



Turun Seudun OP

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

30.10.2024

Taloyhtiö rahoituksen ammattilaiset – OP Turun Seutu



Niko Salminen
Asiakkuuspäällikkö
Taloyhtiörahoitus

niko.salminen@op.fi
010 256 9102



Karl Nyqvist
Asiakkuuspäällikkö
Taloyhtiörahoitus

karl.nyqvist@op.fi
010 256 9042



Lassi Levonmaa
Maksuliikeasiantuntija
Maksuliikepalvelut

lassi.levonmaa@op.fi
010 256 9004

Paikallista asiantuntijuutta taloyhtiösi asioissa.

turun.seudun.taloyhtiot@op.fi

Asumisen rahoituksen ammattilaiset – OP Turun Seutu



Marianne Kantola
Asiakasvastaava
Henkilöasiakkaan pankkipalvelut

marianne.kantola@op.fi
010 2569 630



Tino Kuusniemi
Asiakkuuspäällikkö
asuntorahoitus

tino.kuusniemi@op.fi
010 2569 114



Emmi Mattsson
Asiakkuusasiantuntija
asuntorahoitus

emmi.mattsson@op.fi
010 2569 076

Huolehdimme, että saat meiltä sujuvan ja asiantuntevan palvelun
henkilökohtaisiin pankkipalvelutarpeisiisi.

Asiointi verkossa tai sähköpostilla

- Turvallinen asiointi verkossa
 - Verkkoviestillä tietojen välitys
 - Luottihakemuksen teko: op.fi –kanavassa tai turun.seudun.taloyhtiot@op.fi
- Yrityksen digitaalisen asioinnin kanavasta mm.:
 - Tilinpäätösmateriaali
 - Itse tulostettuna nopein tapa, materiaalin voi myös tilata op.fi kautta
 - Ylimääräiset osakaslyhennykset (reaaliaikainen)



Taloyhtiön rahoitus

- Jokainen taloyhtiö on erilainen, pyydä tarjous aina etukäteen.
 - Tarvittavat liitteet peruskorjaushankkeissa: isännöitsijäntodistus, osakasluettelo, tilinpäätöstiedot, kunnossapitotarveselvitys ja energiatodistus.
 - Mahdollisesti myös mm. esisopimus, kustannusarvio, hankesuunnitelma
- Pankki selvittää liitteiden avulla taloyhtiön kokonaistilanteen.
 - Taloyhtiön kiinteistön nykyisen arvon, tulevat ja tehdyt remontit, velkaantumisasteen, omistuspohjan
- Rätälöity lainatarjous taloyhtiölle
 - Teemme taloyhtiölle yksilöidyn rahoitustarjouksen.
 - Tarvittaessa lainaneuvottelut fyysisesti tai etänä.
 - Tarjouksessa on mukana korkosuojaustarjous.



Suomalaisten taloyhtiöiden tola puhututtaa

Uutinen

2400 talon isännöitsijältä tuli karu tieto suomalaiskotien ahdingosta: Tilanne voi yllättää asuntovelallisen

Osa taloyhtiöistä ei saa lainaa välttämättömään putkiremonttiin

Isännöinti-iltoin toteuttama kysely kertoo, että lainarahoituksen saanti isoille korjaushankkeille on osalle taloyhtiöistä hankalaa.

Korkojen laskukaan ei pelasta velkapommilta – 1970-luvun kerrostalot eivät voi enää odottaa

Vain puolet maksaisi taloyhtiölainan pois asunnon oston yhteydessä

Yhä useampi taloyhtiön osakas jättää vastikkeita maksamatta

Näin taloyhtiössä asuvat kokevat vastikkeiden korotuksen omassa taloudessaan

Suomalaisten asuntolainoissa tapahtui muutos: Vakava muistutus velallisille

Taloyhtiöt eivät halua suunnitella korjauksia, kun kustannukset ja korot ovat korkeat

Taloyhtiöt korottavat nyt vastikkeitaan laajasti – Miten nostoista päätetään kotitalossasi? Vastaa HS:n kyselyyn

Julkisivujen remontit kallistuivat 12 prosenttia vuodentakaisesta

Taloyhtiöissä paljon velkaa ja avointa korkoriskiä

Suomalaiset velkaantuneet taloyhtiöiden kautta

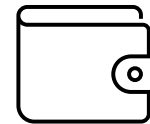
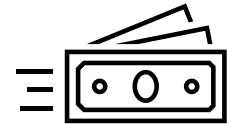
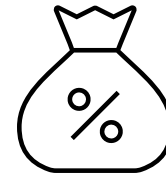
- Taloyhtiöt ovat velkaantuneet ennätystahtia
- Vuodesta 2010 lähtien taloyhtiölainojen kasvu on ollut erittäin voimakasta muihin lainoihin nähden
- Uudisrakentaminen on lisääntynyt kaupungistumisen myötä ja samaan aikaan lukuisat taloyhtiöt ovat peruskorjauksen tarpeessa tällä vuosikymmenellä
- Yksityisasiakkaiden lainaehtojen kiristyminen ja verovähennysoikeuden supistaminen on johtanut siihen, että taloyhtiölaina tulee usein henkilökohtaista asuntolainaa edullisemmaksi

Taloyhtiölainoissa piilee suuri korkoriski

- Taloyhtiölainoilla rahoitetaan usein mittavia peruskorjauksia
- Monesti korjaustarpeet osuvat limittäin, jolloin lainaa otetaan lainan päälle
- Taloyhtiöiden laina-ajat ovat pidentyneet 25 vuoteen asti ja lainat sidottu vaihtuvaan euribor-korkoon
- Vuosia vallinnut matala korkotaso piti lainanhoitokustannukset kohtuullisina, mutta korkojen nousu pakottaa yhtiöt nostamaan vastikkeita

Vastuullisuus ja taloyhtiön lainanhoitokyky

- Osakkaiden maksukyky
 - Erilaisia lähtötilanteita
 - Voi vaihdella vuosien varrella, myös häiriöitä
- Erilaisia lähtökohtia omistajina - oma koti / sijoitusasunto
- Osakkaiden yhteisvastuu taloyhtiön lainasta
- Lainanhoidomenot voivat muodostaa merkittävän osan osakkaan talouden kustannuksista, jolloin myös koron muutoksilla on merkittävä vaikutus
- Taloyhtiön lainanhoitokyvyn varmistaminen?





Korkomarkkinat

Markkinatilanne

Mitä kannattaa seurata?

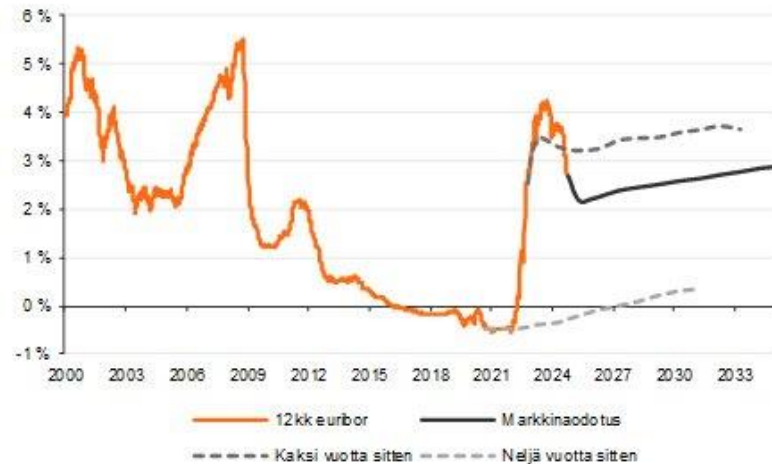
- Inflaatiokehitys määrittää pitkälti keskuspankkien tulevat koronnostot
 - Euroalueen inflaation voit tarkistaa [EKP:n sivuilta](#)
 - Talletuskorko 3,25 %
 - EKP:n seuraava kokous joulukuussa, jolloin odotuksissa koronlasku
 - Yhdysvaltojen keskuspankin seuraavat liikkeet ohjauskorkojen suhteen
 - Ohjauskorko tällä hetkellä 4,75 – 5,00 %
 - Koronlaskuodotukset ovat eläneet voimakkaasti, koska Yhdysvaltojen talousdata on yllättänyt vahvuudellaan
- Ukraina ja Gaza
 - Mikäli sodat laajenevat, sillä tulee väistämättä olemaan myös taloudellisesti negatiivisia vaikutuksia
- Talouden ja inflaation kehityksen ristiveto
 - Mitä on EKP:n työkalupakissa, jos inflaatio jää korkeaksi ja talouskasvu hyytyy voimakkaammin

Korkomarkkinat

12 kk euriborin markkinaodotus

- Euriborit ovat kääntyneet laskuun markkinoiden hinnoittelussa EKP:n jatkavan koronlaskuja syksyn aikana
- Korkokehitystä aliarvioitiin vielä keväällä dramaattisesti ja markkinahinnoittelu osoittautui kerta toisensa jälkeen vääräksi. Korot ovat laskeneet huomattavasti elokuun alun jälkeen.
- Rajut liikkeet ja ennustamisen vaikeus alleviivaavat korkojen kehitykseen liittyvää epävarmuutta ja suojaamisen tärkeyttä riskienhallinnassa

12kk euribor ja markkinahinnoittelu



Lähde: OP Markets, Bloomberg

Korkomarkkinat

EKP:n tulevat askeleet

- Markkinat odottavat tällä hetkellä, että EKP tulee laskemaan korkoja loppuvuoden aikana
- EKP on kuitenkin teroittanut, että se tekee tulevat päätöksensä dataan perustuen
- Samaan aikaan markkinat ovat menneet asentoon, jossa odotetaan korkojen pysyvän lähellä nykytasoa pitkään (**higher for longer**)
- Suojaukset ovat tällä hetkellä todella houkuttelevasti hinnoiteltu vaihtuvaan korkoon verrattuna, koska suojaustasoihin on hinnoiteltu koronlaskuja





Taloyhtiön korkosuojaus

Taloyhtiölainan korkoriskin suojaaminen

Taloyhtiölainoja ei ole perinteisesti juurikaan suojattu

- Ennen valtaosa osakkaista maksoi osuutensa pois henkilökohtaisella lainalla
- Matala korkotaso piti taloyhtiölainojen rahoitusvastikkeet kurissa
- Hyviä ja nimenomaisesti taloyhtiöille suunnattuja suojausratkaisuja ei ole ollut tarjolla
- Viime vuosina inflaation taso ja energiahinnat ovat olleet matalalla, mikä on myös pitänyt vastiketasot maltillisena

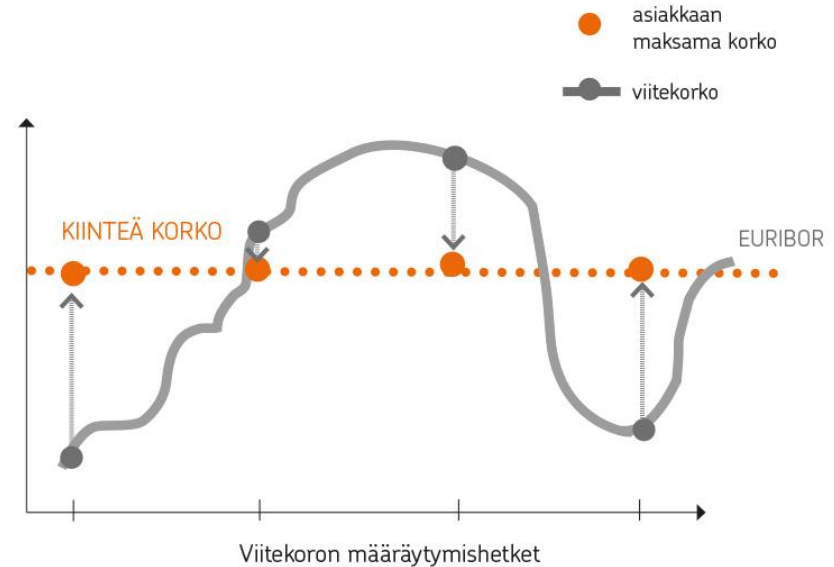
Kysynnän kasvun myötä taloyhtiöille on kehitetty uusi suojausratkaisu

- Kysyntä taloyhtiölainojen suojauksille on kasvanut voimakkaasti
 - Taloyhtiölaina nykyään usein henkilökohtaista lainaa edullisempi eikä osuuksia enää makseta yhtä usein pois
 - Pitkät korot ovat kääntyneet voimakkaaseen nousuun

Taloyhtiölainan korkosuojauksen ominaisuudet

- Taloyhtiölainan vaihtuva viitekorko muutetaan kiinteäksi ennalta sovitulle ajalle 3–25 vuodeksi
- Helpotusta taloyhtiön talouden suunnitteluun ja budjetointiin
- Joustava lainan takaisinmaksuohjelma ylimääräisten osakassuoritusten ja lyhennysvapaiden varalle
- Suojauksesta ei peritä erillistä maksua

Korkojen nousulta suojautuminen on osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa.



Miksi suojautua juuri nyt?

- Vaihtoehtoiskustannus suojauksesta on olematon
- Nollakorkoympäristöön ei ole paluuta
- Suojauksella varmistetaan lähivuosien korkokustannukset ja varmistetaan, ettei rahoitusvastiketta jouduta nostamaan
- Korkojen nousulta suojautuminen on osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa.
- Taloyhtiön korkosuojaus on riskienhallinnan mahdollisuutena loistava – **taloyhtiölle suojaa, mutta osakkailla oma vapaus päättää, sillä oma lainaosuus on poismaksettavissa milloin tahansa**



Miksi suojautua juuri nyt?

Asiakkaiden ratkaisut

- Negatiivisten korkojen aikana asiakkaat suosivat pitkiä suojausratkaisua
 - Nämä ratkaisut ovat erinomaisia tämän hetken korkoympäristössä
- Korkojen noustua asiakkaat ovat suosineet enemmän 5-10 vuoden mittaisia suojausajaksia
 - Suojaa epävakaiseen inflaatioympäristöön ja korkean rahoitusasteen ajaksi



Yhteenveto

- Taloyhtiöt ovat velkaantuneet ennätysvauhtia
- Isoja peruskorjauksia varten nostetuissa pitkissä taloyhtiölainoissa piilee suuri korkoriski
- Korkojen nousu tulee vaikuttamaan usean taloyhtiön ja osakkaan talouteen
- Korkojen nousu on yksi harvoja kustannuksia, joilta taloyhtiöt voivat suojautua
- Nyt on edelleen hyvä aika tarkastella korkoriskejä ja suojautua
- Taloyhtiölainan korkosuojauksella varmistat matalat korkokulut pitkälle tulevaisuuteen
- Suojausratkaisu on räätälöity nimenomaan taloyhtiöiden tarpeisiin



Käytännön toimenpiteet taloyhtiölainan korkosuojauksen toteuttamiseksi

1. Pyydä taloyhtiölainan korkosuojaustarjous omasta Osuuspankistasi
 - Suojaustaso on tässä vaiheessa indikatiivinen ja lopullinen taso määräytyy vasta suojauksen tekohetkellä
2. Vie suojaus hallituksen käsiteltäväksi
3. Hallitus tekee päätöksen lainan suojaamisesta
4. Pyydä päivitetty suojaustaso Osuuspankilta ja toteuta suojaus
 - Suojaus liitetään pankin puolesta luoton ehtoihin
5. Yhtiökokous hyväksyy mahdollisen uuden rahoitusvastikkeen

KIITOS

Käännekohta

Nyt on aika tehdä kestäviä valintoja.
Energiamerkit ja niiden avulla kiinteistöjen
arvosta ja pienistä ympäristökuormituksista.

Alota muutos kestävästi hoitusratkaisulla.
op.fi/vestave-yritysrahoitus