muita tekijöitä, joita peruskorjaus ei ratkaise. Tapauksen B edustaja toi esiin esimerkiksi osakkaille asumisesta muodostuvien muiden juoksevien kustannusten, kuten kiinteistöveron, energiamaksujen ja jätehuollon korkean tason. Korkeiden kustannusten taustalla oli tontin kokoon nähden alhaisen osaksmäärä. Pelkän peruskorjauksen avulla juoksevat kustannukset ajan mittaan todennäköisesti kasvaisivat ja nostaisivat asumisen kustannuksia jatkossa.

Osaltaan painetta purkamiseen nähtiin tulevan ympärillä tapahtuvan kaupunkikehityksen ja kaupungin suunnalta tulevan paineen osalta. Taloyhtiön B edustaja kuvaili metron liikennöinnin alkamisen ja naapuritonteilla tapahtuvan uudisrakentamisen konkretisoivan myös oman taloyhtiön tontin kehittämispotentiaalin. Kaupunkien kannustava suhtautuminen koettiin hyvänä, mutta sen nähtiin myös aiheuttavan painetta purkavan uusrakentamisen suuntaan.

Purkavan uusrakentamisen lisäksi myös muut lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet oli laajasti tutkittu kaikissa tapauksissa. Tapauksessa A lisärakentamisesta kannattamattoman teki talojen hajanainen sijoittelu tontilla, mikä ei olisi mahdollistanut kunnolla uusien rakennusten sijoittamista olemassa olevien rakennusten väliin ja näin ollen tontin rakennuspotentiaalin käyttöä. Täydennysrakentaminen uusia asuinkerroksia rakentamalla vanhoihin taloihin nähtiin riskialttiina sekä toteuttamisen riskien vuoksi että kustannusten jyvittämisen haasteellisuuden suhteen uusien ja vanhojen osakkaiden välillä eri ikäisten asuntojen vuoksi. Kahden lisäkerroksen tuoman rakennusoikeuden määrän ei myöskään nähty tuottavan taloudellisesti riittävän kannattavaa yhtälöä. Tapauksessa B täydennysrakentamista oli myös harkittu, mutta nykyisten rakennusten kunto arvioitiin niin huonoksi, ettei nykyisiä kiinteistöjä olisi kustannustehokasta säilyttää. Yhtiössä C oli kokonaan purkavan uusrakentamisen lisäksi harkittu sekä peruskorjausta että pelkän liikesiiven purkamista. Purkavasta uusrakentamisesta saatavan rakennusoikeuden myynnin nähtiin kuitenkin olevan osakkaan näkökulmasta muita ratkaisuja kannattavampi ratkaisu, sillä rakennusoikeuden myynnistä saatava neliöhinta oli vanhojen osakkeiden myyntiin verrattuna selkeästi korkeampi.

5.2.2 Riskit ja haasteet

Vastausten perusteella purkavaan uusrakentamiseen liittyvät haasteet ja riskit voidaan jakaa hankkeiden toteutumiseen ja hankkeiden toteuttamiseen liittyviin riskeihin ja haasteisiin. Hankkeiden toteutumiseen liittyvistä haasteista keskeisimpänä esiin nousi taloyhtiöiden hallituksen aktiivisuuteen liittyvä vastuu ja mahdolliset ongelmat kommunikoinnissa. Kaikissa kolmessa tapauksessa taloyhtiön hallituksen rooli hankkeen suunnittelun läpiviennissä on ollut merkittävä. Vastuu purkavan uusrakentamisen mahdollisuuden esiin ottamisesta taloyhtiössä on käytännössä taloyhtiön hallituksella, sillä voi olla ettei mahdollisuus nouse muuten lainkaan esille. Taloyhtiöissä A ja C ajatus purkavasta uusrakentamisesta oli lähtenyt liikkeelle yksittäisten taloyhtiön hallituksen jäsenien ajatuksista, jonka jälkeen hallitukset olivat itsenäisesti tehneet laskelmia purkamisen ja uusrakentamisen mahdollisesta kannattavuudesta. Tapaus B on ainut, jossa kaupunki oli ottanut aktiivisen roolin purkavan uusrakentamisen mahdollisuuden esittelemisellä yhtiölle. Mikäli yhtiön hallituksen tietoisuus ja osaaminen ei ole riittävällä tasolla, voi hankesuunnittelun läpivienti hallitusvetoisesti olla käytännössä mahdotonta, eikä nouse edes esille taloyhtiön yhtenä mahdollisena vaihtoehtona. Myös hallituksen aktiivisuus on keskeisessä asemassa hankkeen toteutumisen kannalta, sillä hankesuunnittelu, neuvottelut eri tahojen kanssa sekä vaihtoehtojen läpikäynti vievät huomattavan paljon aikaa hallituksen jäseniltä.

Myös kommunikointiin liittyvät ongelmat nousivat esille kaikissa tapauksissa. Eniten haasteita oli ollut hankkeen C valmistelutyössä, jossa jopa yhtiön hallituksen luottamus oli kyseenalaistettu prosessin aikana. Myös muun muassa taloyhtiön A edustaja nosti esille, että kommunikointi on erittäin vaikeaa, koska osakkaat eivät täysin ymmärrä mitä on tapahtumassa. Kaikkien taloyhtiöiden edustajat näkivät tavalla tai toisella osaltaan epäonnistuneensa kommunikoinnissa osakkaiden suuntaan jossain kohtaa prosessia, mutta pyrkineensä

kehittämään tiedotusta prosessin edetessä. Turhien spekulatioiden välttämiseksi taloyhtiöiden hallitukset eivät halunneet jakaa epävarmaa tietoa liian varhaisessa vaiheessa prosessia, minkä vuoksi muut osakkaat eivät nähneet valmisteluprosesseja riittävän läpinäkyvinä ja saattoivat kyseenalaistaa hallitusten toimintaa. Hallitukset näkivätkin riittävän tiedon jakamisen osakkaille oikea-aikaisesti erittäin haastavana. Pahimmassa tapauksessa kommunikointiin liittyvät haasteet voivat evätä hankesuunnitelman etenemisen, mikäli osakkeiden luottamus hallitukseen ei ole riittävällä tasolla tai prosessiin liittyviä yksityiskohtia ei kommunikoida riittävän selkeästi, jotta osakkaat uskaltaisivat lähteä omaisuudellaan mukaan purkavaan uusrakentamiseen.

Toteutumisen taloudellisiksi riskeiksi nousi keskeisiä mikro- ja makrotalouden ilmiöitä, kuten rakennusmarkkinoiden kehitys tai muut taloudellisesti merkittävät makrotalouden ilmiöt, joilla on vaikutusta potentiaalisiin osakkeiden ostotarjouksiin, ostohalukkuuteen ja -kyvykkyyteen. Yhtiöiden A ja B edustajat uskoivat makrotalouden ilmiöiden muodostavan suurimmat riskit hankkeiden toteutumiselle.

Taloyhtiöiden edustajat näkivät hankkeiden toteuttamisen suurimpien haasteiden liittyvän lakiin, verotukseen ja taloudellisen yhtälön toteutumiseen. Tällä hetkellä erityisesti verotuksen takia hankkeen toteutusmuotojen nähtiin rajoittuvan vain osakkeiden myyntiin. Taloudelliseen yhtälöön ja verotukseen liittyviä ongelmia on tarkemmin avattu alalukujen 5.2.3 ja 5.3 alla. Taloudellisesta näkökulmasta haastavana nähtiin myöskin osakkaiden liian korkeat odotukset hankkeiden suhteen. Kaikki hankkeista sijaitsevat erinomaisilla paikoilla, hyvien kulkuyhteyksien päässä ja taloyhtiöiden edustajien mukaan osakkaat ymmärtävät alueiden arvon hyvin. Eräs haastateltavista uskoikin, että osakkaille voi olla vaikea ymmärtää, jos he saavat markkinahintaa selkeästi matalamman hinnan osakkeiden myynnistä. Syynä nähtiin olevan, etteivät kaikki osakkaat hahmota kaikkia muita hankkeen toteuttamiseen liittyviä kustannuksia tai kuinka osakkeiden myyntihinta lopulta muodostuu.

Taloyhtiöiden edustajat näkivät myös purkavaan uusrakentamiseen liittyvän epävarmuuden ongelmallisena. Muun muassa kannatuksen mittaaminen nähtiin taloyhtiöissä haastavana. Taloyhtiössä C haastavana nähtiin, että suuri osa osakkaista on passiivisia, eikä heidän mielipiteistään vieläkään ollut varsinaista selvyyttä. Myöskin hankkeen kannatuksen mittaamista etukäteen pidettiin mahdottomana ja nähtiin, että todellinen kannatus selviää vasta aivan lopussa, mikä lisää suunnittelun epävarmuutta koko prosessin ajan. Taloyhtiön A edustaja korosti, että vaikka hanke on herättänyt paljon eriäviä mielipiteitä, kannatus osakkaiden keskuudessa on kasvanut koko ajan, kun tietoisuus, konkretia ja selkeys hankkeen yksityiskohdista on täsmentynyt. Hankesuunnittelua taloyhtiöissä on jouduttu tekemään kuitenkin pitkään riskillä, sillä varmuutta kannatuksesta on vaikea saada ennen kuin hankesuunnitelmat ovat riittävän konkreettisella ja ymmärrettävällä tasolla.

Kaikissa tapauksissa myös tunnepuoleen liittyvät kysymykset nostettiin vahvasti esille. Vaikka jokaisen taloyhtiön edustajat korostivat viimeisimpien päätöskriteerien hankkeiden lopulliselle toteutumiselle olevan taloudellisia, kaikissa tapauksissa nousi esille, että päätöksentekoon liittyy paljon tunnuseikkoja, jotka eivät ole yksiselitteisiä. Muun muassa taloyhtiön B edustaja korosti, että kyse on ihmisten kodeista, joissa osa osakkaista on asunut taloyhtiöiden perustamisesta alkaen, ja alueista, joiden ympärille elämä työpaikkoineen, harrastuksineen ja kouluineen on muodostunut. Päätös purkavasta uusrakentamisesta ei ole puhtaasti taloudellinen, vaan päätös on samalla päätös luopua omasta kodista sekä alueesta, jolle on juurtunut. Erityisesti tunnesiteiden vuoksi osakeyhtiöiden edustajat näkivät vastuukseen

tuoda riittävästi lisäarvoa osakkaille hankkeiden avulla ja olevansa vastuussa riittävän hyvän taloudellisen vaihtoehdon tarjoamisesta osakkaille. Purkavan uusrakentamisen mahdollisen vastustuksen taloyhtiössä nähtiin liittyvän ennen kaikkea tunnepuoleen liittyviin seikkoihin.

Hankkeiden suunnitteluun ja prosesseihin liittyvää hitautta voidaan pitää monella tapaa haastavana. Kaikissa tapauksissa eri vaihtoehtojen vertailu, kilpailutus ja päätöksenteko taloyhtiössä on jo tähän mennessä kestänyt kahdesta kuuteen vuotta. Tässä ei ole mukana lopullisen kilpailutuksen ja päätöksenteon vaatimaa aikaa. Varsinainen kaupan vahvistuminen ja omistajanvaihdos odottaa uuden asemakaavan vahvistumisen yli eli jopa kaksi vuotta hankkeeseen lähtemisen päätöksestä. Taloyhtiön kannalta tilannetta voi pitää riskinä, sillä niin pitkään, kun purkava uusrakentaminen on mahdollisuus, taloyhtiöt panttaavat remonteja ja voivat elää yliajalla taloyhtiön kuntoon nähden. Osakkaiden kannalta eräs keskeisimmistä riskeistä on pääoman lukkiutuminen vanhaan asuntoon sekä hankkeen suunnittelun että kaavan vahvistumisen ajaksi. Osakkaille hankkeeseen lähteminen tarkoittaakin pitkää taloudellista sitoutumista osakkeisiin, joiden myyntimahdollisuudet prosessin aikana ovat monesti heikot. Tapauksien A ja B edustajat nostivat kumpikin esille, että kun tieto mahdollisuudesta purkavaan uusrakentamiseen on levinnyt, on asuntojen kauppa yhtiössä hidastunut tai jopa pysähtynyt. Taloyhtiössä C tilanne on johtanut jo siihen, että vain noin 30 % osakkeiden omistajista asui enää itse talossa, ja loput osakkeenomistajista olivat laittaneet asuntonsa vuokralle, koska rakennusten kunnan vuoksi asunnot taloyhtiöstä eivät ole käyneet kunnolla kaupaksi enää useampaan vuoteen.

5.2.3 Lainsäädäntö ja toimintaympäristö

Kaikki osakeyhtiöt nostivat keväällä voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain muutoksen oleelliseksi hankkeiden läpimenon kannalta. Kaikissa yhtiöissä nähtiin, että suurissa taloyhtiöissä yksimielisyyks on käytännössä mahdotonta saavuttaa, minkä vuoksi myös heidän tapauksissaan asunto-osakeyhtiölain muutos on hankkeet mahdollistava tekijä. Taloyhtiön C edustajien mukaan lakimuutos mahdollistaa heidän taloyhtiölleen hankkeen suunnittelun yhdessä naapuritaloyhtiön kanssa, sillä ilman lakimuutosta tämän tyyppiseen yhteistyöhön ei olisi uskallettu edes lähteä yksimielisyyksvaatimuksen vuoksi. Taloyhtiön C edustajat nostivat esille myös asunto-osakeyhtiölaista kumpuavan hallitusvastuun roolin yhdeksi haasteeksi, minkä vuoksi he näkivät ongelmalliseksi olla yksin vetämässä ja tiedottamassa hankkeesta osakkaille. Tämän vuoksi taloyhtiössä C oli päädytty viemään hanketta eteenpäin konsulttivetoisesti, jotteivat hankkeeseen liittyvät riskit kaatuisi hallituksen jäsenten niskaan.

Vaikka kevään 2019 lakimuutos asunto-osakeyhtiölaissa (AOYL 210/2018) keskittyikin vahvasti lisäämään mahdollisuuksia toteuttaa purkavan uusrakentamisen hankkeita ilman omistajanvaihdoksia esimerkiksi suunnatulla osakeannilla, käytännössä nämä muutokset eivät nousseet taloyhtiöiden silmissä keskeisiksi hankkeiden toteutumisen kannalta. Kuten luvussa 5.2.2. todettiin, laissa esiin nostettu mahdollisuus suunnatun osakeannin käyttämiseen projektien toteutuksessa näyttää tapaustutkimuksen perusteella sisältävän vielä liian monia avoimia kysymyksiä, jotka estävät toteutusmuodon käytön. Taloyhtiöiden B ja C edustajat olivat kiinnostuneita suunnatusta osakeannista ja muista erilaisista yhteistyömuodoista, joissa osakkailla olisi enemmän vaikutusvaltaa alueen kehittämiseen. Taloyhtiössä C arvioitiin kuitenkin suoraan, ettei osaaminen taloyhtiössä riittäisi tällaisen hankkeen läpivientiin. Taloyhtiön A edustaja puolestaan uskoi, että heidän yhtiöidensä kokoisessa hankkeessa suunnattu osakeanti olisi mahdotonta toteuttaa, koska päätöksenteko hankkeessa, jossa on

mukana useita yksityisiä osakkeenomistajia, olisi mahdotonta, eivätkä rakennusyhtiöt olisi tämän vuoksi edes kiinnostuneita lähtemään hankkeeseen mukaan.

Asunto-osakeyhtiölain luomien rajoitusten lisäksi verolainsäädännön nähtiin tällä hetkellä osaltaan rajoittavan hankkeiden toteutusmuotojen valintaa. Tällä hetkellä erityisesti verotuksen takia hankkeen toteutusmuotojen nähtiin rajoittuvan vain osakkeiden myyntiin. Taloyhtiöt A ja C pystyivät sanomaan varmaksi, että mikäli purkava uusrakentaminen heidän taloyhtiöissään toteutuu, se tultaisiin toteuttamaan osakkeiden myynnillä juuri verotuksellisista syistä. Taloyhtiössä A oli tehty laajamittainen selvitys, jonka mukaan suurin osa vaihtoehtoista johtaisi osakkaiden tai yhtiön kannalta myyntivoiton verotukseen muodossa tai toisessa sekä vaatisi verotuksen ennakkopäätöstä. Taloyhtiön edustaja uskoi, että tilanne on niin uusi, ettei olemassa oleva verolainsäädäntö tunnista vielä tilannetta, minkä vuoksi ajautetaan moninkertaiseen verotukseen. Suunnattuun osakeantiin liittyvien epäselvyyksien vuoksi osakkeiden myynti nähtiin helpoimpana ratkaisuna, sillä kyse on oman asunnon kaupasta, johon on olemassa olevat toimintamallit ja selkeät verotuskäytännöt, jotka on myös helppo kommunikoida kaikille osakkaille. Taloyhtiössä B eri toteuttamisvaihtoehtoja tullaan vielä käymään läpi, vaikka taloyhtiön edustajan mukaan osakkeiden myynti oli toistaiseksi saaduissa tarjouksissa ollut ainoa esillä ollut vaihtoehto. Luovutusvoittoverotuksen rooli nähtiin kaikissa hankkeissa varsin merkityksettömänä, sillä hankkeiden keston vuoksi luovutusvoittovero kohdistuu vain hyvin harvaan osakkaista.

Lainsäädännön lisäksi muun toimintaympäristön luomat edellytykset hankkeiden toteuttamiseksi nähtiin taloyhtiöissä hyvinä. Hallituksen jäsenet näkivät saaneensa riittävästi tietoa hankkeen suunnitteluprosessin aikana. Kaupunkien suhtautuminen hankkeisiin nähtiin kaikissa tapauksissa kannustavana, minkä arvioitiin edistävän hankkeiden etenemistä. Kaavoituksen näkökulmasta ongelmallisimpina nähtiin mahdolliset rajoitteet, jotka estäisivät taloudellisesti riittävän rakennusoikeuden myöntämisen alueille, mutta kaavaprosessi itsessään ei noussut vastauksissa esille. Maankäyttömaksun nähtiin kuitenkin huomattavasti heikentävän hankkeiden taloudellista kannattavuutta yhdessä tapauksista. Hankkeissa A ja C neuvottelumahdollisuudet kaupungin kanssa nähtiin keskeisinä, ja maankäyttömaksu hyväksyttiin annettuna osana prosessia, mutta taloyhtiön B edustaja näki maankäyttömaksun jopa mahdollisena kynnyksysymyksenä hankkeen taloudellisen yhtälön toteutumiselle.

5.3 Taloudellinen arviointi

Taloudellinen arviointi on esitetty kahdessa osiossa. Ensimmäisessä osiossa avataan hankkeiden rahoittamiseen liittyen esiin nousseita näkökulmia. Toisessa osiossa tarkastellaan hankkeiden kannattavuutta markkinoiden ja kerätyn tiedon avulla laadittujen olettamien pohjalta sekä osakkaiden että rakennusyhtiön näkökulmasta. Laskennan tuloksia verrataan haastatteluista saatuihin vastauksiin. Tässä luvussa esitetty taloudellinen yhtälö on laadittu markkinoilla olevan avoimen datan ja alueisiin perustuvien hankekohtaisten arvioiden perusteella, eikä perustu taloyhtiöiden omiin laskelmiin tai taloyhtiöiden saamiin tarjouksiin. Hinta-arviot on esitetty satojen eurojen tarkkuudella kohteiden tarkan sijainnin identifioinnin estämiseksi ja markkinavaikutusten eliminoimiseksi. Taloudellisessa arvioinnissa esitetyt kustannukset perustuvat RAKLI:n (2015) esittämiin yleisiin rakennuskustannusarviointeihin.

5.3.1 Hankkeiden rahoittaminen

Hankkeiden rahoittamiseen liittyvät kysymykset ovat pitkälti sidoksissa valittuun toteutusmuotoon. Koska osakkeiden myynti oli todettu tilanteissa kannattavimmaksi, eivät taloyhtiöiden edustajat nähneet rahoitukseen liittyviä kysymyksiä keskeisenä taloyhtiöiden kannalta tai olleet miettineet rahoituksen tarvetta. Tapaustutkimushankkeiden kokoluokan vuoksi rahoitukseen liittyvät kysymykset kohdistuvat kuitenkin yhä vahvemmin rakennuttajan ja sijoittajan suuntaan ja voivat aiheuttaa merkittäviä haasteita hankkeiden toteutuksessa. Asunto-osakeyhtiön yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi rakennuttajalla ei purkavissa uusrakentamisen hankkeissa ole suoranaisesti mahdollisuuksia jakaa tontinostovaiheen kustannuksia pienempiin eriin, vaan kustannukset lankeavat yhtiölle jo heti asemakaavan vahvistuttua.

Taloyhtiöiden osakkeiden myynnin vaiheistaminen esimerkiksi taloyhtiö kerrallaan hankkeissa A ja B helpottaisi rakennuttajalle kohdistuvaa pääomataakkaa ja laskisi sitoutuneen pääoman määrää. Järjestely mahdollistaisi myös erilaiset asumisjärjestelyt, joissa osakaista voisi asua vanhoissa rakennuksissa ensimmäisen rakennusvaiheen yli ja muuttaa suoraan uusiin rakennuksiin. Muun muassa taloyhtiön A edustaja kuitenkin uskoi, että hankeehdotuksen läpimeneminen taloyhtiössä olisi käytännössä mahdotonta, mikäli taloyhtiöiden osakkaille annetaan eri lähtöehtoja, eikä nähnyt vaiheittaista ostamista heidän tapauksessaan vaihtoehtona. Taloyhtiön B edustaja näki puolestaan eri taloyhtiöiden oston vaiheistamisen mahdollisena, mutta piti tärkeänä, että varmuus jälkimmäisten vaiheiden osakkeiden ostosta saataisiin vahvistettua osakkaille samalla kuin ensimmäisessä vaiheessa osakkeensa myyville osakkaille.

Eri toteuttamisvaihtoehtojen rahoitukseen liittyvä vertailu tulee keskeiseksi mietittäessä erityisesti suunnatun osakeannin ja osakkeiden tai kiinteistön myynnin välistä eroa. Selvitysten mukaan suunnatun osakeannin avulla pystyttäisiin sekä pienentämään rakennuttajan velkataakkaa että tarjoamaan osakkaalle verotuksellisesti houkuttelevampi ratkaisu uuden asunnon hankkimiseksi. Asunto-osakeyhtiön edustajilta kysyttiinkin arvioita osakkaiden kiinnostuksesta muuttaa uusiin rakennettaviin asuntoihin. Taloyhtiöiden edustajat näkivät todennäköisenä, että osa osakaista on kiinnostunut jäämään uuteen rakennettavaan yhtiöön, mutta tätä osuutta ei nähty merkittävänä. Suurimpina esteinä asukkaiden näkökulmasta nähtiin hankkeiden pitkä aikajänne, jonka nähtiin rajoittavan asukkaiden kiinnostusta ja taloudellisia mahdollisuuksia jäädä rakennettavaan yhtiöön. Esimerkiksi rakennettavan alueen laajuuden vuoksi rakentamisen arvioitu kesto kohteessa A on useita vuosia, minkä vuoksi asumista keskellä työmaa-aluetta ei pidetty osakkaiden kannalta houkuttelevana ratkaisuna.

Osakkaiden kannalta väliaikaisen asumisen järjestämisen kustannus varallisuuden ollessa sidoksissa rakennettavaan taloon voi myös olla liian suuri ja uuden asunnon ostaminen muualta voi täten olla houkuttelevampi ratkaisu. Muun muassa taloyhtiössä A oli keskusteltu vaiheittaisesta purkamisesta, jolloin rakentaminen aloitettaisiin tontin tyhjiltä alueilta, kuten parkkipaikalta, ja osakkaat voisivat suoraan muuttaa uusiin rakennettaviin kiinteistöihin ennen vanhojen rakennusten purkamista. Haastavaksi tilanteesta nähtiin kuitenkin osakkaiden yhdenvertaisuuden varmistaminen, jotta ei synny tilanteita, joissa osa asukkaista joutuisi lähtemään kodistaan aikaisemmin kuin toiset. Ensimmäisten rakennusten arvioitiin myös rakentuvan sijainniltaan huonompiin kohtiin, minkä vuoksi vanhat osakkaat eivät pystyisi valitsemaan haluamaansa sijaintia alueelta.

Myöskin rakennuttajan kannalta rahoituksen tarpeen vähentämiseen liittyvät hyödyt suunnatun osakeannin kautta nähtiin vain vähäisinä. Kaikissa kolmessa tapauksessa arvioitiin, että vaikka uuteen rakennettavaan yhtiöön haluaisi jäädä 80 prosenttia vanhoista osakkaista, eli minimimäärä purkamista kannattavista osakkaista hankkeen toteutumiseksi, vanhojen osakkaiden omistuksien osuus uudesta yhtiöstä rakennusoikeuden merkittävän lisääntymisen seurauksena vaihtelisi 10-14 prosentin välillä, eikä näin ollen toisi merkittävää rahoituskellista hyötyä koko hankkeen toteuttamisen näkökulmasta.

5.3.2 Hankkeiden kannattavuuden arviointi

Tapausten osakkaiden kannalta keskeisimmät luvut on esitetty taulukossa 3. Taulukossa on esitetty alueiden keskeisiä asumiseen liittyviä markkinaneliöhintoja sekä arvioidut purkavan uusrakentamisen vaikutukset osakkaiden näkökulmasta. Alueiden markkinahintojen arviointiin on käytetty alueiden keskineliöhintaa vuonna 2018. Alueiden hintatiedot on arvioitu postinumeralueiden perusteella neljästä avoimesta hintatietopalvelusta haettujen tietojen avulla (asuntojenhinnat.fi, asuntojen.hintatiedot.fi, kiinteistömaailma.fi, asuntojenmyynti.fi). Osakkeiden tämänhetkiset myyntihinnat on arvioitu selkeästi alueiden markkinahintaa alhaisemmiksi yhtiöiden korjausvelan ja huonon kunnon vuoksi. Kaikkien tapausten osakkeiden markkinahinnan arvioinnissa on käytetty samaa vakiota (600€), joka on vähennetty alueiden keskineliöhinnasta.

Alueiden markkinahinta-arvioissa on käytetty hintatietopalveluista haettujen hintatietojen keskiarvoa. Uudisasuntojen markkinahintojen arviointiin on käytetty alueella myynnissä olevien uudisasuntojen keskineliöhintoja, jotka on haettu Hintaseurantapalvelusta ja STH-Groupilta ostetuista hintatiedoista. Rakennusoikeuden arvo on arvioitu Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteristä haettujen hintatietojen avulla. Hinnat on haettu kaupunkikohtaisesti vuosien 2016-2019 ajalta. Rajaavina hakuehtoina on käytetty myynnin kokonaishintaa, luovutustapaa ja kiinteistön käyttötarkoitusta. Tuloksissa on huomioitu vain yli 750 000 € ylittävät myydyt asuinrakennustontit, jotka on toteutettu kauppana, pois lukien sukulaiskaupat. Tuloksista on rajattu pois omakoti- ja rivitalot sekä huomioitu vain uudisrakennuspaikat.

Rakennusoikeuden määrä on arvioitu alueiden kaavarunkojen, lähivuosina uuden asemakaavan saaneiden naapuritonttien tonttitehokkuuden ja asunto-osakeyhtiöiden saamien alustavien arvioiden avulla suuntaa-antavasti. Taulukossa esitetyissä luvuissa ei ole huomioitu taloyhtiölle mahdollisesti kohdistuvia rasituksia, kuten taloyhtiölainaa, verovaikutuksia tai hankesuunnitteluun liittyviä taloyhtiölle kohdistuvia konsultointikuluja tai lakipalveluihin liittyviä kuluja. Laskelmissa on käytetty oletusta, että kaikki osakkaat saisivat yhtäläisen neliöhinnan osakkeistaan riippumatta asunnon koosta, sijainnista tai muusta asunnon hintaan vaikuttavasta tekijästä. Liiketilaosakkeiden arvo on laskelmassa vertailun helpottamiseksi rinnastettu asuinosaakkeiden arvoon. Esimerkissä ei ole suoraan huomioitu peruskorjauskustannuksia tai korjausvelkaa muuten kuin osakkeiden markkinahintaa laskevana tekijänä.

Taulukko 3 Tutkimustapausten taloudellinen vertailu osakkaiden näkökulmasta

	Tapaus A	Tapaus B	Tapaus C
A Alueen markkinatiedot			
Alueen keskineliöhinta 2018	2 300 €/m ²	4 400 €/m ²	3 300 €/m ²
Osakkeiden oikaistu myyntihinta huomioiden ikävaikutus ja tulevat remontit (-600€)	1 700 €/m ²	3 800 €/m ²	2 600 €/m ²
Uudiskohteiden keskineliöhinta alueella	4 700 €/m ²	6 900 €/m ²	5 900 €/m ²
Uusrakentamisen luoma neliöhinnan arvonnousu keskimäärin	2 800 €/m ²	3 100 €/m ²	3 300 €/m ²
B Hanketiedot: Purkava uusrakentaminen			
Rakennusoikeuden arvo	500 €/k-m ²	1 200 €/k-m ²	800 €/k-m ²
Rakennusoikeuden kasvu alkuperäiseen verrattuna	5,7 krt	7,5 krt	4,5 krt
B1 Hankevaikutukset: Purkava uusrakentaminen, ei maankäyttömaksua			
Osakkaiden rakennusoikeudesta saatava myyntihinta ilman muita kustannuksia	3 500 €/m ²	10 000 €/m ²	4 700 €/m ²
Osakkaan varallisuuden muutos	110 %	150 %	80 %
Osakkaalle kohdistuva lisähinta uuden asunnon ostamisesta alueelta (+)	1 200 €/m ²	-2 700 €/m ²	1 200 €/m ²
B2 Hankevaikutukset: Purkava uusrakentaminen, sis. Maankäyttömaksu			
Osakkaiden rakennusoikeudesta saatava myyntihinta maankäyttömaksun jälkeen	3 200 €/m ²	6 900 €/m ²	3 600 €/m ²
Osakkaan varallisuuden muutos	90 %	80 %	40 %
Osakkaalle kohdistuva lisähinta uuden asunnon ostamisesta alueelta (+)	1 500 €/m ²	0 €/m ²	2 300 €/m ²

Taulukosta 3 nähdään, että sekä keskimääräiset markkinahinnat että uudisasuntojen markkinahinnat ovat korkeimmat tapauksessa B. Uusrakentamisen luoma keskimääräinen neliöhinnan arvonnousu on arviolta kuitenkin korkein tapauksessa C. Taulukon osiossa B on esitetty purkavan uusrakentamisen toteuttamisen tiedot. Hanketiedoissa on arvioitu rakennusoikeuden keskimääräinen neliöhinta sekä rakennusoikeuden kasvua kuvaava kerroin. Osioissa B1 ja B2 on tarkemmin esitetty erikseen osakkaiden asuinneliöltä keskimäärin saama hinta sekä ilman erillisiä kustannuksia että maankäyttömaksu mukaan lukien, jotta maankäyttömaksun vaikutuksia hankkeiden kannattavuudelle voidaan arvioida. Maankäyttömaksu on arvioitu tapausten sijaintikuntien mukaisten maankäyttömaksukäytäntöjen perusteella.

Taulukon osassa B1 on esitetty tilanne, jossa oletetaan, ettei maankäyttömaksua perittäisi, vaan osakkaat olisivat yhdenvertaisessa asemassa kunnasta riippumatta. Taulukon osasta B1 nähdään, että purkava uusrakentaminen luo merkittävää varallisuuden kasvua osakkaille kaikissa tapauksissa. Osakkeista maksettava neliöhinta on kaikissa tapauksissa melkein kaksinkertainen verrattuna markkinoilta saatavaan neliöhintaan. Tapauksissa A ja C osakkaille jää kuitenkin maksettavaa n. 1 200€/m², mikäli he ovat halukkaita ostamaan asunnon uudesta rakennettavasta yhtiöstä. Purkava uusrakentaminen on osakkaiden näkökulmasta kannattavinta hankkeessa B, jossa rakennusoikeuden voimakas kasvu sekä rakennusoikeuden arvo nostavat osakkeiden myynnistä saatavat maksuosuudet uudisasuntojen markkinahintoja korkeammiksi, ja osakkaat saavat n. 2 700€/m² voittoa.

Taulukon kohdassa B2 on esitetty tilanne, jossa oletetaan, että maankäyttömaksu kohdistuu suoraan osakkaille maksettavaksi. Taulukosta käyvät ilmi kaupunkikohtaiset erot maankäyttömaksussa. Tapauksessa A varallisuuden kasvu on tässä tilanteessa suurin ja osakkeista saatava hinta laskee vain 200€/m². Esimerkissä hanke B on yhä osakkaille taloudellisesti kaikista kannattavin, eivätkä osakkaat vielääkään joudu maksamaan uuden asunnon ostosta lisähintaa vaan saisivat uuden asunnon rakennusoikeuden myynnistä saatavalla voitolla. Suhteessa kohdassa B1 esitettyyn tilanteeseen tapauksen B osakkaiden menetyks on kuitenkin

kaikista merkittävin, ja osakkeista saatava hinta laskee maankäyttömaksun seurauksena lähes kolmanneksen. Kaupunkikohtaiset maankäyttömaksut ovatkin merkittäviä hankkeiden toteutumisen kannalta.

Kaikissa tapauksissa rakennusoikeuden kasvu on arvioitu merkittäväksi. Rakennusoikeuden osalta kaikissa hankkeissa vaaditaan jopa yli kolminkertaista rakennusoikeutta, jotta osakkaat pääsisivät osakkeenmyynnistä omilleen eli saisivat asunnon nykyisessä kunnossa markkinoilla myymisestä saatavan hinnan. Edellä esitetystä taulukosta 3 nähdään, että osakkaan kannalta yksittäiset merkittävät tekijät kannattavuuden kannalta ovat lisärakennusoikeuden määrä ja rakennusoikeuden arvo, jotka määrittävät pohjan taloudellisen yhtälön toteutumiselle. Maankäyttömaksun suuruus puolestaan vaikuttaa osakkaiden saamaan lopulliseen hintaan merkittävästi ja voi laskea osakkeiden myynnistä saatavaa hintaa jopa kolmanneksella kunnasta riippuen.

Tutkimuksessa toteutettujen haastatteluiden perusteella hankkeiden kannattavuus taloyhtiöiden osakkaiden kannalta ei kuitenkaan ole suoraan verrannollinen varallisuuden muutokseen eikä laskennan tuloksien perusteella voi puhtaasti arvioida hankkeiden toteutumisedellytyksiä. Taloyhtiön A edustajan mukaan purkavaan uusrakentamiseen lähtemisen kannattavuuden arvioinnissa keskeistä nähtiin olevan korjauskustannusten ja uuden asunnon hinnan suhde. Yhtiössä tiedostettiin, että vanhaan rakennukseen jääminen edellyttäisi huomattavaa lainanottoa osakkailta korjauskustannusten kattamiseksi, mutta purkavan uusrakentamisen seurauksena rakennusoikeuden myynnistä saatavalla preemiolla ja samalla lainamäärällä voisi ostaa kokonaan uuden asunnon. Taloudellisen yhtälön toteutumisen kannalta pidettiin olennaisena, että purkavaan uusrakentamiseen lähtemisen hinnan eli osakkeiden myynnin jälkeen uudesta asunnosta maksettavan neliöhinnan tulisi olla maksimissaan peruskorjauksen neliöhinta-arvion tasolla, jotta hanke osakkaiden silmissä näyttäisi riittävän houkuttelevalta.

Tapauksessa B puolestaan korostettiin elämänlaadun ja nykyisen sijainnin tuomien etujen säilymistä myös osakkeiden myynnin jälkeen, minkä vuoksi nähtiin, että osakkeiden myynnistä saatavan hinnan tulisi yltää käytännössä markkinatasolle. Myös taloyhtiön C edustajat nostivat esiin peruskorjauksen osakkaille tuoman arvonnousun ja purkavaan uusrakentamiseen lähtiessä ja osakkeiden myynnistä saatavan hinnan välisen suhteen keskeiseksi tekijäksi taloudellisen yhtälön toteutumisen kannalta. Taloyhtiössä C korostettiin kuitenkin myös purkavan uusrakentamisen yhteydessä osakkeiden myynnistä saatavan hinnan ja alueelta ostettavan uuden asunnon hinnan suhdetta. Kuten tapauksessa B, he näkivät, että osakkeiden myyntihinnan tulisi olla lähellä vastaavan asunnon ostohintaa samalta alueelta, jotta hankkeeseen lähteminen olisi heidän näkökulmastaan mielekästä.

Haastateltavien vastauksista oli myös havaittavissa, että kannattavuuden arviointi ei ollut suoraan verrannollinen osakkeiden myynnistä saatavaan euromääräiseen voittoon tai hintaan vaan alueen muuhun hintatasoon ja elinkustannuksiin. Vaikka arvioituilla markkinahinnoilla (asunnon nykyinen markkina-arvo, rakennusoikeuden arvo ja uuden asuntokannan arvo) tapaus B tuotti osakkaan kannalta selkeästi kaikista kannattavimman lopputuloksen, oli taloyhtiön B edustaja eniten huolissaan kannattavuudesta osakkaiden näkökulmasta. Tuloksen voidaan nähdä olevan sidoksissa alueen huomattavasti korkeampaan hintatasoon. Tulosten perusteella näyttääkin, että osakkaiden vaatima preemiotaso on vahvasti sidoksissa sekä korjausvelan suuruuteen että alueen hintatasoon, eikä pelkkä rakennusoikeuden myynnistä saatava hinta riitä suoraviivaisesti määrittämään hankkeen kannattavuutta.

Kaikki taloyhtiöiden edustajat näkivät kuitenkin purkavan uusrakentamisen edustamissaan taloyhtiöissä pääosin kannattavana. Taloyhtiön A edustajan mukaan indikoidulla rakennusoikeuden määrällä hankkeesta voidaan saada kannattava ja heidän arvolupauksensa mukainen. Tapauksessa A taloudellisen yhtälön toteutuminen vaatii noin kuusinkertaista rakennusoikeuden määrää, jotta arvolupauksen mukainen yhtälö ”putkiremontin hinnalla uudet asunnot” saadaan täytettyä. Taloyhtiön B edustaja korosti, ettei riittävästi selvityksiä eri mahdollisuuksista ole vielä tehty tai tarjouksia pyydetty, minkä vuoksi arviot tämän hetken kannattavuudesta eivät vielä täysin tyydyttäneet, mutta hän uskoi taloudellisten edellytysten olevan kunnossa hankkeen toteutumiseksi. Taloyhtiön C edustajat puolestaan arvioivat aikaisemmin saamiensa tarjousten olleen hyvällä tasolla, mutta mahdollisesti alustavia arvioita korkeamman lisärakennusoikeuden määrän nähtiin lisäävän hankkeen läpimenon edellytyksiä taloyhtiössä, minkä vuoksi yhteistyö naapuritaloyhtiön kanssa nähtiin kannattavana.

Osakkaiden kannattavuuden arvioinnin kannalta keskeisenä kysymyksenä nousi esille lisäksi osakkeiden ostohinnan jakautuminen osakkaiden välillä. Taloyhtiössä A oli päädytty jakamaan osakkeiden myynnistä saatava hinta neliöperusteisesti tasan suoraan osakkaille riippumatta asunnon koosta, sijainnista tai kunnosta. Taloyhtiön A edustaja arvioi, että yksittäisten asuntojen arvottaminen muulla tavoin olisi mahdotonta ja tehty ratkaisu noudattaa myös asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta. Tapauksessa C asunto-osakkaiden ja liiketilaosakkaan osakkeiden välinen ero arvottamisessa korostui vahvasti. Taloyhtiön liikesiiven osakkeet omistava yrittäjä arvioi liiketilan osakkeiden myynnistä aiheutuvan haitan olevan suurempi kuin muille osakkaille aiheutuvan haitan, sillä liiketoiminta alueella jouduttaisiin keskeyttämään purkamisen ja rakentamisen ajaksi. Liiketilän omistaja näkikin osaltaan osakkeiden myynnin keskeisenä edellytyksinä sekä etuosto-oikeuden tilalle tulevaan uuteen liiketilaan että lisäkorvauksen maksamisen liiketoiminnan keskeytymisestä. Kaikkien asunto-osakkeiden omistajien mielestä ylimääräinen korvaus ei kuitenkaan noudattaisi yhdenvertaisuusperiaatetta osakkaiden välillä, minkä vuoksi yhteisymmärrykseen myyntihinnan allokoinnista ei ollut vielä päästy.

Osana tapausten kannattavuustarkastelua laadittiin kannattavuusvertailu rakennusyhtiön näkökulmasta. Vertailun keskeisimmät tulokset on esitetty taulukossa 4. Laskelmissa on esitetty tilanne olettaen, että hankkeet toteutuisivat keskitettyinä osakkeiden myynteinä. Vertailussa on esitetty hankkeiden arvioidut kerrosneliömetrikohtaiset tulot ja kustannukset hyödyntämällä taulukossa 3 esitettyjä markkinatietoja sekä keskimääräisiä rakennuskustannuksia kohteiden erityispiirteet huomioiden. Tarkemmat alueen perusteella laaditut hankekohtaiset tiedot on esitetty taulukossa 5, mistä käyvät ilmi muun muassa talotyypin, kerroslukumäärän ja pysäköintimuoto. Rakennuskustannusten arvioinnissa on hyödynnetty Raklin (2015) laatiman selvityksen keskimääräisiä kustannuksia. Laskelmissa ei ole huomioitu mahdollisia ARA- tai muita erityisvaatimuksia kaavassa, jotka rajoittaisivat myyntihintaa sekä vaikuttaisivat maksettavaan tonttihintaan tai myyntihintoihin. Maankäyttömaksun osuus on laskelmassa kohdistettu suoraan rakennuttajalle. Laskelmassa ei ole myöskään erikseen huomioitu rahoituskuluja tai muita välillisesti rakennuttajalle kohdistuvia kuluja kuten myynti-, markkinointi- tai liittymäkustannuksia.

Taulukko 4 Kannattavuusvertailu rakennusyhtiön näkökulmasta

	Tapaus A	Tapaus B	Tapaus C	
Projektitulot				
Asuntojen- ja liikehuoneistojen myyntitulot	3 892	5 854	4 945	€/k-m ²
Autopaikkojen myyntitulot	98	200	169	€/k-m ²
Projektitulot yhteensä	3 990	6 054	5 114	€/k-m²
Projektkustannukset				
Tonttikustannus	500	1200	800	€/k-m ²
Maankäyttömaksu	46	335	155	€/k-m ²
Varainsiirtovero (2%)	10	24	16	€/k-m ²
Purkaminen (sis. Alv)	13	8	12	€/k-m ²
Kehityskulut	400	400	400	€/k-m ²
Rakentaminen asuinhuoneistot (pois lukien autopaikat) (sis. Alv)	2 220	2 255	2 250	€/k-m ²
Rakentamisen lisäkustannukset				
Liiketilat alakertaan	15	15	15	€/k-m ²
Perustamisolosuhteet*	15	200	30	€/k-m ²
Keskipinta-alan vaikutus	70	70	45	€/k-m ²
Autopaikkojen kustannukset (sis. Alv) **	150	200	350	€/k-m ²
Projektkustannukset yhteensä	3 439	4 707	4 073	€/k-m²
Neliökohtainen projektituotto	551	1 346	1 041	€/k-m ²
Projektimarginaali	14 %	23 %	21 %	

* Metron tärinävaikutuksen huomioiminen, paalutus yms.

** Oletuksena kaavamuutoksen suomat helpotukset parkkinormissa

Taulukko 5 Kannattavuuslaskennassa käytetyt hankekohtaiset tiedot

	Tapaus A	Tapaus B	Tapaus C
Rakennusoikeus	65 000	60 000	13 500
Korttelitehokkuus	2,8	2,7	2,9
Talotyyppi	Piste- ja lamellitalo	Piste- ja lamellitalo	Lamelli
Kerroslukumäärä	8-13 kerrosta	8-13 kerrosta	7 kerrosta
Asuntojen keskipinta-ala	47 m ²	47 m ²	50 m ²
Asuntojen määrä	1 120	1 077	220
Pysäköintimuoto	Pysäköintitalo	Pysäköintitalo	Paikoitus pihakannen alla
Pysäköintipaikan hinta	15 000 €	20 000 €	20 000 €
Autopaikkavaatimus (asunnot)	1ap/130 k-m ²	1ap/100 k-m ²	1ap/130 k-m ²
Autopaikkavaatimus (liiketilat)	1ap/75 k-m ²	1ap/50 k-m ²	1ap/35 k-m ²

Taulukosta 4 nähdään, että keskimääräisillä kustannuksilla arvioituna hanke B olisi myös rakennuttajan näkökulmasta kannattavin. Projektimarginaalilla mitattuna ero hankkeeseen C verrattuna on kuitenkin vain vähäinen. Suurimpina kannattavuuteen vaikuttavina eroina ovat rakentamisen kustannukset sekä maankäyttömaksu, jotka ovat hankkeessa B selvästi korkeimmat. Hankkeessa C kustannukset on laskettu 7-kerroksisen lamellitalon ehdoin, minkä vuoksi rakennuskustannukset ovat hanketta B alhaisemmat. Hankkeissa A ja B on arvioitu, että osa rakennuskannasta tulisi olemaan kerrosluvultaan korkeampia pistetaloja ja osa 8-kerroksisia lamelleja, minkä vuoksi keskimääräinen rakennuskustannus hankkeissa on korkeampi. Lisäksi hankkeen B sijainti metroradan läheisyydessä aiheuttaa rakentamisen lisäkustannuksia perustuksien osalta tärinän vuoksi. Hankkeen C kannattavuutta rajoittaa parkkipaikkaratkaisu, joka tulisi riittävän rakennusmassan toteuttamiseksi toteuttaa kannen alaisena pysäköintinä, ja joka on sen vuoksi muita hankkeita selvästi kalliimpi.

Autopaikkakustannuksista heijastuvat myös parkkinormien vaikutukset hankkeiden kannattavuuteen. Sekä hankkeissa A että B pysäköinti on esitetty toteutettavan erillisenä pysäköintitalona. Hankkeen A sijainnin perusteella on arvioitu, että autopaikkavaatimus tulisi olemaan hanketta B alhaisempi (taulukko 5), mikä heijastuu suoraan neliökohtaisiin autopaikkakustannuksiin, jotka ovat neljänneksen korkeammat hankkeessa B. Annetuilla parametreilla hankkeen A kannattavuus on selvästi muita heikompi, vaikka neliökohtainen tonttikustannus ja maankäyttömaksu ovat muita hankkeita huomattavasti alhaisempia. Alueen

edullisempi hintataso vaikuttaa hankkeen tuloihin niin paljon, etteivät alhaisemmat rakennuskustannukset riitä täysin tuomaan hanketta samalle tasolle muiden hankkeiden kanssa. Tuloksista nähdään, että kaikissa hankkeissa purkamiskustannusten ja varainsiirtoveron osuudet hankkeiden kustannuksista ovat vähäisiä.

Tapaustutkimuksen perusteella hankkeen koko ei suoraan heijastu hankkeen kannattavuuteen. Kooltaan muita tapauksia selvästi pienempi hanke B on sekä rakennuttajan että osakkaan kannalta hanketta A houkuttelevampi neliöhintoja vertaillessa. Esitetty laskelma huomioi kuitenkin vain neliökohtaisen marginaalin, eikä huomioi esimerkiksi rakennuttajan kannalta hankkeen kaikkia yleiskustannuksia tai hankkeen kokoa muuten rakentamisen houkuttelevuutta lisäävänä tekijänä. Hankkeissa A ja B suunnittelua oli viety eteenpäin useamman taloyhtiön kanssa yhdessä. Taloyhtiöiden edustajat näkivät yhteistyön hyötyjen syntyvän ennen kaikkea neuvotteluvoiman lisääntymisestä hankekoon kasvaessa. Yhtenäisen ison tontin nähtiin myös lisäävän houkuttelevuutta rakennuttajan silmissä ja lisäävän tontille kaavoitettavan lisärakennusoikeuden määrää, kun tonttirajat välistä poistuvat.

Myös tiiviimmän rakentamisen edellyttämien parkkiratkaisujen, kuten kannen alaisen pysäköinnin tai pysäköintihallien rakentamisen, korkeat kustannusvaikutukset tiedostettiin, ja kustannusten jakautumisen suuremmalle määrälle asuineliöitä nähtiin helpottavan taloudellisen yhtälön toteutumista kannattavalla tavalla. Samalla jo hankesuunnitteluvaiheen vaatimat korkeat konsultointikulut voidaan jakaa useammalle taloyhtiölle pienentäen yksikkökustannuksia. Myös tapauksessa C oli havaittu potentiaali mahdollisessa yhteistyössä naapuritaloyhtiön kanssa, vaikkei hanketta ollut vielä vietykään eteenpäin yhteisvoimin. Tarkasteltaessa yhdistetyn tontin potentiaalia hankkeessa C, suurempi tontti mahdollistaisi sekä suuremman lisärakennusoikeuden määrän että alhaisemmat kustannukset erityisesti parkkijärjestelyjen osalta. Hanke C on vain noin neljänneksen muiden esitettyjen hankkeiden koosta ja lisärakennusoikeuden määrä jo olemassa olevan korkeamman rakennusmassan vuoksi pienempi. Hankkeen yhdistäminen viereisen tontin kanssa mahdollistaisi kuitenkin hieman tehokkaamman tontin käytön ja korkeamman rakennusoikeuden määrän (4,7 kertainen). Muutoksen hintavaikutus osakkaalle olisi arviolta noin 100€/m². Suuremman yhtenäisen tontin vaikutukset rakennusoikeuden arvoon ovat lisäksi todennäköisiä.

6 Tutkimustulokset

Tässä luvussa vastataan tutkimuksen alussa esitettyihin alatutkimuskysymyksiin. Luvussa analysoidaan edellisessä luvussa esitettyjä monitapaustutkimuksen tuloksia ja valittujen kaupunkien – Helsingin, Espoon ja Vantaan - edustajien haastattelujen tuloksia sekä verrataan saatuja tuloksia pääluvuissa 2 ja 3 esitettyihin aikaisempien selvitysten tuloksiin. Vastaukset alatutkimuskysymyksiin on esitetty erillisten alalukujen alla. Ensimmäisessä alaluvussa 6.1 esitetään vastaus ensimmäiseen alatutkimuskysymykseen ”Minkälaiset kohteet ovat potentiaalisimpia purkavan uusrakentamisen näkökulmasta?” arvioimalla purkavan uusrakentamisen potentiaalia pääkaupunkiseudulla. Seuraavat kaksi alatutkimuskysymyksistä keskittyvät arvioimaan toimintaympäristön rajoittavia tekijöitä eri näkökulmista. Toisessa alaluvussa 6.2 arvioidaan tarkemmin purkavaan uusrakentamiseen liittyviä haasteita, jotka voivat vaikuttaa hankkeiden toteutumisedellytyksiin. Kolmas alaluvusta keskittyy yksityiskohtaisemmin lainopilliseen tarkasteluun ja arvioimaan lain muodostamaa toimintaympäristöä. Viimeiseen alatutkimuskysymykseen, *Mitkä hankekohtaiset tekijät vaikuttavat purkavan uusrakentamisen kannattavuuteen*, on vastattu alaluvussa 6.4, jossa tapaustutkimuksessa esiin tulleita havaintoja verrataan kirjallisuudessa havaittuihin tekijöihin. Luvussa esitetyt analyysit eri osatekijöistä auttavat muodostamaan kokonaisvaltaisen pohjan tutkimuksen päätutkimuskysymykseen, *Minkälaisissa tilanteissa purkava uusrakentaminen on kannattavaa hankkeen eri sidosryhmille*, vastaamisen avuksi. Vastaus päätutkimuskysymykseen on esitetty viimeisessä luvussa 7.

6.1 Purkavan uusrakentamisen potentiaali pääkaupunkiseudulla

6.1.1 Potentiaalinen rakennuskanta

Purkavaa uusrakentamista koskevissa selvityksissä on esitetty purkavan uusrakentamisen potentiaalın sijoittuvan kaupunkikeskuksiin, joissa väestö kasvaa (Vainio et al. 2018, s. 27). Tämän vuoksi tässä tutkimuksessa on keskitytty tarkastelemaan potentiaalia pääkaupunkiseudulla. Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien edustajat uskoivat myös osaltaan asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen toteutumisedellytysten olevan riittävällä tasolla purkavan uusrakentamisen taloudellisen yhtälön toteutumiseksi kaupungeissa. Toiseksi asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen on ollut kaupungeissa kuitenkin hyvin vähäistä. Kaikissa kaupungeissa purkavaa uusrakentamista on toteutettu, mutta se on kohdistunut pääosin vuokrayhtiöihin tai sellaisten toimisto- ja liikerakennusten purkamiseen, joilla on vain yksi tai muutama omistaja. Asunto-osakeyhtiöihin kohdistuvaa purkavaa uusrakentamista on toteutunut lähinnä Vantaalla Tikkurilan alueella, jossa on jo useampia toteutuneita sekä meneillä olevia hankkeita. Tikkurilassa suurimpana syynä hankkeiden toteutumiselle on ollut lähes pakottava tarve purkaa rakennukset perustuksiin liittyvien ongelmien ja suurien korjausvelkojen vuoksi. Tilanteissa rakennuksia ei ole voinut joko säästää ollenkaan savimaapohjan liikkumisen vuoksi tai perustusten tukeminen muiden peruskorjauskustannusten lisäksi olisi ollut osakkaiden näkökulmasta liian kallista.

Kaupunkien suhtautuminen purkavaan uusrakentamiseen oli myönteinen kaikissa tilanteissa, ja kaupungit uskoivat vahvasti purkavan uusrakentamisen hankkeiden tulevan lisääntymään kaupungeissaan lähitulevaisuudessa keväällä voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain muutoksen myötä. Kuten Steinacker (2003) on tutkimuksessaan nostanut esille, täydennysrakentamisen taustalla on yleensä asukasmäärän ja asuntotarpeen kasvu, mikä korostui myös

kaupunkien edustajien vastauksissa. Positiivisen suhtautumisen taustalla kaupunkien vastauksissa nousi esille tarve uuden asuntokannan rakentamiselle kaupunkien jatkuvan väestönkasvun vuoksi. Erityisesti Helsingissä, jossa asuminen on tiiveintä, purkavan uusrakentamisen merkitys kaupungin kannalta nähtiin selkeästi keskeisimpänä ja tärkeänä muun muassa kaupungin asettamien strategisten tavoitteiden toteutumiseksi. Helsingin kaupungin kaavoitusstrategiassa korostuu muun muassa raideliikenteen ja verkostokaupungin kehittäminen, niin että julkisilla liikkuminen on mahdollisimman sujuvaa, sekä rakentaminen sinne missä maan arvo on korkein. Purkavan uusrakentamisen nähtiin tukevan juuri näitä tekijöitä.

Myös Espoon kaupunki on linjannut, että noin 70-80% Espoon asuntokaavoituksesta tulisi jatkossa tapahtua vanhaa kaupunkirakennetta täydentämällä. Suoranaisesti asunto-osakeyhtiöihin kohdistuvan purkavan uusrakentamisen osuus täydennysrakentamisesta nähtiin kuitenkin suhteessa alhaisena, sillä Espoossa painopiste täydennysrakentamisessa on toistaiseksi ollut vanhojen toimisto- ja liiketilojen purkamisessa ja asuntojen rakentamisessa niiden tilalle. Espoossa osan purkavan uusrakentamisen potentiaalista on arvioitu kohdistuvan myös keskeisellä sijainnilla oleville pientaloalueille. Tällä hetkellä noin 5 prosenttia vuosina 2015-2018 Espoossa hyväksytyistä asuntokaavoista on ollut rakennetuille asuintonteille sijoituvaa purkavaa uusrakentamista. Toistaiseksi suurin osa vireillä olevista hankkeista on kuitenkin vuokrayhtiöihin kohdistuvia kaavamuutoksia. Vantaalla kaavoituksessa tavoitellaan tilannetta, jossa rakentaminen tapahtuisi niin, että nykyiset viheralueet saadaan säilytettyä ja että kaupunkikeskustoista on lyhyt matka viheralueille. Tämän vuoksi jo rakennettujen maa-alueiden uudelleen käyttö ja tehostaminen nähtiin hyvänä mahdollisuutena sekä palveluiden että joukkoliikenteen kannalta. Koska Vantaalla jo toteutuneita hankkeita tunnistettiin useampia, myös mahdollisen potentiaalin ennustettiin toteutuvan helpommin. Vantaan kaupungin edustaja uskoi, että toteutuneet hankkeet lähiympäristössä lisäävät tietoisuutta tällaisesta mahdollisuudesta ja tukevat uusien hankkeiden syntyä.

Kuten aikaisemmissa selvityksissäkkin (Oikeusministeriö 2018, s. 24) on noussut esille, myös kaupunkien edustajat arvioivat alueen sijainnin olevan keskeisimmässä asemassa purkavan uusrakentamisen kohteiden määrittelyssä. Potentiaalisten purkavan uusrakentamisen kohteiden nähtiin sijoittuvan erityisesti keskeisimpien julkisten liikenneväylien, kuten metro- ja muiden raideyhteyksien läheisyyteen. Vantaalla potentiaalin nähtiin keskittyvän juuri kaupunkikeskustojen läheisyyteen, missä maan arvo on korkeinta. Maan arvolla nähtiin olevan hankkeiden kannalta keskeinen merkitys ja sen vuoksi potentiaalin keskittyvän vain muutamille alueille. Yksittäisinä alueina esiin nousivat Tikkurila ja Myyrmäki. Helsingissä potentiaalin ei puolestaan nähty rajautuvan vaan asemaseuduille, vaan kaupungin edustaja uskoi maan arvon Helsingissä olevan riittävän korkealla, jotta purkava uusrakentaminen on lähtökohtaisesti kannattavaa kaikkialla Helsingissä. Espoossa esille nousivat myös asunto-osakeyhtiöiden piha-alueilla sijaitsevat suuret parkkikentät, joiden nähtiin sekä heikentävän kaupungin viihtyisyyttä että luovan tehottomuutta, minkä vuoksi purkavan uusrakentamisen rooli esimerkiksi metroväylien varrella tällaisissa tilanteissa nähtiin tärkeänä.

Kaksi pääsyytä keskeisten asema-alueiden potentiaalin taustalla nousi erityisesti esille haastatteluissa. Ensinnäkin alueiden korkeamman kysynnän vuoksi maan arvo näillä alueilla on korkea, minkä johdosta hanke on todennäköisesti kannattavampi osakkaan näkökulmasta. Toisaalta sekä Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla useat asemaseudut on rakennettu 60-80-luvuilla ja ovat tällä hetkellä peruskorjauksissa, minkä vuoksi niihin liittyy useita taloudellisia haasteita (Ympäristöministeriö 2014). Aikakautena rakennetut alueet ovat usein myös tehottomammin rakennettuja sekä parkkiratkaisujen, massoittelun että kerroslukumäärien

puolesta, mikä mahdollistaa nykyistä huomattavasti korkeamman rakentamisen alueilla. Kaupunkien näkemykset ovat pääosin linjassa aikaisempien selvitysten kanssa, ja suurimman potentiaalin arvioidaan kohdistuvan 60- ja 70-lukujen rakennuskantaan sekä rakentamisen laadun että matalien, yleensä 2-4 kerroksisten, rakennusten luoman alhaisen kortteli-tehokkuuden vuoksi (Vainio et al. 2018, s. 11, 27). Vaikka esimerkiksi Helsingissä määrällistä arviointia on toteutettu juuri näillä kriteereillä (rakennusajankohta, kerroslukumäärä, etäisyys metro- tai juna-asemasta), voi tutkimustulosten perusteella päätellä, että nämä tekijät yksin eivät riitä yksiselitteisesti määrittämään potentiaalista kohdetta. Hallituksen esityksessä (HE 210/2018, s. 33) oli nostettu esiin myös 70-luvun rakennuskanta purkavan uusrakentamisen kannalta potentiaalisena. Myös kaupunkien edustajat uskoivat aikaisempia selvityksiä vahvemmin myös 80-luvun rakennusten sijoittuvan yhtä lailla potentiaaliseen purkavan uusrakentamisen kenttään. Rakentamistehokkuuden, korjausvelkojen ja sijaintien ei nähty merkittävästi poikkeavan 60-70-lukujen kerrostaloalueista.

Haastateltavat uskoivat kuitenkin, että 90-luvulla rakennetut asunto-osakeyhtiöt ovat jo sen verran tiiviimmin rakennettuja, ettei purkavaa uusrakentamista 90-luvun tai sitä uudemmissa kohteissa saada kannattavaksi. Potentiaalisten kohteiden sijoituessa juuri tietyille vuosikymmenille, kaupunkien edustajat arvioivat purkavan uusrakentamisen olevan 2020-luvun trendi ja hiipuvan tämän jälkeen jälleen hetkeksi. Haastateltavat korostivat, etteivät 60-80 lukujen rakennuskannan ongelmat tule tulevaisuudessa häviämään mihinkään, vaan sama nyt purkamatta jäävä rakennuskanta tulee toistamiseen purkavan uusrakentamisen piiriin peruskorjauksien tullessa uudestaan keskusteluun muutaman vuosikymmenen päästä. Kaupunkien edustajat uskoivatkin purkavan uusrakentamisen jatkuvan jollain tasolla myös pidemmällä tähtäimellä.

Nykyisten keskeisten kaupunkikeskustojen lisäksi kaupunkikehitys tuo vähitellen uusia alueita potentiaalisen rakennuskannan piiriin, minkä vuoksi myös tietyillä kaupunkien määrittelemillä strategisilla kehitysalueilla tiivistäminen nähtiin keskeisenä osana kaupunkikehitystä ja tätä kautta purkavan uusrakentamisen toteutumisen huomattavan tärkeänä. Helsingissä ja Espoossa Raidejokerin myötä halu kehittää tiettyjä alueita radan varrella on selkeästi suurempi moniin muihin alueisiin verrattuna. Tällaisina alueina esiin nousivat muun muassa Helsingissä Oulunkylä sekä Espoossa Perkkaan alue. Helsingin kaupunki oli jo tehnyt toimia nopeuttaakseen Oulunkylän alueen kehitystä ostamalla itse keskeisellä sijainnilla olevien asunto-osakeyhtiöiden osakkeita purkavaa uusrakentamista varten. Toisaalta muun muassa Helsingin kaupungissa tiettyjen alueiden tarkastelussa on havaittu, ettei pelkällä lisärakentamisella päästä haluttuun tonttitehokkuuteen, esimerkiksi koska rakennusten väliin ei mahdu rakentamaan uutta rakennuskantaa. Erityisesti tällaisilla alueilla purkava uusrakentaminen nähtiin parhaana vaihtoehtona. Tällaisia kohteita sijaitsee muun muassa Pohjois-Haagassa ja Malmin keskustassa.

Vaikka vapaaehtoisuutta purkavassa uusrakentamisessa korostettiin kaikissa kaupungeissa, arvioitiin yksityinen maanomistus strategisesti tärkeillä alueilla riskinä. Muun muassa Vantaalla kaupunkikeskustojen kehittämisen esteenä pidettiin yksityistä maanomistusta keskustoissa, minkä vuoksi purkava uusrakentaminen arvioitiin merkittäväksi keskusta-alueiden kehittämismahdollisuudeksi. Kuten jo edellä esitetystä Oulunkylän tapauksesta käy ilmi, Helsingin kaupunki on selkeästi ottanut aktiivisemmän roolin hankkeiden läpiviennissä naapurikuntiin verrattuna. Helsingissä uusien valmisteilla olevien maapoliittisten keinojen uskottiin tuovan vielä lisää välineitä hankkeiden toteutumiseksi. Sekä Espoossa että Vantaalla

kaupungin maanomistus on puolestaan huomattavasti vähäisempää, minkä vuoksi kaupungin rooli nähtiin hieman erilaisena. Espoossa kaupungin rooli purkavassa uusrakentamisessa nähtiin lähinnä neuvoa-antavana, kun puolestaan Vantaalla kaupungin roolin voi arvioida olevan enemmänkin mahdollistava ja tiedottava, jossa kaavoitus sekä aluesuunnitelmat ohjaavat alueiden kehittymismahdollisuuksia ja tavoitteita, ja asemakaavoitus tukee hankkeiden läpivientiä.

Aikaisempien selvitysten tulosten lisäksi haastatteluissa esiin nousi kaupunkikohtaisia tekijöitä, joiden nähtiin osaltaan rajoittavan purkavan uusrakentamisen potentiaalin toteutumista kaupungeissa. Erilaiset suojelukysymykset ovat keskeisessä roolissa erityisesti Helsingissä, jossa määräykset rajoittavat tiettyjen alueiden uudistamista. Tällaisena alueena esiin nousi Siltamäki, joka rakennusmassan ja sijaintinsa puolesta muuten voisi olla potentiaalinen purkavalle uusrakentamiselle. Espoossa tiettyjen luontoarvojen, kuten liito-oravakannan, arvioitiin vaikuttavan rakennettavan rakennusmassan korkeuteen tietyissä kohteissa ja sitä kautta rajoittavan näiden alueiden täydennysrakennuspotentiaalia. Vantaan tapauksessa 60-80-luvun rakennuskantaa ei sinällään nähty kulttuurihistoriallisesti tärkeänä, mutta kokonaan vanhan historiallisen ympäristön purkamista ei silti pidetty tavoitteellisena, jotta alueiden ominaispiirteet säilyvät, minkä vuoksi osa potentiaalisen rakennuskannan alle lukeutuvista alueista tullaan oletettavasti säilyttämään.

Vaikka kaupungeissa arvioitiin purkavan uusrakentamisen lisääntyvän, puhtaasti asunto-osakeyhtiöihin kohdistuva purkaminen nähtiin kuitenkin vähäisenä suhteessa muuhun purkamista edellyttävään täydennysrakentamiseen sekä muihin täydennysrakentamisen muotoihin verrattuna. Muun muassa Espoon kaupungin edustaja arvioi suurien, rakennusyhtiöiden mielenkiinnon herättävien, hankkeiden olevan harvassa, eikä ilmiön senkään vuoksi nousevan heidän kannaltaan kovin keskeiseksi. Kaupunkien edustajat uskoivat lisäksi vain pienen osan potentiaalisesta rakennuskannasta etenevän purkamiseen ja uudelleenrakentamiseen. Taustalla nähtiin olevan useita eri syitä, joita on esitetty tarkemmin muun muassa luvussa 6.2. On myös keskeistä muistaa, että purkava uusrakentaminen on aina vain vaihtoehtoinen ratkaisu peruskorjaukselle tai muulle täydennysrakentamiselle, minkä vuoksi osa potentiaalista ohjautuu muihin hankemuotoihin.

6.1.2 Purkavan uusrakentamisen hyödyt

Määrällisen arvioinnin lisäksi purkavan uusrakentamisen potentiaalin arvioinnissa keskeisessä asemassa ovat purkavan uusrakentamisen eri sidosryhmille tuottamat hyödyt, jotka nousivat vahvasti esille sekä aikaisempien tutkimustulosten että empiiristen tutkimustulosten perusteella. Aikaisemmat tutkimustulokset korostivat purkavan uusrakentamisen hyötyjen liittyvät erityisesti kaupunkirakenteiden tehostumiseen, alueiden positiiviseen kehittymiseen ja rakennuskannan kunnan parantumiseen (Aly & Attwa 2013, Elkind et al. 2017, Hauge et al. 2012, Pennanen et al. 2016, Nykänen et al. 2013). Tutkimuksissa korostui erityisesti kunnalle ja yhteiskunnalle keräytyvien hyötyjen näkökulma, mikä oli myös vahvasti esillä sekä tapaustutkimuksen että haastatteluiden tuloksissa.

Kaikkien kaupunkien edustajat korostivat purkavan uusrakentamisen tukevan kaupunkien kehitystä ja strategisten tavoitteiden toteutumista. Tällä hetkellä tietyillä alueilla nykyisen rakennuskannan nähtiin olevan tulppana suunnitellun kaupunkikehityksen toteutumiselle ja purkavan uusrakentamisen olevan keino parantaa ympäristön laatua ja kohentaa ympäristön statusta. Kaikki kaupungit ilmaisivat huolensa kaupunkiansa alueilla olevan rakennettavan

tonttimaan määrästä. Helsingin kaupungissa oli arvioitu, että kaupungissa ei ole enää tontteja, joihin ei kohdistuisi mitään rasitteita joko luonnonsuojeluun, luonnonarvoihin tai muuhun rakentamista rajoittavaan tekijään liittyen, ja tämän vuoksi purkavan uusrakentamisen avulla voitaisiin helpommin vastata koko ajan kasvavaan kysyntään. Purkava uusrakentaminen mahdollistaa kaupungeille myös luonnon ja viheralueiden säilyttämisen rakentamattomilla alueilla, mikä nähtiin erittäin tärkeänä kaupunkikehityksen kokonaiskuvan kannalta. Esimerkiksi Vantaan kaupungissa on linjattu, että nykyiset viheralueet tulisi säilyttää, ja kaikki tuleva rakentaminen on suunniteltu toteutettavan tiivistämällä alueita eri keinoin, minkä vuoksi asunto-osakeyhtiöiden rakennusten purkaminen ja lisärakentaminen näille alueille auttaa kaupungeja jo rakennetun ympäristön käytön tehostamisessa ja viheralueiden säilyttämisessä.

Kuten Puustinen ja Viitanen (2015) nostavat esiin, myös kaupunkien edustajat arvioivat purkavan uusrakentamisen olevan kaupungin näkökulmasta edullinen tapa kasvaa, sillä potentiaaliset kohteet sijoittuvat valmiin kunnallistekniikan ja olemassa olevien liikenneverkostojen sekä joukkoliikenneyhteyksien äärelle, jolloin kaupungille kohdistuvat kehityskustannukset jäävät vain murto-osaan kokonaan uusien alueiden rakentamiskustannuksista. Vain Helsingin kaupungin edustaja nosti esille myös Vainion et al. (2018, s. 13) esiin nostamat purkavan uusrakentamisen vaatimat lisäresurssit. Helsingin kaupungin edustaja arvioi purkavan uusrakentamisen vaativan kaavoituksen osalta suurempaa työmäärää ja näiden kaavoituksen lisäkustannusten olevan hankkeiden taloudellisuuden kannalta kaupungille kohdistuvia suoria lisäkustannuksia. Muuten kaupunkien edustajat eivät tunnistanee hankkeista aiheutuvan muita suoria lisäkustannuksia kaupungille.

Epäsuorien kustannusten osalta Espoon kaupungissa nostettiin esille mahdollinen kunnallisten lisäpalveluiden, kuten koulujen, tarpeen kasvu asukasmäärien kasvaessa alueilla, mikä aiheuttaa lisäkustannuksia kunnalle. Asukasmäärien kasvaessa kaupungeissa kunnallisten palveluiden lisääntyminen nähtiin kuitenkin välttämättömänä, riippumatta siitä, oliko rakentaminen purkavaa uudisrakentamista tai muuta rakentamista, minkä vuoksi ongelman ei nähty olevan merkittävä juuri purkavan uusrakentamisen kannalta. Päinvastoin, kustannuksien sijaan purkavan uusrakentamisen kaupungeille luoma suora rahallinen hyöty nähtiin huomattavana. Kaupungeille kohdistuvat tontin arvonnoususta maksettavat maankäyttösovimusten mukaiset korvaukset tuovat merkittäviä tuloja kaupungeille. Maankäyttömaksujen osuus arvonnoususta vaihtelee pääkaupunkiseudulla 30-60% välillä kaupungista riippuen.

Sekä haastattelujen tulokset että aikaisemmat tutkimukset (Puustinen & Viitanen 2015; Oikeusministeriö 2018, s. 66) indikoivat, että suorien taloudellisten hyötyjen lisäksi purkavan uusrakentamisen seurauksena tiivistyvien kaupunkikeskustojen arvioidaan tuovan alueille mukanaan uusia palveluntarjoajia sekä työpaikkoja, joiden nähtiin parantavan alueiden viihtyisyyttä asukkaiden kannalta ja luovan pitkän aikavälin hyötyjä asukkaille. Alueiden asukkaille kohdistuvien haittojen nähtiin olevan pääosin lyhytaikaisia ja liittyvän erityisesti rakentamisen aikaisiin haittoihin, kuten melu- ja pölyhaittoihin, sekä ympäristön muutokseen liittyviin haittoihin, kuten näkymien huononemiseen korkeamman rakennusmassan seurauksena. Aly ja Attwa (2013) olivat nostaneet täydennysrakentamisen yhdeksi merkittäväksi hyödyksi alueiden välisen segregaaation pienentämisen, mikä ei empiirisissä tutkimustuloksissa kuitenkaan noussut esille. Sekä tutkimusten (Hardin 2004) että asunto-osakeyhtiöiden ja kaupunkien vastausten perusteella purkavaa uusrakentamista pidettiin kuitenkin hyvänä mahdollisuutena kehittää keskeisiä alueita ajanmukaisemmiksi ja tätä kautta auttaa kaupunkikehityksessä.

Lujasen (2010) mukaisesti empiirisissä tutkimustuloksissa nousi esille, että osakkaille kohdistuvien hyötyjen voidaan nähdä keskittyvän erityisesti kalliiden peruskorjaushankkeiden välttämiseen. Monitapaustutkimuksien taloudellisista arvioinneista käy ilmi, että purkava uusrakentaminen voi kannattavimmissa tilanteissa jopa tuplata osakkeiden markkina-arvon ja mahdollistaa paremman asumisen laadun. Toisaalta purkava uusrakentaminen tarkoittaa osakkaille kodin menettämistä sekä mahdollista muuttoa tai asumisen väliaikaisjärjestelyjä, joihin liittyy sekä useita tunnepuolen kysymyksiä että taloudellisia haittavaikutuksia. Osakkeille kohdistuva rakentamisen aikainen haitta arvioitiin eri lailla monitapaustutkimuksessa saaduissa vastauksissa. Osa vastaajista vertasi asumisen aikaista haittaa muihin vaihtoehtoihin ratkaisuihin, kuten peruskorjaukseen tai lisärakentamiseen, jolloin haitan nähtiin olevan yhtäläinen mutta pidempi. Toisesta näkökulmasta uskottiin, että suurin osa osakkaista ei ole valmis sitomaan varallisuuttaan osakkeisiin rakentamisen ajaksi, asumaan rakennustyömaan keskellä tai asumaan väliaikaismajoituksessa rakentamisen aikaa vaan parempana vaihtoehtona nähtiin kokonaan alueelta poismuuttaminen. Tässä tapauksessa asukkaalle kohdistuvat uuden asumisratkaisuun etsimiseen liittyvät välilliskustannukset.

6.2 Haasteet purkavassa uusrakentamisessa

Kuten edellä luvussa 6.1.1 käy ilmi, purkavan uusrakentamisen rooli ja potentiaali pääkaupunkiseudulla arvioitiin merkittäväksi, mutta vain pienen osan potentiaalista uskotaan toteutuvan. Tutkimustuloksien perusteella purkavan uusrakentamisen toteutumisen tiellä havaittiin olevan vielä useita kynnyskysymyksiä. Vaikka edellytykset hankkeiden toteutumiselle muuten täytyisivätkin, näiden tekijöiden uskotaan vaikuttavan negatiivisesti purkavan uusrakentamisen potentiaalin realisoitumiseen. Haasteiden nähtiin liittyvän erityisesti hankkeisiin liittyvään epävarmuuteen sekä tietoisuuden ja olemassa olevien prosessien puutteeseen. Myös hankkeisiin liittyvien eri roolien ja rajapintojen epäselvyydet nousivat esille sekä kaupunkien että taloyhtiöiden haastatteluissa. Aikaisemmissa tutkimuksissa purkavaan uusrakentamiseen liittyvistä haitoista ovat nousseet esille erityisesti ympäristöhaitat (Power 2008) ja osakkaiden osakkeiden arvoon liittyvät riskit (Toivola 2013, s. 15), jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti hankkeiden toteutumisedellytyksiin. Empiirisessä tutkimuksessa tunnistettiin useita sekä aikaisemmissa tutkimuksissa esiin nousseita että uusia havaintoja, joilla arvelaan olevan merkittäviä vaikutuksia hankkeiden toteutumisen kannalta.

Tutkimustulosten perusteella yhtenä suurimpana haasteena hankkeissa voidaan nähdä asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden luottamuspuola hankkeen muihin osapuoliin sekä väärityneet käsitykset osakkeiden arvosta. Vaikka haastattelujen perusteella asunto-osakeyhtiöiden edustajat näkivät taloudellisen arvioinnin olevan läpinäkyvää ja kertoivat, että heillä on ollut riittävästi tietoa hankkeen kannattavuuden arvoimiseksi, voi yksittäinen osakas olla hyvin epätietoinen taloudellisten hyötyjen jakautumisesta hankkeen eri osapuolien kesken. Rakennusyhtiöille purkavan uudisrakentamisen hankkeet ovat vaihtoehtoisia muille markkinoilla oleville mahdollisille hankkeille, ja tarjoukset perustuvat näin ollen yhtä lailla karkeasti alueiden vallitseviin markkinahintoihin, rakennusoikeuden määrään ja rakentamisen kustannuksiin sekä tavoiteltuun voittomarginaaliin. Koska rakennusyhtiöiden tai sijoittajien tarjoukset perustuvat uuden rakennusoikeuden määrään eivätkä osakkeiden arvoon, kuten normaalissa myyntiprosessissa, on rakennusoikeudesta tarjottavan hinnan ja tarjouksen oikeellisuuden arvioiminen osakkaille, jotka eivät toimi alalla, käytännössä mahdotonta. Kuten tutkimustapauksissa A ja B tuli ilmi, pahimmassa tapauksessa osa osakkaista voi kuvitella tulevaisuuden huijatuksi myyntitilanteessa ja ajatella rakennuttajan vievän voitot välistä.

Osakkaat peilaavat osakkeiden myynnistä saatavaa hintaa alueen markkinahintoihin sekä tontille rakentuvan uuden alueen potentiaalisiin hintoihin, minkä rinnalla osakkeista maksettava hinta voi tuntua perusteettomalta. Hinnan arvioinnin vaikeuden vuoksi osakkaiden käsitykset omien osakkeidensa arvosta voivat olla hyvin vääristyneitä ja odotukset liian korkealla, jolloin hankkeet eivät etene, kun sijoittajilta saadut tarjoukset arvioidaan liian alhaisiksi. Puustinen et al. (2018) havaitsivat tutkimuksessaan, että täydennysrakentaminen lähitisi toteutumaan laajemmassa mittakaavassa enemmän työkaluja mitata ja tasapainottaa täydennysrakentamisesta syntyviä hyötyjä ja haittoja tulisi kehittää. Myös tämän tutkimuksen tulokset osoittavat, että tarve ymmärtää ja mallintaa purkavan uusrakentamisen vaikutuksia eri osapuolien näkökulmasta on ilmeinen.

Sekä Espoossa että Vantaalla nostettiin esille kaavoitukseen liittyviä haasteita. Espoossa jopa uskottiin, että ison kaupungin aiheuttama byrokratia ja epäselvyys prosesseissa voi pahimmillaan jopa pysäyttää hankkeiden etenemisen. Kummassakin kaupungissa yksittäiset tonttien asemakaavojen muutokset kulkevat yhtä lailla muiden hankkeiden joukossa, eivätkä ole etusijalla kaavoituksessa. Varsinkin tällä hetkellä, kun resurssit kaavoituksessa ovat tiukalla, voi tämä tarkoittaa hankkeiden viivästymistä entisestään. Sekä Espoon että Vantaan kaupungin edustajat huomauttivat purkavien uusrakentamisen hankkeiden olevan vain yksittäisiä kaavoitushankkeita, jotka eivät ole kooltaan kaupungin näkökulmasta erityisen merkittäviä, ja monien kooltaan merkittävämpien kaavoitushankkeiden tai kaupungin omalla maalla sijaitsevien hankkeiden tästä syystä menevän etusijalle kaavoitusprosessissa. Tästä syystä käsittely kaavoituksessa voi helposti venyä jopa kahteen vuoteen.

Vaikkei kukaan kaupunkien edustajista uskonutkaan, että purkava uusrakentaminen itsessään aiheuttaisi muita asemakaavamuutoksia enempää valitusriskiä kaavoituksessa, kaavavalitukset voivat jopa kaksinkertaistaa käsittelyajan. Muun muassa Espoon kaupungin edustaja arvioi noin viidenneksen Espooseen vireille tulevista kaavoista menevän valituksen kautta eteenpäin, minkä vuoksi todennäköisyys valitukselle myös purkavan uusrakentamisen vaatimissa kaavamuutoksissa on huomattava. Erityisesti tilanteissa, joissa ympäristö muuttuu huomattavasti, esimerkiksi korkeamman rakennusmassan myötä, ja vaikuttaa naapuruston näkyymiin tai valon määrään, arvioitiin valitusriski suuremmaksi kaikissa kaupungeissa. Kuten Toivola (2013, s. 15) tutkimuksessaan huomauttaa, osakkeiden myyntiriskin nähtiin kasvavan selvästi jo purkavan uusrakentamisen suunnitteluvaiheessa, minkä vuoksi osakas on todennäköisesti kiinni omaisuudessaan koko suunnittelu- ja kaavoitusprosessin ajan eli keskimäärin 3-5 vuotta. Mikäli arvioitu prosessin kesto on huomattava, voi hankkeiden hidaskäyttöä olla kynnyskysymys hankkeeseen lähtemiselle.

Toivolan (2013, s. 15) mukaan purkava uusrakentaminen voi johtaa tilanteeseen, jossa pakollisten remonttien toteuttaminen viivästyy. Sama havainto nousi esille myös kaikissa tapaututkimuksista. Kahdessa kolmesta tapauksesta remonttien kiireellisyys voitiin arvioida jo kriittiseksi, vaikkei päätöksiä purkamisesta ollut vielä edes tehty. Pahimmillaan edellä kuvatut pitkät prosessit voivat johtaa suuriin ongelmiin ja kalliisiin pakkokorjauksiin taloyhtiössä ennen hankkeen realisoitumista ja vaikuttaa osakkeiden saamaan myyntihintaan.

Tutkimustuloksissa nousi esille myös keskeinen haaste roolien epäselvyyksien suhteen. Kaikkien kaupunkien viestintä purkavan uusrakentamisen suhteen on ollut vielä varsin varovaista, ja kaupungit tasapainoilivat vielä oman roolinsa suhteen osana hankkeita. Vielä ennen keväällä voimaan tullutta lakimuutosta purkavaa uusrakentamista ei nähty merkittä-

vänä taloudellisena kysymyksenä kaupunkien näkökulmasta, sillä ei uskottu, että on mahdollista, että hankkeita lähtee merkittävässä määrin liikkeelle. Kuten luvuissa 6.1.1 ja 6.1.2 kuitenkin kävi ilmi, purkava uusrakentaminen on merkittävässä asemassa pääkaupunkiseudun kaupunkien kehityksessä, ja tarve viedä hankkeita eteenpäin on kasvanut. Kaupunkien edustajat näkivät haasteellisena taloyhtiöiden informoinnin purkavan uusrakentamisen mahdollisuuksista kannustavasti, mutta niin, että kaupungin puolueeton asema säilyy, eivätkä asukkaat koe oloaan tai oikeuksiaan uhatuksi. Kaikissa kaupunkien haastatteluissa nousi esille mahdollisuus erillisen purkavaan uusrakentamiseen erikoistuneen roolin luomisesta kaavoitusyksikköön. Tällöin osaaminen voitaisiin keskittää ja käsittelystä saada tehokkaampaa, kun käsittely ei etenisi erillisille aluesuunnittelijoille vaan hankkeet tulisivat keskitetyksi samaan paikkaan ja hankkeisiin liittyvät erityispiirteet olisivat tutut käsittelijälle. Toistaiseksi kaupungit eivät kuitenkaan nähneet, että heillä on resursseja erillisen henkilön palkkaamiseen.

Myöskään roolit hankkeen varsinaisten osapuolien kesken eivät ole riittävän selkeitä. Kaupunkien edustajat näkivät haasteellisena kommunikoinnin ja viestinnän taloyhtiön edustajien sekä alueen asukkaiden kanssa, sillä kaavamuutosprosessin vieminen eteenpäin ja taloudellinen tarkastelu nähtiin haastavana, mikäli henkilöt itse eivät ole alalla. Kaikkien kaupunkien edustajilta nousi esiin toive konsultin, rakennuttajan tai muun prosessituntevan ammattilaisen mukaan ottamisesta prosessiin hyvissä ajoin, jotta hankkeet saataisiin sujuvammin eteenpäin. Asunto-osakeyhtiön kannalta rakennuttajan valitseminen liian aikaisessa vaiheessa voi johtaa epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen, minkä vuoksi rakennuttajan käyttäminen ainoana keskustelupartnerina kaupungin suuntaan voi olla omalta osaltaan haastavaa. Myös tämän vuoksi erillisten konsultointifirmojen rooli eri osapuolten tavoitteiden ja kantojen yhteensovittajana osana purkavaa uusrakentamista korostuu yhä vahvemmin.

Purkavan uusrakentamisen toteutumisen kannalta hankkeisiin liittyvät rahoitustarpeet havaittiin merkittäväksi, mutta toistaiseksi rahoitukseen liittyviin epäselvyyksiin ei ole ratkaisuja, eikä vaihtoehtoja ole vielä tutkittu riittävästi. Mikäli hankkeet toteutettaisiin asunto-osakeyhtiövetoisesti, vaatisi tämä lisäselvityksiä rahoitusvaihtoehtojen osalta. Hankkeissa, joissa rakennuttaja on vastuussa hankkeiden rahoituksesta, voi pääoman aikainen sitoutuminen rajoittaa hankkeiden kannattavuutta ja tehdä niihin sitoutumisesta liian kallista. Isojen hankkeiden vaiheistaminen olisi yksi mahdollisuus isompien, kokonaisen korttelin kokoisten hankkeiden toteuttamiseksi. Tällöin osakkaiden välinen yhdenvertaisuus tulisi kuitenkin varmistaa etukäteen.

Powerin (2008) esittämä huoli purkavan uusrakentamisen ympäristövaikutuksista nousi esille myös haastatteluissa. Vaikka purkavan uusrakentamisen kaupunkirakenteiden tehostamisen kautta syntyvät hyödyt arvioitiin merkittäviksi, Helsingin kaupungin edustaja nosti yhdeksi purkavan uusrakentamisen haasteeksi ilmastotavoitteiden saavuttamisen. Kaupungin edustaja huomautti, että purkamisen aiheuttaa korkeita hiilipiikkejä, minkä vuoksi purkavassa uusrakentamisessa hänen mukaansa tulisi pyrkiä hyödyntämään enemmän vanhoista rakenteista purettavia osia, jotta ilmastovaikutukset eivät nousisi yhtä korkeiksi. Asunto-osakeyhtiöiden haastatteluissa tai muiden kaupunkien haastatteluissa ympäristökysymykset eivät nousseet esille.

Toistaiseksi mikään selvitys ei ole huomionnut purkavaan uusrakentamiseen liittyvänä haasteena hankkeisiin liittyvää tunnepuolta. Osakkaat tekevät purkamispäätöksen usein omiin

koteihinsa liittyen, minkä vuoksi päätökset ja asian käsittely eivät voi tapahtua samalla tavalla kuin perinteisessä tonttikaupassa. Asukkaiden tunnepuoli vaikuttaa päätöksentekoon, eikä muun muassa hankkeiden kannattavuuden arviointi välttämättä ole täysin johdonmukaista. Samoin päätös tutulta asuinalueelta lähtemisestä voi tuntua isolta ja aiheuttaa vastarintaa osakkaissa. Sekä asunto-osakeyhtiöiden että kaupunkien edustajat näkivät suhtautumisessa sukupolvien välisiä eroja. Vanhemman sukupolven nähtiin suhtautuvan kriittisemmin muutokseen, johon liittyi paljon epävarmuutta sekä tunnesiteitä vuosien varrelta. Tunnepuolen haasteiden ei nähty olevan sidoksissa pelkästään purkamista suunnittelevan asunto-osakeyhtiön osakkaisiin vaan myös lähialueen asukkaisiin, joille uusrakentamisen seurauksena aiheutuvat huomattavat muutokset lähiympäristössä ja sen luonteessa saatettiin nähdä myös negatiivisina. Osakkaiden haastatteluissa rakennuttajan valinnan päätöskriteeriksi nousivat rakennusoikeuden hinnan lisäksi muut tekijät, joilla rakennuttaja huomioi osakkaiden aseman ja oikeudet, eikä osakkaiden päätös ole aina suoraan pelkästään hintaperusteinen.

6.3 Lainsäädännön luoma toimintaympäristö

Sekä selvitykset että tutkimustulokset osoittavat, että lainsäädännöllä on merkittävä asema purkavan uusrakentamisen toteutumisen kannalta. Keväällä voimaan tulleiden muutosten lainsäädännön luomassa toimintaympäristössä on arvioitu vaikuttavan positiivisesti purkavan uusrakentamisen toteuttamisedellytyksiin (Oikeusministeriö 2018, s. 23-24), ja ne ovat osaltaan myös tämän tutkimuksen motiivien taustalla. Tutkimuksen teoriaosuudessa esiteltiin tarkemmin suomalaisen lainsäädännön tarjoamia mahdollisuuksia ja rajoitteita, joita tarkasteltiin käytännössä sekä tapaustutkimusten että kaupunkien haastatteluiden kautta. Tutkimustulokset osoittivat, että lainsäädäntö vaikuttaa erityisesti toteuttamismuodon valintaan, mutta myös hankkeiden taloudellisiin edellytyksiin. Lainsäädäntö oli osakkaiden näkökulmasta keskeisemmässä asemassa, kuin esimerkiksi kaupungin, joka ei omasta näkökulmastaan nähnyt lainsäädäntöön liittyvän merkittäviä esteitä tai haittoja. Kaupungin edustajat eivät myöskään olleet yhtä vahvasti perillä lainsäädäntöön liittyvästä problematiikasta hankkeen toteuttajaosapuolien kannalta.

Sekä kaupunkien että asunto-osakeyhtiöiden edustajat näkivät uuden asunto-osakeyhtiölain vaikuttavan positiivisesti hankkeiden toteutumismahdollisuuksiin. Kaupungit uskoivat omalta osaltaan, että enemmän hankkeita lähtee vireille lakimuutoksen seurauksena. Myös asunto-osakeyhtiöiden edustajat näkivät, että lakimuutos vaikuttaa positiivisesti sekä päätösten läpimenoon että uskallukseen lähteä suunnittelemaan hankkeita. Asunto-osakeyhtiöiden edustajat näkivät laissa kuitenkin vielä puutteita, jotka vaikeuttavat yhä hankkeiden toteutumista. Asunto-osakeyhtiöiden vastauksien perusteella lainsäädännön suhteen suurimmat haasteet liittyivät asunto-osakeyhtiölain tulkinnanvaraisuuteen. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen osalta erityisesti suunnattu osakeanti tuntui tutkimuksen tulosten perusteella vielä mahdottomalta toteuttaa käytännössä, vaikka lakimuutos painottaakin juuri tämän toteuttamismuodon käyttöä hankkeissa. Vastaajat uskoivat, että päätöksenteon monimutkaisuuden vuoksi suunnattu osakeanti ei nykyisen lainsäädännön turvin ole käytännössä mahdollinen.

Asunto-osakeyhtiölain osalta keskeiseksi kysymykseksi nousi myös yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen. Osakkeiden myynnistä saatavan myyntivoiton jakaminen oikeudenmukaisesti niin, että yhdenvertaisuusperiaatteen vaatimukset toteutuvat, nähtiin epäselvänä

ja vaikeuttavan päätöksentekoa asunto-osakeyhtiöissä. Tapauksessa A myyntivoitto oli päätetty jakaa tasan osakkaiden välillä riippumatta asunnon koosta, kunnosta, sijainnista tai muusta tekijästä, mutta tapauksissa B ja C ei ollut vielä mietitty tai päästy yhteisymmärrykseen rakennusoikeuden myynnistä syntyvän tulon jakamisesta osakkaiden välillä. Tapauksessa C korostuivat lisäksi eriävät näkemykset asunto- ja liiketilojen arvottamisen välillä, mikä lopulta rinnastui osaksi yhdenvertaisuuskysymystä. Rakennuttajan kannalta yhdenvertaisuudessa merkittävimpänä haasteena nousi esille osakkeiden ostamisen vaiheistaminen, mikä ei yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan käytännössä olisi mahdollista, vaan rakennuttajalla sitoutuu merkittävä määrä pääomaa hankkeeseen heti projektin alkuvaiheessa.

Vaikkakin muutokset asunto-osakeyhtiölaissa tulevat helpottamaan päätöksentekoa tilanteissa, joissa yksittäiset osakkaat ovat purkamista ja uusrakentamista vastaan, ei uudistus poista kaikkia päätöksentekoprosessin ongelmallisia vaiheita. ARA:n (2016) mukaan asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen ongelmallisuus on pitkälti sidoksissa edellä esitettyyn päätöksenteon monimutkaisuuteen ja hitauteen. Purkava uusrakentaminen tilanteissa, joissa kiinteistö on vain yhden tai muutaman omistajan hallussa, on huomattavasti suoraviivaisempaa. Esimerkiksi vuokrayhtiöissä, joissa päätöksenteko on joustavaa ja yhden päätöksentekijän hallussa, uuden rakentaminen vanhan tilalle korjaamisen sijasta on todettu edullisemmaksi vaihtoehdoksi (ARA 2016).

Myös verolakien havaittiin vaikuttavan yhtä lailla hankkeiden toteuttamisedellytyksiin. Eriytyisen vahvasti esiin nousivat tuloverolakia koskeva lainsäädäntö ja varainsiirtoverotus. Tuloverolain osalta asunto-osakeyhtiön yhteisöverotuksen nähtiin vaikeuttavan suunnatun osakeannin toteuttamista ja suunnatun osakeannin olevan sen vuoksi kannattamaton yhtiön kannalta. Varainsiirtoverolain nähtiin puolestaan estävän kiinteistökaupan käyttämisen toteutusmuotona. Toteutumisen kannalta vähemmän merkityksellisinä pidettiin puolestaan osakkaiden luovutusvoittoverotusta sekä kiinteistöveroja, joita ei haastattelussa nostettu esiin merkittävinä tekijöinä.

Muun lainsäädännön osalta merkittäviä huomioita ei tutkimuksessa noussut. Päälimmäisenä syynä tähän voidaan pitää, että suuri osa lakeihin liittyvistä mahdollisista epäselvyyksistä, esimerkiksi asuntokauppalakiin tai ryhmärakennuttamislakiin liittyen, tulisivat ajankohitaiseksi vasta suunnattua osakeantia suunniteltaessa. Esimerkiksi asuntokauppalain puutteet vanhojen osakkeenomistajien velvollisuuksien ja perustajaosakkaan tai uusien osakkeenomistajien välillä konkretisoituvat vasta, mikäli vanhojen osakkaiden omistus säilyisi hankkeen toteutuksen läpi. Myöskään lunastuslain ei voi toistaiseksi nähdä vaikuttavan purkavan uusrakentamisen toteuttamisedellytyksiin. Lunastuslain vaikutukset konkretisoituvat lähinnä tilanteissa, missä purkava uusrakentaminen ei lähde toteutumaan, mutta kaupungit arvioivat purkavan uusrakentamisen merkityksen niin suureksi, että ovat valmiita käyttämään lunastusoikeuttaan ja lunastamaan asunto-osakeyhtiöiden hallussa olevia tontteja itselleen. Toistaiseksi tämä on kuitenkin hyvin epätodennäköistä.

Taulukossa 6 on esitetty yhteenveto purkavan uusrakentamisen toteutumisedellytyksiin vaikuttavasta lainsäädännöstä. Taulukossa on esitetty sekä kyseisten lainsäädäntöjen vaikutusmekanismi, tärkeys että tutkimuksessa tunnistettuja haasteita, joita kyseiset lait aiheuttavat purkavan uusrakentamisen toteutumiselle.

Taulukko 6 Yhteenveto purkavaan uusrakentamiseen vaikuttavasta lainsäädännöstä ja lainsäädännön aiheuttamista haasteista

	Vaikutusmekanismi purkavan uusrakentamisen yhteydessä	Rooli	Haasteet purkavassa uusrakentamisessa
Asunto-osakeyhtiölaki	Suora – määrittää mm. asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ja purkavan uusrakentamisen toteutumisehdot asunto-osakeyhtiöissä.	Hyvin tärkeä	- päätöksentekoprosessin hitaus ja monimutkaisuus - yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen - vaikeuttaa joidenkin toteutusmuotojen käyttöä (rajoitettu riskinotto-kyky)
Maankäyttö- ja rakennuslaki	Välillinen – vaikuttaa toimintaympäristön kautta ohjaamalla kaavoitusta ja maankäyttöä sekä asettamalla raamit maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.	Melko tärkeä	Voi vaikuttaa hankkeiden toteutumisedellytyksiin kaavoitusprosessin monimutkaisuuden ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asetettujen ehtojen kautta, mutta kaupunkien rooli itse lakia oleellisempi
Asuntokauppalaki	Suora - Määrittää ostajan oikeudet ja asunnon kauppaa koskevat määräykset sekä perustajaosakkaan velvollisuudet.	Melko tärkeä	Laissa ei ole määritelty vanhojen ja uusien osakkeenomistajien ja perustajaosakkaan välisiä velvollisuuksia ja oikeuksia purkavassa uusrakentamisessa, mikä voi johtaa epäselvyyksiin osapuolien välillä.
Ryhmärakennuttamislaki	Välillinen – vaikuttanut asunto-osakeyhtiölakiin purkavaan uusrakentamiseen liittyvien pykälien sisältöön. Voi tulla sovellettavaksi purkavassa uusrakentamisessa, mikäli as.oy itse toimii rakennuttajana.	Melko vähäinen	Ei yksiselitteistä ymmärtämystä, kuinka ryhmärakennuttamislain soveltaminen sopeutuu purkavan uusrakentamisen toteuttamiseen mm. riskien ja vastuiden jakamisen osalta.
Lunastuslaki	Välillinen – realisoituu, mikäli kunta päättää lunastaa as.oy:n hallussa olevan tontin yhteisen hyödyn nojalla.	Vähäinen	Ei toistaiseksi sovellettu purkavan uusrakentamisen toteuttamiseksi.
Tuloverolaki	Suora – vaikuttaa sekä as.oy:n että osakkaiden verotukseen. Tärkeässä roolissa toteutusmuodon valinnan kannalta, sillä vaikuttaa hankkeen kannattavuuteen eri osapuolien näkökulmasta.	Tärkeä	Asettaa eri toteutusmuodot eriarvoiseen asemaan, sillä osa toteuttamismuodoista johtaa myyntivoiton verotukseen. Puoltaa tämän vuoksi osakkeiden myyntiä, koska nykyinen lainsäädäntö tunnistaa menettelyn ja verotus on osakkaiden näkökulmasta kevyempi.
Varainsiirtoverolaki	Suora – toteuttamismuodon mukaan tulee maksettavaksi, kun kiinteistö tai sen osakkeet vaihtavat omistajaa. Vaikuttaa hankkeen kannattavuuteen eri osapuolien näkökulmasta.	Tärkeä	Johtaa moninkertaisen varainsiirtoveron maksuun osassa hankkeiden toteuttamismuodoissa (kiinteistön myynti, osakkeiden myynti). Puoltaa tämän vuoksi tiettyjen toteutusmuotojen valintaa.
Kiinteistöverolaki	Suora – vaikuttaa kustannuksiin rakennusten arvonnousun kautta.	Hyvin vähäinen	Ei esille nousseita haasteita.

Lainsäädännön muodostaman toimintaympäristön rajoitusten vuoksi, tällä hetkellä purkava uusrakentaminen tulee todennäköisesti toteutettavaksi keskitetyllä osakkeiden myynnillä. Toteuttamismuoto nähtiin osakkaiden näkökulmasta selkeimpänä ja helpoiten ymmärrettävänä sekä verotuksen että toimintaperiaatteidensa puolesta, eikä siihen nähty liittyvän merkittäviä taloudellista yhtälöä vaikeuttavia haasteita. Lainsäädännön ja osakkaiden asemaan liittyvä problematiikka keskitetyssä osakkeiden myynnissä on kuitenkin mielenkiintoinen. Keskitetyssä osakkeiden myynnissä jokainen osakas tekee erillisen, omaan vapaaseen tah-

toon perustuvan kaupan ostajatahon kanssa, ja varsinainen päätöksenteko purkamisesta tapahtuu vasta osakkeiden myynnin jälkeen, kun osakkeiden omistus on siirtynyt rakennuttajalle tai sijoittajalle. Tässä tilanteessa rakennuttaja voi käyttää enemmistöosakkeiden tuomaa valtaa ja tehdä päätöksen purkamisesta neljän viidesosan määräenemmistöllä. Rakennuttajan kannalta menettelyyn liittyy kuitenkin useita riskejä. Vastahakoinen osakas voi hidastaa hankkeen käynnistymistä merkittävästi. Toimintamalli voi näyttää myös huonolta ulkopuolisten tahojen silmissä, vaikka malli olisikin täysin lainmukainen, koska lunastustilanteessa vastakkain ovat yksityinen osakas, jonka koti on purkamisuhan alla, sekä alalla toimiva yritys, jonka tarkoitus on hakea tuottoa kyseiseltä alueelta.

Tutkimustulokset tukivat oikeusministeriön laatimassa selvityksessä (HE 210/2018, s. 44) esiin nostettua huomiota, että purkavaan uusrakentamiseen liittyy lain osalta vielä merkittäviä epäselvyyksiä tai soveltamista ei vielä toistaiseksi ole käsitelty riittävästi. Myös tutkimustulokset indikoivat, että lainsäädännön osalta on vaikea vetää pidemmälle meneviä johdtopäätöksiä ilman ennakkotapauksia tai tarkennuksia itse lainsäädäntöön tai muihin ohjeistuksiin. Tällä hetkellä lainsäädäntö mahdollistaa purkavan uusrakentamisen toteutumisen, mutta siihen liittyvät epäselvyyden vaikuttavat sekä hankkeiden toteuttamisvaihtoehtoihin että mahdolliseen kiinnostukseen lähteä viemään hankkeita eteenpäin.

6.4 Hankekohtaisten tekijöiden vaikutukset

Toimintaympäristön asettamien reunaehtojen lisäksi purkavan uusrakentamisen toteutumiseen on todettu vaikuttavan useiden hankekohtaisten tekijöiden, joilla on vaikutusta hankkeiden taloudellisen yhtälön muodostumiseen. Sekä asunto-osakeyhtiöiden että kaupunkien edustajat näkivät taloudellisen yhtälön olevan suurin haaste purkavan uusrakentamisen toteutumisessa tällä hetkellä. Purkavan uusrakentamisen taloudellista yhtälöä tarkasteltiin kolmen tapauksen ja niiden vertailun kautta. Tapauksien kautta havaittiin, että hankekohtaisten tekijöiden merkitys hankkeiden kannattavuusehtojen toteutumiselle on erittäin suuri.

Luvussa 3.6 tunnistettiin, että rakentamispaikan sijainti, asuntojen kysyntä ja hintataso, alueen kehitysnäkymät, maankäyttömaksun suuruus, rakennusten kunto, yhtiön talous, kiinteistön sijainti, rakennusoikeuden arvo markkinoilla ja rakennusoikeuden hinta, tontin koko, lisärakennusoikeuden määrä sekä pysäköintiratkaisut vaikuttavat purkavan uusrakentamisen kannattavuuteen (HE 210/2018, s. 38, Helsingin kaupunki 2017). Edellä listatut tekijät nousivat esille myös osana monitapaustutkimuksen taloudellista tarkastelua. Tekijöiden välillä voidaan nähdä riippuvuussuhteita, minkä vuoksi tulosten jäsentämiseksi hankekohtaiset tekijät jaettiin tulosten jäsentämiseksi neljään osaan: aluekohtaisiin tekijöihin, tonttikohtaisiin tekijöihin, olemassa olevan yhtiön tilaan ja rakentamiseen liittyviin tekijöihin. Näitä tekijöitä tarkastellaan tarkemmin seuraavissa alaluvuissa.

6.4.1 Aluekohtaiset tekijät

Aluekohtaiset tekijät liittyvät ennen kaikkea kohteen markkinaympäristöön, kuten alueen arvoon ja imagoon, kuntaan, sijaintiin sekä kysyntään. Tekijät ovat vahvasti sidoksissa toisiinsa, ja esimerkiksi kysyntä on pitkälti riippuvainen sekä alueen imagosta että sijainnista. Millä ehdoin ja kuinka kunta suhtautuu purkavaan uusrakentamiseen sekä edistää hankkeiden etenemistä on keskeisessä roolissa arvioitaessa, onko hankkeeseen kannattava lähteä. Tutkimustulokset osoittivat, että pääkaupunkiseudulla kaupunkien suhtautuminen purkavaan uusrakentamiseen oli erittäin myönteinen. Kuntakohtaisia eroja esimerkiksi siinä,

kuinka kaavoitus etenee ja millä ehdoin hankkeita lähdetään viemään eteenpäin, oli havaittavissa. Mikrosijainnin merkitys hankkeelle on yksi kriittisimmistä tekijöistä rakennusoikeuden arvon kannalta. Kaikkien kaupunkien edustajat näkivät sijainnin yhtenä merkittävimpänä tekijänä alueen arvon kannalta. Erityisesti hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella sijaitsevat kohteet nähtiin purkavan uusrakentamisen kannalta houkuttelevina. Myös alueen imago on yhteydessä mahdollisiin myyntihintoihin ja tätä kautta rakennusoikeuden arvoon. Alueen arvo ja imago määrittävät osakkaan näkökulmasta myös asunnon myynnistä saatavaa hintaa ja elinkustannuksia alueella. Tutkimuksen perusteella nämä ovat kriittisiä tekijöitä osakkaiden arvioidessa purkavaan uusrakentamiseen lähtemisen kannattavuutta. Aluekohtaiset tekijät vaikuttavat purkavan uusrakentamisen kannattavuuteen ennen kaikkea rakennusoikeuden arvon kautta.

6.4.2 Tonttikohtaiset tekijät

Tonttikohtaiset tekijät liittyvät tontin rakennusoikeudesta maksettavaan hintaan, joka lopulta määräytyy tonttiin liittyvän rakennusoikeuden ja muiden tontin rakennettavuuden kautta rakennusoikeuden arvoon vaikuttavien tekijöiden kautta. Selvitysten ja tutkimustulosten pohjalta tonttikohtaiset tekijät ovat merkitykseltään keskeisimpiä taloudellisen yhtälön kannalta. Tontin kannalta merkittäviä tekijöitä ovat sekä tontin koko että tonttitehokkuus, jotka vaikuttavat potentiaalisen lisärakennusoikeuden määrään.

Aikaisemmissa selvityksissä kannattavuuden kannalta keskeiseksi tekijäksi on nostettu erityisesti olemassa olevan rakennuskannan kerroslukumäärää (Vainio et al. 2018, s. 27). Tapauksista kävi kuitenkin ilmi, että esimerkiksi tapaus C nähtiin hankkeen kaikkien osapuolien näkökulmasta kannattavaksi, vaikka toinen purettavista rakennuksista oli jopa 6-kerroksinen. Tapauksessa B alueen korttelitehokkuus oli samalla tasolla tapauksen A kanssa, missä rakennusten korkeus oli kolme kerrosta kattaaltaan. Tonttitehokkuuden erot muodostuvat muun muassa tontin koon, parkkipaikkojen määrän sekä parkkialueen laajuuden ja muiden tontilla sijaitsevien rakennusten, kuten erillisten liikerakennuksien, sijoittumisesta tontille. Tulosten perusteella potentiaalinen arvioinnissa VTT:n selvityksissä (Vainio et al. 2018, s. 27) esittämää kerrosmäärää keskeisempänä arviointikriteerinä voi pitää korttelitehokkuutta, jota on korostettu muun muassa Oikeusministeriön julkaisussa (Oikeusministeriö 2018, s. 24). Tämän tutkimuksen tulosten perusteella potentiaalinen arvioimisen helpottamiseksi ohjaavaa korttelitehokkuuden arvoa ei pystytä yksiselitteisesti määrittämään. Monitapaustutkimuksen perusteella 0,6 korttelitehokkuutta kehittyvissä kaupunkikeskustoissa voidaan kuitenkin pitää arviointia ohjaavana tunnuslukuna, joka mahdollistaa riittävän uudisrakentamisen potentiaalinen purettavilla alueilla.

Lisärakennusoikeuden määrä on tulosten perusteella merkittävin yksittäinen tekijä taloudellisen yhtälön toteutumisessa. Lisärakennusoikeuden määrä määrittää erityisesti kannattavuuden osakkaiden näkökulmasta. Aikaisemmissa selvityksissä lähteistä riippuen on arvioitu, että rakennusoikeuden tulisi nousta 2-4 kertaiseksi, jotta purkava uusrakentaminen olisi kannattavaa (Oikeusministeriö 2018, s. 60, Toivola 2013, s. 30). Monitapaustutkimuksen tuloksien perusteella noin 3-kertainen rakennusoikeus riittäisi osakkaiden näkökulmasta tuomaan heille nykyistä asuntoa vastaavan neliöhinnan osakkeiden myynnistä. Tätä ei voi kuitenkaan vielä pitää riittävänä hankkeeseen lähtemisen ehtona, vaan osakkaiden vaatima preemiotaso vaikuttaa siihen, milloin osakkaat näkevät kannattavana edetä purkavaan uusrakentamiseen. Myös rakennuttajan näkökulmasta alhaisempi lisärakennusoikeus vaikuttaa hankkeen koon ja tuloutettavan asuntomäärän kautta hankkeen kannattavuuteen, mutta vaikutus tulokseen

ei ole yhtä suoraviivainen kuin osakkaiden näkökulmasta, eikä lisärakennusoikeus itsessään olekaan yhtä kriittinen tekijä rakennuttajan näkökulmasta. Kuten monitapaustutkimuksen esimerkit osoittivat, joissain tilanteissa lisärakennusoikeus voi tarkoittaa korkeampaa rakentamista ja tätä kautta korkeampia rakennuskustannuksia ja näin vaikuttaa projektin suhteelliseen kannattavuuteen jopa negatiivisesti.

Maankäyttömaksun suuruus on sidoksissa kuntaan mutta myös olemassa olevaan lisärakennusoikeuden määrään arvonnousun kautta. Monitapaustutkimuksessa maankäyttömaksujen osuus koko hankkeen arvosta arvioitiin suhteessa ennakoitua pienemmäksi ja vaikutukset purettavalle alueelle uuden rakennusoikeuden mukaiselle hankkeelle ovat maksimissaan muutamia kymmeniä euroja kerrosneliömetriltä. Mikäli maankäyttömaksu kohdistetaan suoraan vanhoille osakkaille, voi maankäyttömaksu kuitenkin muuttua kriittiseksi päätösmuuttujaksi hankkeen kannattavuuden näkökulmasta. Kuntakohtaiset erot maankäyttömaksujen välillä olivat huomattavia. Alueilla, jossa maankäyttömaksu oli korkeampi, taloyhtiön edustaja arvioi maankäyttömaksun olevan kriittisessä asemassa hankkeen kannattavuusehtojen toteutumisen kannalta. Kokonaisuudessaan maankäyttömaksun vaikutukset voidaankin nähdä hyvin kunta- ja hankekohtaisina. Monitapaustutkimuksessa kävi myös ilmi, että parkkinormin vaikutukset voivat olla merkittäviä hankkeiden kannalta, ja muuten purkavan uusrakentamisen ehdot täyttävä hanke vaatii käytännössä aina muutosta asemakaavan parkkinormiin toteutuakseen. Mikään monitapaustutkimuksen hankkeista ei käytännössä ole mahdollinen, ellei kaavoituksen myötä saavuteta helpotuksia tontin parkkinormiin.

6.4.3 Olemassa olevan yhtiön tila

Olemassa olevan yhtiön tila on tärkeä kannattavuuden mittari osakkaan kannalta. Yhtiöön liittyvät korjauskustannukset, asumiseen liittyvät kulut ja yhtiön talouteen liittyvät tekijät, kuten yhtiövelan määrä, määrittävät osakkaalle vaihtoehtoiskustannuksen. Rakennusten kunto nousee merkittävään rooliin osakkaan näkökulmasta, sillä tutkimustulosten mukaan peruskorjauksen vaatima hinta on keskeisessä asemassa määrittämässä purkavaan uusrakentamiseen lähtemisen ehtoja. Mikäli osakehuoneistojen markkina-arvo ei peruskorjauksen jälkeen nouse riittävästi verrattuna peruskorjauksen kustannuksiin, voi osakkaille olla edullisempaa harkita purkavaa uusrakentamista taloyhtiössään muihin vaihtoehtoihin verrattuna. Monitapaustutkimuksen tulokset indikoivat, että kannattavuutta arvioitaessa osakkaille kyse ei ole absoluuttisesta arvonnoususta vaan asumisen vaihtoehtoiskustannuksen hinnasta.

Osakkaiden näkökulmasta rakennusoikeuden myynnistä saatavan hinnan tulisi kattaa lähes kokonaan uuden asumismuodon kustannukset, eikä hankkeen kannattavuuden arvioinnin ehdonä osakkaan näkökulmasta voi pitää pelkästään nykyisten osakkeiden arvoa. Kannattavuuden määrittelyssä oli kuitenkin tapauskohtaisia eroja ja kahdessa hankkeista nähtiin, että osakkeiden myynnistä saatavalla hinnalla tulisi saada kooltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaava asunto samalta alueelta. Yhdessä tapauksista uudesta asunnosta maksettavaksi maksimihinnaksi osakkeiden myynnistä saatavien tulojen jälkeen nähtiin putkiremontin hinta. Käytännössä kyse on vaihtoehtoiskustannuksen hinnasta, mikäli yhtiö ei päättä edetä purkavaan uusrakentamiseen. Vaikka saadut vastaukset eroavatkin jonkin verran toisistaan, yhteistä vastauksille on uuden asumisen hinnan huomioinen kannattavuutta arvioitaessa. Tutkimustulosten perusteella purkavaan uusrakentamiseen lähtemisen minimiehtona kannattavuuden näkökulmasta voidaan pitää, että osakkeiden myynnistä saatavan hinnan tulee olla korkeampi kuin uuden asunnon arvon vähennettynä siitä arvioidut PTS-kustannukset. Tulos on esitetty myös alla olevassa Kaavassa 1.

Kaava 1 Purkavan uusrakentamisen kannattavuuteen lähtemisen ehto osakkaan näkökulmasta

$$\frac{\text{Tulevan rakennusoikeuden arvo} \left(\frac{\text{€}}{\text{m}^2}\right) \times \text{Tulevan rakennusoikeuden määrä} (\text{m}^2)}{\text{Alkuperäisen rakennusoikeuden määrä} (\text{m}^2)} > \text{Uuden asunnon arvo} \left(\frac{\text{€}}{\text{m}^2}\right) - \text{PTS kustannukset} \left(\frac{\text{€}}{\text{m}^2}\right)$$

Poikkeustilanteissa yhtiö voi joutua tekemään päätöksiä purkavasta uusrakentamisesta kuitenkin ilman, että taloudellisen yhtälön tarkasteluun on vaihtoehtoja, esimerkiksi jos rakennuksen kunto edellyttää purkamista tai korjaaminen entiseen kuntoon aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia perusparannukseen verrattuna, kuten esimerkiksi perustusten uusiminen. Huonot perustukset ja rakennusten vajoaminen ovat jo tällä hetkellä johtanut toteutuneisiin hankkeisiin esimerkiksi Tikkurilassa. Tutkimuksessa tunnistettiin myös, että suoraan rakennusten kuntoon liittyvien korjauskustannusten lisäksi asumiseen ja tonttiin liittyvät muut kiinteät kulut sekä yhtiön velkaisuus voivat vanhoissa rakennuksissa merkittävästi nostaa herkkyyttä harkita purkavaa uusrakentamista vaihtoehtona taloyhtiölle. Tutkimuksessa havaittiin myös, että vaihtoehtoiskustannuksen määrittely liiketilaosakkaiden osalta ei noudata samaa mekanismia kuin asunto-osakkeiden omistajien osalta. Liiketilän purkamisen vaihtoehtoiskustannuksen määrittelyssä keskeiseksi nousi rakentamisen aikaisen liikevaihdon menettämistä aiheutuva kustannus uuden tilan aiheuttaman kustannuksen sijaista.

6.4.4 Rakentamiseen liittyvät tekijät

Viimeisenä kategoriana esiin nousivat rakentamiseen liittyvät tekijät, jotka vaikuttavat hankekohtaisesti rakentamisen hintaan. Tekijät eivät poikkea normaaleista rakentamiskustannuksista tai niiden arvioinnista, mutta niiden tarkastelu on rakennuttajan kannalta tärkeää jo hankesuunnitteluvaiheessa. Rakentamiseen liittyvistä tekijöistä esiin on nostettu muun muassa hankkeen koko, maaperästä ja perustamisolosuhteista aiheutuvat lisäkustannukset ja rakennettävien rakennusten kerroslukumäärä. Myös autopaikkaratkaisut - esimerkiksi se onnistuuko hankkeen paikoitus järjestää autohallina vai kannenalaisena pysäköintinä - vaikuttavat merkittävästi hankekustannuksiin. Tekijät liittyvät ennen kaikkea jo rakennettuun ympäristöön ja tiiviiseen rakentamiseen liittyviin rakentamisen erityishaasteisiin.

Luokittelun perusteella laadittu yhteenveto hankekohtaisista kannattavuustekijöistä on esitetty tiivistetysti taulukossa 7. Vaikka hankkeiden yksilöllisyydestä johtuen tarkkojen viitearvojen määrittäminen esimerkiksi lisärakennusoikeudelle ei ole mahdollista, tunnistetut tekijät auttavat arvioimaan purkavan uusrakentamisen potentiaalia arvioidessa hankkeiden kannattavuutta.

Taulukko 7 Yhteenveto hankekohtaisista kannattavuustekijöistä ja niiden vaikutusmekanismeista

Luokka	Kannattavuustekijä	Vaikutusmekanismi
Aluekohtaiset tekijät	Alueen arvo ja markkinakehitys Kunta Sijainti Kysyntä	Rakennusoikeuden arvo
Tonttikohtaiset tekijät	Tontin pinta-ala Tonttitehokkuus - Vanhojen rakennusten kerroslukumäärä - Vanhojen rakennusten sijoittuminen tontille - Pysäköintijärjestelyt tontilla Lisärakennusoikeuden määrä Maankäyttömaksu Parkkinormi	Rakennusoikeudesta maksettava hinta
Olemassa olevan yhtiön tila	Rakennusten kunto ja korjausvelan suuruus Asumisen muut lisäkustannukset Yhtiön talous Liikehuoneistojen osuus	Vaihtoehtoiskustannus
Rakentamiseen liittyvät tekijät	Hankkeen koko Maaperä ja perustamisolosuhteet Kerroslukumäärä Autopaikkaratkaisut	Rakentamisen hinta

7 Johtopäätökset ja yhteenveto

Tämän tutkimuksen päätutkimuskysymyksenä oli selvittää, minkälaisissa tilanteissa purkava uusrakentaminen on kannattavaa hankkeen osapuolille. Tutkimuksessa havaittiin, että hankkeen osapuoliin kohdistuu erilaisia hyötyjä ja riskejä, minkä vuoksi eri osapuolet määrittelevät hankkeiden kannattavuuden hyvin eri tavoin. Kaupunkien näkökulmasta purkava uusrakentaminen on edullinen tapa kasvaa, mutta osakkaille hankkeisiin lähtemisen edellytyksenä on riittävän preemiotason saavuttaminen. Rakennuttajan näkökulmasta hankkeet kilpailevat perinteisten uudisrakentamishankkeiden rinnalla, jotka määrittelevät rakennuttajalle hankkeeseen lähtemisen ehdot. Purkavalle uusrakentamiselle potentiaalisia kohteita tunnistettiin olevan erityisesti kaupunkien liikenteen solmukohtissa sijaitsevat 60-80-luvuilla rakennetut huonokuntoisen asunto-osakeyhtiöt, joilla on alhainen tonttitehokkuus ja mahdollisuus 4-6-kertaisen rakennusmassan rakentamiseen tontille. Lisäksi alueen arvo, edulliset rakentamisolosuhteet sekä parkkinormi, ja tontin mahdollistama autopaikkaratkaisu vaikuttavat positiivisesti hankkeiden kannattavuuteen. Maankäyttömaksujen osuus arvonnoususta vaihtelee merkittävästi kunnan mukaan ja vaikuttaa hankkeiden kannattavuuteen erityisesti osakkaiden näkökulmasta. Toimintaympäristö sekä hankekohtaiset tekijät kuitenkin hankaloittavat kannattavuuden yksiselitteistä määrittelemistä, sillä potentiaaliset purkavan uusrakentamisen kohteet ovat hyvin yksilöllisiä.

Tässä luvussa tiivistyvät tutkimuksen keskeisimmät johtopäätökset edellisessä kappaleessa esitettyjen tulosten perusteella sekä arvioidaan tutkimustulosten vaikutuksia sekä tutkimuskentän että liikkeenjohdon näkökulmasta. Johtopäätökset on esitetty kahdessa eri osassa. Ensimmäisessä osassa tarkastellaan purkavan uusrakentamisen toteutumisedellytyksiä luvussa 6 esitettyjen alatutkimuskysymyksiä tulosten pohjalta. Johtopäätöksiä toisessa osassa arvioidaan erikseen purkavan uusrakentamisen kannattavuutta tarkemmin hankkeen eri osapuolien näkökulmasta. Luvun lopussa tarkastellaan vielä erikseen tutkimuksesta esiin nousseita jatkotutkimusehdotuksia.

7.1 Purkavan uusrakentamisen toteutumisedellytykset

Tutkimuksen alussa (kuva 1) esitetyn tutkittavan ilmiön logiikan mukaisesti purkavan uusrakentamisen kannattavuus ja toteutumisedellytykset rakentuvat purkavan uusrakentamisen potentiaalinen, toimintaympäristön edellytysten ja hankekohtaisten tekijöiden perusteella. Purkavan uusrakentamisen potentiaalinen tunnistettiin realisoituvan sekä rakennuskannan luoman potentiaalinen ja kaupunkikehityksen että purkavaan uusrakentamiseen liittyvien hyötyjen kautta. Erityisesti 60-80-luvun rakennuskannalle tulee lähivuosina tehdä merkittäviä peruskorjaustoimenpiteitä. Tämä on johtanut tilanteeseen, jossa peruskorjauskustannukset nousevat merkittävästi asunnon arvonnousua suuremmiksi, eikä peruskorjaus osakkaiden näkökulmasta ole kannattavaa.

Rakennemuutos Suomessa on johtanut erityisesti kaupunkiseutujen kasvuun ja kotitalouksien rakenteelliseen muutokseen, mikä on vaikuttanut muutoksiin asuntojen kysynnässä. Väestönkasvu pääkaupunkiseudulla jatkuu tulevaisuudessa, ja paine alueiden tiivistämiseen on kasvava. Espoossa maan arvonnousu tietyillä alueilla on ollut huomattavaa, ja paine tiiviimmälle rakentamiselle uusien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvaa yhä lähitulevaisuudessa. Myös Helsingissä suuri osa tulevasta rakentamisesta on tavoiteltu toteutettavan täydennysrakentamisen eri keinoin, ja erityisesti keskeisissä liikenteen risteyskohdissa yksityisen maanomistuksen pelätään vaikeuttavan alueiden kehitystä muuttuvassa ympäristössä,

minkä vuoksi purkava uusrakentaminen nähdään Helsingissä välttämättömänä kaupunkikehityksen kannalta. Viihtyisän kaupunkiympäristön turvaamiseksi myös tulevaisuudessa, Vantaalla keskeisenä nähdään purkava uusrakentaminen nykyisissä kaupunkikeskuksissa, joissa maan arvo on korkein. Samalla täydennysrakentamista puolletaan, sillä se mahdollistaa nykyisten viheralueiden säilyttämisen kaupunkistrategian mukaisesti. Purkava uusrakentaminen alueilla, joilla on merkittävästi kysyntää ja joiden arvo on riittävän korkea, on mahdollista toteuttaa kannattavasti. Suhteessa muuhun täydennysrakentamiseen puhtaasti asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen potentiaali arvioitiin pääkaupunkiseudulla vähäiseksi.

Tutkimuksessa havaittiin, että toimintaympäristöön liittyvistä syistä johtuen suuri osa purkavan uusrakentamisen piirissä olevan rakennuskannan tarjoamasta hankepotentiaalista jää kuitenkin toteutumatta. Keskeisimpinä tekijöinä tunnistettiin purkavaan uusrakentamiseen toimintamallina liittyviä haasteita ja lain asettamia rajoitteita hankkeiden toteuttamisessa. Suurimpina haasteina purkavan uusrakentamisen näkökulmasta voidaan pitää hankkeiden vähäisen toteutumismäärän takia purkavaan uusrakentamiseen liittyviä epäselvyyksiä prosessissa ja sen kulussa. Tällaisia tekijöitä olivat muun muassa puutteet kommunikoinnissa ja osapuolien välinen luottamusproblema, roolien epäselvyys sekä epäselvydet rahoitusmalleissa ja rahoituksen saatavuudessa. Lisäksi kaavoitusprosessin pituus ja monimutkaisuus voivat rajoittaa halukkuutta lähteä hankkeisiin, sillä prosessi sitoo osakkaiden pääomaa jopa vuosiksi osakkeisiin. Poikkeuksena muuhun purkavaan rakentamiseen päätöksentekoon liittyy myös vahvasti tunteita, jotka voivat joissain tilanteissa vaikuttaa taloudellisia edellytyksiä enemmän osakkaiden kantaan. Viimeisenä haasteena esille nostettiin ympäristönäkökulma ja purkamiseen sekä uudelleenrakentamiseen liittyvät päästöt, jotka ovat korkeammat kuin muissa vaihtoehtoisissa etenemismuodoissa, kuten peruskorjauksessa.

Keväällä 2019 voimaan tullut muutos asunto-osakeyhtiölaissa mahdollistaa purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteutumisen neljän viidesosan määränemmistö päätöksellä yhtiökokouksessa ja nostaa purkavan uusrakentamisen toteutumismahdollisuuksia. Asunto-osakeyhtiölain tulkintaan purkavan uusrakentamisen yhteydessä liittyy kuitenkin vielä useita epäselvyyksiä, jotka vaikeuttavat hankkeiden arviointia. Tällaisia ovat muun muassa yhdenvertaisuusperiaatteen tulkinta, hallitusvastuu ja suunnatun osakeannin käyttäminen toimintamallina. Myös asunto-osakeyhtiön päätöksentekoprosessien hitaus ja epävarmuus vaikuttavat hankkeisiin lainsäädännössä tapahtuneista muutoksista huolimatta. Muusta lainsäädännöstä erityisesti tuloverolakia koskeva lainsäädäntö ja varainsiirtoverotus puolestaan rasittavat purkavan uusrakentamisen taloudellisuutta ja ohjaavat tiettyjen toimintamallien, erityisesti keskitetyn osakkeiden myynnin, käyttöön toimintamuotona.

Viimeisenä tekijänä taloudellisen yhtälön toteutumista pidettiin keskeisimpänä hankkeiden toteutumisen edellytyksenä. Hankekohtaiset tekijät määrittävät taloudellisen yhtälön toteutumisen. Kuten aikaisemmissa selvityksissä on todettu, hankekohtaiset erot tekevät vaikeaksi määritellä yksiselitteisiä ehtoja, joilla purkava uusrakentaminen olisi eri osapuolien näkökulmasta kannattavaa. Tutkimuksessa tunnistettiin kuitenkin tekijöitä, joiden arviointi on tärkeää hankkeen toteutumisedellytyksiä arvioidessa. Kannattavuuteen vaikuttavat yhdessä merkittävästi aluekohtaiset, tonttikohtaiset, olemassa olevan yhtiön tilaan ja uuden kohteen rakentamiseen liittyvät tekijät. Keskeisimpinä tekijöinä esiin nousivat lisärakennusoikeuden määrä ja alueen arvo, jotka heijastuvat sekä rakennusoikeuden hintaan että uuden rakennuskannan arvoon. Lisärakennusoikeuden kannalta merkittäväksi nousi tonttitehokkuus, johon tunnistettiin rakennusten kerroslukumäärän lisäksi vaikuttavan rakennusten sijoittuminen

tontille sekä tontin parkkijärjestelyt. Kuten aikaisemmissa selvityksissä on arvioitu, rakennusoikeuden määrän tulisi olla 2-4 kertainen, jotta purkava uusrakentaminen olisi kannattavaa. Tutkimuksen tulokset vahvistavat aikaisempien selvitysten tuloksia, joiden mukaan rakennusoikeuden tontilla tulisi kasvaa noin kolminkertaiseksi, jotta purkava uusrakentaminen osakkaiden näkökulmasta turvaisi osakkaan pääsyn omilleen, eli osakas saisi osakkeiden sen hetkistä arvoa vastaavan summan rakennusoikeuden myynnistä.

Tutkimuksessa kuitenkin havaittiin, etteivät aikaisemmat tutkimukset ole riittävästi arvioineet osakkaiden purkavaan uusrakentamiseen lähtemisen ehtoja. Osakkaiden vaatiman preemiotason havaittiin olevan yhteydessä alueen hintatasoon ja vaihtoehtoisen asumisen hintaan alueella. Osakkaiden näkökulmasta osakkeiden myyntihinnan tulisi lähestulkoon vastata vastaavan uuden asunnon ostamisen hintaa tai uudesta asunnosta maksettava lisähinta saisi maksimissaan ylittää arvioitujen korjauskustannusten tasolle. Herkkyys uuden asunnon hankkimiseen kohdistuvan lisähinnan ja vanhan asunnon kunnostamisen hinnan välillä on merkittävä. Tutkimustulokset indikoivatkin, että mikäli purkavan uusrakentamisen hinta on osakkaan näkökulmasta peruskorjauksen hintatasolla tai kalliimpi, eivät osakkaat ole valmiita valitsemaan purkavaa uusrakentamista vaihtoehtona peruskorjaukselle. Tutkimustulosten perusteella voi arvioida, että ehdon täyttämiseksi muista hankekohtaisista tekijöistä riippuen rakennusoikeuden tontilla tulisi kasvaa 4-6-kertaiseksi, jotta hanke olisi osakkaan näkökulmasta kannattava. Aina asunto-osakeyhtiöillä ei kuitenkaan ole mahdollisuutta valita, lähtevätkö he taloyhtiönä mukaan purkavaan uusrakentamiseen, vaan taloyhtiön huono kunto ja heikko taloudellinen tilanne voi pakottaa purkamiseen. Tällöin hankkeeseen lähtemisen ehdot voivat osakkaiden näkökulmasta merkittävästi erota edellä esitetystä ehdosta.

7.2 Purkavan uusrakentamisen kannattavuus hankkeen osapuolille

Purkavan uusrakentamisen hyödyt erityisesti kaupunkien kannalta arvioitiin merkittäviksi. Kaupunkien näkökulmasta purkava uusrakentaminen on edullista, koska rakentaminen tapahtuu olemassa olevien palveluiden ja infran piiriin, ja auttaa kaupungeja saavuttamaan strategisia tavoitteitaan, kuten viheralueiden säilyttäminen tai tiiviimmän asuntokannan luominen kaupunkikehityksen kannalta keskeisillä paikoilla. Myös lähiympäristön ja alueiden asukkaiden kannalta purkava uusrakentaminen lisää palveluita ja alueiden viihtyvyyttä. Lukuun ottamatta kaavoituksen aiheuttamaa lisätyötä, kaupungeille kohdistuvia merkittäviä lisäkustannuksia purkavaan uusrakentamiseen liittyen ei tunnistettu. Pääkaupunkiseudulla kaupunkien suhtautuminen purkavaan uusrakentamiseen onkin erittäin positiivinen ja jopa kannustava, vaikka toteutuneita hankkeita toistaiseksi on vain harvoja.

Rakennuttajan kannalta purkava uusrakentaminen tuo puolestaan mukanaan uusia potentiaalisia rakennuskohteita erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa kilpailu rakennettavista tonteista on kova. Purkavan uusrakentamisen potentiaaliset kohteet sijoittuvat sijainniltaan keskeisille paikoille, jotka ovat myös hankkeen toteuttajan näkökulmasta houkutteleva mahdollisuus. Kannattavuus hankkeen toteuttajalle on riippuvainen taloudelliseen yhtälöön vaikuttavista tekijöistä ja rakentamisen kustannuksista. Hankkeisiin lähteminen on rakennuttajalle kuitenkin aina vapaaehtoista, eikä hankkeen toteuttaja lähde hankkeeseen, ellei arvioi sitä itselleen kannattavaksi. Korkeat rakennus- tai maanhankintakustannukset johtavatkin hankkeiden etenemisen pysähtymiseen, eivätkä näyttäydy rakennuttajan tappiona. Rakennuttajan näkökulmasta purkavan uusrakentamisen toteuttamiseen liittyy kuitenkin toistaiseksi vielä kysymyksiä, jotka hankaloittavat purkavan uusrakentamisen hankkeiden suoraa vertailua perinteiseen uudisrakentamisen hankkeisiin. Taustalla voidaan nähdä olevan muun muassa

sopimuksiin ja neuvotteluihin liittyvät riskit, kun sopimusosapuoli ei ole alalla toimiva ammatinharjoittaja vaan joukko yksityisiä henkilöitä, sekä hankesuunnitteluun liittyvä keskimääräistä suurempi epävarmuus, kun päätöksenteko selviää vasta lähellä suunniteltua kaupantekohetkeä. Lisäksi suunnitteluprosessin keskimääräistä pidempi kesto ja rahoitukseen liittyvät kustannukset, kuten osakkeiden ostaminen kerralla, voivat nopeasti vaikuttaa rakennuttajan sijoitetun pääoman tuottoon ja hankkeiden nettonykyarvoon niin, ettei hanke ole kannattava, vaikka projektimarginaali olisi riittävällä tasolla. Rakennusyhtiön näkökulmasta purkavan uusrakentamisen hankkeisiin liittyy lisäksi keskimääräistä enemmän muita riskejä kuten maineriski, joka voi vaikuttaa rakennuttajan tai sijoittajan imagoon ja tuottoihin pitkällä aikavälillä merkittävästi.

Osakeyhtiön ja osakkaiden näkökulmasta purkavan uusrakentamisen kannattavuus vaihtelee merkittävästi. Eroja kannattavuuden arvioinnissa havaittiin olevan sekä hankkeiden välillä että sisällä. Erityisesti hankekohtaisten tekijöiden merkitys osakkaan kannattavuuden näkökulmasta on merkittävä, ja kannattavuuden määrittely osakkaan näkökulmasta liittyy asumisen vaihtoehtokustannukseen sekä vanhoihin osakkeisiin liittyviin velvoitteisiin, kuten peruskorjauskustannusten määrään. Päätöksentekoon liittyy lisäksi tunnesiteitä, jotka vaikuttavat kannattavuuden arviointiin erityisesti pitkäaikaisilla osakkailla. Lisäksi toimintaympäristön asettamat rajoitteet rajoittavat hankkeiden kannattavuutta erityisesti osakkaiden näkökulmasta, sillä toimintamallien haasteet, kuten pääoman sitoutuminen kaavoituksen ajaksi, osuu juuri osakkaisiin.

Parhaimmillaan purkavaan uusrakentamiseen lähteminen voi tuoda osakkaalle jopa yli markkinahinnan olevan neliöhinnan pelkästä rakennusoikeuden myynnistä ja tuplata osakkeiden alkuperäisen markkina-arvon. Tämä kuitenkin edellyttää merkittävää lisärakennusoikeuden määrää ja rakennusoikeuden arvoa ja on todennäköistä vain hyvin harvoissa tapauksissa. Osakkeiden myynnistä saatava hinta ei kuitenkaan yleensä kata täysin uuteen asuntoon muuttamisen kustannuksia, mikäli osakas haluaisi jäädä uuteen rakennettavaan yhtiöön, vaan osakkaat voivat joutua maksamaan merkittäviä lisähintoja uudesta asunnosta. Tämän vuoksi osakkaat voivat taloudellisista syistä joutua vastoin tahtoaan muuttamaan pois rakennettavalta alueelta ja etsimään uuden asumisratkaisun. Tutkimuksessa havaittiin lisäksi, että liikeosakkaiden kannattavuutta ei voi arvioida yhtä lailla muiden osakkaiden kanssa, vaan kannattavuus on riippuvainen muun muassa purkamisen ja uudelleenrakentamisen aikana menetetyn liiketoiminnan suuruuteen.

Vertailtaessa purkavan uusrakentamisen osapuolien välistä kannattavuutta voidaan havaita, että kaupunkien näkökulmasta purkavan uusrakentamisen hyödyt ovat kaikkein merkittävimpiä, ja pelkästään kaupunkien hyötyjä arvioimalla toteutuneiden hankkeiden määrällinen potentiaali olisi huomattavasti suurempi. Rakennuttajan näkökulmasta hyödyt syntyvät uuden potentiaalisen liiketoimintamallin ja uuden potentiaalisen tonttimaan lisääntymisen kautta. Purkavan uusrakentamisen kannattavuuteen rakennuttajan näkökulmasta vaikuttavat erityisesti hankkeen sijainti, kysyntä, koko ja rakentamisolosuhteet. Purkamiskustannusten merkitys koko hankkeen kannalta on vähäinen. Lisärakennusoikeuden määrää ei itseisarvoisesti voi pitää merkittävänä tekijänä rakennuttajan kannalta, vaan kannattavuus on riippuvainen tontin ja hankkeen koosta yleisesti. Rakennuttajan kannalta purkavaan uusrakentamiseen liittyvät lisäkustannukset voivat kuitenkin olla merkittäviä vertailtaessa hanketta vaihtoehtoisiiin perinteisiin rakennushankkeisiin ja vaikuttaa näin hankkeiden toteutumiseen. Osakkaiden asettamat ehdot purkavan uusrakentamisen kannattavuudelle rajoittavat purkavan uusrakentamisen toteutumista merkittävimmin. Myös purkavasta uusrakentamisesta

osakkaille aiheutuva haitta on suurin ja realisoituu asumisen lisäkustannuksina, pääoman sitoutumiseen kohdistuvana riskinä ja rakentamisen aikaisena haittana tai mahdollisena muuttona pois alueelta. Vaikka suhteellinen rahallinen hyöty osakkaille voikin olla prosentuaalisesti suurin muihin osapuoliin verrattuna, vaatii purkava lisärakentaminen moninkertaisen lisärakennusoikeuden, jotta hanke voi osakkaiden näkökulmasta esittäytyä kannattavana. Purkavaan uusrakentamiseen liittyvät kustannukset maankäyttömaksuun, moninkertaiseen varainsiirtoverotukseen ja hankkeiden riskeihin liittyen kohdistuvat lopulta hintaan, jota tarjotaan osakkaille joko osakkeiden myynnistä tai uusista yhtiöön perustettavista osakkeista.

7.3 Liikkeenjohdolliset vaikutukset ja vaikutukset tutkimuskenttään

Purkava uusrakentaminen Suomessa on vielä uusi ja varsin tuntematon ilmiö. Toteutuneita purkavan uusrakentamisen hankkeita on vain yksittäisiä. Koska hankkeiden toteutumista ennen keväällä 2019 voimaantullutta asunto-osakeyhtiölain muutosta pidettiin hyvin epätodennäköisenä, myös aiheutta koskeva tutkimustieto on hyvin vähäistä ja keskittyy lakimuutosta varten tehtyihin selvitykseen aihealueen ympäriltä. Tämän tutkimuksen taustalla olikin puutteellinen ymmärtämys ja osaaminen siitä, kuinka purkavan uusrakentamisen hankkeita tulisi arvioida tai toteuttaa ja minkälaisia vaikutuksia eri ratkaisuille on hankkeiden toteutumiseen. Tutkimuksessa saatiin vahvistusta aikaisemmissa selvityksissä esiin nousseille havainnoille sekä tunnistettiin uusia tekijöitä, joilla on oleellisesti merkitystä hankkeiden toteutumisen näkökulmasta. Kontribuutio aikaisempiin tutkimuksiin voidaankin nähdä hyödyllisenä, sillä tutkimuksessa saatiin vahvistusta, mutta pystyttiin myös tarkentamaan aikaisempien selvitysten tuloksia. Tämän tutkimuksen tulokset auttavat arvioimaan kokonaisvaltaisemmin potentiaalisten purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteutumisedellytyksiä ja lisäämään ymmärtämystä erityisesti osakkaiden näkökulmasta.

Kuten tulokset osoittavat, suuri osa purkavan uusrakentamisen potentiaalista jää realisoitumatta sekä hankekohtaisista että toimintaympäristöön liittyvistä syistä. Sekä kaupunkien että alueen asukkaiden voidaan kuitenkin nähdä hyötyvän merkittävästi toteutuneista hankkeista. Suhteessa muihin tarkasteltuihin osapuoliin kaupunkien hyöty verrattuna riskeihin ja kustannuksiin nähtiin selkeästi suurimpana. Tämän vuoksi lähitulevaisuudessa kaupunkien päättäjien kannalta olennaista on arvioida, kuinka merkittävänä purkava uusrakentaminen nähdään ja ovatko kaupungit valmiita omalta osaltaan tukemaan hankkeiden edistämistä, jotta hankkeiden toteutumisedellytykset helpottuvat. Kaikissa kaupungeissa esiin nousi muun muassa erillisen purkavan uusrakentamisen yhteyshenkilön mahdollisuus, jolla erityisesti kaavoitukseen liittyviä prosesseja saataisiin selkeytettyä ja mahdollisesti nopeutettua. Myös mahdolliset helpotukset esimerkiksi maankäyttömaksuissa tai parkkinormeissa nousivat esille tutkimuksessa.

Tutkimustulosten uskotaan tuovan tärkeää lisätietoa myös liikkeenjohdon näkökulmasta. Kannattavuuden kannalta tunnistettujen keskeisten muuttujien tunnistaminen on tärkeässä roolissa potentiaalisten hankkeiden identifioimiseksi ja auttaa näin myös päätöksenteossa sekä kannattavuuden arvioinnissa. Esitettyä kuvaajaa tutkitun ilmiön logiikasta (kuva 1) voi hyödyntää hankkeiden tunnistamisen lisäksi myös toimintaympäristöön liittyvien haasteiden korjaamisessa. Liikkeenjohdon kannalta on syytä huomioida osakkaiden päätöksentekoon vaikuttavat tekijät ja pyrkiä huomioimaan myös muut kuin taloudelliset aspektit prosessissa, sillä niilläkin on merkittävä asema osakkaiden päätöksenteossa. Hankkeen vaihtoehtojen,

prosessin kulun ja taloudellisten vaikutusten selkeä kommunikoiminen auttaa osakkaita ymmärtämään hankkeeseen lähtemisen ehdot ja riskit ja lisää läpinäkyvyyttä osapuolien välillä. Liikkeenjohdon ratkaistavaksi jää myös halutaanko vanhoja osakkaita sitouttaa uuteen rakennettavaan yhtiöön ja millä keinoin tämä on mahdollista.

7.4 Jatkotutkimusehdotukset

Lisätutkimusta purkavaa uusrakentamista koskevan akateemisen ja tieteellisen tiedon lisäämiseksi tarvitaan. Tämä tutkimus syvensi purkavaan uusrakentamiseen liittyvää taloudellista aspektia ja tunnisti ilmiöön liittyviä haasteita, mutta tutkimuksen rajoitusten vuoksi tässä tutkimuksessa ei pystytty paneutumaan yksittäisten ongelmien ratkaisemiseen. Tutkimuksessa havaittiin, että roolit hankkeen osapuolien välillä ovat yhä epäselviä. Tuleville tutkimuksille keskeistä olisi selkeyttää purkavaan uusrakentamiseen liittyvää prosessia ja vaiheita, jotta prosessikaavio hankkeiden toteuttamisen avuksi pystyttäisiin luomaan. Tutkimuksen ulkopuolelle rajoittui myös eri rahoitusvaihtoehtojen yksityiskohtaisempi tarkastelu sekä niiden saatavuuden ja hintojen vertailu. Tässä tutkimuksessa tarkasteltiin lisäksi vain tilanteita, joissa tontin omistus on asunto-osakeyhtiön itsensä hallussa. Taloudellisen yhtälön tarkastelu tilanteissa, joissa tontti on joko kaupungin tai muun maanomistajan hallussa, tulisi tarkastella erikseen, ilmiön ymmärtämiseksi näissä poikkeustilanteissa.

Oikeusdogmaattinen tarkastelu osoitti lisäksi, että lainsäädännön vaikutukset ovat yhä hyvin epäselviä sekä osakkaille, rakennuttajille että kaupungeille, minkä vuoksi suurinta osaa mahdollisista toimintamalleista ei joko osata tai uskalleta toistaiseksi käyttää. Tässä tutkimuksessa ei otettu kantaa *De lege ferenda* –suosituksiin, joita havaittujen ongelmien pohjalta voisi toteuttaa, sillä nähtiin, että niiden määrittäminen olisi tarvinnut tarkempaa keskittymistä yksittäisiin säännöksiin ja lainopilliseen analyysiin. Tutkimuksessa tunnistetut epäselvyydet lainsäädännössä kaipaavat kuitenkin tarkennuksia ja tarjoavat otollisen kentän jatkotutkimukselle. Erityisesti suunnatun osakeannin toteuttamista käytännössä tulisi tutkia tarkemmin, jotta ymmärrystä päätöksenteosta, yhdenvertaisuudesta ja verotukseen liittyvistä kysymyksistä saataisiin lisättyä. Yhdenvertaisuuden toteutuminen myös muissa toteuttamismuodoissa on kysymys, mikä vaatii lisäselvityksiä sekä ennakkotapauksia, jotta hankkeita arvioitaessa yksittäisille osakkaille kohdistuvat hyödyt ja rasitteet voidaan helpommin tunnistaa jo varhaisessa vaiheessa prosessia.

Lähdeluettelo

Tutkimuslähteinä käytetyt säädökset ja lainvalmisteluaineisto on yksilöity Lyhenne- ja säädösluettelossa sivulla 6.

Sähköiset lähteet

Aatsalo, J. & Kortelainen, M. 2017. Putket kuntoon. Rakennuslehti 15/2017 - Rakennuslehti EXTRA - Putkiremontti.

Ahvenniemi, H., Pennanen, K., Knuuti, A., Arvola, A., Viitanen, K. (2018). Impact of infill development on prices of existing apartments in Finnish urban neighbourhoods. International Journal of Strategic Property Management, 22(3). doi:10.3846/ijspm.2018.1540

Aly, S.S. & Attwa, Y.A. 2013. Infill development as an approach for promoting compactness of urban form. WIT Transactions on Ecology and the Environment, 173, pp. 455-466. doi:10.2495/SDP130381

Alba-Rodríguez, M.D., 2017. Building rehabilitation versus demolition and new construction: Economic and environmental assessment. Environmental Impact Assessment Review, 66, pp. 115-126.

ARA 2019. Takauslaina asunto-osakeyhtiöiden perusparantamiseen. Julkaistu 19.1.2015, päivitetty 24.1.2019. [Viitattu 19.7.2019]. Saatavissa: https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Perusparannuksen_lainoitus/Asuntoosakeyhtiotalot

ARA 2018. Rohkeaa asuinkorttelien uudistamista Myyrmäessä. ARA-viestin verkkoartikkelit. 28.8.2018. [Viitattu 23.6.2019]. Saatavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin_verkkoartikkelit/Rohkeaa_asuinkorttelien_uudistamista_Myy\(47725\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin_verkkoartikkelit/Rohkeaa_asuinkorttelien_uudistamista_Myy(47725))

ARA 2016. Täydennysrakentamisessa on paljon mahdollisuuksia – ja haasteita. ARA-viestin verkkoartikkelit. 19.1.2016. [Viitattu 15.6.2019]. Saatavissa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin_verkkoartikkelit/Taydennysrakentamisessa_on_paljon_mahdol\(38707\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin_verkkoartikkelit/Taydennysrakentamisessa_on_paljon_mahdol(38707))

Arola H. 2017. Piilovelka kasvaa, kun jopa 70 prosenttia uuden asunnon hinnasta voi olla yhtiölainaa – rakennusyhtiöt puolustavat tapaa. Rakennuslehti. 10.10.2017. [Viitattu 19.7.2019]. Saatavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/2017/10/piilovelka-kasvaa-kun-jopa-70-prosenttia-uuden-asunnon-hinnasta-voi-olla-yhtiolainaa-rakennusyhtiot-puolustavat-tapaa/>

Asuntojenhinnat.fi 2019. Reaktio Solutions Oy. Toteutuneet Asuntokaupat. [Viitattu 28.8.2019]. Saatavissa: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot>

Asuntojen.hintatiedot.fi 2019. Asuntokaupat. Julkaisija Ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). [Viitattu 28.8.2019]. Saatavissa: <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>

Asuntojenmyynti.fi 2019. Asuntojen hinnat Suomi. [Viitattu 28.8.2019]. Saatavissa: <https://www.asuntojenmyynti.fi/asuntojen-hinnat/>

Baxter, P. & Jack, S. 2008. Qualitative Case Study Methodology: Study Design and Implementation for Novice Researchers. The Qualitative Report, 13(4), 544-559. [Viitattu 5.8.2019] Saatavissa: <https://nsuworks.nova.edu/tqr/vol13/iss4/2>

Easthope, Hazel, Hudson, Sarah & Randolph, Bill 2013. Urban renewal and strata scheme termination: balancing communal management and individual property rights. Environment and Planning A. Vol. 45:6. s. 1421-1435.

Eduskunta 2019. Asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen. [Viitattu 22.5.2019]. Saatavissa: https://www.eduskunta.fi/FI/tietoaeduskunnasta/kirjasto/aineistot/kotimainen_oikeus/LATI/Sivut/asunto-osakeyhtioiden-purkava-uusrakentaminen.aspx

Elkind, E.N., 2017. Right Type, Right Place: Assessing the Environmental and Economic Impacts of Infill Residential Development through 2030. Center for Law, Energy & the Environment Publications. 40.

Eriksson, P. & Koistinen, K. 2005. Monenlainen tapaustutkimus. Kuluttajatutkimuskeskus. Julkaisuja 4/2005. Maaliskuu 2005. ISBN 951-698-149-6 (PDF). [Viitattu 25.7.2019] Saatavissa: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/152279/Monenlainen_tapaustutkimus.pdf?sequence=1

Eskola, J. 2007. Teemahaastattelututkimuksen toteuttamisesta. Luvut 6-8 Teoksessa: Viinamäki, L. & Saari, E. Polkuja soveltavaan yhteiskuntatieteelliseen tutkimukseen. Helsinki: Tammi. ISBN-13: 9789512655946

Espoon kaupunki 2019. Lisärakentaminen Espoossa. [Viitattu 18.7.2019]. Saatavissa: https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Taydennysrakentaminen/Lisarakentaminen_Espoossa

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Ensimmäinen painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy. 64 s. ISBN 978-951-685-329-4.

Gray D. E. 2018. Doing research in the real world (4. painos.). London, UK: Sage Publisher Ltd.

Gustafsson, A. 2019. Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutokset. Opin- näytetyö. Satakunnan Ammattikorkeakoulu, Liiketalouden koulutusohjelma. 9.2019. s. 38. Saatavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/260629/Gustafsson_Anu.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Hardin, R. 2004. Infill opportunity: A need for housing, pride in historic downtown and proximity to entertainment are among the reasons these projects are becoming popular. Professional Builder (1993), 69(8), s. 64.

- Hauge, Å., Magnus, E., Denizou, K. & Øyen, C. 2012. "The meaning of rehabilitation of multi-storey housing for the residents", *Housing, Theory and Society*, Vol. 29 No. 4, s. 358-381.
- Helsingin kaupunki 2019. Maailman toimivin kaupunki – Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021. [Viitattu 22.5.2019]. Saatavissa: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/strategia-ja-talous/kaupunkistrategia/strategia-ehdotus/>
- Helsingin kaupunki 2018. Täydennysrakentamiskorvaus. 02.01.2018. [Viitattu 19.7.2019]. Saatavissa: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tontinvuokralaiselle/taydennysrakentamiskorvaus/>
- Helsingin kaupunki 2017. Selvitys täydennysrakentamisen kannusteista. AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen (27.6.2016) mukainen selvitys. 24.3.2017. PDF-dokumentti. [Viitattu 16.7.2019]. Saatavissa: <https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/0c/0c4510444d70c571eb60a026c8c377ecd7776a78.pdf>
- Helsingin kaupunki 2014. Kaupunginhallitus päätökset: Maankäytösopimus- ja kehittämiskorvausmenettely 23/9.6.2014. [Viitattu 16.7.2019]. Saatavissa: <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2011-002473/khs-2014-23/>
- Hirvonen, J. & Puustinen, S. (2016). Alueellinen segregatio ja väestörakenteen muutokset Teoksessa: Puustinen, S., Mäntysalo, R., & Karppi, I. (eds), *Strateginen eheyttäminen kaupunkiseuduilla - Näkökulmia kestävän maankäytön ja julkisen talouden kysymyksiin*, sivut 87-106. Saatavissa: <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79556/strateginen%20eheytt%C3%A4minen%20kaupunkiseuduilla.pdf?sequence=1>
- Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki. ISBN 978-952-92-9638-5 (PDF). [Viitattu 7.8.2019]. Saatavissa: https://www.helsinki.fi/sites/default/files/atoms/files/hirvonen_mitka_metodit.pdf
- Itard, L., & Klunder, K. 2007. Comparing environmental impacts of renovated housing stock with new construction. *Building Research & Information*, 35(3), s. 252-267.
- Isännöintiliitto 2019. Purkava uusrakentaminen [Viitattu 22.5.2019]. Saatavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto-vaikuttaa/toimintaymparistoon-vaikuttaminen/lainsaadannot-ja-normit/purkava-lisarakentaminen/>
- Järvinen, J. & Koistinen, A. 2018. Ei sittenkään putkiremonttia? Valtio haluaa helpottaa vanhojen taloyhtiöiden purkamista: "Vanhat rakennukset purkuun ja uusi tilalle putkiremontin hinnalla" *Yle.fi. Uutiset*. 8.5.2018. [Viitattu 17.7.2019]. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10195669>
- Kalliokoski, J. 2015. Maankäytösopimus ja kehittämiskorvaus perusoikeuksien ja hallinnon tarkoitussidonnaisuuden periaatteen valossa. Pro Gradu -tutkielma. Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki. [Viitattu 19.5.2019]. Saatavissa <http://urn.fi/URN:NBN:fi:hulib-201508063247>

- Kiinteistömaailma.fi 2019. Asuntojen hinnat Helsinki. [Viitattu 28.8.2019]. Saatavissa: <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat>
- Kolehmainen, A. 2016. Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Teoksessa Tarmo Miettinen (toim.): Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edita Publishing 2016, s. 105–134.
- Kujanen, E. 2018. Yhteiset pysäköintialueet täydennysrakentamisen kohteena. [*Verkkodokumentti*]. Diplomityö. Aalto Yliopisto, Insinööritieteiden korkeakoulu. Espoo. [Viitattu 19.5.2019]. Saatavissa <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/32468>.
- Kuntaliitto 2019. Maankäyttösopimukset. [Viitattu 26.6.2019]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/maankayttosopimukset>
- Kyngäs, H. & Vanhanen, L. 1999. Sisällön analyysi. *Hoitotiede*, 11, 1 (1999), 3-11
- Loikkanen, H. 2013. Kaupunkialueiden maankäyttö ja taloudellinen kehitys – maapolitiikan vaikutuksista tuottavuuteen sekä työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Helsinki: Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Valmisteluraportit 17. <https://vatt.fi/documents/2956369/3012257/v17.pdf/e5a8779a-76e8-4b48-8c69-39860d5fd181/v17.pdf.pdf>
- Lujanen, M., 2010. Legal Challenges in Ensuring Regular Maintenance and Repairs of Common Parts of Owner-Occupied Apartment Buildings. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 2(1), pp. 5-10.
- McConnell, V., and K. Wiley. 2010. *Infill Development: Perspectives and Evidence from Economics and Planning*. Washington, DC: Resources for the Future.
- Nippala, E. & Vainio, T. 2016. Asuinrakennusten korjaustarve 2006-2035. VTT Technology 274. [Viitattu 19.5.2019] Saatavissa: <https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T274.pdf> ISSN 2242-122X (Verkkójulkaisu)
- MDI 2019. Väestöennuste 2040: Manner-Suomessa kolme kasvavaa maakuntaa vuoteen 2040 mennessä. Aluekehittämisen konsultointitoimisto MDI. Julkaistu 15.3.2019. [Viitattu 20.6.2019] Saatavissa: <https://www.mdi.fi/ennuste2040/>
- Metsola, T. 2017. Uudiskohteiden isot yhtiölainat avasivat asuntokaupan padot. Vuokratuura & Myyntituura. Blogi 15.11.2017. Viitattu 19.7.2019]. Saatavissa: <https://www.vuokratuura.fi/yrittys/blogi/uudiskohteiden-isot-yhtiolainat-avasivat-asuntokaupan-padot>
- MML 2019. Kiinteistön lunastaminen. Maanmittauslaitos. [Viitattu 15.7.2019]. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/maanmittaustoimitukset/haetoimitusta/lunastaminen>

MML 2014. Varainsiirtovero. Maanmittauslaitos. e3010 10/2014. [Viitattu 15.7.2019]. Saatavissa https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/e3010_varainsiirtovero_0114.pdf

Morelli, M., 2014. Method for a component-based economic optimisation in design of whole building renovation versus demolishing and rebuilding. *Energy Policy*, 65, pp. 305-314.

Newton, P. 2013. "Regenerating Cities: Technological and Design Innovation for Australian Suburbs." *Building Research & Information* 41 (5): 575–588. doi:10.1080/09613218.2013.803921.

Noro, K. & Lahtinen, M. 2014. Pohjoismainen asuntomarkkinaselvitys. Pellervon taloustutkimus. PTT raportteja 250, Helsinki 2014. [Viitattu 22.6.2019] Saatavissa <http://ary.fi/wp/wp-content/uploads/2015/11/Pohjoismainen-asuntomarkkinaselvitys.pdf>

Nykänen, V. & Lahti, P. & Knuuti, A. & Hasu, E. & Staffans, A. & Kurvinen, A. & Niemi, O. & Virta, J. 2013. Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. VTT Technology 97. [Viitattu 19.5.2019]. Saatavissa: <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/T97.pdf>. ISSN 2242-1211 (painettu) ISSN 2242-122X (sähköinen).

Oikeusministeriö 2019. Purkava uusrakentaminen. [Viitattu 21.5.2019]. Saatavissa: <https://oikeusministerio.fi/purkava-uusrakentaminen>

Oikeusministeriö, 2018. Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti. Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018. PDF-julkaisu. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-692-5>

Oulun kaupunki, 2017. Lausunto asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve PDF-julkaisu. Asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen OM061:00/2017 Säädosvalmistelu. 30.3.2017 [Viitattu 22.7.2019] Saatavissa <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM061:00/2017>

Pennanen, K., Puustinen, T., Arvola, A. 2016. Residents' trust predicting attitudes towards infill development. *Property Management*, 35(1), pp. 4-23. DOI 10.1108/PM-01-2016-0002

Pesonen, E. 2017. Kaupallinen yhteistyö täydennysrakentamishankkeissa. [*Verkkodokumentti*]. Diplomityö. Aalto Yliopisto, Insinööritieteiden korkeakoulu. Espoo. [Viitattu 19.5.2019]. Saatavissa <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/25104>.

Power, A. 2008. Does demolition or refurbishment of old and inefficient homes help to increase our environmental, social and economic viability? *Energy Policy*, 36(12), pp. 4487-4501. doi:10.1016/j.enpol.2008.09.02

PRH 2019. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Patentti- ja rekisterihallitus. Viimeksi päivitetty 11.07.2019 [Viitattu 13.7.2019] Saatavissa <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

PRH 2018a. Asunto-osakeyhtiön osakeanti. Patentti- ja rekisterihallitus. Viimeksi päivitetty 12.7.2018. [Viitattu 19.6.2019] Saatavissa [https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/osakeanti.html](https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/osakeanti/maksullinen_osakeanti.html)<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/osakeanti.html>

PRH 2018b. Maksullinen osakeanti asunto-osakeyhtiössä. Patentti- ja rekisterihallitus. Viimeksi päivitetty 05.09.2018. [Viitattu 19.6.2019] Saatavissa https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/osakeanti/maksullinen_osakeanti.html

Puustinen, S. (2016). Täydennysrakentaminen kaupunkisuunnittelun haasteena Teoksessä: Puustinen, S., Mäntysalo, R., & Karppi, I. (eds), Strateginen eheyttäminen kaupunkiseuduilla - Näkökulmia kestävän maankäytön ja julkisen talouden kysymyksiin, sivut. 74-86. Saatavissa: <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79556/strateginen%20eheytt%C3%A4minen%20kaupunkiseuduilla.pdf?sequence=1>

Puustinen, T., Pennanen, K., Falkenbach, H., Arvola, A., Viitanen, K. 2017. Financing major repairs in apartment buildings through infill development: exploring views and benefit requirements of the owner-occupiers. *Property Management*, 5(5), 508–527. Available at: <http://dx.doi.org/10.1108/PM-08-2016-0045>.

Puustinen, T., Pennanen, K., Falkenbach, H., Viitanen, K. 2018. The distribution of perceived advantages and disadvantages of infill development among owners of a commonhold and its' implications. *Land use policy*, 75, 303-313. Saatavissa: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.03.051>

Puustinen, T. & Viitanen, J. 2015. Infill Development on Collectively Owned Residential Properties: Understanding the Decision-making Process – Case Studies in Helsinki. *Housing, Theory and Society*, 32(4), pp. 1-27.

Ragin, C. & Zaret D. 1983. Theory and Method in Comparative Research: Two Strategies. *Social Forces*, 61(3), s. 731-754. doi:10.2307/2578132

RAKLI 2019. Vieraan pääoman ehtoiset kiinteistörahoitusmuodot. RAKLI ry. [Viitattu 19.7.2019]. Saatavissa: <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/vieraan-paaoman-rahoitusmuodot.html>

RAKLI 2015. Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista. Joulukuu 2015. [*Verkkodokumentti*]. [Viitattu 19.8.2019]. Saatavissa: https://www.rakli.fi/media/yhdyskunta/2015_kaavamaaraysten_kustannusvaikutukset_raportti_netires.pdf

Rinkinen K. & Kinnunen J. 2017. Asemakaavoituksen muutokset Suomen kasvuseuduilla Kaavojen määrän, keston ja kaavoilla tuotetun kerrosalan vertailu vuosina 2004–2005 ja 2014–2015. Ympäristöministeriön raportteja 20/2017. elokuu 2017. s. 61. [Viitattu 26.6.2019] Saatavissa http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80531/YMra_20_2017.pdf?sequence=6&isAllowed=y

RT 2019. Asuminen. Rakennusteollisuus. [Viitattu 19.6.2019] Saatavissa <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Asuminen/>

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006a. Teoria ja tutkimus. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto [verkkajulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoar- kisto [ylläpitäjä ja tuottaja]. [Viitattu 25.7.2019] Saatavissa https://www.fsd.uta.fi/mene- telmaopetus/kvali/L2_2.html

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006b. Tapaustutkimus. KvaliMOTV - Mene- telmäopetuksen tietovaranto [verkkajulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoar- kisto [ylläpitäjä ja tuottaja]. [Viitattu 25.7.2019] Saatavissa https://www.fsd.uta.fi/mene- telmaopetus/kvali/L5_5.html

Sherry, Cathy S. 2006. Termination of strata schemes in New South Wales-proposals for reform. Australian Property Law Journal. Vol. 13:3. s. 227-239.

Suomi, C. 2017. Yleiskaavan toteuttamisohjelma viitoittaa kestävän kaupungin kasvua. Helsingin Yleiskaava. Blogi: Yleiskaavaprosessi. [Viitattu 22.7.2019] Saatavissa: <http://www.yleiskaava.fi/2018/yleiskaavan-toteuttamisohjelma-viitoittaa-kestavan-kau- pungin-kasvua/>

Steinacker, A., 2003. Infill Development And Affordable Housing: Patterns from 1996 to 2000. Urban Affairs Review, 38(4), pp. 492-509

Strandell, A. 2011. Asukasbarometri 2010 – asukaskysely suomalaisista asuinympäris- töistä. Suomen ympäristökeskus, Suomen ympäristö 31/2011. Helsinki. Edita Prima Oy. ISSN 1796-1637

SVT 2018a. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkajulkaisu]. ISSN=1798-6745. 2018, Liitetaulukko 1. Asuntokunnat koon mukaan ja asuntokuntien keskikoko 1960–2018 . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 17.6.2019]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/asas/2018/asas_2018_2019-05-14_tau_001_fi.html

SVT 2018b. Suomen virallinen tilasto (SVT): Korjausrakentaminen [verkkajulkaisu]. ISSN=1799-2958. Rakennusyritysten Korjaukset 2018. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 17.6.2019]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/kora/2018/01/kora_2018_01_2019-06-13_tie_001_fi.html

SVT 2016. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkajulkaisu]. ISSN=1798-6745. 2016. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 23.7.2019]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/asas/2016/asas_2016_2017-05-22_tie_001_fi.html

SVT 2004. Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste [verkkajulkaisu]. ISSN=1798-5137. 2004, Väestöennuste kunnittain ja maakunnittain vuoteen 2040 - Muuttoliikkeen si- sältävä laskelma . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 14.6.2019]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004_2004-09-20_tau_002.html

Tikkanen, T. 2013. Hankeisuus vai lainaisuus? Tilisanomat 22.1.2013. [Viitattu 17.7.2019]. Saatavissa <https://tilisanomat.fi/tilinpaatos/hankeisuus-vai-lainaisuus>

Toivola, C. 2013. Helsingin Yleiskaava: Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:9. PDF-julkaisu. [Viitattu 16.7.2019] Saatavissa: https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Toivonen, J. & Parviala, A. 2019. VM:n työryhmä valmistelee rajoituksia taloyhtiölainoille – monen uuden asunnon hinnasta jo yli 70 prosenttia on yhtiölainaa. YLE Uutiset 28.1.2019. [Viitattu 17.7.2019]. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10613911>

Troy, L., Randolph, B., Crommelin, L., Easthope, H.1 & Pinnegar, S. 2015. Renewing the Compact City. City Futures Research Centre, UNSW Built Environment, UNSW Australia. Sydney. 90 s.

Vahtera, V. 2019. Asunto-osakeyhtiölain uudet purkavaa uus- ja lisärakentamista koskevat säännökset tulossa voimaan keväällä 2019 – päätöksenteko helpottuu, kun tosiasiallisesta yksimielisyysvaatimuksesta luovutaan. Artikkelit. EDILEX. Julkaistu 21.2.2019 Saatavissa: www.edilex.fi/artikkelit/19489

Vahtera, V. 2018. Yleisten yhtiöoikeudellisten periaatteiden vaikutus asunto-osakeyhtiön lisärakentamishankkeita koskevaan päätöksentekoon. Liikejuridiikka 1/2018, s. 128–151. ISSN 2342-9542

Vainio, T., Lahdenperä, P. & Vares S., 2018. Purkava uusrakentaminen - potentiaali ja vaikutukset. VTT Technology 337. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. [Viitattu 22.5.2019] Saatavissa: <https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2018/T337.pdf> ISSN 2241-122X (Verkojulkaisu)

Vainio, T., Lahdenperä, P. & Kiviniemi, M., 2016. Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen. Valtioneuvoston kanslia. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja; vol. 52/2016. [Viitattu 12.6.2019] Saatavissa: <http://tietokayttoon.fi/documents/10616/3934867/Asunto-osakeyhti%C3%B6iden+purkava+lis%C3%A4rakentaminen+final/ea6f7e3f-bbb5-4c28-93f4-a72a7c759e10?version=1.0> ISSN 2342-6799 (painettu)

Vainio, T. 2016. Asuntotuotantotarve 2015–2040. VTT Technology 247. [Viitattu 19.6.2019] Saatavissa: https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/asuntotuotanto_2040/asuntotuotantotarve-2040-raportti.pdf ISSN 2242-122X (Verkojulkaisu)

Valtionvarainministeriö 2019. Uudistuva, vakaa ja kestävä yhteiskunta, Valtiovarainministeriön virkamiespuheenvuoro. Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2019:11. Helsinki. [Viitattu 4.6.2019]. Saatavissa: file:///C:/Users/fimihur/Downloads/Uudistuva%20,%20vakaaja%20ja%20kest%C3%A4v%C3%A4%20yhteiskunta%20-%20Valtiovarainministeri%C3%B6n%20virkamiespuheenvuoro%202019_11.PDF

Valtioneuvoston kanslia, 2015. Ratkaisujen Suomi Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015. Hallituksen julkaisusarja 10/2015. PDF-dokumentti. [Viitattu 22.5.2019] Saatavissa: https://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1427398/Ratkaisujen+Suomi_FI_YHDISTETTY_netti.pdf

Vantaan kaupunki 2018. Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. PDF-dokumentti. Vantaan kaupunginvaltuusto 18.6.2018. [Viitattu 18.7.2019] Saatavissa: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140106_Vantaan_maa-ja_asuntopoliittiset_linjaukset_18.6.2018_web.pdf

Vantaan kaupunki, 2017. Lausunto asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve PDF-julkaisu. Asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen
OM061:00/2017 Säädosvalmistelu. 31.3.2017 [Viitattu 22.7.2019] Saatavissa <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM061:00/2017>

Vero.fi 2017. Lisä- ja täydennysrakentaminen asunto-osakeyhtiön tuloverotuksessa. [Viitattu 15.7.2019]. Saatavissa: https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/veroilmoituksen_antaminen_asuntoyhteiso/lis%C3%A4--ja-t%C3%A4ydennysrakentaminen-asunto-osakeyhti%C3%B6n-tuloverotuksessa/

Veronmaksajat 2019. Yhteisöverotus. [viitattu: 5.7.2019]. Saatavissa <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Tuloverot/Yhteisoverotus/>

Wegmann, J. & Nemirow, A. (2011). Secondary Units and Infill Development: A Literature Review. Berkeley. Institute of Urban and Regional Development

World Economic Forum (2014), The Competitiveness of Cities, A report of the Global Agenda Council on Competitiveness. [Viitattu 22.6.2019] Saatavissa: <http://www.weforum.org/reports/competitiveness-cities>

Yamashita, A. & Moonen, L. (2014). Assembling multiple-case studies: Potential, principles and practical considerations. Konferenssijulkaisu. DOI 10.1145/2601248.2601286

Yin, R.K. (1981). The Case Study as a Serious Research Strategy. Knowledge, 1/3. 1.9.1981. s. 97-114

Ympäristö.fi 2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet [Viitattu 26.6.2019]. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet\(13419\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet(13419))

Ympäristöministeriö 2014. "Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin", Ympäristöministeriön remonttiryhmän loppuraportti 18.3.2014. Ympäristöministeriön raportteja 10/2014. [viitattu 14.9.2019].
saatavilla http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/45356/YMra_10_2014.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Painetut lähteet

Alasuutari, Pertti 1999. Laadullinen tutkimus. Tampere: Vastapaino. 3. uudistettu painos. ISBN 951-768-055-4

Collis, J. & Hussey, R. 2009. Business research: A practical guide for undergraduate & postgraduate students. 3. painos. New York: Palgrave Macmillan.

Ekroos, A & Majamaa V. 2018. Maankäyttö- ja rakennuslaki. 4. uudistettu painos. Keuruu: EDITA publishing Oy. 1155 s. ISBN 978-958-37-7310-6

Eskola Jari 2001. Laadullisen tutkimuksen juhannustaiat. Laadullisen tutkimuksen analyysi vaihe vaiheelta. Teoksessa Juhani Aaltola & Raine Valli (toim.) Ikkunoita tutkimusmetodeihin II. Näkökulmia aloittelevalle tutkijalle tutkimuksen teoreettisiin lähtökohtiin ja analyysimenetelmiin. Jyväskylä: PS-kustannus, sivut 133-157. ISBN 952-451-031-6

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008. Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press. ISBN 978-952-495-073-2

Hoaglin, D.A., Light, R.J., McPeck, B., Mosteller, F., & Stoto, M.A. (1982). Data for Decisions: Information strategies for policymakers. Cambridge MA: Abt Books.

Kirk, J., & Miller, M. L. 1986. *Qualitative Research Methods: Reliability and validity in qualitative research*. Newbury Park, CA: SAGE Publications, Inc. doi: 10.4135/9781412985659

Jauhiainen, J., Järvinen, T. A. & Nevala, T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. 3. uudistettu painos. Helsinki: Talentum. 1133 s. ISBN 978-952-14-2013-9

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Kuudes uudistettu painos, Hämeenlinna: Talentum. 625 s. ISBN 978-952-14-1406-0

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. 5. uudistettu painos. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Jyväskylä 2009.

Veronmaksajat 2019. Yrityksen verotietopaketti. Helsinki: Verotieto Oy. 152 s. ISBN 978-952-7137-53-6

Yin, R.K. 2003. Case Study Research: Design and Methods. 3. painos, Sage, Thousand Oaks. ISBN 978-1-4129-6099

Liiteluettelo

Liite 1. Haastattelurungot

- A) Kaupunkien haastattelurunko
- B) Asunto-osakeyhtiöiden haastattelurunko

Liite 1. Haastattelurungot

A) Kaupunkien haastattelurunko

A. Taustatiedot

1. Kuinka tuttuja asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen erityispiirteet ja problematiikka ovat teille entuudestaan?
2. Oletteko itse ollut mukana purkavaan uusrakentamiseen liittyvässä valmistelutyössä?
 - a. Miten kuvailisitte prosessia ja sen onnistumista?

B. Purkavan uusrakentamisen potentiaali

3. Onko kaupunkiin oltu yhteydessä purkavaan uusrakentamiseen liittyvien kaavamuutosten suhteen?
 - a. Minkä tahojen puolesta yhteydenotot ovat tulleet?
 - b. Millaisena näette asunto-osakeyhtiöiden kiinnostuksen purkavaa uusrakentamista kohtaan?
4. Onko kaupungissanne toteutettu tai vireillä purkavan uusrakentamisen hankkeita?
 - a. Millaisissa kohteissa ja alueilla näitä on tehty?
 - b. Millaisiin tuloksiin on päästy?
 - c. Kuinka moni alustavaan keskusteluun tulevista hankkeista etenee kaavamuutosvaiheeseen?
5. Mikä on kaupunkinne linja purkavaa uusrakentamista kohtaan?
6. Millaisena näette purkavan uusrakentamisen potentiaalin kaupungissanne tulevaisuudessa?
 - a. Millä alueilla ja millaisissa kohteissa näette sen sopivan parhaiten?
 - b. Uskotteko toteutuvien hankkeiden lisääntyvän lähitulevaisuudessa?
 - c. Uskotteko purkavan uusrakentamisen jatkuvan tasaisena tulevaisuudessa vai ilmeneekö siinä kausittaisia tai muita vaihteluita?
 - d. Näettekö purkavan uusrakentamisen hetken ilmiöksi vai yhdeksi mukaan tulleeeksi tavaksi kehittää kaupunkeja?
7. Kuinka tärkeänä näette kaupunkinne kannalta purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteutumisen kaupungissanne?

- a. Millaisia vaikutuksia näette purkavalla uusrakentamisella olevan kaupunkikehityksen kannalta?
8. Millaisia hyötyjä JA haittoja kaupunkina näette liittyvän purkavaan uudisrakentamiseen?
- a. kaupungin näkökulmasta
 - b. asukkaiden näkökulmasta
 - c. muiden tahojen osalta

C. Lainsäädäntö ja toimintaympäristö

9. Näettekö, että keväällä voimaan tullut lakimuutos asunto-osakeyhtiölaissa tulee muuttamaan hankkeiden toteutumisedellytyksiä?
10. Miten arvioisitte muiden lakien vaikuttavan hankkeiden etenemiseen ja toteutumiseen
- a. maankäyttö- ja rakennuslaki
 - b. verolainsäädäntö
 - c. muut?
11. Kuinka eri sidosryhmät, kuten eri kansalaisryhmät, virastot, valtio yms., ovat suhtautuneet vireille tulleisiin purkavan uusrakentamisen kaavamuutoksiin tai uutisointiin mahdollisista hankkeista?
- a. Onko suhtautuminen ollut yhtenäistä vai onko mielipiteet jakautuneet eri tahojen välillä?
 - b. Aiheuttaako purkavaan uusrakentamiseen liittyvät kaavamuutoksen suhteessa saman verran valituksia kuin muutkin kaavamuutokset?
12. Mitkä näette suurimpina haasteina projektien läpiviennissä tällä hetkellä?
13. Mitä pidätte todennäköisimpinä kompastuskivinä purkavan uusrakentamisen toteutumisen estymiselle?

D. Purkavan uusrakentamisen kannattavuus

14. Millä ehdoin kaupunkina näette purkavan uusrakentamisen olevan taloudellisesti kannattava ratkaisu muihin vaihtoehtoihin verrattuna huomioiden hankkeisiin liittyvät hyödyt ja haittavaikutukset kaupungin näkökulmasta?
15. Miten arvioisitte purkavan uusrakentamisen kaupungille synnyttämien kustannuksien ja taloudellisten hyötyjen suhdetta?
16. Millaisena näette purkavan uusrakentamisen hankkeiden kannattavuuden hankkeen eri osapuolien kannalta?
- a. Mitkä tekijät näette sekä rasittavan että edistävän kannattavuutta eniten?

- b. Jakautuvatko hankkeiden hyödyt mielestänne tasaisesti hankkeiden eri osapuolille?

17. Miten kaavatyössä huomioidaan taloudellinen näkökulma, esimerkiksi lisärakennusoikeuden arvioinnissa?
18. Onko purkavaa uusrakentamista harkitsevien asunto-osakeyhtiöiden mahdollista saada taloudellista tukea kunnalta hankkeiden rahoitukseen, kuten esimerkiksi hissien jälkiasennushankkeissa?
19. Näettekö, että kaupunkina voisitte tehdä toimenpiteitä, joilla purkavasta uusrakentamisesta saataisiin taloudellisesti kannattavampaa?

E. Yhteenveto

20. Muuta, jota haluaisitte nostaa esille aiheeseen liittyen?

B) Asunto-osakeyhtiöiden haastattelurunko

A. Taustatiedot

1. Kuinka tuttuja asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen erityispiirteet ja problematiikka ovat teille entuudestaan?
2. Kuinka paljon olette itse olleet mukana taloyhtiönne purkavaa uusrakentamista suunnittelevassa valmistelutyössä?

B. Hankkeen yleiskuva

3. Kuvailisitteko lyhyesti asunto-osakeyhtiönne tämän hetkistä tilannetta? (kunto, korjausvelka, peruskorjaustarve, päätöksenteon kiireellisyys yms.)
4. Milloin ja miksi rupesitte harkitsemaan purkavaa uusrakentamista vaihtoehtona taloyhtiöllenne?
 - a. Miltä taholta idea harkita purkavaa uusrakentamista tuli?
 - b. Mitkä ovat olleet keskeisimmät ajurit purkamisen taustalla?
5. Miten prosessi on edennyt
 - a. Mitä eri tahoja on ollut mukana prosessissa?
 - b. Mitä haasteita prosessiin on liittynyt?
 - c. Kuinka arvioitte prosessin etenemisen tästä eteenpäin?
 - d. Milloin uskotte, että hanke voisi käynnistyä?
 - e. mitkä ovat suurimmat hidasteet?
6. Mitä vaihtoehtoja olette harkinneet hankkeen toteuttamiseksi ja miksi juuri näitä? (suunnattu osakeanti, osakkeiden myynti, kiinteistön myynti jne.)
 - a. Mikä vaihtoehto vaikuttaa potentiaalisimmalta ja miksi?

- b. Oletteko käyneet läpi myös muita toteuttamisvaihtoehtoja, joita on päätetty olla käyttämättä? Miksi?
7. Olette harkinneet hankkeeseen lähtemistä yhdessä toisen taloyhtiön kanssa. Kuinka todennäköisenä pidätte, että jatkatte etenemistä, jos toinen taloyhtiöistä päättäisi vetäytyä?

C. Lainsäädäntö ja toimintaympäristö

8. Miten asunto-osakeyhtiölain muutos on vaikuttanut hankkeen etenemiseen?
9. Millaisia vaikutuksia muilla laeilla on ollut hankkeen etenemiseen?
- a. verotus
 - b. maankäyttö ja rakennuslaki
 - c. muut?
10. Miten yhtiöiden osakkaat ovat suhtautuneet keskusteluun purkavaan uusrakentamiseen liittyen?
- a. Millaisia syitä hankkeen vastustusmaiseksi tai kannattamiseksi on noussut esille?
 - b. Ovatko osakkaiden asenteet muuttuneet prosessin edetessä?
 - c. Millaiseksi arvioisitte osakkaiden kiinnostuksen jäädä yhtiöön uusrakentamisen jälkeen?
11. Onko hanke herättänyt kiinnostusta muissa tahoissa, jotka olisivat ottaneet yhteyttä?
- a. rakennuttajat
 - b. muut osakeyhtiöt
 - c. asunnonostajat
 - d. asunnonvälittäjät
12. Miten kuvailisitte kaupungin suhtautumista hankkeeseen?
- a. Kuka on ollut yhteydessä kaupungin kaavoitukseen?
 - b. Millaista apua olette kaupungin suunnalta saanut?
13. Mitkä näette suurimpina haasteina projektin läpiviennissä tällä hetkellä?
14. Mitä pidätte suurimpina mahdollisina kompastuskivinä hankkeen kaatumiselle?
15. Olisitteko toivoneet enemmän apua joltain sidosryhmiltä hankkeen aikana? Jos kyllä, keneltä?

D. Kannattavuus ja rahoitus

16. Milloin taloyhtiön rakennuksiin on viimeksi tehty laajempia korjaustoimia?

- a. Minkä suuruiseksi taloyhtiön peruskorjaus- tai perusparannuskulut tällä hetkellä on keskimäärin arvioitu?
17. Ovatko keskustelut mahdollisuudesta hankkeeseen vaikuttaneet asuntojen myyntiin tai hintoihin yhtiössä?
18. Kuinka määrittelette hankkeen kannattavaksi asunto-osakeyhtiön/osakkaan kannalta?
- a. Oletteko määritelleet hankkeeseen lähtemisen ehtoja asunto-osakeyhtiössä?
 - b. Oletteko tyytyväinen tämän hetken arvioihin hankkeen kannattavuudesta?
 - c. Mitkä tekijät näette rajoittavan eniten kannattavuutta tällä hetkellä?
 - d. Mitkä ovat mielestänne suurimmat haasteet hankkeen kannattavuuden arvioinnissa?
 - e. Kuinka riittävänä/läpinäkyvänä pidätte hankkeen taloudelliseen arviointiin liittyvien tietojen saatavuutta?
 - f. Mitä pidätte hankkeen suurimpina riskeinä kannattavuuteen liittyen?
19. Oletteko keskustelleet eri rahoitus- ja investoritahojen, kuten pankkien, kiinteistösiirtoyhtiöiden yms., kanssa kiinnostuksesta hankkeeseen mukaan lähtemiseen?
- a. Millaista kiinnostusta hanke on herättänyt sijoittajassa?
 - b. Miten arvioisitte mahdollisten saatujen tarjousten vaihtelevuutta?

E. Yhteenveto

20. Perustuen käymienne keskusteluihin ja kokemuksiinne mitkä ovat kriittisimmät vaikuttavat tekijät lopulliseen päätöksenteon yhteydessä?
21. Kuinka todennäköisenä näette, että purkava uusrakentaminen toteutuu yhtiösänne?
22. Muuta projektin aikana esiin tulleita asioita, joita haluaisitte nostaa esille.