

rosalaa ja asuntoja ilman asemakaavan muutosta. Rakennus valmistui 2016. Uudessa rakennuksessa oli kerrosalaa 1200 m² ja asuntoja 21. Vanhoille osakkaille uusia asuntoja tarjottiin markkinahintoja alhaisemmalla hinnalla, mutta vain yksi vanhoista osakkaista hankki asunnon uudesta rakennuksesta.

Kerrostalot Helsingissä omalla tontilla; rakennettu 1968; kerrosala 11 400 m²; 130 asuntoa.

Kahden taloyhtiön teettämän hankesuunnitelman mukaan linjasaneerauksen kustannukset olisivat luokkaa 800 €/m². Tämän lisäksi rakennuksissa ja asunnoissa on myös muita korjaustarpeita. Rahoitusvaihtoehtoina tutkittiin pankkilainoitusta ja lisärakentamista sekä osakkaan aloitteesta purkavaa lisärakentamista, koska kortteliin olisi todennäköisesti mahdollista saada merkittävä määrä lisää rakennusoikeutta. Tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsee metroasema, joka kaupungin kannalta puoltaa lisärakentamista.

Yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä on aloitettu vuonna 2013 purkavan lisärakentamisen selvitys ja vuonna 2014 haettu kaavamuutosta tavoitteena yli 60 000 m² kerrosalaa. Kaavamuutoksen prosessi oli edelleen kesken syksyllä 2016. Hankesuunnittelua ja kehitystä on tehty yhteistyössä konsultin kanssa ja vuorovaikutuksessa osakkeiden sekä naapuruston kanssa. Hanketta on viety eteenpäin sloganilla ”putkiremontin hinnalla uusi asunto”. Hankkeelle on löydetty vakavissaan olevia ulkopuolisia sijoittajia. Nykylainsäädännön puitteissa hankkeen eteneminen vaatisi osakkaiden yksimielisen päätöksen, jota ei ole saavutettu. Hankkeen periaatteellisten kannattajien päätöksentekoon tuo epävarmuutta se, ettei veroseuraamuksista ole varmuutta.

Kerrostalo Tampereella omalla tontilla; rakennettu 1974; kerrosala 2144 m²; 20 asuntoa.

Kaupunki on rakentamassa alueelle sähköistä julkista liikennettä ja suunnittelee rakenteellista pysäköintiä, joka mahdollistaisi lisärakentamisen entisille pysäköintipaikoille. Kaupunki on osoittanut alueen kortteleista lisärakentamiselle sopivia kohteita. Kaupunki järjesti avoimen tilaisuuden, jossa kerrottiin lisärakentamisesta. Yhtiön hallituksen jäsen osallistui tilaisuuteen ja välitti tiedon ensin taloyhtiön hallitukselle. Isännöitsijän aloitteesta järjestettiin helmikuussa 2016 kaikille osakkaille tiedotustilaisuus, johon kutsuttiin kaupungin edustaja kertomaan kaupungin suunnitelmista. Kaavoittajan mukaan kerrostalon tontille olisi sovitettavissa nykyiseen verrattuna nelinkertainen kerrosala. Suunnittelutoimiston edustajan mukaan rakennuksen julkisivut ja putkiverkosto olisi uusittava. Toukokuun 2016 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallitus voi edetä kaavamuutosasiassa ja käyttää siihen taloyhtiön varoja.

4.3 Hanke osakkaiden kannalta

Erilaiset tekniset käyttöiät johtavat rakennusosien erilaisiin korjaussykleihin. Kun korjaukset suunnitellaan ja toteutetaan rakennusosa kerrallaan, jäävät toimenpidekohtaiset korjauskustannukset kohtuullisiksi. Korjausten arvoon suhteessa asunnon myyntihintaan havahdutaan vasta, jos samanaikaisesti tulisi tehtäväksi useita isoja remontteja, esimerkiksi ulkovaipan korjaus ja putkiremontti sekä siihen kytkeytyvät osakkaiden omat huoneistokorjaukset.

Lähestyvän putkiremontin on todettu laskevan ja tehdyn putkiremontin nostavan asunnon hintaa. Hinnannousu ei ole vastannut siihen sijoitettua rahamäärää (Nikola, 2011; Venäläi-

nen, 2013). OP Kiinteistökeskuksen selvityksen (2013) mukaan pääkaupunkiseudulla putki-remontti saattoi nostaa asunnon hintaa jopa enemmän, kuin sen kustannukset olivat olleet. Taloyhtiön rahoituksella tehdyn putkiremontin sijaan hinnan reippaaseen nousuun on voinut vaikuttaa osakkaiden omat, ostajille näkyvät saniteettitilojen ja keittiön remontit.

Tämän tutkimushankkeen asukastyöpajassa purkavalla lisärakentamisella nähtiin pääasiassa positiivisia vaikutuksia asumiseen (vrt. liite B). Hyviksi puoliksi uusissa asunnoissa on nähty esteettömyys ja lähiympäristön parantuminen. Hanke voi yhdistää asunto-osakeyhtiön osakkaita ja kasvattaa yhteisöllisyyttä naapuruston kanssa. Toisaalta asuntoyhteisöön saattaa syntyä konflikteja vastakkaisia kantoja edustavien osakkaiden kanssa. Hankkeen vastustukseen on erilaisia syitä.

Vaikeaksi nähtiin asunto-osakeyhtiön joutuminen määrittelemättömäksi ajaksi vältilaan. Kiinteistön ylläpitoon ei kannata panostaa, jos rakennus on tarkoitus purkaa. Mikäli rakennus on huonossa kunnossa, saattaa ilmetä vaurioita, jotka vaativat välittömiä korjauksia. Usein normaali asuntokauppakaan ei toimi. Muutto muualle tai purettavan rakennuksen tilalle rakennetaan uuteen rakennukseen voi nostaa asumiskustannuksia. Mikäli kohde sijaitsee kasvavalla kaupunkiseudulla, huoli asumiskustannusten nousemisesta tai väistöasunnon löytymisestä on todellinen.

Purkavasta lisärakentamisesta käytävässä keskustelussa nostetaan usein esille ikääntyneiden osakkaiden tilanne. Tulevaisuudessa yhä suurempi osa eläkeläisistä on työeläketurvan piirissä, joten eläkkeet ovat suurempia ja taloudellinen tilanne hyvä. Valtaosa ikääntyvistä asuu omassa, usein myös velattomassa asunnossa (Juntto, 2008). Tilastojen mukaan entistä useammin asutaan yksin, joten tarvetta on siihen sopivista, hyvin varustelluista elinkaariasunnoista, joihin voidaan järjestää laitoshoidoa korvaavia palveluita. Eläkeiän kynnyksellä muutot yleistyvät. Suosituin suunta on kaupunkien keskusta. Eläkeiässä kiinnostavat hissilliset talot lähellä palveluita. Muita arvostettuja tekijöitä ovat asunnon ja asuinympäristön turvallisuus.

Ikääntyneet ovat heterogeeninen ryhmä asujina ja muuttopoluilla. Osa heistä on paikalleen juurtuneita ja osa tottuneita muuttajia (Kröger & Jolanki, 2015). Ikääntyneille muutto voi tulla eteen pakotettuna terveyden heiketessä tai suunnitellusti varautumisena helpompaan arkeen ja elämäntyyliin. Muuttopäätökseen vaikuttavat oma elämäntilanne, terveyden tila, turvattuuden ja yksinäisyyden tunne nykyisessä asunnossa, sosiaalisten kontaktien vähyys, epäkäytännöllinen asunto ja asuinympäristö sekä palvelujen puute tai niiden vaikea saavutettavuus.

Hankkeen toteutus ja eteneminen

Uudenmaanliitto on kysynyt taloyhtiöiltä lisärakentamisesta (Uudenmaanliitto 2015a). Kysely ei rajoittunut purkavaan lisärakentamiseen vaan kattoi kaikenlaiset taloyhtiöiden lisärakennushankkeet. Kyselyyn vastasi 104 taloyhtiötä, joista 63:lla oli joko suunnittelu- ja toteutuskokemusta. Vastaajat kertoivat lähinnä ongelmista niin taloyhtiön sisällä, asioinnissa virkamiesten kanssa kuin hankkeen rahoituksessa. Taloyhtiön sisällä oli muutosvastarintaa ja epäilyjä hankkeiden kannattavuudesta.

Niukka tiedottaminen voi herättää epäilyn ratkaisun vaikuttimista. Taloyhtiön sisällä on syytä käydä avointa keskustelua jo hankesuunnittelun aikana. Tähän voidaan käyttää erikseen

koolle kutsuttavia tilaisuuksia tai keskustelufoorumeita niin, että osakkaat voivat vaikuttaa ja muodostaa kantansa kaikessa rauhassa. Sekä hankkeen kannattajia että vastustajia on syytä kuulla. Päätökset on kuitenkin tehtävä sääntömääräisissä tai ylimääräisissä yhtiökokouksissa. Päätöksen merkittävyyden takia ennakkotiedon kulku osakkaille on varmistettava. Tiedottamiseen on syytä varata aikaa, koska osa osakkaista (esimerkiksi kuolinpesät) voi olla hankalasti tavoitettavissa.

Kiinteistön omistajat eli taloyhtiöt voivat tehdä aloitteen kaavamuutoksen vireillepanosta, mutta kaavoituksesta vastaa kunta. Ammattilaisilta kerättyjen kokemusten mukaan (Uudenmaanliitto, 2015b) kaavamuutokset ovat haastavia. Viranomaisyhteistyössä (Uudenmaanliitto 2015a) ongelmiksi nostettiin ristiriitaiset ohjeet, jotka saattoivat viraston sisälläkin muuttua henkilövaihdosten takia, sekä kaavamuutosten hidas eteneminen. Monet hankkeet kariutuivat jo tässä vaiheessa, koska ne tuntuivat liian monimutkaisilta ja pitkäkestoisilta. Hyviäkin kokemuksia oli kunnista, joissa lisärakentamiseen kannustetaan, tuetaan ja tullaan vastaan alennetuilla kehittämiskorvauksilla (ns. maankäyttömaksu). Onnistuneissa lisärakennushankkeissa yhteistyö kunnan viranomaisten kanssa on ollut avainasemassa (Uudenmaanliitto, 2015b).

Kaavoitukseen liittyvä epävarmuus tuo epävarmuutta neuvotteluihin potentiaalisten yhteistyökumppaneiden kanssa. Toisaalta kaavoitusprosessin kestoon vaikuttavat myös poliittinen päätöksenteko sekä valitukset ja niiden käsittely, joihin kaavoitusviranomainen ei voi vaikuttaa. Sopimus kumppanin kanssa on syytä tehdä sitovana, vaikkakin ehdollisena, sillä sijoittajan vetäytyminen ja mahdollisesti asemakaavan vastaiset vanhat rakennukset ovat ongelmallinen yhdistelmä.

Kaavamuutosten sujuvoittamiseen ovat etsineet keinoja sekä ympäristöministeriö ja Uudenmaanliitto että useat kaupungit. Kaavoituksen kestoon arvioitiin vaikuttavan merkittävästi se, mitä on tehty ennen kaavamuutoksen vireille panoa (Rakli, 2015). Tästä syystä taloyhtiö tarvitsee avukseen pätevän konsultin hankkeen suunnitteluun, koska lisärakentamista ja kaavamuutosta säätelevät lukuisat lait ja talouden realiteetit sekä taloyhtiön että mahdollisen ulkopuolisen kumppanin kannalta.

Rakentamisvaiheessa yhteistyötä tehdään rakennusvalvonnan (rakennuslupa) ja yhdyskuntarakentamisesta vastaavien yksikköjen kanssa. Uudenmaanliiton kyselyn (2015b) mukaan hankkeissa voidaan joutua kaavoitus- ja rakennustoimen väliseen pallotteluun. Syynä tähän voivat olla esimerkiksi hyvin yksityiskohtaiset kaavamääräykset. Kunnan sisäiseen yhteistyöhön toivotaankin parannusta. Konkreettinen ehdotus on ollut kaavamuutoksen ja rakennusluvnan kytkeminen toisiinsa (Rakli, 2015).

Hankkeen organisointi

Taloyhtiöiden on syytä käyttää asiantuntijoita lisärakentamisen (uudet rakennusmassat) mahdollisuuksien tarkasteluun ja havainnollistamiseen ennen kaavamuutoshakemukseen ryhtymistä. Sama koskee usein hankkeen taloudellisuuden arviointia ja siihen vaikuttaa mm. hankkeen toteutustapa.

Vaihtoehtoja toteutustavaksi ovat esimerkiksi:

- A. Asunto-osakeyhtiö toteuttaa hankkeen yhdessä kumppanin kanssa (suunnattu osakeanti).
- B. Asunto-osakeyhtiön osakkaat myyvät osakkeensa ulkopuoliselle toteuttajalle (osakkeiden myynti; mahdollisesti kiinteistön myynti).
- C. Asunto-osakeyhtiö toimii itsenäisenä rakennuttajana eli perustajaurakoitsijana.

Hanke etenee todennäköisemmin ja sen toteutus on varmemmalla pohjalla, kun mukana on kumppaneita, joilla on osaamista, riskinkantokykyä ja liiketoiminnallinen intressi edetä hankkeessa. Vaihtoehdossa A hanke toteutetaan kiinteistökehityksen ammattilaisen kanssa. Se tuo hankkeeseen osaamista ja vähentää siltä osin riskejä, mutta heikentää samalla hankkeen taloudellisuutta taloyhtiön kannalta. Kumppanilla, esimerkiksi asuntosijoittajalla, voi olla hyvinkin erilaiset tavoitteet lopputuloksen suhteen. Vaihtoehdossa B asunto-osakeyhtiön osakkaat irtautuvat hankkeesta myymällä osakkeensa ulkopuoliselle toteuttajalle. Tämä on eniten käytetty malli toteutuneissa kohteissa. Vaihtoehtoon liittyvät pienimmät riskit, mutta samalla teoriassa vähäisin taloudellinen hyöty. Vaihtoehtojen A ja B ratkaisuja käydään tarkemmin läpi jäljempänä (luku 6.2).

Vaihtoehdossa C asunto-osakeyhtiö saisi teoreettisesti ajatellen parhaan taloudellisen ja toiminnallisen lopputuloksen, koska se voisi määritellä ratkaisut yksin ja saada suurimman hyödyn. Vaihtoehtoon liittyvät kuitenkin myös suurimmat taloudelliset riskit, joten menettely olisi mielekäs vain poikkeustapauksissa. Asunto-osakeyhtiöltä on myös kielletty elinkeinotoimintaan verrattavissa oleva taloudellinen riskinotto asunto-osakeyhtiölaissa. Joustavat ja oikeudenmukaiset mahdollisuudet irtaantua yhtiöstä voisi olla peruste arvioida asiaa uudelleen. Myöskään ryhmärakennuttaminen ei nykyisellään tule asunto-osakeyhtiöille kyseeseen, koska ryhmärakennuttamissopimus on oltava laadittu ennen yhtiön perustamista (Ryhmärakennuttamislaki 22 §).

5. PROSESSIKUVAUS

5.1 Rakennuksen elinkaari

Kiinteistön elinkaari alkaa maanhankinnasta, pitää sisällään sille rakennetut rakennukset sekä niiden hyödyntämisen ja päättyy hyödyntämisestä luopumiseen. Kiinteistön elinkaaren sisällä rakennettavan rakennuksen elinkaari alkaa esi- tai hankesuunnittelusta ja päättyy purkamiseen ja materiaalien kierrätykseen. Elinkaaren sisällä on ajan kulumisesta ja rakennuksen vanhenemisesta johtuvia syklejä. Rakennus vanhenee teknisesti, toiminnallisesti, sijainnillisesti ja taloudellisesti.

Rakennusosien tekninen käyttöikä vaihtelee. Rakennuksen arvosta 30 prosenttia muodostuu niin pitkäikäisistä rakennusosista, että se osuus katsotaan kulumattomiksi. Loput 70 prosenttia arvosta muodostuu kuluviista rakennusosista teknisen käyttöiän vaihdellessa 10 vuodesta 60 vuoteen. Rakennusosien kustannusosuuksilla painotettuna kuluviiden osien tekninen käyttöikä on 35 vuotta. Koska taloudellisinta on käyttää rakennusosat loppuun, ajoittuu raskas/merkittävä korjaaminen tyypillisesti takapainotteisesti 35–60 vuotiaisiin rakennuksiin. Esimerkiksi 1970-luvun rakennuksessa rakennuksen ulkoseinien pinnat, vesikate, ikkunat, ovet, sisätilojen pinnat, kiintokalusteet ja LVIS -järjestelmä on uusittava energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset huomioiden.

Rakennukset voivat vanheta hyvinkin nopeasti toiminnallisesti. Tämä on ollut erityisen selvästi nähtävissä toimistoissa. Samaan aikaan kun uusia toimistorakennuksia rakennetaan, on mittava määrä toimistoja tyhjillään. Asuinrakennuksissa toiminnallista vanhenemista on tilanteessa, missä rakennus- tai asuntotyytit ja asuntokuntien rakenteet eivät kohtaa. Alueen asunnot on voitu rakentaa silmällä pitäen erilaisia asuntokuntia mihin väestörakenteen muutosten takia on tarvetta. Toiminnallista vanhentumista aiheuttavat myös vaatimustason muutokset kuten on käynyt esteettömyyden ja energiatehokkuuden suhteen.

Sijainnillinen vanhentuminen voi johtua aluerakenteellisista muutoksista. Sijainnillinen vanhentuminen voi tapahtua yllättäen ja nopeasti, kuten on käynyt viime vuosina paikkakunnilla, missä vakaina pidetyt yritykset ovat yllättäen lopettaneet toimintansa. Sijaintia vanhentavat myös lähipiiriin tuodut toiminnot, jotka laskevat asuinympäristön arvostusta. Tekninen, toiminnallinen ja sijainnillinen vanhentuminen saavat aikaan yhdessä tai erikseen rakennuksen taloudellisen vanhentumisen. Esimerkiksi vesikaton tai putkistojen vanhetessa vuodot lisääntyvät, korjauskustannukset kasvattavat asumiskustannuksia ja asumismukavuus kärsii.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden olennaisista kunnossapitotarpeista. Mikäli odotettavissa olevat kunnossapitotarpeet nousevat korkeiksi suhteessa alueen asuntojen hintatasoon, voidaan vaihtoehtona esittää korjaamisen sijaan purkamista ja uuden rakennuksen rakentamista. Purkaminen voidaan tuoda osakkaille keskusteltavaksi myös taloyhtiön strategian laatimisen yhteydessä.

Purkava lisärakentaminen voi näin olla vaihtoehto teknisesti ja toiminnallisesti vanhenevien rakennusten kyseessä ollen. Sijainnillinen vanheneminen taas kertoo, ettei purkava lisärakentaminen ole yleensä vaihtoehto, sillä sen edellyttämä asuntojen kysyntä puuttuu.

5.2 Purkavan lisärakentamisen vaiheet

Purkavan lisärakentamisen hanke etenee vaiheittain:

- **Esisuunnittelu.** Arvioidaan purkavaa lisärakentamista peruskorjauksen vaihtoehtona. Mikäli purkava lisärakentaminen vaikuttaa alustavissa selvityksissä potentiaaliselta, tehdään muodollinen päätös tarkemman hankesuunnittelun käynnistämisestä.
- **Hankesuunnittelu.** Purkavan lisärakentamisen toteuttamista selvitetään riittävän perusteellisesti, että selvitystyön perusteella voidaan tehdä päätös hankkeen varsinaisesta käynnistämisestä tai siitä luopumisesta.
- **Toteutuksen valmistelu.** Viedään läpi purkavan lisärakentamisen vaatima kaavamuutos. Kehitetään hyväksyttävä toteutusratkaisu sekä valmistellaan rakentamisvaiheen toteutusta, ellei hanketta ole perusteltua keskeyttää.
- **Rakentaminen.** Toteutetaan ennalta sovitut kaupalliset toimet, vanhan rakennusten purkaminen ja uusien asuntojen rakentaminen. Asuntojen valmistuttua ne otetaan käyttöön, lisäasunnot menevät uusille asukkaille.

Hankkeiden esisuunnittelu voi ainakin osin sisältyä hallituksen yleiseen taloyhtiön rakennusten kunnon sekä kehittämistarpeiden ja -mahdollisuuksien seurantaan. Viimeistään hankesuunnittelu- ja toteutuksen valmistelu -vaiheisiin siirtyminen edellyttää kuitenkin osakkaiden päätöstä. Purkavan lisärakentamisen hankkeen organisoinnille tai etenemiselle ei ole yhtä ainoaa mallia, vaan hankekohtaiset olosuhteet vaikuttavat siihen, mikä on tarkoituksenmukainen organisointitapa ja etenemisprosessi. Seuraavassa esitetään yksi mahdollinen etenemisprosessi (kpl 5.3–5.6), joka on kehitetty hyödyntämällä mm. taloyhtiön putkiremontin (Paiho et al., 2009) ja täydennysrakentamisen (Nykänen et al., 2013) prosessikuvauksia sekä kokemuksia purkavan lisärakentamisen hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta.

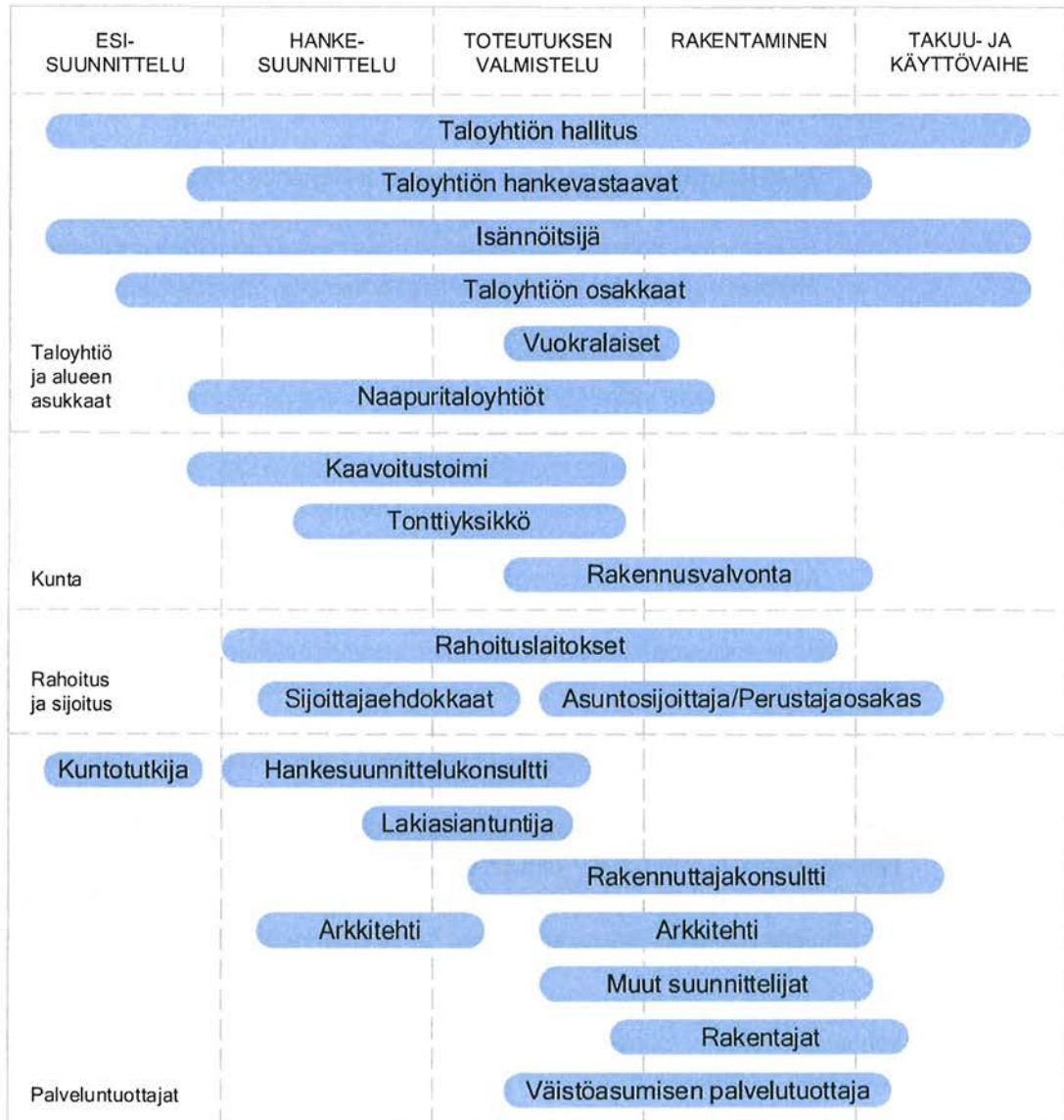
Purkavan lisärakentamishankkeen mahdollisia osapuolia ja sidosryhmiä on monia ja hankekohtainen vaihtelu voi olla suurta (Kuva 6). Prosessikuvauksessa hankkeen etenemistä tarkastellaan seuraavien osapuolien näkökulmista:

- **Asunto-osakeyhtiö.** Taloyhtiö, jonka aloitteesta ja jonka tontille purkava lisärakentamishanke sijoittuu. Asunto-osakeyhtiön muodostavat sen osakkeen omistajat.
- **Kunta.** Purkavan lisärakentamishankkeen sijaintikunta, joka on vastuussa alueen kaavoittamisesta ja jonka kanssa tehdään maankäyttösopimus. Kunnalla on rooli myös vuoropuhelussa hankkeen edellytyksistä sekä rakennusvalvonnassa.
- **Yritykset.** Kaikki hankkeeseen liittyvät yritykset kuten taloyhtiön käyttämät konsultit ja myöhemmin hankkeeseen mukaan tulevat sijoittajat tai rakentajat. Konsultteja ovat erityisesti esi- ja hankesuunnitteluvaiheissa toimivat asiantuntijat.

5.3 Esisuunnittelu

Esisuunnitteluvaiheen sisältö

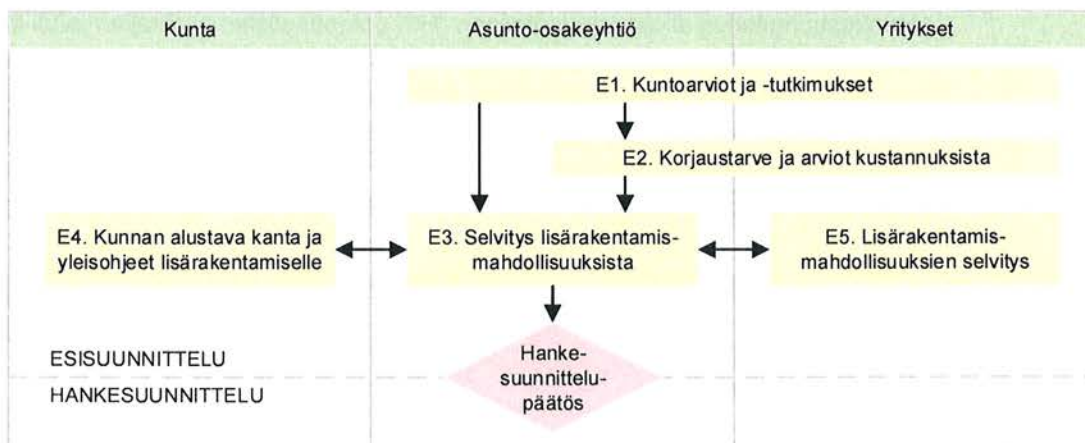
Osa suunnitelmallista kiinteistönpitoa on rakennusten kunnon seuranta ja korjaustarpeiden ennakointi. Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa käsittelemään varsinaisessa yhtiökokouksessa



Kuva 6. Purkavan lisärakentamishankkeen mahdollisia osapuolia ja sidosryhmiä.

huoneistojen käyttöön tai vastikkeeseen vaikuttavat seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeet. Vanhemmissa rakennuksissa määrittelyn tukena on syytä käyttää asiantuntijoilla teetettyjä kuntoarvioita tai kuntotutkimuksia (Kuva 7; E1).

Mikäli korjattavaa ja laatutason parannustarpeita on kertynyt paljon, purkava lisärakentaminen voi nousta potentiaalisesti vaihtoehdoksi (E2). Tämän vaiheen suunnitelmissa tarkastellaan myös muita vaihtoehtoja, esimerkiksi tontin lisärakentamista ilman purkamista. Esiselvitysvaiheen on tuotettava riittävästi purkavaa lisärakentamista puoltavia seikkoja, jotta päätös hankesuunnittelun käynnistämisestä on mielekästä tehdä (E3). Suunnittelu on luonteeltaan vaiheittain tarkentuvaa. Päätöksenteon kannalta oleellisia tietoja ovat toiminnalliset vaihtoehdot ja arvio niiden vaikutuksesta osakkaiden talouteen ja asumiseen.



Kuva 7. Esisuunnitteluvaihe.

Mahdollisuudet lisärakentamiselle on selvitettävä yhdessä kunnan kaavoitustoimen kanssa (E4). Kunnalla voi olla tavoitteita vanhojen asemaakaavojen uudistamiselle, alueen kehittämiseksi tai täydennysrakentamiselle. Olennaisia kysymyksiä kaavoituksessa ovat myös lisärakentamisen vaikutus lähiympäristöön, kuten katujen välityskykyyn ja pysäköintiin, sekä yhdenvertaisuus naapuruston muiden kortteleiden kanssa. Alueeseen voi myös liittyä erityisiä vaatimuksia tai ehtoja varsinkin, jos kysymyksessä on vuokratontti.

Kuntoarviointiin ja kuntotutkimuksiin sekä lisärakentamismahdollisuuden ja hankekustannusten arviointiin asunto-osakeyhtiö joutuu yleensä aina palkkaamaan osaamista taloyhtiön ulkopuolelta (E5). Tässä vaiheessa ostettava konsultointi koostuu sellaisesta valmisteleavasta työstä, jossa ei ole kyse lisärakentamisoikeuden käyttämisestä eikä näin ollen vielä jaeta taloudellista hyötyä taloyhtiön ja muiden hankkeeseen osallistuvien tahojen (mm. sijoittajat, kiinteistönkehittäjät, muut rahoittajat, rakentajat) kesken. Purkavan lisärakentamisen yhteistyömallien kehittyminen voi tulevaisuudessa muuttaa vaiheen käytänteitä.

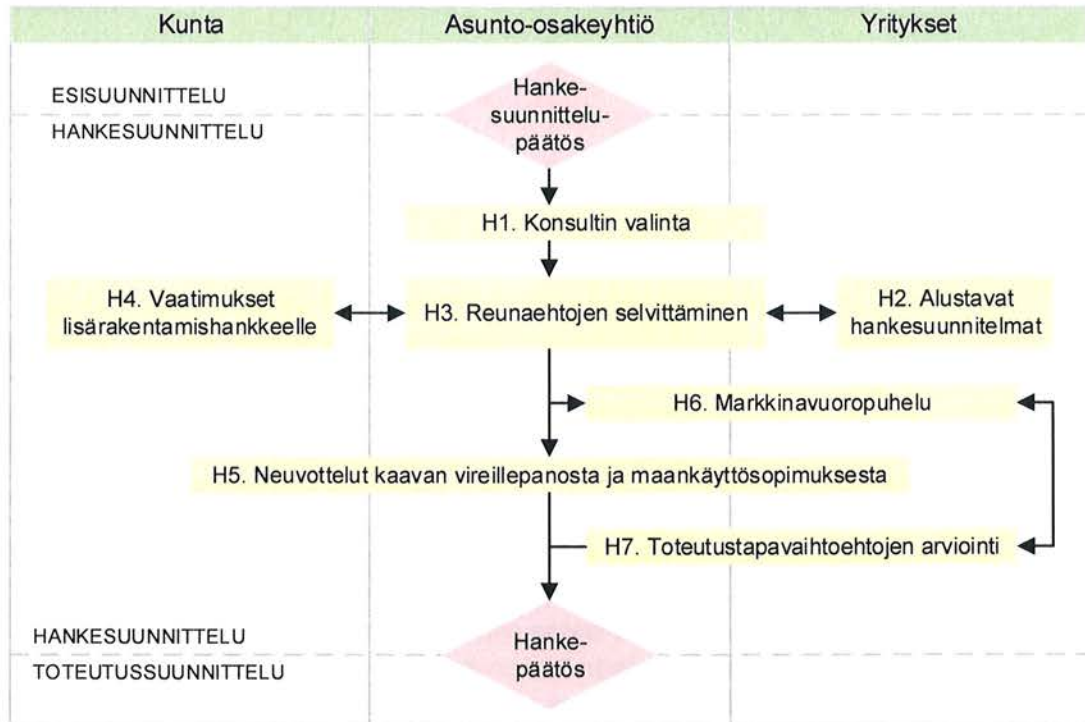
5.4 Hankesuunnittelu

Hankesuunnitteluvaiheen sisältö

Jos purkava lisärakentaminen näyttää sopivalta vaihtoehdolta, yhtiökokous päättää hankesuunnittelun käynnistämisestä (kuva 7). Hankesuunnittelijaksi on valittava taho (H1), joka osaa ottaa kantaa toteutettavuuteen ja kannattavuuteen (H2). Kunnan kaavoitustoimen kanssa käytävää vuoropuhelua (H3) varten voidaan laatia vaihtoehtoehtoja tontille kaavailuista rakennuksista (arkkitehtuurinen ilme, massoittelu, pysäköintimahdollisuudet, rakennusoikeuden määrä; H2).

Vuoropuhelussa kunnalta saadaan arvio pysäköintivelvoitteista, rakennusoikeuden määrästä ja maankäyttömaksun periaatteista, jotta hankkeen taloudesta on mahdollista laatia tarkempi arvio (H4). Mikäli edellytykset hankkeelle ovat edelleen olemassa, neuvotellaan kaavan vireille panosta (ellei sitä pystytä toteuttamaan poikkeusluvalla). (H5). Maankäyttösopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten oikeuksista ja velvoitteista.

Hankesuunnittelun aikana neuvotellaan (H6) potentiaalisten sijoittajien ja/tai toteuttajien kanssa. Suunnittelu- ja toteutusratkaisu voidaan kehittää yhteistyössä, jotta taloyhtiö varmistaa syntyvän rakennusoikeuden hyvän markkina-arvon ja maksimoi oman hyötynsä. Toteutusratkaisulla viitataan tässä asunto-osakeyhtiön ja sijoittajan välisen sopimuksen ehtoihin ja hankkeen sisältöön ja toteutukseen (H7; esim. suunnattu osakeanti). Hankesuunnittelun päätteeksi tehdään päätös hankkeen käynnistämisestä tai siitä luopumisesta.



Kuva 8. Hankesuunnittelu.

Osakkaita kiinnostavat uudessa rakennusmassassa heille osoitettava asunto sekä purkavan lisärakentamisen taloudelliset vaikutukset. Sitoutuminen hankkeeseen tapahtuu kuitenkin ennen varsinaista suunnittelua, eikä asuntoa vielä voida yksilöidä. Ennakkoon voidaan sopia vain asunnonjaon periaatteista, joita voivat olla asunnon pinta-ala ja huonemäärä, osakemäärä ja jyvitykset, kerros (vähintään sama) ja asunnon avautuminen tiettyyn ilmansuuntaan.

Hankkeessa edetään askeleittain ja viime kädessä purkavan lisärakentamisen toteutus voitaneen rinnastaa uudisasuntokohteiden toteutukseen. Näin on, mikäli vanhat osakkaat jatkavat yhtiössä ja nykyisen RS-järjestelmän mukaiset tiedontarpeet koskevat myös purkavan lisärakentamisen hankkeiden päätöksentekijöitä siinä vaiheessa, kun arvioidaan esisopimuksen ehtojen toteutumista ja on aika siirtyä varsinaiseen toteutus- ja rakentamisvaiheeseen. Tämän jälkeen vanhojen osakkaiden osallistumisen olisi oltava sitovaa toisin kuin esim. RS-järjestelmän mukaisessa ennakkomarkkinointivaiheessa.

Taloudellinen yhtälö on tapauskohtainen, koska kannattavuus riippuu kiinteistöstä itsestään, ympäröivästä alueesta ja yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Kannattavuutta voi laskea esimerkiksi heikkolaatuinen ympäristö tai rakenteellinen pysäköinti. Lisärakennusoikeuden myymisestä voi saada tuloa, mutta sen hankkimisesta aiheutuu myös kuluja. Mahdollisesta

ylijäämästä ja toteuttavista kaupoista taloyhtiö ja osakkaat maksavat veroja. Verojen suuruuteen vaikuttavat mm. valittu toteutustapa ja asuntojen omistuksen toteutunut kesto.

Purkavan lisärakentamisen hankesuunnittelun, toteutuksen ja rakentamisen kustannukset muodostuvat etupainotteisesti ja tulot takapainotteisesti. Hankkeen suunnittelua ja valmistelua voidaan rahoittaa taloyhtiön keräämillä vastikkeilla. Mikäli taloyhtiön osakkaat jatkavat uudessa yhtiössä, kyseenalaistuu purettavan rakennuksen arvo vakuutena rakentamisvaiheen käynnistyessä. Mikäli kiinteistöä käytetään asunto-osakeyhtiön ja osakkeita osakkaiden lainojen vakuutena, voidaan tarvita väliaikaisia vakuuksia. Vakuuksien tarve on tapauskohtainen. Jos huonokuntoisen rakennuksen tontti on arvokas, perustuu kiinteistön vakuusarvo pelkästään tonttiin eikä rakennuksen purku vaikuta paljoakaan vakuusarvoon.

5.5 Toteutuksen valmistelu

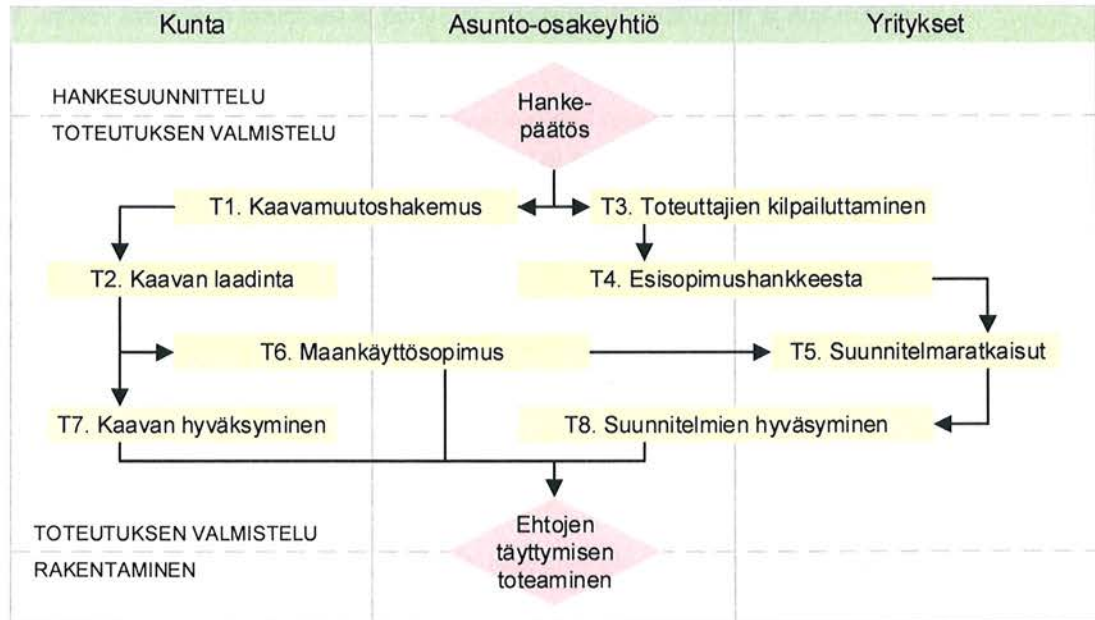
Toteutuksen valmisteluvaiheen sisältö

Asunto-osakeyhtiön päätettyä purkavan lisärakentamisen hankkeen käynnistämisestä (hankepääätös; Kuva 9), siitä tehdään kunnalle kaavamuutoshakemus (T1). Hakemus käynnistää kaavoituksen (T2) ja se perustuu aiempien suunnitelmien ja lausuntojen mukaiseen näkemykseen. Lopullisen asemakaavan määrittelee kuitenkin kunnan kaavoitustoimi ja se voi poiketa taloyhtiön ehdotuksesta. Kaavoitusprosessin aikana valmisteltava kaava on julkisesti nähtävillä eri valmiusasteissaan ja siitä voidaan antaa muistutuksia ja valituksia. Valitusten käsittely pitkittää kaavoitusta. Ilman valituksia kunnanvaltuuston hyväksymä kaava tulee lainvoimaiseksi 30 päivän kuluttua siitä, kun se on asetettu yleisesti nähtäville.

Rinnan kaavoituksen kanssa asunto-osakeyhtiö voi kilpailuttaa sijoittajia ja/tai rakentajia (T3). Kaavamuutoksen vireilläolo on osoitus siitä, että asunto-osakeyhtiö on sitoutunut purkavan lisärakentamishankkeen toteuttamiseen. Valitun kumppanin kanssa neuvotellaan ja tehdään esisopimus (T4), jossa sovitaan hankkeen yksityiskohdista, kuten kaupanteosta ja/tai yhtiöjärjestelyistä. Sovittavana voi olla mm. kustannukset osakkaille ja sijoittajalle, osakkaiden irtaantumisehdot, asunnon valinnan ja vaihdon hinnoittelun periaatteet, lunastushintojen määrittely, rakentamisaikaisten väistöasuntojen järjestäminen, pysäköinti, rakentamisen kesto ja vaiheistus. Koska kysymyksessä on joko uudisasuntojen kauppa tai kauppaan verrattava sopimus uudesta asunnosta (suunnattu osakeanti -vaihtoehto) niin myös vanhojen osakkaiden turvaksi, on syytä valmistella asuntokauppalain mukainen aineisto.

Sopimus tehdään ehdollisena kaavamuutoksen voimaantulolle. Lisäksi sopimukseen voidaan liittää muita ehtoja esimerkiksi suunnitteluratkaisuista ja niiden hyväksymisestä (T8). Ehtojen täyttyessä esisopimus muuttuu sellaisenaan osapuolia sitovaksi; sopimuksen purkautumisen osalta osapuolet kantavat kustannusseuraamukset kukin omalta osaltaan tai siten, kun sopimukseen on kirjattu. Sitovuus edellyttää kuitenkin, että oleellisista ehdoista on kyetty sopimaan riittävällä tarkkuudella eivätkä ehdot oleellisesti muutu.

Esisopimuksen laadinta käynnistää rakennussuunnittelun (T5). Kaavoitukseen liittyvän epävarmuuden takia se käynnistyy toden teolla vasta kun osapuolet arvioivat riskin kaavan kariutumisesta riittävän pieneksi. Äärimmillään odotetaan kunnan ja asunto-osakeyhtiön välistä maankäytösopimusta (T6), kaavan hyväksymistä (T7) ja lainvoimaisuutta. Maankäytösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

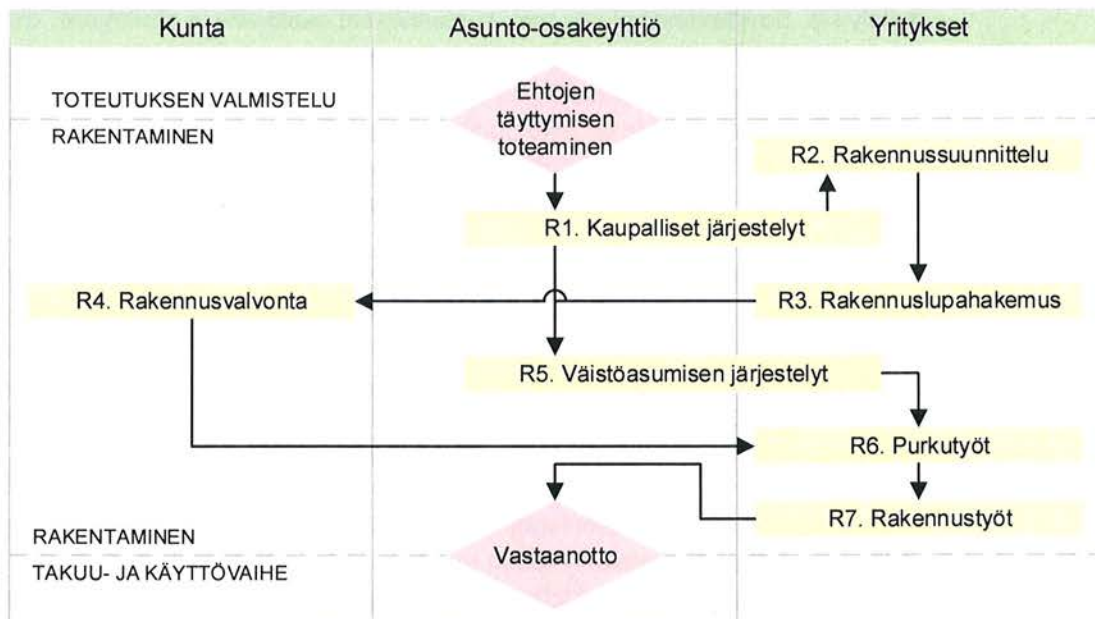


Kuva 9. Toteutuksen valmisteluvaihe.

5.6 Rakentaminen

Rakentamisvaiheen sisältö

Ennen purkamisen ja rakentamisen aloittamista hoidetaan loppuun ne organisointitapaan ja yhtiöjärjestelyihin liittyvät kaupalliset toimet (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden lunastus), jotka ovat töiden aloittamisen edellytyksenä (Kuva 10, R1). Organisointitavasta riippuen osa voi jäädä odottamaan korvaavien rakennusten valmistumista.



Kuva 10. Rakentamisvaihe.

Rakennussuunnittelun (R2) ja purku- ja rakennuslupien hakemisen (R3) myötä kunta kytkeytyy uudelleen mukaan hankkeeseen (R4). Uudessa tai uusimuotoisessa yhtiössä asukkaina jatkaville osakkaille järjestetään väistöasunnot hankkeen ajaksi, mikäli niille on tarvetta ja näin on sovittu. Muuttojen jälkeen aloitetaan purkutyöt (R6) ja uusien asuntojen rakentaminen (R7), joskin tontin käyttömahdollisuudet vaikuttavat etenemisjärjestykseen. Toteutustavasta riippuen myös osakkailla voi olla liityntä hankehallintoon. Valmiiden asuntojen vastaan- ja käyttöönottoa seuraa tavanomainen takuuvaihe.

6. ORGANISOINTI JA TALOUS

6.1 Rahoitus- ja vakuusjärjestelyt

Purkavaa lisärakentamista tavoittelevalla yhtiöllä voi olla lainoja, joiden vakuudeksi kiinteistö rakennuksineen on kiinnitetty. Lisäksi yksittäiset osakkeet voivat olla osakkaiden omien lainojen vakuutena. Asunto-osakkeet ovat likvidimpiä kuin kokonaiset yhtiöt, mikä näkyy myös niiden suurempina vakuusarvoina. Asunto-osakkeiden vakuusarvoja määritettäessä otetaan huomioon osakesarjalle kohdistuva osuus yhtiölainasta, joten vakuuksien kaksinkertaisen käytön ei pitäisi olla mahdollista.

Purkava lisärakentaminen aiheuttaa vakuuksien tilapäisen, mutta merkittävän arvon alenemisen. Asunto-osakeyhtiön on syytä keskustella purkavan lisärakentamisen suunnitelmistaan nykyisen luotottajan kanssa hyvissä ajoin. Hankkeeseen ryhtyminen ilman lainoittajan hyväksyntää voidaan tulkita sopimusrikkomukseksi, jossa vakuuden arvo vaarantuu velallisen toimista johtuen. Tämä on lainojen irtosanomisperuste. Pakottava tarve purkamiselle, esimerkiksi perustusten painumisen tai terveyshaittojen vuoksi, lisää myös luotoantajan pyrkimystä etsiä ratkaisu purkavan lisärakentamisen edistämiseen ja rahoitukseen, sillä riskin realisoituminen ei ole myöskään sen edun mukaista.

1960–1970-lukujen rakennuksia omistavilla taloyhtiöllä on rahoituslaitoslainoja luokkaa 300 euroa kerrosneliömetriä kohti. Taloyhtiön iso lainataakka ja yhtiön rakennusten purkukunto on epätavallinen yhdistelmä. Mikäli osakkailla on lisäksi omia lainoja, toimiva rahoitusjärjestely purkavaan lisärakentamiseen löytyy helpoimmin vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynnistä sijoittajalle. Kun lainat tässä yhteydessä maksetaan pois, vakuuteen liittyvää ongelmaa ei synny. Uudisrakennuksen omistajiksi lähtevät vanhan asunnon omistajat ostavat sijoittajalta uuden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Veroneutraalin ratkaisun tavoittelu puoltaa osakkaiden osakeomistuksen jatkuvuutta. Tällöin vakuushaaste konkretisoituu monesta syystä. Rakennusten purkamisen johdosta lainoituksen riskipaino nousee ja lainoittajan on kasvatettava oman pääoman osuutta lainassa. Tämä nostaa pankin tuottovaatimusta. Samaan suuntaan vaikuttaa riskien kasvaminen. Nämä kasvattavat lisävakuuksien järjestämisen kustannuksia. Teoriassa asemakaavamuutos voi laskea vakuusarvoa, koska vanhat rakennukset eivät ole uuden kaavan mukaisia. Toisaalta se nostaa maapohjan vakuusarvoa, kun lisärakentamista tavoitellaan alueilla, joilla uusille asunnoille on tarvetta ja kysyntää.

Jos uusi rakennusmassa voidaan rakentaa vanhoille asukkaille ennen vanhojen asuntojen purkamista, helpottuu sekä rahoitus- että vakuuskysymys. Tällöin kysymys on ainoastaan vakuuksien siirrosta. Yhtiön osakkaita ei myöskään voi edellyttää maksamaan olemassa olevia yhtiölainaosuuksiaan pois ennen aikojaan, vaikka he muutoin vastaavat omistajille kuuluvista velvoitteista. Haasteita voi osakkaiden tasolla tuoda myös se, että asunnot ovat lisävuokutena joissakin muissa yhteyksissä, esim. osakkaiden lapsien asuntolainoille.

6.2 Organisoinnin perusvaihtoehdot

Nykylainsäädännön puitteissa asunto-osakeyhtiön purkavan lisärakentamisen toteutustavoiksi on arvioitu mm. seuraavat mahdollisuudet:

- **Suunnattu osakeanti.** Asunto-osakeyhtiö lisää osakkeidensa määrää suunnatulla osakeannilla siten, että hankkeen kehittäjäksi tuleva sijoittaja merkitsee lisäosakkeet. Osakkeiden määrä kasvaa rakennusoikeiden lisääntymisen suhteessa. Sijoittaja rakennuttaa uuden rakennusmassan ja siitä tulee vanhoilta osakkailta yli jäävien osakehuoneistojen (väliaikainen) haltija.
- **Osakkeiden myynti.** Asunto-osakeyhtiön osakkaat myyvät osakkeensa sijoittajalle, joka rakennuttaa kiinteistölle uudet rakennukset. Vanhoilla osakkailla olisi perusteltua olla sopimuksenmukainen etuosto-oikeus uusiin asuntoihin oikeuttaviin osakkeisiin. Sijoittaja voi käyttää samaa, vanhaa asunto-osakeyhtiötä uuden rakennusmassan hallinnassa, mutta tämä edellyttää niin ikään osakemäärän lisäämistä.
- **Kiinteistön myynti.** Asunto-osakeyhtiö myy hallussaan olevan kiinteistön rakennuksineen sijoittajalle, joka rakennuttaa kiinteistölle uudet rakennukset. Tätä edeltää koko osakekannan osto osakkailta. Vanhoilla osakkailla olisi perusteltua olla sopimuksenmukainen etuosto-oikeus uusiin asuntoihin oikeuttaviin osakkeisiin. Vanha asunto-osakeyhtiö puretaan ja verojen jälkeinen ylijäämä palautetaan osakkaille.

Näitä kolmea toteutustapaa tarkastellaan taloudellisten askelmien taustoittamiseksi. Oletuksena on, että purkaminen tehdään ennen uuden tai uusien rakennusten rakentamista. Tarkastelu keskittyy yhden yhtiön hankkeen läpivientiin. Useamman asunto-osakeyhtiön yhteisessä purkavan lisärakentamisen hankkeessa järjestelyt ovat monimutkaisempia. Isoissa hankkeissa toimintatapavaihtoehtojen ja toimijoiden määrä myös luonnostaan kasvaa ja mukana voi olla erikseen sekä puhtaita sijoittajia että perustajaurakoivia tai vain urakkasopimusta toteuttavia rakennusliikkeitä.

Tässä esityksessä käytetään toteutuskumppaniksi mukaan tulevasta tahosta nimitystä sijoittaja riippumatta yrityksen toimintaperiaatteista. Kyse voi olla rakennusliikkeestä, joka toimii perustajaurakoijana ja myy vanhoilta osakkailta yli jäävät asunnot eteenpäin. Tai kiinteistösi joittajasta, joka rakennuttaa asunnot vuokrattavaksi. Intressierot vaikuttavat hankkeen ratkaisuihin. On eri asia vastata välittömään markkinakysyntään kuin suunnitella asunnot pitkäjänteiseen omistukseen.

Suunnattu osakeanti

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden jäädessä pääosin uusien asuntojen omistajiksi ja vakuusjärjestelyjen sen mahdollistaessa, voidaan purkava lisärakentaminen toteuttaa suunnatulla osakeannilla. Suunnatussa osakeannissa asunto-osakeyhtiö lisää osakkeidensa määrää vastaamaan uutta rakennusoikeutta ja ulkopuolinen sijoittaja merkitsee osakemäärän lisäyksen.

Osakeannissa merkitsijä maksaa osakkeista merkintähinnan, joka kirjataan rakennusrahas-
toon ja jota käytetään uuden rakennuskannan hankintaan. (Vaihtoehtoisesti merkitsijän vastuulle jää uusien asuntojen rakennuttaminen omalla kustannuksellaan, jolloin sijoitus siirtyy asunto-osakeyhtiön taseeseen muuna kuin rahallisena sijoituksena.) Vain hyvin poikkeuksel-

lisissä tapauksissa lisärakennusoikeutta voi olla niin paljon, että sijoittajan merkintähinnalla pystyttäisiin rahoittamaan kokonaan vanhojen osakkaiden hallintaoikeuteen tulevat uudet asunnot. Myös vanhat osakkaat joutuvat käytännössä aina sijoittamaan asunto-osakeyhtiöön uutta pääomaa joko osakas- tai yhtiölainan muodossa.

Suunnattua osakeantia käytettäessä rakennusoikeus säilyy yhtiöllä, johon uusi toimija on tullut mukaan pääomasijoituksella. Uuden rakennuskannan myötä yhtiöjärjestys tulee muutettavaksi siten, että siinä mm. määritetään uudet osakenumeroinnit ja osakkeiden hallintaoikeus uusiin asuntoihin. Joissakin tapauksissa myös vanhojen osakkaiden yhtiöjärjestyksestä johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien (mm. vastikeperuste, oikeudet yhteisten tilojen käyttöön, huoneiston edelleen luovuttamista koskevat rajoitukset, kunnossapitovastuun jako), suhde uusien osakkaiden vastaaviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin voi tulla tulevaisuudessa määriteltäväksi.

Asuntojen hallintaoikeuksien uudelleenmäärittely ei aiheuta välittömiä veroseuraamuksia, mutta se käynnistää luovutusvoittoverottomuuden kahden vuoden omistus/asumisehdon (TVL 48 §). Hankkeen toteuttamisen näkökulmasta on tärkeää, ettei määrittelyä tarvitse tehdä suunnatun osakeannin ajankohtana vaan, se voidaan jättää myöhemmin tehtäväksi suunnittelun edettyä siihen pisteeseen, että asuntojen valinnalle ja hallintaoikeuden määrittelylle on edellytykset. Periaatteista on joka tapauksessa syytä sopia ennakolta hankesuunnittelun yhteydessä.

Hankkeen sijoittajaksi tulevan tahon voidaan sopimuksella edellyttää lunastavan irtaantuvien osakkaiden osakkeet. Niiden vastinasunnot tulevat sijoittajan omistukseen. Myös yhtiössä jatkavien asukkaiden kannattaa pohtia asumistarpeitaan, esimerkiksi asunnon vaihtoa suurempaan tai pienempään. Lähtökohtaisesti uusien asuntojen oletetaan tässä vastaavan esim. laajuudeltaan vanhoja asuntoja, jotta menettelyn voidaan olettaa olevan veroneutraali vanhoille osakkaille. Vastaavuusperiaatteesta poikkeamiseen liittyy kuitenkin yhtiön osakkaiden kesken omistajavaihdoksia eikä tästä ole vielä olemassa varainsiirron verotuskäytäntöä, joten vastaavuusperiaatteesta poikkeavien vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia ei tässä yhteydessä tarkastella. Taloudellisten vaikutusten laskennassa oletetaan uusien asuntojen olevan samankokoisia kuin vanhojen asuntojen.

Osakkeiden myynti

Alkuperäisen asunto-osakeyhtiön osakkaat voivat myydä osakkeensa sijoittajalle. Osakkaiden kaupat ovat erilliset, mutta neuvottelut, tiedottaminen ja hinnoittelu tehdään yhdessä avoimesti ja kollektiivisesti. Sijoittajan tehtäväksi tulee nyt kaikkien uusien asuntojen rakennuttaminen sekä pitkäjänteinen omistaminen tai edelleen myynti. Asunto-osakeyhtiö voi myös tässä tapauksessa teettää hankesuunnitelmat ja kaavamuutoshakemuksen niin pitkälle, että edellytykset sijoittajan sitoutumiselle ja osakkeiden myynnille ovat olemassa. Vaihtoehtoisesti uuden kohteen suunnittelu voidaan jättää kokonaan sijoittajalle, jolloin epävarmuus rakennusoikeuden määrästä voi alentaa osakkeista saatavia myyntituloja ja johtaa ennakoimattomaan, jopa sattumanvaraiseen lopputulokseen lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatavan hyödyn jakautumisessa osakkaiden ja sijoittajien kesken.

Osakekaupalla on myös tavanomaiset veroseuraamukset. Sijoittaja maksaa varainsiirtoveron velattomasta kauppahinnasta. Myyjä maksaa puolestaan luovutusvoittoveron, joka on asunnon myyntitulon ja hankintamenon erotuksesta pääomaverokannan mukaan laskettava sum-

ma. Veroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa, mikäli asunnon on omistanut vähintään kaksi vuotta ja se on ollut omassa tai perheenjäsenten asumiskäytössä yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan.

Mikäli vanhat osakkaat ovat halukkaita jatkamaan uusimuotoisen yhtiön osakkaina, he tekevät omat erilliset kaupat uusista asunnoista. Vaihtoehtoa kannattaa tarkastella jo vanhojen osakkeiden myynnin valmistelun yhteydessä, jolloin aikaisin tapahtuvalla, yhteisellä sitoutumisella voidaan päästä markkinahinnoittelua selvästi edullisempaan hintaan. Myös uudesta asunnosta maksetaan hankintahintaan perustuva varainsiirtovero, jolloin sekä vanhojen osakkeiden myynti että uusien osakkaiden osto tulevat täysimääräisinä verotettaviksi.

Sijoittajan tehtäväksi jäävät osakkeiden oston jälkeiset yhtiöjärjestelyt, jossa se voi esimerkiksi lisätä osakkaiden määrää vastaavalla tavalla kuin suunnattu osakeanti -vaihtoehdon yhteydessä on todettu. Vanhan asunto-osakeyhtiön käyttö uuden osakekannan hallintaan tarjoaa tältä osin (laskelmien oletaman) veroneutraalin vaihtoehdon

Kiinteistön myynti

Asunto-osakeyhtiö myy hallinnassaan olevan kiinteistön (rakennuksineen) sijoittajalle, käytännössä sijoittajan perustamalle yhtiölle. Tämä edellyttää sitä, että asunto-osakeyhtiö ostaa asuntojen hallintaan oikeuttavan koko osakekannan osakkailta. Nämä kaupat ovat varainsiirtoveronalaisia asunto-osakkeille määrätyn verokannan mukaisesti. Kiinteistön myynnistä saatava myyntitulo määrittelee yhtiön vanhoille osakkaille maksettavat ostohinnat siten, että hintojen ja niiden perusteella yhtiön maksettavaksi tulevien varainsiirtoverojen summa vastaa myyntituloa. Näin yhtiöön ei muodostu tuloutettavaa, yhteisöveron alaista tuloa. Tämä onkin oletus laskelmissa, vaikka käytännössä kiinteistön hankintameno, kulut, korot ja poistot vaikuttavat yhtälöön. Monia vuosikymmeniä vanhassa, huonokuntoisessa yhtiössä näiden merkityksen voitaneen kuitenkin olettaa yleensä olevan vähäinen eikä niitä ole siksi otettu huomioon laskelmissa.

Myös kiinteistön ostajan tulee maksaa hinnan perusteella määräytyvä varainsiirtovero. Kiinteistökauppojen osalta verokanta on korkeampi kuin asunto-osakkeiden kaupoissa. Sijoittajalle jää nyt uusien rakennusten rakennuttaminen sekä mahdollinen pitkäaikainen omistaminen tai myynti tavanomaisten perustajaurakointihankkeiden tapaan. Reunaehtoja on vähemmän ja toiminta tapahtuu uudessa, vanhoista rasitteista vapaassa asunto-osakeyhtiössä. Siltä osin kun vanhat osakkaat ovat halukkaita ryhtymään uuden yhtiön osakkaiksi, heidän tulee tehdä erillinen kauppa uudesta asunnosta. Asunnonostaja maksaa asuntokaupasta varainsiirtoveroa. Vanhan yhtiön osakkaita kuormittaa lähtökohtaisesti myös osakkeiden myynnistä (ja/tai asunto-osakeyhtiö purkamisen myötä palautuvasta pääomasta) seuraava luovutusvoittovero vastaavasti, mitä on esitetty edellä osakkeiden myynti -vaihtoehdon osalta.

Vaihtoehto on verotuksellisesti muita vaihtoehtoja epäedullisempi. Silti sen käyttö voi olla perusteltua, mikäli alkuperäisen yhtiön käyttö uuden rakennusmassan hallinnassa ei ole taroituksenmukaista. Syynä voivat olla yhtiöön sisältyvät riskit ja piilevät vastuut, jotka siirtyisivät kaupassa uusien omistajien kannettavaksi. Riskit eivät liene yleisiä, mutta tällainen riski voisi olla esim. yhtiön rakennuksissa havaittu ja vaikuttanut sisäilmaongelma (home, asbesti, tms.), johon sisältyy oikeudenkäyntien riskejä, korvausvelvoitteita tai niiden uhka. Vanhan yhtiön purkamisen hoitaa vanha yhtiö ja siinä päätösvaltaa käyttävät osakkaat (joille mahdolliset vastuut jäävät kannettaviksi) eikä yhtiön omistus siirry sellaisenaan sijoittajalle.

Taulukko 3. Purkava lisärakentaminen väljällä tontilla.

Mikäli yhtiön tontilla on tilaa, voidaan vanhoille osakkaille mahdollisesti rakentaa uudet asunnot ennen kuin vanhat asunnot puretaan. Aasukkaat selviävät yhdellä muutolla ja välttyvät väistöasumisen kustannuksilta. Tätä vaihtoehtoa kannattaa tutkia erityisesti suurissa, useita vuosia kestävässä hankkeissa, joissa eteneminen on vaiheittaista ja asuntokanta tulee lopulta eri yhtiöiden hallintaan.

Suunnattu osakeanti ja yhtiön jakaantuminen

Sijoittaja tulee mukaan asunto-osakeyhtiöön osakeannin myötä ja korvaavat asunnot teetetään urakkasopimuksella tai sijoittaja tekee ne määräalalle saamansa hallintaoikeuden mahdollistamana, jolloin ne muodostavat sijoitusosuuden. Vanhoille ja uusille asukkaille rakennetaan erilliset yhtiöt, joten eri osakesarjoille voidaan kohdistaa erilaisia velvoitteita, mm. lisärakentamisen yhtiölainat ja rakentamattoman osan kiinteistöveron kohdistaminen pelkästään uusille osakkeille. Korvaavien asuntojen valmistuttua vanhojen osakkaiden hallintaoikeudet siirretään niihin kohdistuviksi ja hallintaoikeus vanhoihin, purettaviin asuntoihin päättyy. Tätä seuraa yhtiön jakautuminen.

Asuntojen hallintaoikeuksien uudelleenmäärittely ei lähtökohtaisesti aiheuta veroseuraamuksia, mutta luovutusvoittoveron maksaminen ja siitä vapautuminen tulee tarkasteltavaksi erikseen vanhan ja uuden asunnon osalta. Veron välttäminen (luovutusvoiton syntyessä) edellyttäisi nykyisellään kahden vuoden omistuksen ja käytön ehtojen toteutumista erikseen sekä vanhan että uuden asunnon osalta (TVL 48 §). Sen lisäksi menettelyssä on varauduttava varainsiirtoveron realisoitumiseen yhtiön jakautumisen seurauksena: jakautumisessa osakkaille tulee molempien yhtiöiden osakkeita (EVL 52c §) ja esim. vanhojen osakkaiden omistuksen kohdistaminen ensin rakennettuun, korvaavaan asuntokantaan katsotaan lähtökohtaisesti vaihdoksi ja verotusperusteena on yleisesti vaihdon kohteen käypä hinta.

Uusien asuntojen ja kiinteistön osan vaihto

Sijoittaja saa ensivaiheessa hallintaansa sen määräalan tontista, johon korvaavat asunnot rakennetaan ja rakennuttaa ne omalla kustannuksellaan. Valmistumisen myötä rakennus siirtyy alkuperäisen asunto-osakeyhtiön omistukseen samalla kaupalla, millä asunto-osakeyhtiöltä yli jäävä (vanhat asunnot sisältävä) tontin osa (määräala, määräala tai tontti) siirtyy sijoittajan omistukseen. Kyseessä on siis vaihto ja hintasuhteista riippuen kauppaan liittyy myös suoranaisia maksuosuuksia. Menettelystä sovitaan ennen hankkeen aloittamista laadittavassa, osapuolten välisessä (esi)sopimuksessa.

Tällä järjestelyllä vanhan asunto-osakeyhtiön osakkaat jatkavat siis vanhassa tai korkeintaan vähäisessä määrin muuttuneessa kokoonpanossaan ja sijoittajan omistukseen tulevat asunnot rakennetaan pääosin eri yhtiöön tai yhtiöihin. Menettelyllä on myös veroseuraamuksia. Kaupalla hankituista ns. korvaavasta asunnoista tulee ostajan maksettavaksi varainsiirtovero käyvästä arvosta samalla tavoin kuin kaupassa siirtyvästä maaomaisuudesta veron maksaa sen omistajaksi tuleva sijoittaja. Vain poikkeustapauksissa voidaan tontin myynnistä saatavien tulojen olettaa ylittävän vanhoille osakkaille rakennettavien asuntojen arvon, joten yhtiö yleensä välttää myyntitulon aiheuttamalta yhteisöveron maksamiselta, vaikka lähtökohtaisesti senkin realisoituminen on tässä mahdollista.

6.3 Muut organisointimahdollisuudet

Purkavan lisärakentamisen taloudellinen kannattavuus edellyttää yleensä hankkeen laajuuden merkittävää kasvamista, joten taloudelliset riskit ovat tällöin aina mittavat, eikä niitä voida kohdentaa yksin yhtiöiden vanhojen osakkaiden kannettavaksi. Jäljempänä tarkasteltavat purkavan lisärakentamishankkeen kaupallisiin toimiin ja yhtiörakenteisiin ja niiden talouteen keskittyvät vaihtoehdot lähtevät oletuksesta, että taloudellisen riskin kantaa sopimuksen mukaisesti asunto-osakeyhtiön rinnalla toimiva sijoittaja.

Eri yhteyksissä on esitetty, että voisiko asunto-osakeyhtiö toimia itsenäisenä rakennuttajana. Asuntoyhtiön kantaessa markkinariskin, asuntojen myyntihintojen ja rakennuttamiskustannusten erotukselle olisi vähemmän jakajia. Malli olisi teoriassa edellä esitettyjä vaihtoehtoja edullisempi asunto-osakeyhtiölle. Riskien realisoituminen olisi tavallisille yhtiön osakkaille kuitenkin kestävämpi. Maallikkovetoisessa hankkeessa tämä voi olla jopa todennäköinen tulos.

Ryhmärakennuttamismenettely sallii asunto-osakeyhtiön osakkaiden toimimisen rakennuttajana, jossa kukin hankkeeseen osallistuva on lain tarkoittama rakennushankkeeseen ryhtyvä. Ryhmärakennuttamissopimus on kyseisen lain mukaan tehtävä ennen yhtiön perustamista eli menettelyn käyttö olemassa olevien yhtiöiden tapauksessa on estetty.

6.4 Hankkeen talous

Laskelmien lähtötiedot

Vanhojen osakkaiden osalta tehtiin esimerkkilaskelmia siitä, kuinka suuren osan uuden asunnon hinnasta vanhan purettavan asunnon arvo kattaa (Taulukko 4) kappaleessa 6.2 esitettyjä organisointitapoja käytettäessä. Tästä tehtiin myös herkkyystarkasteluja muuttamalla hankekohtaisia tekijöitä. Esimerkit jäljittelevät tilannetta kasvavilla kaupunkiseuduilla.

Omistustontilla sijaitsevan yhtiön laskelmien lähtötietoja ovat mm. vanhan rakennuksen kerrosala, asuntojen määrä ja keskikoko, jonka oletetaan olevan 67 m². Asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala on noin 80 % kerrosalasta. Muu kerrosala pitää sisällään yhteiskäytössä olevat tilat (porrashuoneet, varastot, saunaosastot, pesutuvat, jne.). Näin 30 asuntoa sisältävä hanke vastaa kooltaan 2 500 kerrosneliömetriä. Uudet, vanhoille osakkaille rakennettavat asunnot oletetaan olevan kooltaan identtisiä vanhojen, purettavien asuntojen kanssa. Huoneistoalan lisäys jää sijoittajan omistukseen tai myytäväksi.

Hankesuunnitteluvaiheen konsulttikulut (50 000 euroa) ja kaavoituskulut (20 000 €) otetaan huomioon hanketta rasittavina kustannuksina ja ne ovat vakiot hankekoosta riippumatta; konsulttikuluoletus perustuu (vaiheittain toteutuvaan) kaavavalmisteluun ja yhtiöjärjestelyjen selvittämiseen. Hankkeen koko vaikuttaa maankäyttömaksuun, josta on erikseen säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 91 a §). Maankäyttömaksun osalta vaihtoehtoja on laskettu sijoittamalla oletushankkeet kahteen esimerkkikuntaan:

- *Helsinki*. Kun arvonnousu on alle 1 000 000 euroa, ei maankäyttömaksua peritä. Jos arvonnousu ylittää mainitun rajan, tontinomistaja on velvollinen maksamaan ylittävältä osalta 35 prosenttia arvonnoususta maankäyttösopimuskorvauksena. Arvonnousua määritettäessä otetaan huomioon vanhojen rakennusten purkukustannukset.

- *Tampere.* Kun arvonnousu on alle 100 000 euroa, ei maankäyttömaksua peritä. Jos arvonnousu on vähintään 100 000 euroa, korvausta peritään lähtökohtaisesti 40 prosenttia huomioon otettavasta arvonnousuosuudesta. Tämän määrittelemiseksi todellisesta arvonnoususta vähennetään ensin 40 % todennetuista purkukustannuksista. Kaupungin erikseen määrittelemien ehtojen (vähintään neljä) toteutuessa jäljelle jäävästä arvonnoususta voidaan täydennysrakennushankkeissa jättää edelleen 85 % huomioon ottamatta. Esimerkilaskelmissa oletetaan, että puolet ehdoista toteutuvat (laitospysäköinti, rakennusten purkaminen), jolloin arvonnoususta huomioon ottamatta jäävä osuus on 42,5 %. Näin todelliseksi maankäyttökorvausosuudeksi muodostuu 23 % $((100 \% - \frac{1}{2} * 85 \%) * 40 \%)$ purkukustannusten osittaisen vähentämisen jälkeisestä arvonnoususta (todellisen arvonnousun ylittäessä 100 000 euroa).

Esimerkilaskelmat on tehty kolmelle erilaiselle alueelle. Edullisimmalla alueella rakennusoikeuden hinta on 300 € kerrosneliometriä ($k\text{-m}^2$) kohti ja uusien asuntojen keskimääräinen markkinahinta 4 000 € huoneistoneliometriä ($h\text{-m}^2$) kohden. Koska sekä rakennusoikeuden hinta että asuntojen hinnat nousevat kalliimmille alueille siirryttäessä, ovat muiden vaihtoehtojen hintatasot vastaavasti 600 €/k-m² ja 5 000 €/h-m² sekä 900 €/k-m² ja 6 000 €/h-m². Rakennusoikeuden hinta viittaa sellaisen maan käypään hintatasoon, jolla on olemassa oleva, vahvistettu asemakaava ja se määrittelee lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön arvon purkavan lisärakentamisen hankkeissa. Rakennusoikeuden hinta-arvioita on saatu kaupungeilta ja markkinaosapuolilta. Asuntojen myyntihinnat ovat vastaavan kalleusluokan alueiden uudiskohteiden myyntiesitteistä.

Vanhojen osakkaiden oletetaan jatkavan yhtiössä ja siksi heidän uudet asunnot on hinnoiteltu laskelmien esimerkeissä 10 prosenttia markkinahintoja alemmas (mutta autopaikoille ei alennusta oleteta käytännön hinnoittelukäytäntöjä jäljitellen). Varhainen sitoutuminen poistaa sijoittajalta myyntiriskiä ja markkinointikustannuksia, mutta perustajaurakoitsijan vastuut säilyvät, joten laskennallinen hinta on rakennuskustannuksia suurempi. Kyseessä on laskelmaoletus, joka voi realisoitua korkeampina tarjouksina rakennusoikeudesta. Hankekoon kasvu ja rakennusoikeuden kertaantuminen lisäävät taloudellista vipuvaikutusta ja tekevät hankkeesta tavoiteltavamman sijoittajalle. Pysäköintipaikoista vanhat osakkaat maksavat markkinahinnan, joka tässä tarkastelussa on yhtä suuri kuin arvioidut rakennuskustannukset (30 000 €).

Verovaikutukset on otettu huomioon erikseen kuinkin yhtiöjärjestelyn mukaisina. Varainsiirtovero on asunto-osakkeiden hankinnoissa 2,0 prosenttia (Varainsiirtoverolaki 20 §) ja kiinteistökaupoissa 4 prosenttia (Varainsiirtoverolaki 6 §). Laskelmissa tietyn yhtiöjärjestelyn sijoittajalle tuoma säästö veroissa on siirretty sijoittajan rakennusoikeudesta maksamaan hintaan, joka voi nyt olla (laskennallisesti) veroedun verran korkeampi. Laskelmat perustuvat täydellisen kilpailun olettamaan, jotta eri toteutustapojen keskinäinen vertailu on johdonmukainen.

Todelliset markkinat eivät välttämättä ole rationaaliset ja kohteetkin ovat ainutkertaisia. Esimerkiksi riskien hinnoittelu ja markkinoiden mielenkiinto hankkeeseen voi poiketa eri toteutustapojen välillä ja tätä samoilla lähtötietoarvoilla tehty laskelmat eivät ota huomioon. Toisaalta rakentamattomaan kiinteistöön nähden sijoittajaa rasittavat nyt vanhan rakennusmassan purkukustannukset (esimerkissä 150 €/h-m²), jotka on otettu huomioon (laskennallista) sijoittajan maksamaa hintaa alentavina tekijöinä. Osakkaiden oletetaan omistaneen asunnon vähintään kaksi vuotta ja sen olleen omassa (ml. perheenjäsenet) asumiskäytössä yhtäjaksoisesti niin ikään kahden vuoden ajan, jolloin luovutusvoittoveroa ei mene.

Taulukko 4. Osakkaan vanhan asunnon arvo (rakennusoikeuden arvo) suhteessa uuden asunnon hintaan [%], kun hanke toteutetaan suunnattuna osakeantina.

Nykyinen rakennus- oikeus [k-m ²]	Rakennus- oikeuden kasvu [vanha ×]	Rakennusoikeus [€/k-m ²] (*) Uuden asunnon hinta [€/h-m ²] (**)					
		300 (*)		600 (*)		900 (*)	
		4000 (**)		5000 (**)		6000 (**)	
		a)	b)	a)	b)	a)	b)
Ei maankäyttömaksua							
2500	× 2	26	23	38	35	46	43
	× 4	45	40	69	63	85	79
5000	× 2	26	23	38	35	47	43
	× 4	45	41	69	63	85	79
10000	× 2	26	24	38	35	47	43
	× 4	45	41	69	63	85	79
Maankäyttömaksu: Helsinki							
2500	× 2	26	23	38	35	44	41
	× 4	41	37	58	53	69	64
5000	× 2	26	23	36	33	42	40
	× 4	39	35	56	51	67	63
10000	× 2	25	23	35	33	42	39
	× 4	38	34	55	51	67	62
Maankäyttömaksu: Tampere							
2500	× 2	24	22	35	32	42	40
	× 4	39	35	58	54	72	67
5000	× 2	24	22	35	32	42	40
	× 4	39	35	59	54	72	67
10000	× 2	24	22	35	32	43	40
	× 4	39	35	59	54	72	67
		a) Ei sisällä autopaikkaa b) Sisältää autohallipaikan					

Vaihtoehtojen taloudellisuus

Esimerkilaskelmien tulos kuvaa uuden asunnon verollisista kustannuksista laskettavaa prosenttiosuutta, jota vanha asunto kunnostaan riippumatta vastaa, mikäli vanha asunto vaihdetaan uuteen samankokoiseen asuntoon. Laskelmat on tehty sekä uuden asunnon kustannukseen sisällytetyllä autohallipaikalla että ilman autopaikkaa. Lähtötilanteita on kolme (2 500, 5 000 ja 10 000 k-m²) ja niissä rakennusoikeus joko kaksin- tai nelinkertaistuu. Hankekoot ja rakennusoikeuden kasvu on määriteltä vastaamaan todennäköisiä yhtiöiden tilanteita (ks. kpl 2.4). Toki suurempikin rakennusoikeuden kasvu on mahdollista.

Taulukko 4 esittää tulokset tapauksessa, jossa hanke organisoidaan suunnattua osakeantia käyttäen. Tulokset viestivät seuraavaa:

- Vanhan asunnon arvo voi vaihdella yhdestä neljäsosasta kolmeen neljäsosaan uuden asunnon hinnasta.
- Täydennysrakentamiskohteiden usein edellyttämät kalliit autohallipaikat lisäävät kustannuksia, jolloin vanhan asunnon arvon osuus laskee.
- Kalliille alueille sijoittuvat hankkeet ovat osakkaille kannattavimpia rakennusoikeudesta maksettavan hinnan takia, vaikka asunnot itsessäänkin ovat kalliimpia.
- Lisärakennusoikeuden määrä suhteessa lähtötilanteeseen on avaintekijä hankkeen kannattavuudessa.
- Kuntien erilaiset maankäyttömaksun määrittelyperusteet vaikuttavat hankkeen kannattavuuteen.

Yhtiöjärjestelyn vaikutus verrattuna hankekohtaisiin tekijöihin on pieni, joten taulukossa edellä on esitetty vain suunnattu osakeanti ja muilta osin tulokset on koottu liitteeseen D. Suunnattuun osakeantiin verrattuna

- *osakkaiden myynti* -vaihtoehdon verorasite vähentää vanhan asunnon arvo-osuutta n. 2–3 prosenttiyksikköä ja
- *kiinteistön myynti* -vaihtoehdon verorasite vähentää arvo-osuutta enimmillään n. 2,5–5 prosenttiyksikköä.

Ero on suurimmillaan tapauksissa, jossa vanhan asunnon arvo suhteessa uuden asunnon kustannuksiin on suuri: tällöin osakkeen omistajien saamat myyntihinnat ovat suurimmillaan, mikä nostaa varainsiirtoverojen osuutta. Esimerkiksi Tampereella suunnatun osakeannin osuudet 22 ja 72 % putoavat osakkeiden myyntivaihtoehdossa 20 ja 69 %:iin. Verotuksen vaikutus kasvaa, jos asunnon omistuksen ja oman käytön kahden vuoden ehto ei täyty. Luovutusvoittoveron realisoituminen kasvattaa verokuormaa muissa vaihtoehdoissa paitsi suunnatussa osakeannissa, jossa asunnon vaihtoa ei lähtökohtaisesti tulkita sen luovutukseksi.

Vertailu peruskorjaukseen

Todennäköisimpiä kohteita purkavalle lisärakentamiselle ovat huonokuntoiset rakennukset. Siksi vanhojen rakennusten neliöhinnaksi on valittu alimman kymmenyksen kauppahinnat. Tilastokeskuksen asunto-osakekauppojen hintaseurannan (Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat) mukaan 1960–1970-luvuilla valmistuneiden asuntojen alimmat neliöhinnat ovat edullisilla alueilla 2300 euroa, keskihintaisilla alueilla 3000 euroa ja kalliilla alueella 4000 euroa.

Vertailussa (kuva 11) näihin neliöhintoihin on lisätty taloyhtiön peruskorjaus (1500 euro/m²), joka kattaa julkisivujen, parvekkeiden, ikkunoiden, ovien, vesikaton, vesi- ja viemäriputkien, lämmöntuotannon, ilmastoinnin ja sähköistyksen perusteellisen korjaamisen tai uusimisen, sekä asuntoremontti (300 euro/m²), jossa uusitaan pinnat ja kalusteet. Korjaukset on hinnoiteltu ympäristöministeriölle tehdyn asuinrakennusten peruskorjaustarve tutkimuksen perusteella (Vainio & Nippala, 2016). Vanhan asunnon markkinahinnan ja peruskorjauksen yhteenlaskettu neliöhinta nousee edullisimmalla alueella noin 100 euroa yli uuden asunnon hinnan. Keskihintaisilla ja kalliilla alueilla se jää 200 euroa uuden asunnon hinnan alapuolelle.

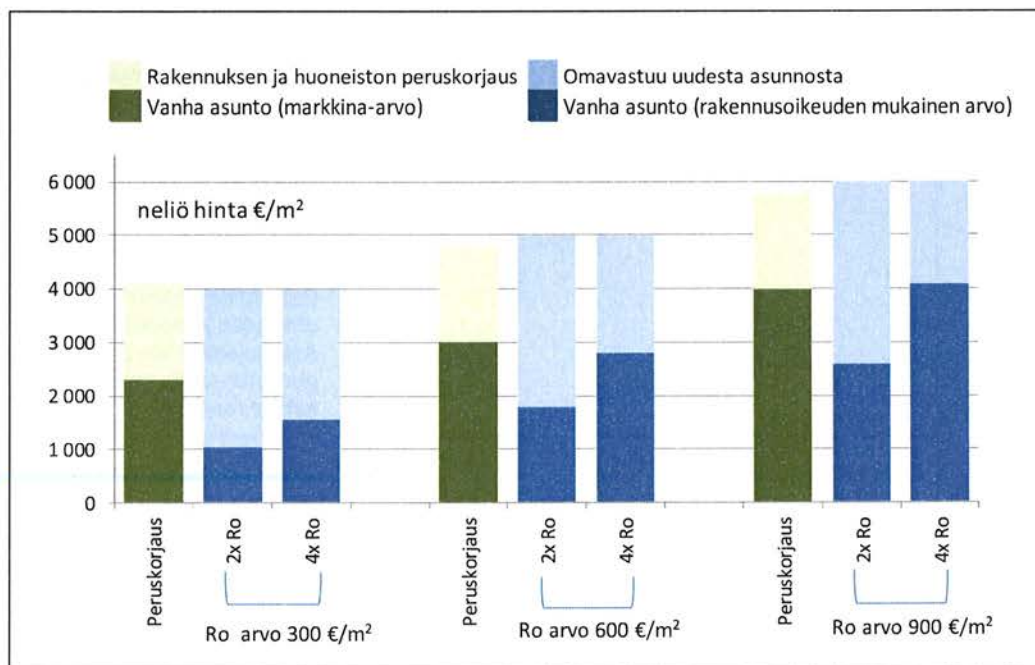
Kuvan 11 tarkastelussa Helsingissä sijaitsevalla tontilla on ennen kaavamuutosta ollut rakennusoikeutta 2500 kerros-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeus (Ro) kasvaa joko kaksin- tai nelinkertaiseksi. Osakkeen omistajat saavat maksettua vanhaan asuntoon liittyvän rakennusoikeuden myynnillä 26–69 prosenttia uuden asunnon hinnasta riippuen siitä, kuinka arvokkaalla alueella tontti sijaitsee (taulukko 4: osuudet ilman autopaikkaa). Vähiten maksettavaa

jää (1860 euro/m²), jos tontti sijaitsee arvokkaalla alueella ja rakennusoikeus nelinkertaistuu. Eniten maksettavaa on samalla alueella (3360 euro/m²), jos rakennusoikeus vain kaksinkertaistuu.

Jos osakkaat ovat tyytyväisiä 1960–1970-luvun asuntoratkaisuihin ja laatutasoon, rakennuksen ja asunnon peruskorjaus voi olla mielekäs, sillä siitä selviää usein pienemmin kustannuksin kuin purkavasta lisärakentamisesta. Jos asunnonvaihto tulee kuitenkin ajankohtaiseksi pian remontin jälkeen, osakkaalle koituu todennäköisesti tappiota. Peruskorjauskustannusten siirtyminen täysmääräisenä asunnon hintaan on epävarmaa (Nikola, 2011; Venäläinen, 2013). Myös ylläpitokustannuksissa ja tulevien vuosien arvonkehityksessä/hintatasossa on eroja peruskorjatun vanhan ja kokonaan uuden asunnon välillä. Mikäli tontti sopii lisärakentamiseen, osan kustannuksista voi peruskorjauskohteissakin kattaa lisärakennusoikeuden myyntituloilla.

Verrattuna 1960–70-luvulla rakennettuihin rakennuksiin, uudet rakennukset ovat merkittävästi turvallisempia, terveellisempiä, toimivampia, viihtyisämpiä sekä energia- ja ekotehokkaita (Vainio, 2008). Laatuparannuksia asuinrakennuksiin ovat saaneet aikaan asukkaiden tarpeet ja vaatimukset, kaavoituksella ja maankäyttösopimuksilla asetut vaatimukset, kehittynyt tuotetarjonta, rakentamismääräykset, kuluttajansuoja, pelastuslaki sekä vakuutusyhtiöiden vaatimukset. Hinta- ja kustannustekijät eivät yksin ratkaise vaihtoehtojen edullisuutta.

Taulukossa 5 on yhteenveto peruskorjauksen ja purkavan lisärakentamisen eroista asunto-osakeyhtiön osakkaan, kunnan sekä yritysten ja sijoittajien kannalta.



Kuva 11. Pylväsryhmät edustavat kolmen eri kalleusluokan alueita. Vanhan rakennuksen koko on 2500 m² ja siinä ei ole rakenteellista pysäköintiä. Vihreässä pylväessä on asunnon markkina-hintaan lisätty rakennuksen ja asunnon peruskorjauskustannukset. Sinisissä pylväissä on rakennusoikeuden osakaskohtainen arvo ja osakeannin mukaiseen järjestelyyn sisältyvä osakkaiden lisärahoitusosuus.

Taulukko 5. Peruskorjauksen ja purkavan lisärakentamisen vertailu.

Rakennuksen peruskorjaus	Rakennuksen purkava lisärakentaminen
<u>Taloyhtiön osakkaiden kannalta</u> - Ennen toteutumista asuntojen hinnat laskevat. - Pääsääntöisesti taloyhtiöt pystyvät järjestämään peruskorjauksen rahoituksen pankkilainalla. On tapauksia, joissa pankkilainaa ei ole myönnetty taloyhtiölle, koska kiinteistöä ei ole pidetty riittävänä vakuutena. - Peruskorjauksen rahoittavat taloyhtiö ja osakkaat itse tietyn vastuunjaon mukaisesti. - Lisäinvestointi on usein pienempi. On kuitenkin epävarmaa, siirtykö sijoitus asunnon hintaan myyntitilanteessa. - Hoitovastike laskee, mutta ei uudisrakennuksen vastikkeen tasolle. - Kiinteistövero entisellään. - Voi johtaa hetkelliseen asumisen epäjatkuvuuteen.	<u>Taloyhtiön osakkaiden kannalta</u> - Ennen toteutumista asuntojen hinnat laskevat. - Hankkeet kestävät vuosia ja suunnitteilla oleva hanke vaikeuttaa asuntokauppaa. - Rahoituksen järjestäminen ja vakuudet voivat olla haaste. - Sekä rakennus ja huoneistot että pihapiiri uusiutuvat. - Asunnon voi päivittää sopivan kokoiseksi ja toimivammaksi esim. vanhuuden hoivatarpeita varten. - Omarahoitus on suurempi. Kasvavilla kaupunkiseuduilla taloudellinen mahdollisuus, koska uusi asunto säilyttää arvonsa. - Hoitovastike pienempi kuin vanhasta asunnosta. - Kiinteistövero voi nousta.
<u>Kunnan kannalta</u> - Jokainen peruskorjattu rakennus kohentaa aluetta ja voi innostaa myös naapurustoa korjaushankkeisiin.	<u>Kunnan kannalta</u> - Lisärakentamisen osalta säästetään julkisen yhdyskunta- ja palveluinfrastruktuurin rakentamisessa verrattuna rakentamiseen uusille alueille. - Energiatehokkaita uusia rakennuksia voidaan lämmittää suurempi kerrosala samalla kaukolämmön määrällä kuin vanhoja rakennuksia. - Kiinteistöverotulo nousee, kun tontilla on enemmän kerrosalaa ja uudempiä asuntoja. - Uudisrakentaminen voi saada aikaan dominoefektin ja yleistä piristystä alueen kehitykseen, jolloin mahdollinen rappeutumiskierre alueella katkeaa ja kaupunkikuva parantuu. - Palveluille enemmän käyttäjiä; tärkeä peruste erityisesti joukkoliikenteessä. - Asuntojakauman ajantasaistamisella ja monipuolistumisella voidaan parantaa alueen sosiaalisia rakenteita.
<u>Yritysten ja sijoittajien kannalta</u> - Peruskorjauksiin osallistuvat eri yritykset kuin uudisrakentamiseen. - Sijoittajat eivät yleensä osallistu asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaushankkeisiin (vuokraloja sen sijaan korjataan omistusasunnoiksi).	<u>Yritysten ja sijoittajien kannalta</u> - Rakennusoikeuden hankkimisprosessi vie enemmän aikaa verrattuna rakentamiseen uusille alueille, missä asemakaava on valmiiksi vahva. - Valmis rakennettu ympäristö on vähäriskisempi kuin kokonaan uusi alue ja siellä on olemassa potentiaalinen asiakaskunta. - Rakentamisen osalta purkava lisärakentaminen vastaa normaalia uudisrakentamista vastaavalla alueella. - Hankkeeseen osallistuvat uudisrakentamista harjoittavat yritykset ml. kiinteistöjalostukseen erikoistuneet konsultit.