



Talouden tasapaino taloyhtiössä

Taloyhtiö 2025 –tapahtuma

29.4.2025

Janne Koivuniemi

OP Uusimaa, Rakentaminen ja asunto-osakeyhtiöt



OP Ryhmän perustehtävä

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

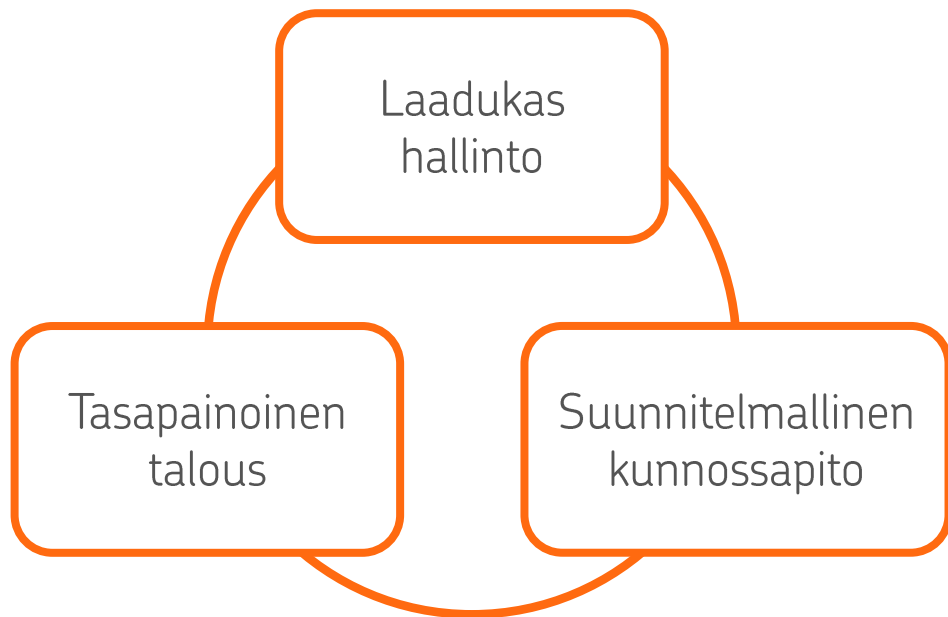


Parempien taloudellisten
valintojen valmentaja
ja
toiveikkaampien tulevaisuuksien
suunnannäyttävä

Mistä rakentuu hyvä taloyhtiö?



Hyvän taloyhtiön kivijalka



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

Talouden tasapaino



Mitä pankin pitää rahoittaessaan arvioida?

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



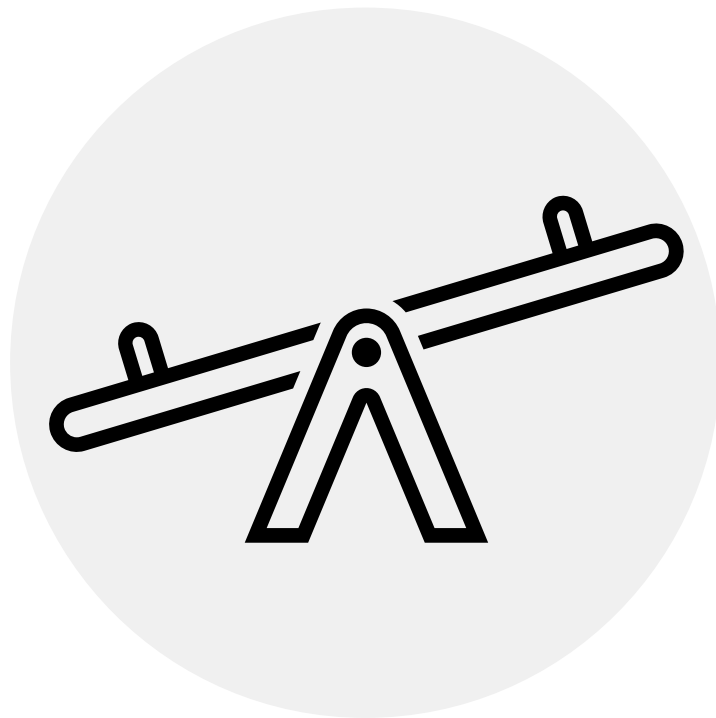
Mihin pankki ainakin kiinnittää huomiota

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



Talouden tasapaino

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



Talouden tasapainoa voivat haastaa

Merkittävän korjausvelan
hoitaminen lyhyessä ajassa



Suuret lainapääomat

Nopea inflaatio ja/tai
korkoriskin realisoituminen

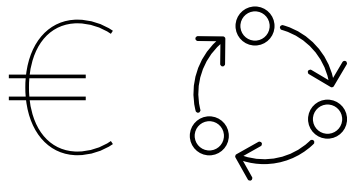
Yllättävät korjaukset

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

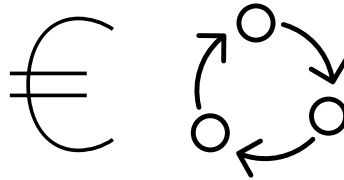
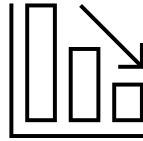
Merkittävän korjausvelan
hoitaminen lyhyessä ajassa



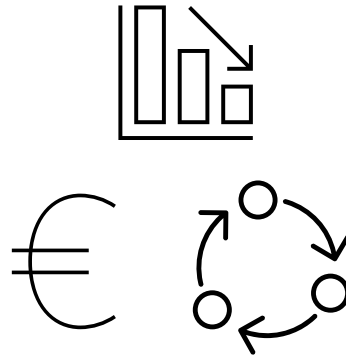
Suuret lainapääomat

Yllättävät korjaukset

Haasteet rahoituksen
saatavuudessa



Talouden tasapainoa voivat haastaa



Nopea inflaatio ja/tai
korkoriskin realisoituminen



Nopeasti
kohoavat
vastikkeet
haastavat
osakkaiden
maksukykyä



Jälkeen jäävät
vastiketasot
heikentävät
maksu-
valmiutta



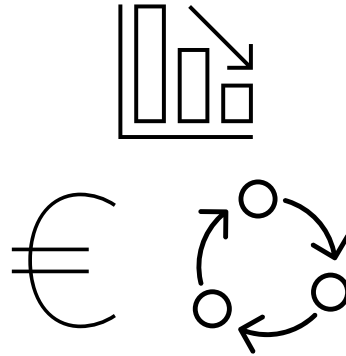
Vastikerästejä

Talouden tasapainoa voivat haastaa

Taloyhtiön lainanhoitokyky tai maksukyky muodostuu osakkaiden maksukyvystä



Osakkaiden talouden tasapainon häiriintyminen vaarantaa myös taloyhtiön talouden tasapainon



Talouden tasapainoa voivat haastaa

Merkittävän korjausvelan
hoitaminen lyhyessä ajassa



Suuret lainapääomat

Nopea inflaatio ja/tai
korkoriskin realisoituminen

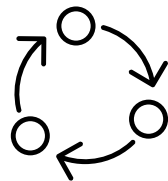
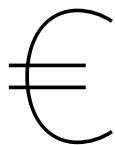
Yllättävät korjaukset

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



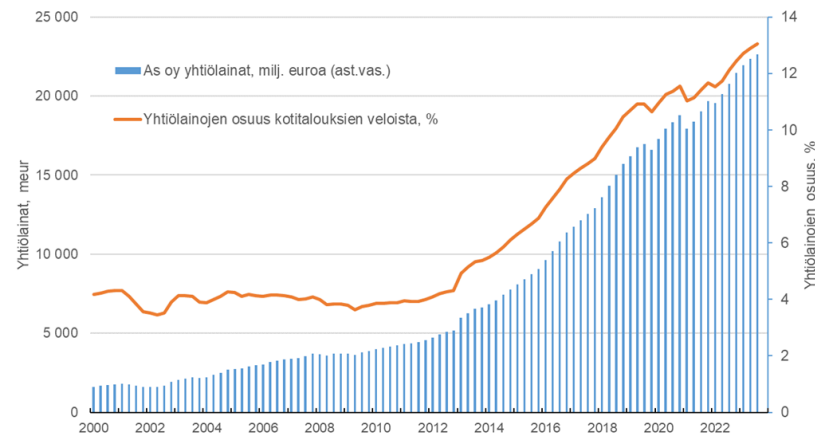
Jälkeen jäävät
vastiketasot
heikentävät
maksu-
valmiutta

Taloyhtiölainat ja korkoriski

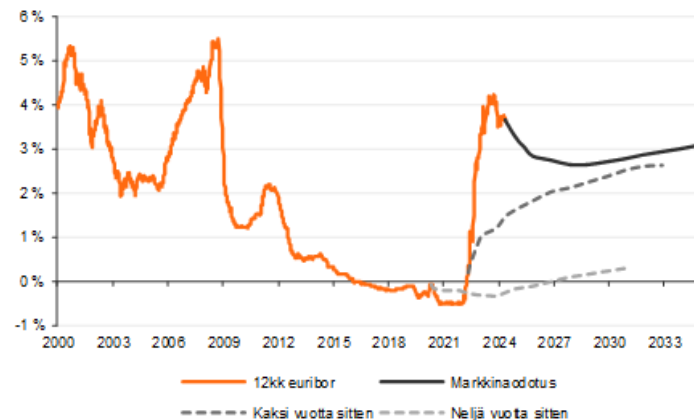


Taloyhtiöt nollakoroissa – ja niiden jälkeen

- 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

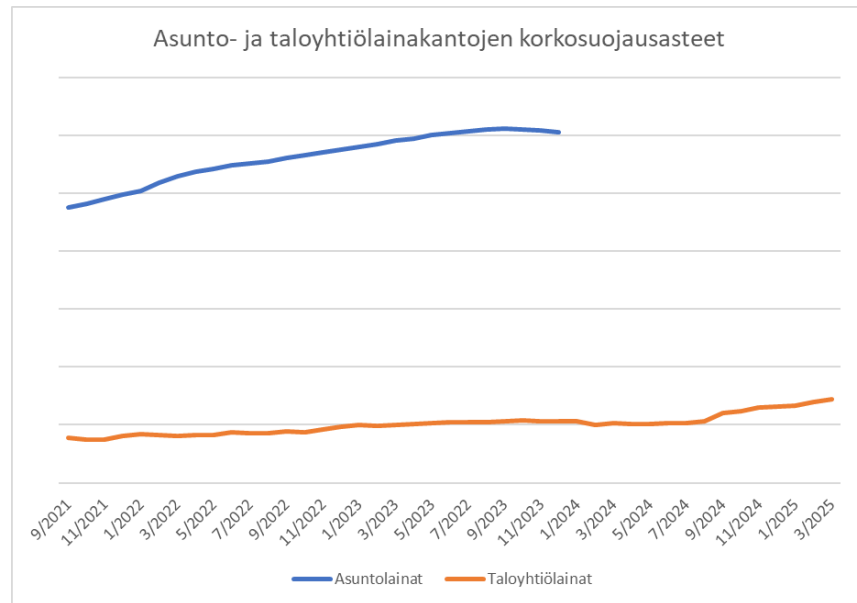


12kk euribor ja markkinahinnoittelu



Riskienhallinta ja pääomavastikkeen ennakoitavuus taloyhtiöissä?

- Korkoriskejä ymmärretään taloyhtiöissä heikosti
- Korko- ja suojauspäätöstä ohjaa usein pyrkimys korkokulujen minimointiin arvaamalla?
 - Arvataan vaihtoehtoa, joka saattaisi tuoda huokeimmat korkokustannukset koko laina-ajalle, jos kaikki menee kuten toivotaan
- Harvemmin huomioituja?
 - Riskienhallinta ja talouden tasapaino
 - Osakkaille kohtuullisena pysyvä lainanhoitorasitus

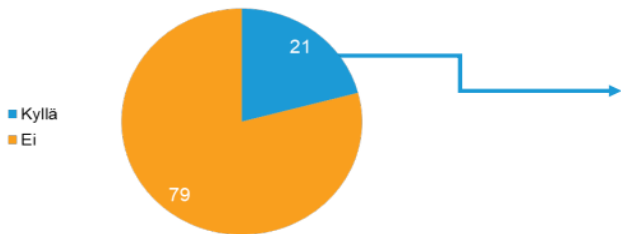


Talouden tasapaino?

Lainojen korkosuojauksen käyttö

n=670 Hallituksen puheenjohtajat ja muut jäsenet

Onko lainalla korkosuojaus?



Minkälä

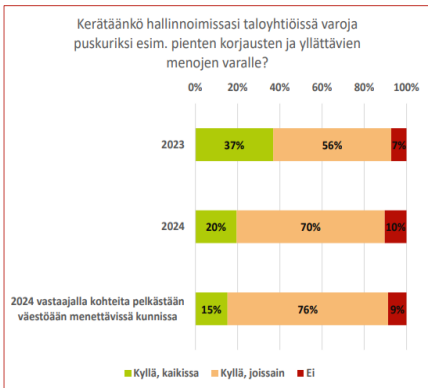
Kiinteä korko
Korkokatto
Korkotunneli



39 % vastanneista ei tiennyt, onko lainalla korkosuojaus.



Puskureiden kerääminen vähentynyt viime vuodesta



Isännöintiliitto

Näkökulma taloyhtiön vastuulliseen hoitamiseen



Teknis-taloudellis-rahoituksellinen läpinäkyvyys

- Pitkän tähtäimen (15-20 vuotta?) suunnittelu ja läpinäkyvyys
 - Kunnossapitotarve – koska ja kustannukset
 - Talous ja rahoitus – miten rahoitetaan ja miten vaikuttaa talouteen ml. vastikkeet
- Taloyhtiön talouden tasapaino & lainanhoitokyky ja sen kehittyminen
 - Muodostuu osakkaiden talouden tasapainosta ja kohtuullisena säilyvästä maksurasitteesta
 - Yhtiön tavoitteena tulee olla myös osakkaiden talouden tasapainon tukeminen



Pidetään yhdessä huolta taloyhtiöstämme!



OP Uusimaa
Rakentaminen ja
asunto-osakeyhtiöt



Janne Koivuniemi
janne.p.koivuniemi@op.fi