KIINTEISTÖ LIITTO

KUUMAT PERUNAT

mitä hallituksen pitää tietää taloyhtiön taloudesta ja hallinnosta juuri nyt?



Mia Koro-Kanerva
OTM, kira eMBA
Toimitusjohtaja

€ ja



KIINTEISTÖ LIITTO

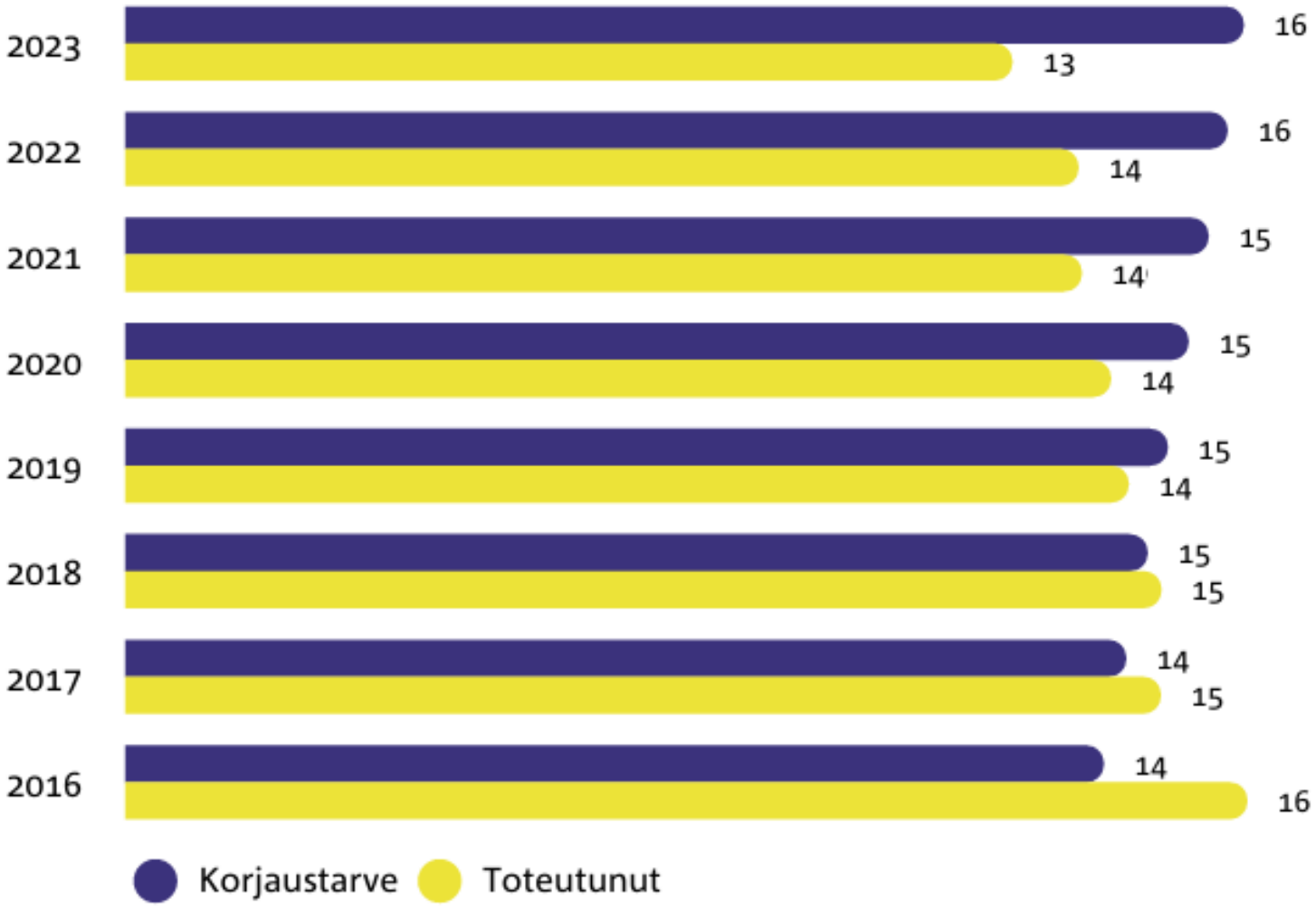
Talousarviot 2027

- Kustannusten nousupaineita jonkin verran näköpiirissä, kunta- ja kiinteistökohtainen vaihtelu suurta
- Avustuksia haettavissa
  - Energia-avustus 2026-2027 haettavissa rakennuksen energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin
  - Esteettömyysavustus liikkumisesteiden poistamiseen (liikuntarajoitteisen pääsy asuinrakennukseen, asuntoon tai yhteisiin tiloihin
  - Hissiavustus, joka mahdollistaa kulkemiseen asuinrakennukseen, asuntoon tai yhteisiin tiloihin, jos talossa ei ole ennestään hissiä

KIINTEISTÖ LIITTO



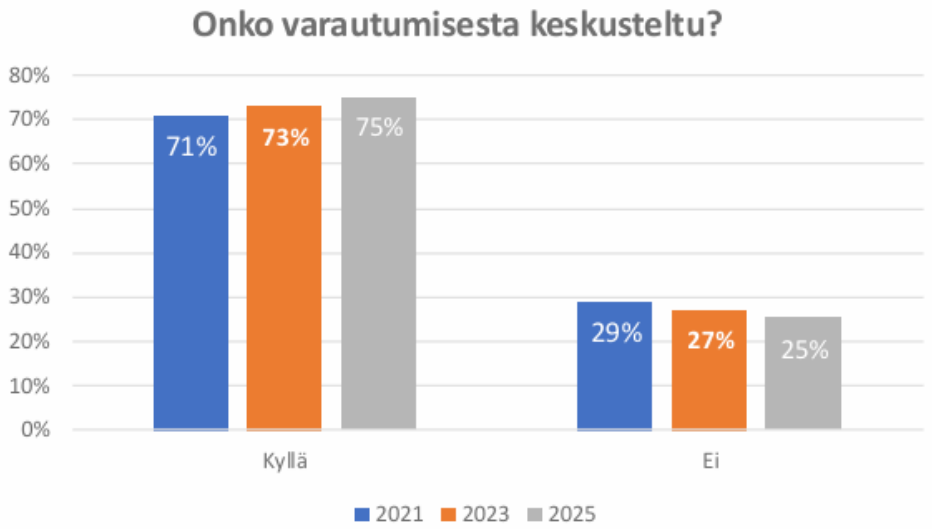
Korjaustarve ja tehdyt korjaukset eriytyvät

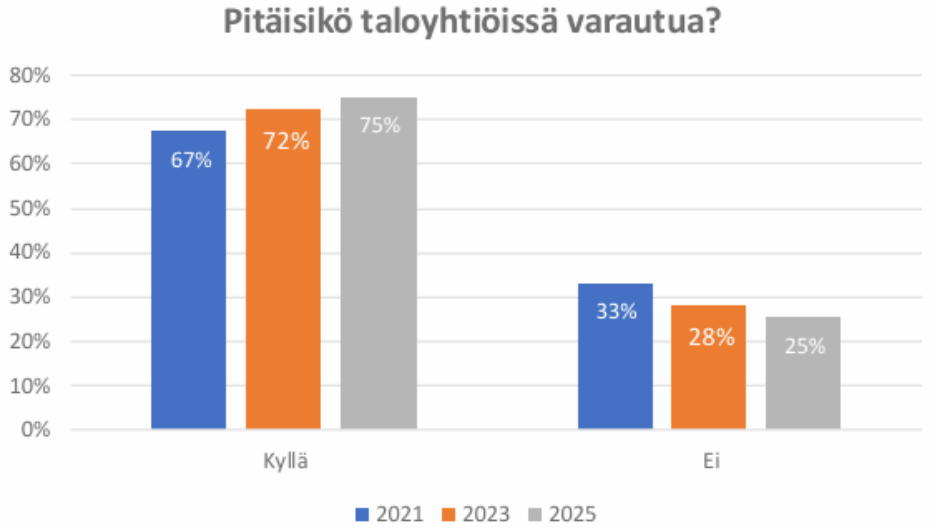


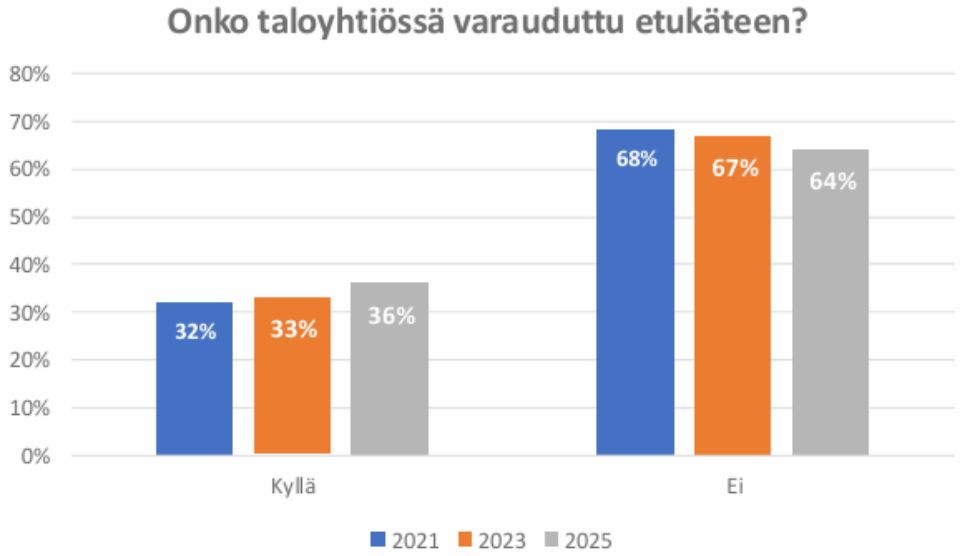
Talokannan toteutuneet korjaukset ja korjaustarve miljardia € vv. 2016–2023

Lähde: Forecon ja Tilastokeskuksen lähteistä koostetut toteutuneet korjauskustannukset

Taloudellinen ennakkovarautuminen







KIINTEISTÖ LIITTO

Lähde: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskysely 2025, Talous- ja rahoituskysely 2023 ja Talous- ja rahoituskysely 2021

Taloyhtiön strategia/suunnitelmat avainasemassa

➔Strategia vastaa kysymykseen kehitetäänkö, ylläpidetäänkö vai ajetaanko alas?

- Yhtiökokous päättää strategiasta
- Hallitus suunnittelee sen pohjalta, miten rakennuksia ylläpidetään ja korjataan
  - Pohjana kuntotutkimukset, kuntoarviot, RT-kortit, yhtiön tase ja rahoitustilanne, lainat
- Vähintään 10 vuoden tekninen ja taloudellinen suunnitelma
  - Elinehto yhtiön lainoitettavuudelle ja iso merkitys myös asuntojen arvolle

KIINTEISTÖ LIITTO



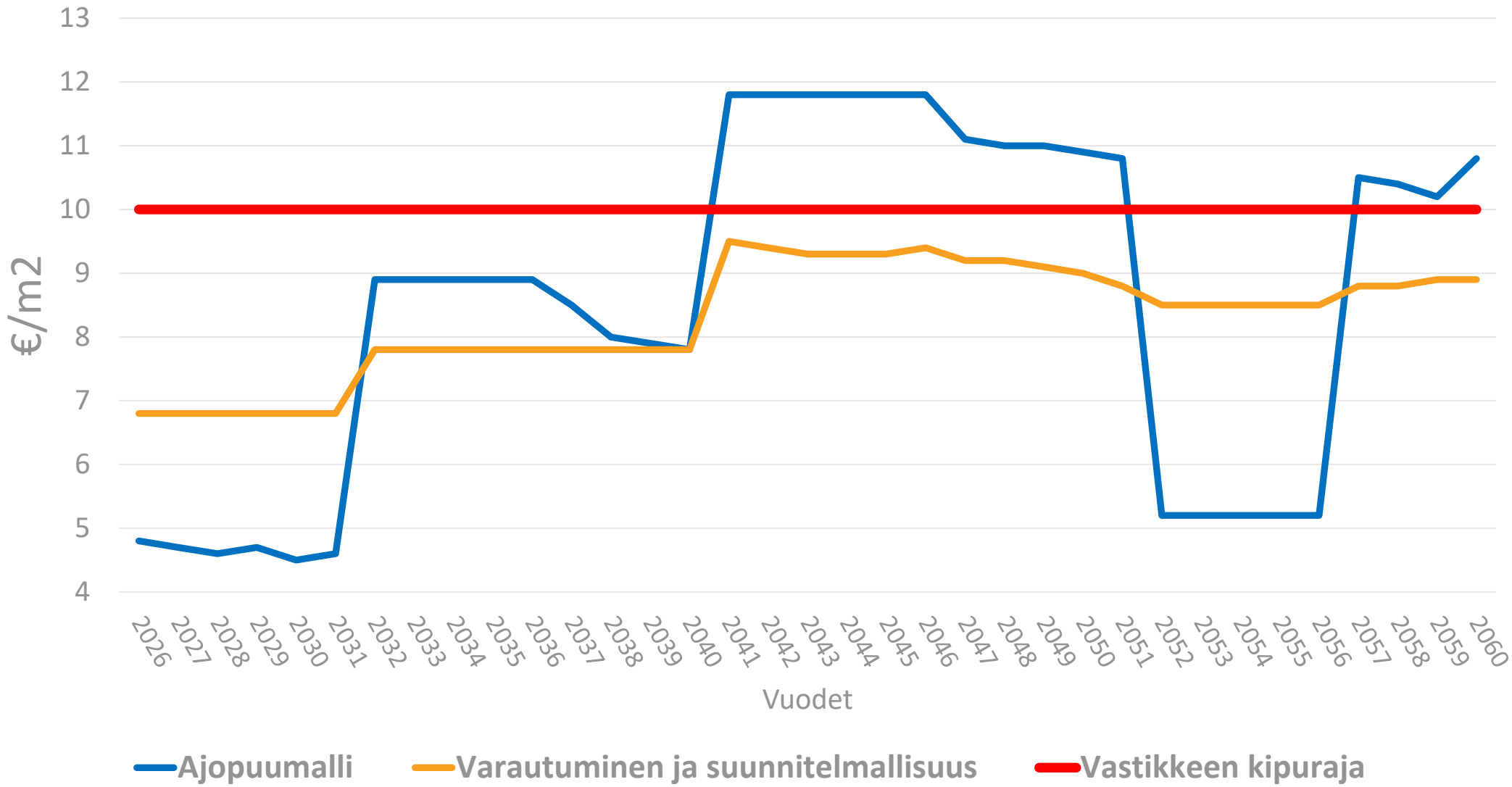
Miten priorisoida korjauksia?

1. Talon pitää olla turvallinen käyttää -> tämä menee ohi kaiken
2. Mikä rakennusten kunto on? Mitä vaurioita on/onko ja mitä seuraa, jos lykätään?
3. Kuntotutkimukset ja –arviot ja taloyhtiöstrategia, ymmärrys keskimääräisistä kunnossapitojaksoista ja käyttöiästä
4. Mihin taloyhtiöllä on varaa?
5. Suunnitelma, mitä teknisesti ja taloudellisesti tehdään ja milloin, mitä niputetaan yhteen

KIINTEISTÖ LIITTO



Millainen strategia? Missä menee vastikkeen kipuraja?



Isännöinnin muutosvoimat



KIINTEISTÖ LIITTO

ARVI – uudistunut isännöinnin sertifiointiohjelma



KIINTEISTÖ LIITTO

Ajankohtaiset lakimuutokset



KIINTEISTÖ LIITTO

Tupakointi

- AOYL: viranomaiskiellon tai yhtiöjärjestyksen rikkominen hallintaanottoperusteena
- AHVL: lain nojalla kielletty
- Tupakkalaki: esitetty, että 2/3 määräenemmistöllä yhtiökokouksessa voi kieltää -> yhtiöjärjestyksen muutos tai pelkkä yhtiökokouspäätös
  - Edellytykset asunnoissa kieltämisen osalta edelleen yhtä hankalat kuin viranomaismenettelyssä
  - Parvekkeiden ja pihojen osalta selkeä parannus



KIINTEISTÖ LIITTO


Taloyhtiön hyvässä hoidossa
ratkaisee asenne.
Kiitos!