



Varmista taloyhtiön rahoituksen
saatavuus talouden tasapainolla

Taloyhtiö 2026
21.4.2026

Janne Koivuniemi
OP Uusimaa, Yritys- ja yhteisöpankki
Rakentaminen ja asunto-osakeyhtiöt



OP Ryhmän perustehtävä

Edistämme omistaja-asiakkaidemme ja toimintaympäristömme kestäväää taloudellista menestystä, turvallisuutta ja hyvinvointia.



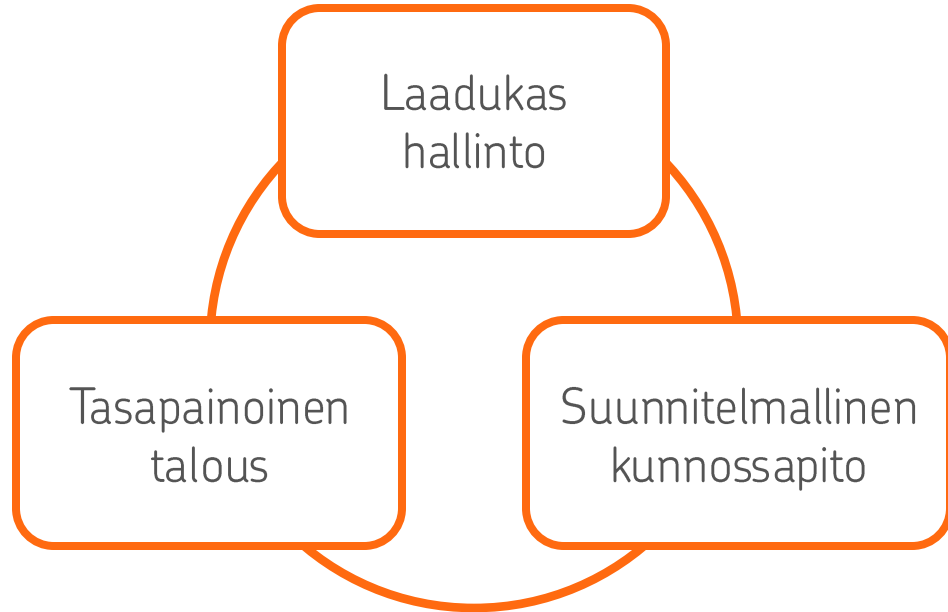
Parempien taloudellisten
valintojen valmentaja
ja
toiveikkaampien tulevaisuuksien
suunnannäyttävä

Mistä rakentuu hyvä taloyhtiö?



Hyvän taloyhtiön kivijalka

Suunnitelmallinen kunnossapito ei enää riitä



Hyvän taloyhtiön kivijalka

Suunnitelmallinen kunnossapito ei enää riitä



- Pankki tarkastelee rahoitettavuutta
- Osakas katsoo ennakoitavaa vastikekehitystä, vakaata taloutta, kiinteistön arvonkehitystä, osa myös asumisviihtyisyyttä
- Monet odottavat ennakoitavuutta ja läpinäkyvyyttä?

Mitä pankin pitää rahoittaessaan arvioida?

- Lainanottajan lainanhoitokyky
 - Tällä hetkellä
 - Tulevaisuudessa
- Lainanottajan/ kiinteistön vakuusarvo
 - Tällä hetkellä
 - Tulevaisuudessa
- Edellä mainittuihin liittyvät riskit



Talouden tasapaino



Talouden tasapaino

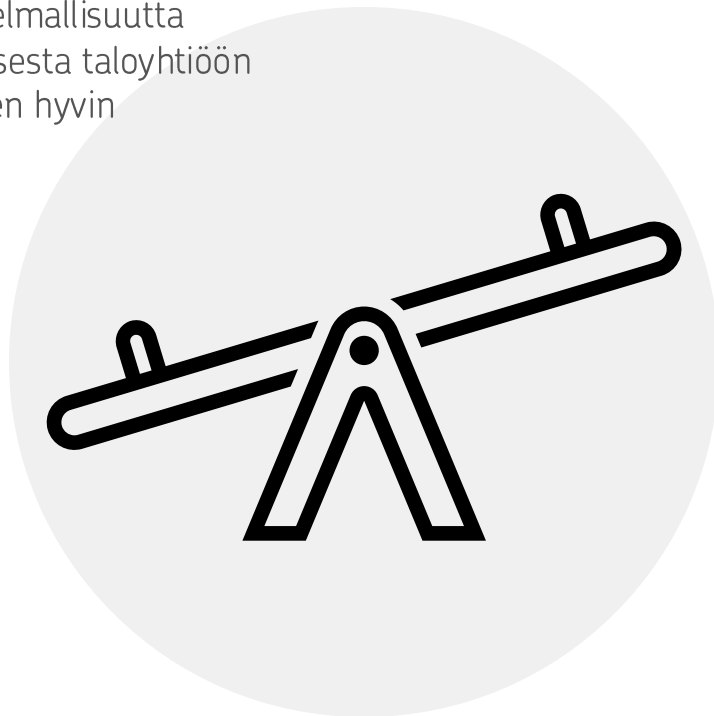
- Kulut / tuotot -> ylijäämä
- Maksuvalmius
- Vakavaraisuus
 - Velan suhde kiinteistön arvoon
 - Velan määrä
 - Lainanhoitomenot
 - Korkoriski



Talouden tasapaino

- Kulut / tuotot -> ylijäämä
- Maksuvalmius
- Vakavaraisuus
 - Velan suhde kiinteistön arvoon
 - Velan määrä
 - Lainanhoitomenot
 - Korkoriski

Taloutta tasapainottava puskuri
Osoittaa suunnitelmallisuutta
Merkki sitoutumisesta taloyhtiöön
ja sen hoitamiseen hyvin



Talouden tasapainoa voivat haastaa

Merkittävän korjausvelan
hoitaminen lyhyessä ajassa

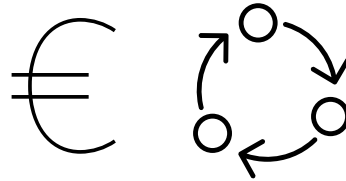
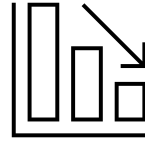


Suuret lainapääomat

Nopea inflaatio ja/tai
korkoriskin realisoituminen

Yllättävät korjaukset

Haasteet rahoituksen
saatavuudessa



Taloyhtiön lainanhoitokyky tai
maksukyky muodostuu
osakkaiden maksukykyä



Osakkaiden talouden tasapainon
häiriintyminen vaarantaa myös
taloyhtiön talouden tasapainon



Nopeasti
kohoavat
vastikkeet
haastavat
osakkaiden
maksukykyä



Vastikerästejä



Jälkeen jäävät
vastiketasot
heikentävät
maksu-
valmiutta

Talouden tasapainoa voivat haastaa

Merkittävän korjausvelan
hoitaminen lyhyessä ajassa

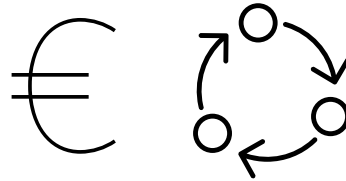
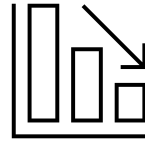


Suuret lainapääomat

Nopea inflaatio ja/tai
korkoriskin realisoituminen

Yllättävät korjaukset

Haasteet rahoituksen
saatavuudessa



Taloyhtiön lainanhoitokyky tai
maksukyky muodostuu
osakkaiden maksukyvästä



Osakkaiden talouden tasapainon
häiriintyminen vaarantaa myös
taloyhtiön talouden tasapainon



Nopeasti
kohoavat
vastikkeet
haastavat
osakkaiden
maksukykyä

Jälkeen jäävät
vastiketason
heikentävät
maksu-
valmiutta



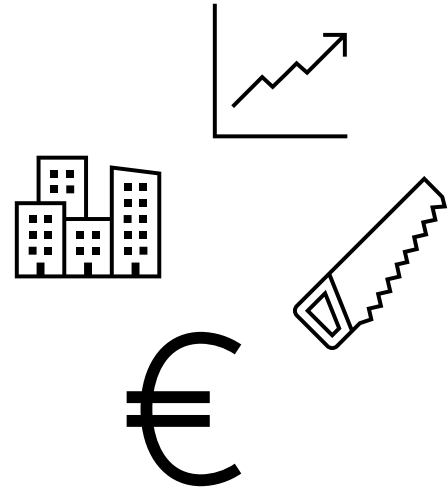
Vastikerästejä

Taloyhtiörahoituksesta ja talouden tasapainosta



Taloyhtiölainamarkkinassa tapahtunutta

- Suomen alueiden erisuuntainen kehitys
- Asuntojen ja kiinteistöjen arvon kehitys
- Merkittävä 70-lukulainen kanta tullut tiettyyn ikään
- Hyvin ja huonosti hoidettujen taloyhtiöiden ero kasvaa
- Korjauskustannusten kehitys
- Korkojen palaaminen normaaliin
- Korjausrakentamisen volyymi hiipunut; korjausvelka kasvaa, kunnossapidon suunnitelmallisuus on kärsinyt
- Pankkien sääntely kiristynyt



Mitä pankin pitää rahoittaessaan arvioida?

- Lainanottajan lainanhoitokyky
 - Tällä hetkellä
 - Tulevaisuudessa
- Lainanottajan/ kiinteistön vakuusarvo
 - Tällä hetkellä
 - Tulevaisuudessa
- Edellä mainittuihin liittyvät riskit



Pidä huolta näistä

- Laadukas isännöinti, muu hallinto ja dokumentaatio
- Ei merkittävää korjausvelkaa, taloyhtiötä hoidettu hyvin ja suunnitelmallisesti
- Rahoitusaste säilyy maltillisena
- **Tasapainoinen talous**
 - Hoitokatteen kumulatiivinen ylijäämä
 - Taloyhtiön maksukäyttäytyminen hyvä
 - Ei vastikerästejä
 - Maksuvalmius hyvä
 - Rahoituksen korkoriski hallinnassa



Myös näillä merkitystä

- Sijainti ja alueen kehitysnäkymät
- Taloyhtiön koko (huoneistojen lkm)
- Ei merkittävästi liiketiloja
- Omistus hajautunut, osakasprofiili
- Tontti oma vai vuokra – minkälaisilla ehdoilla



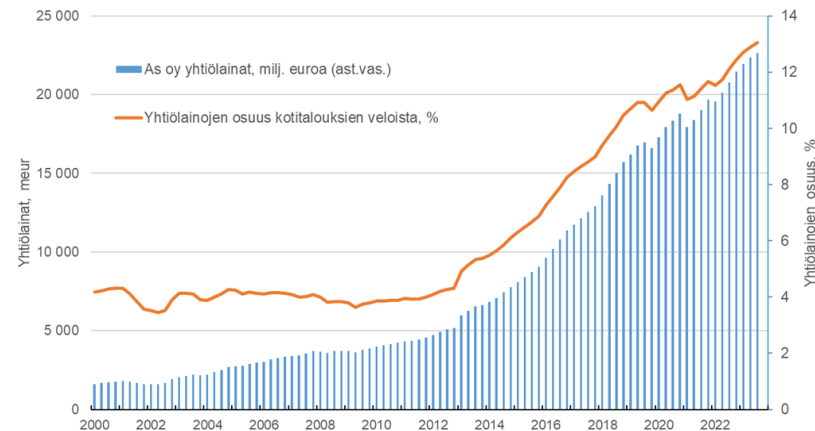
Miten taklata rahoitushaasteita

- Osakkaiden omarahoitusosuus
 - Ennakkosäästäminen korjausvastikkeena
 - Hankeosuussuorituksina käynnistämisen yhteydessä säästöistä tai asuntolainalla
- Saneerauskokonaisuuden sisällön karsiminen ja jakaminen peräkkäin toteutettaviin osiin
 - Vaihe vaiheelta kiinteistön arvo kasvaa
 - Yksittäisten hankkeiden rahoitustarpeet alhaisempia kuin yhdessä isossa hankkeessa
- Taloyhtiön varallisuuden hyödyntäminen
 - Huoneistot, rakennusoikeus, kaavamuuotos...

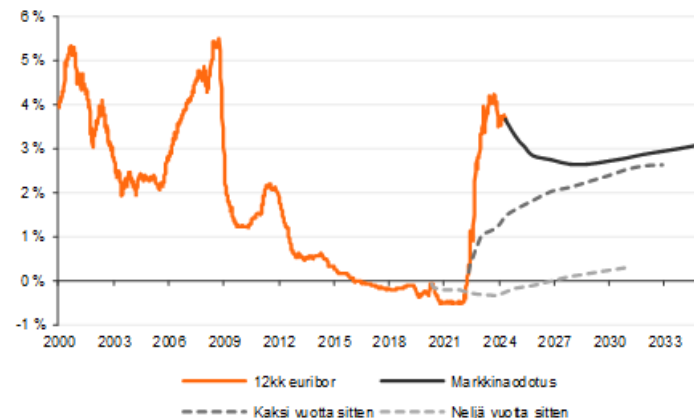


Taloyhtiöt nollakoroissa – ja niiden jälkeen

- Taloyhtiölainakanta moninkertaistui nollakorkojen aikana, korkonäkymät jättivät korkoriskit vähälle huomiolle
- Raju nousu, myös odotuksissa tulevasta kehityksestä, konkretisoi korkoihin liittyvää epävarmuutta
- Korkokehitystä on erittäin vaikeaa ennustaa, joka riski tulee ymmärtää ja siihen tulee tarvittaessa varautua



12kk euribor ja markkinahinnottelu



Lähde: OP Markets, Bloomberg

Korkoriski perinteisesti heikosti ymmärretty taloyhtiöissä

Keskeinen riski taloyhtiön ja osakkaiden talouden tasapainolle

- › Korkoriskiä ymmärretään heikosti, ja lisäksi suojauspäätöstä ohjaavat virheelliset käsitykset vaikkapa suojauksen monimutkaisuudesta tai suojatun luoton ylimääräisiin osakaslyhennyksiin liittyvistä haasteista
- › Korko- ja suojauspäätöstä ohjaa usein tavoite korkokulujen minimoinnista pyrkimällä arvaamaan mahdollista tulevaa korkokehitystä, johon sisältyy tosiasiasa merkittäviä riskejä
- › Harvemmin huomioidaan
 - › Riskienhallinta ja talouden tasapaino
 - › Osakkaille kohtuullisena pysyvä lainanhoitorasite
 - › Osakkaiden ja taloyhtiön maksukyvyyn turvaaminen



Näkökulma taloyhtiön vastuulliseen hoitamiseen



Teknis-taloudellis-rahoituksellinen läpinäkyvyys ja talouden tasapainon varmistaminen

- Pitkän tähtäimen (15 vuotta?) suunnittelu ja läpinäkyvyys
 - Kunnossapitotarve – mitä, koska ja kustannukset
 - Talous ja rahoitus – miten rahoitetaan ja miten vaikuttaa talouteen ml. vastikkeet
- Taloyhtiön talouden tasapaino & lainanhoitokyky ja sen kehittyminen
 - Riittävä puskuri vastikeyliäämien muodossa
 - Ymmärrettävä myös korkoriski ja sen hallinta
 - Muodostuu osakkaiden talouden tasapainosta ja kohtuullisena säilyvästä maksurasitteesta
 - Yhtiön tavoitteena tulee olla myös osakkaiden talouden tasapainon tukeminen



Pidetään yhdessä huolta kiinteistöistämme!



OP Uusimaa,
Yritys- ja yhteisöpankki

Rakentaminen ja asunto-
osakeyhtiöt



Janne Koivuniemi

Janne.p.koivuniemi@op.fi