



Taloyhtiön eri rahoitusratkaisut

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

1.11.2023

Annika Pöysti, OP Turun Seutu



Remontti ajankohtaista taloyhtiössä?

- Yleisimmät isot peruskorjaushankkeet: julkisivuremontti, putkiremontti sekä erilaiset energiaratkaisut
- Tärkeää tehdä peruskorjaukset oikeaan aikaan ja ammattimaisesti
 - Peruskorjaukset osakkaan näkökulma: vaikuttavat asumisen viihtyvyyteen ja asunnon jälleenmyyntiarvoon
 - Asuintalosta huolehtiminen ja sen arvon säilyttäminen ovat merkityksellisiä
 - Useimmiten osakkaan varallisuus koostuu omana kotina käytettävästä asunto-osakkeesta
 - Jos peruskorjauksien tekemistä lykätään liian pitkälle
 - Korjauksen tekeminen kiireellä (esim. vuototilanne) voi aiheuttaa sen, että remontin kustannus nousee yllättävänkin korkeaksi
 - Kerralla tehdään isot peruskorjaushankkeet -> voi aiheuttaa haasteita rahoituksen saamisessa

Taloyhtiön kunnossapidon suunnitelmallisuus

- Suunnitelmallisuus taloyhtiön kunnossapidossa
 - Näkymä tulevaisuuteen ja auttaa kunnossapitoon liittyvien kustannusten jakautumista pitkälle aikavälille
 - Peruskorjauksen eri vaihtoehtojen vertailua ja eri ulkopuolisten asiantuntijoiden hyödyntämistä
 - Kun taloyhtiön talous on tasapainossa ja mahdollisiin yllätyksiin on varauduttu
 - osakekohtainen vastike on helpommin ennustettavissa ja hallittavissa
- Kunnossapitotarveselvityksen ajan tasalla pitäminen
 - Korjauksien oikea-aikaisuus, suunnitelmien päivittäminen vuosittain, tarpeelliset ja isohkot remontit huomioitu



Peruskorjauksen rahoittaminen

- Aloita isojen peruskorjaushankkeiden suunnittelu hyvissä ajoin
 - Päätökset yhtiökokouksessa: millä tavalla korjauksia ryhdytään suunnittelemaan ja miten ne tullaan rahoittamaan
- Remontin rahoitus
 - Taloyhtiön yhtiölaina
 - Osakkailta perityt ylimääräiset vastikkeet
 - Osakkaiden henkilökohtaiset lainat
- Peruskorjaukset ovat aina suuria ja kalliita hankkeita
 - Vaativat huolellista suunnittelua ja varautumista
 - Kiinteistöstä tehty kuntoarvio ja kunnossapitotarvesuunnitelma
 - tiedetään talon tulevat kunnostustarpeet, ajankohdat ja kustannukset etukäteen

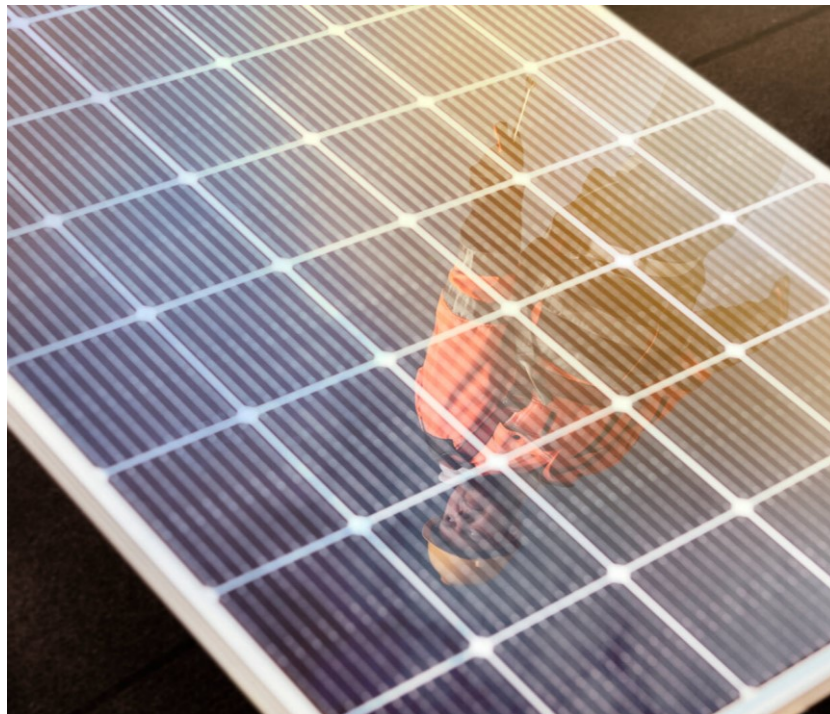


Taloyhtiön rahoituskelpoisuus

- Mitä tietoja pankki tutkii, kun taloyhtiö hakee lainaa
 - Viimeisin vahvistettu tilinpäätös ja talousarvio
 - Isännöitsijäntodistus
 - Huomioidaan taloyhtiön koko; asuntojen ja liiketilojen määrä
 - Sijainti
 - Kasvukeskus vs. muuttotappiollinen paikkakunta
 - Tontti
 - Oma- vai vuokratontti
 - Vuokrasopimuksen sisältö, vuokranantaja (kaupunki vs. yksityinen)
 - Vuokratontin lunastusmahdollisuus, osakas tutustu huolella
 - Kunnossapitotarveselvitys (tehdyt ja tulevat remontit)
 - Osakasluettelo
 - Sijoittajaomistus, erityinen huomio keskittyneessä omistuksessa
 - Rahoitusasteen maltillisuus
 - Velat suhteessa kiinteistön nykyarvoon
 - Onko korkoriski hallinnassa
 - Helpottaa myös tulevaisuudessa taloyhtiön budjetin laadinnassa sekä tulevien remonttien kulujen laskennassa

Energiatehokkaat peruskorjaukset

- Kestävät rahoitusratkaisumme rahoitetaan (vihreällä lainalla) mm. seuraaviin hankkeisiin:
 - energiatehokkuutta parantaviin rakennus-, remontointi- ja peruskorjaushankkeisiin
 - energiatehokkaaseen uudisrakentamiseen
 - uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen
 - vähäpäästöisen liikenteen infrastruktuurin rakentamiseen
- Kestävät rahoitusratkaisut edistävät:
 - kestäväää kehitystä
 - pienentävät ympäristövaikutuksia
 - tarjoaa taloudellista hyötyä



Vastuullisuus taloyhtiön päätöksenteossa

- Hallituksen yleisimmät tehtävät
 - hallinnon ja toiminnan asianmukainen järjestäminen
 - kiinteistön ja rakennusten huolen- ja kunnossapito
 - Vastata yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnasta
- Osakkaiden maksukyky
 - Osakkailla on erilaisia elämäntilanteita
 - Oma koti / sijoitusasunto
 - Osakkaat ovat kaikki yhteisvastuullisia taloyhtiön lainasta
 - Vastikkeita tulee kerätä ajoissa ja korottaa tarpeen mukaan
 - Lainanhoitomenot muodostavat usein merkittävän osan elämisen kustannuksista
 - Korkojen nousun vaikutus



Taloyhtiötiimin yhteystiedot



Annika Pöysti
annika.poysti@op.fi
010 256 9135



Niko Salminen
niko.salminen@op.fi
010 256 9102



Ville Linho
ville.linho@op.fi
010 256 9070



Alisa Koski
alisa.koski@op.fi
010 256 9010

turun.seudun.yrityspankki@op.fi



Talous- ja korkomarkkinatilanne

Ajankohtaiset markkinateemat

1

Globaalin talouden heikon kasvun jakso pitkittyi lukuisten vastatuulien johdosta

2

Inflaatio osoittanut hellittämisen merkkejä, mutta huoli pidemmän aikavälin hintakehityksestä voimissaan

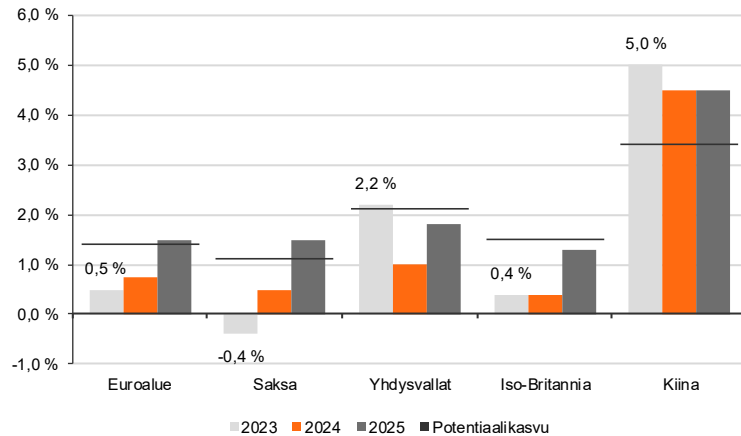
3

Markkinat asennoituneet pysyvästi korkeana säilyviin korkotasoihin

Markkinateemat

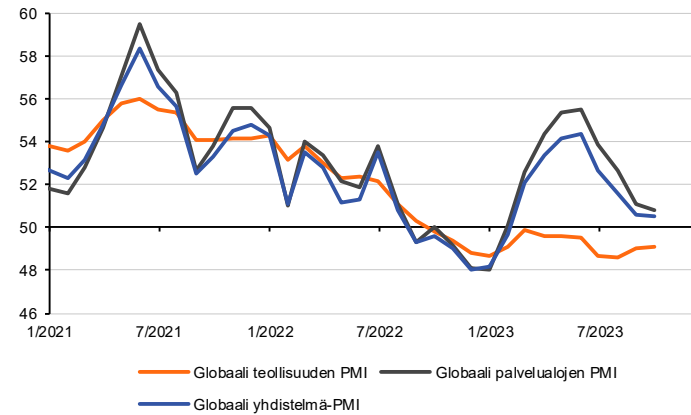
Talouden näkymä edelleen aneeminen ja alueelliset erot merkittäviä

Kasvuennusteet eri talousalueille



Lähde: OP Markets, Bloomberg

Globaalit ostopäällikköindeksit

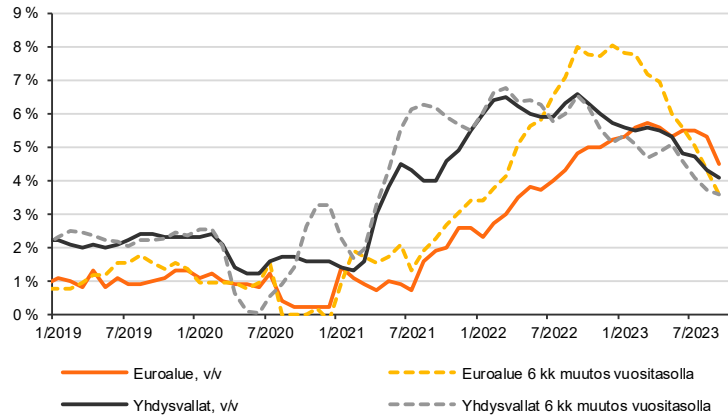


Lähde: OP Markets, Bloomberg

Markkinateemat

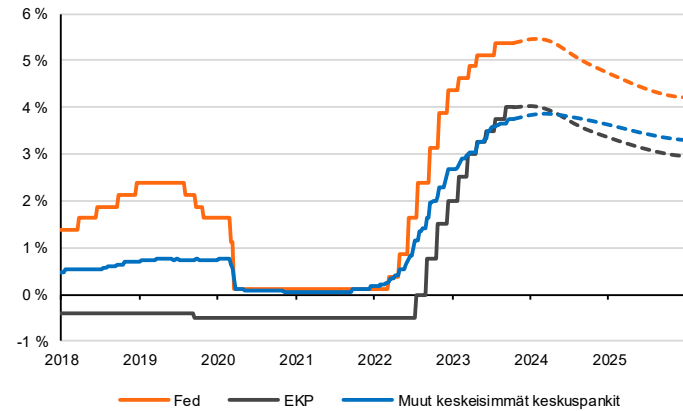
Inflaatio rauhoittumassa, mutta keskuspankeilla ei varaa hätiköintiin

Euroalueen ja Yhdysvaltojen pohjainflaatio



Lähde: OP Markets, Bloomberg

Keskuspankkikorot ja markkinaodotus

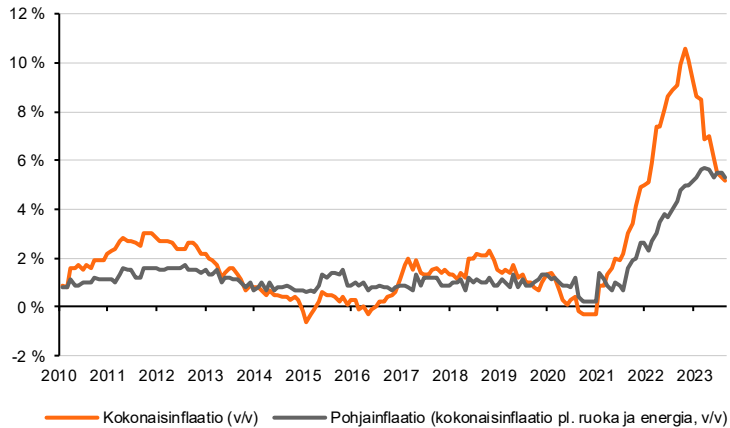


Lähde: OP Markets, Bloomberg

Euroalueen korot

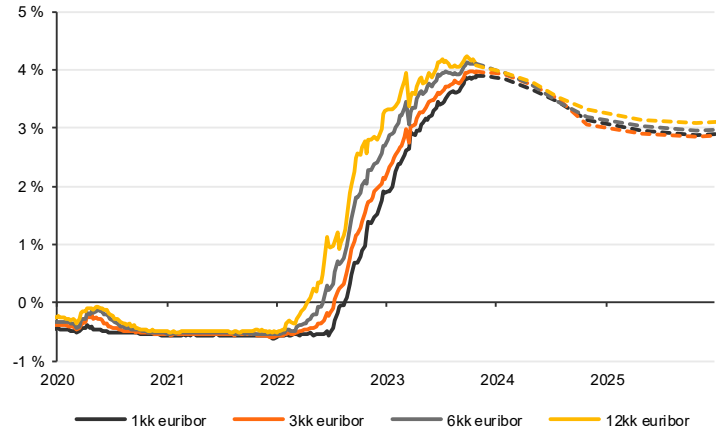
EKP jatkaa kireää rahapolitiikkaa vielä pidemmän aikaa

Euroalueen inflaatio



Lähde: OP Markets, Bloomberg

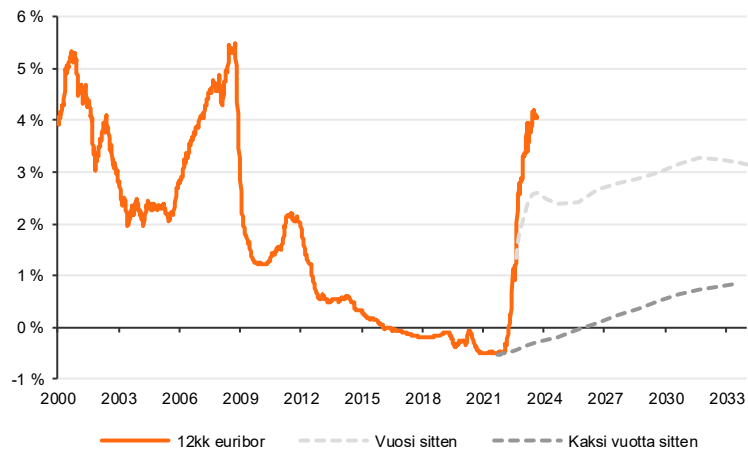
Euribor-korot ja markkinahinnoittelu



Lähde: OP Markets, Bloomberg

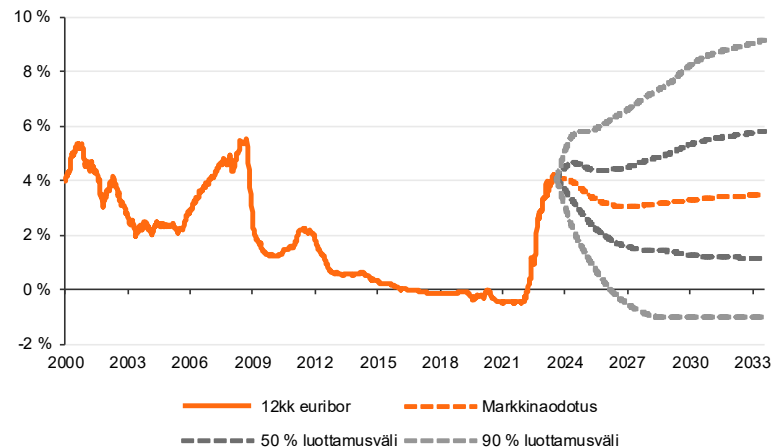
Tulevaisuuden korkokehitys epävarmaa ja ennustaminen mahdotonta

12kk euribor ja markkinahinnoittelu



Lähde: OP Markets, Bloomberg

12kk euriborin markkinaodotus ja indikiivinen jakauma



Lähde: OP Markets, Bloomberg

Taloyhtiölainan suojaaminen korkojen nousun varalle esimerkki



Taloyhtiölainan korkosuojaus – kiinteä korko

Ratkaisun ominaisuudet

- Taloyhtiöille varta vasten tarkoitettu ratkaisu, joka ottaa huomioon taloyhtiölainan erityispiirteet
- Kiinteä korko 3-25 vuodeksi
- Täysi suoja koronnousua vastaan
- Suojauksen tekemisestä ei veloiteta tekohetkellä erillistä maksua
- Lainan maksuohjelma säilyy joustavana
- Osakaskohtaiset lainaosuuksien poismaksut **kuluitta**
- Suojaus voidaan purkaa ennenaikaisesti **kuluitta** lainan takaisinmaksun yhteydessä



Ennustettavuutta taloyhtiön lainanhoitomeneihin

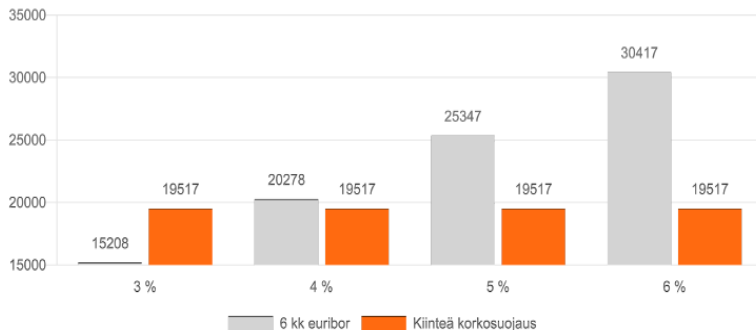
Korkosuojauksen alustavat ehdot

Pääoma korkosuojauksen alkaessa	500 000,00 €	Lyhennysväli	6 kk
Tasalyhennys	10 000,00 €	1. lyhennyksen eräpäivä	02.05.2024
		Viitekorko	6 kk euribor
Korkosuojauksen kiinteä korko	3,85 %	Korkosuojauksen alkamispäivä	02.11.2023
Kokonaiskorko (sis. marginaalin)	4,85 %	Korkosuojauksen päättymispäivä	02.11.2028

Tasot ovat indikaatiivisia ja perustuvat 31.10.2023 markkinatilanteeseen. Lopulliset tasot määräytyvät suojauksen tekohetkellä.

Laskelmassa mukana viitteellinen marginaali 1,00%

Viitekoron vaikutus lainan korkokuluihin suojatussa ja vaihtuvakorkoisessa lainassa



Oheisessa esimerkkilaskelmassa on verrattu suojatun ja suojaamattoman lainan vuosittaista korkokulua eri viitekorontasoilla. Laskenta on lyhenemättömälle luoton pääomalle ilman lainan marginaalia ja koronlaskentatapana on tod/360.

Korkosuojaus voidaan toteuttaa, kun luotto on kokonaan nostettu. Korkosuojauksesta ei veloiteta erillistä maksua. Se seuraa luoton ehtoja. Luoton maksuohjelma on joustava ja sallii ylimääräiset osakasyhennykset. Korkosuojauksen voi päättää ennakkaisesti vain luoton ennakkaisten takaisinmaksun yhteydessä eikä siitä peritä erillistä kuluja.

Kiinteä korko 5 vuotta: 3,85 % + lainan marginaali

Kiinteä korko 10 vuotta: 3,91 % + lainan marginaali

Maltillistuneet koronnosto-
odotukset mahdollistavat lainan
koron lukitsemisen kiinteäksi
tämän hetken euribor-tasoon
tai jopa sen alle!

Kiitos!