



Suunnitelmallisesta kunnossapidosta talouden tasapainoon

Janne Koivuniemi
OP Uusimaa, Yritys- ja yhteisöpankki
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?



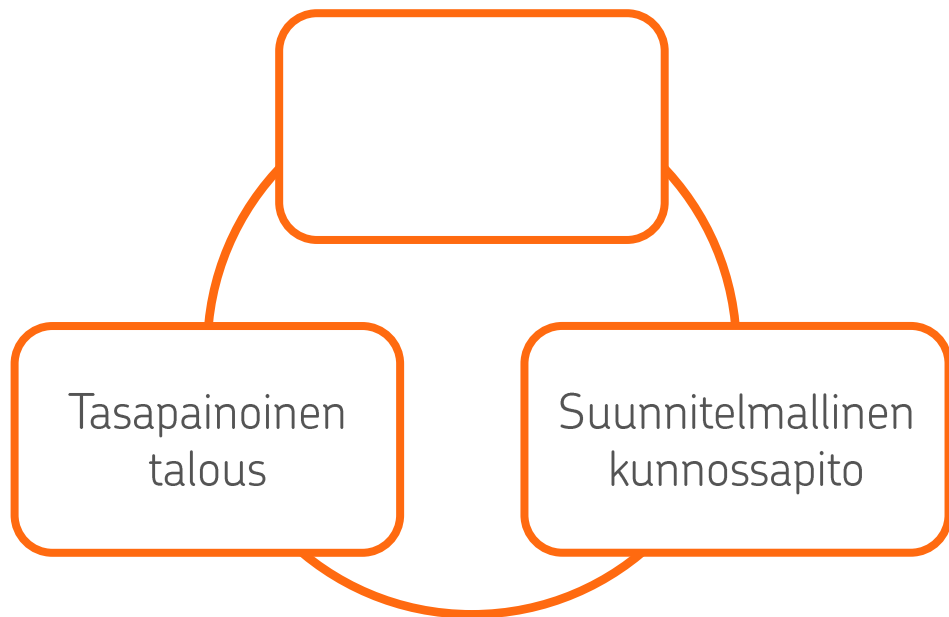
Hyvän taloyhtiön kivijalka

Suunnitelmallinen kunnossapito ei enää riitä



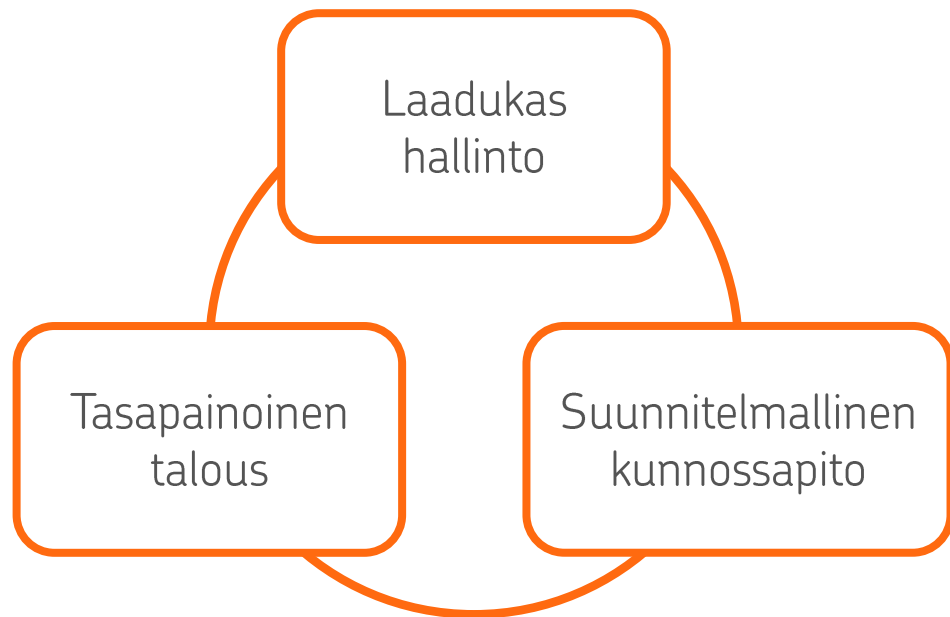
Hyvän taloyhtiön kivijalka

Suunnitelmallinen kunnossapito ei enää riitä



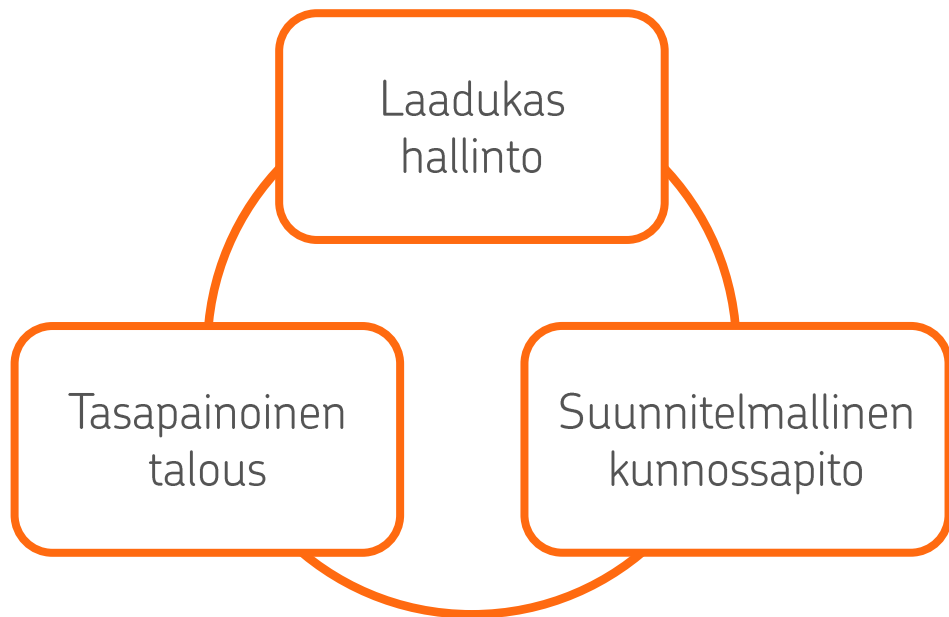
Hyvän taloyhtiön kivijalka

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

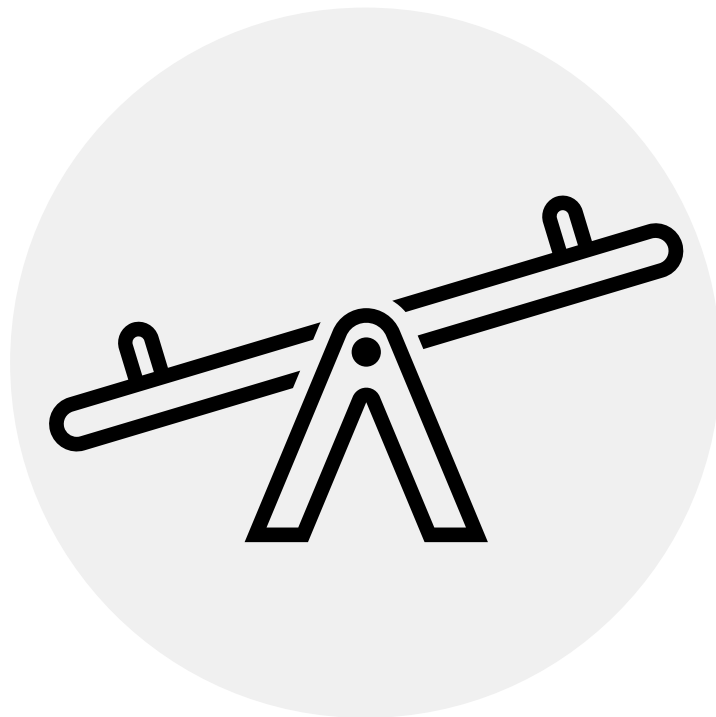


Talouden tasapaino



Talouden tasapaino

- Kulut / tuotot
- 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

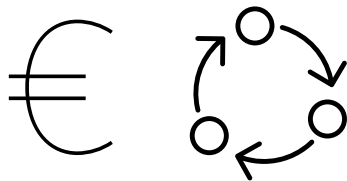
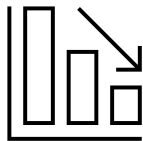
Yllättävät korjaukset

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

Nopea inflaatio ja/tai
korkoriskin realisoituminen

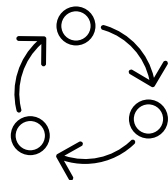
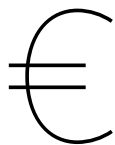
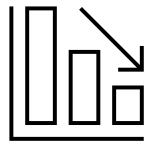
Yllättävät korjaukset

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

Taloyhtiörahoituksesta ja talouden tasapainosta



Mitä pankin pitää rahoittaessaan arvioida?

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



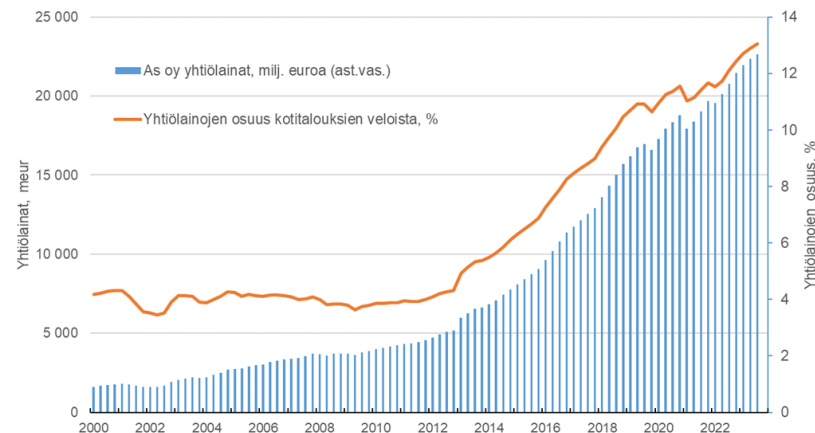
Mihin pankki ainakin kiinnittää huomiota

- 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

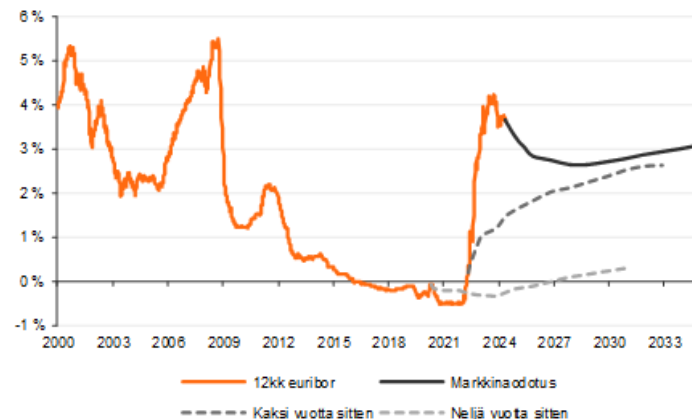


Taloyhtiöt nollakoroissa – ja niiden jälkeen

- 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



Lähde: OP Markets, Bloomberg

Korkoriski perinteisesti heikosti ymmärretty taloyhtiöissä

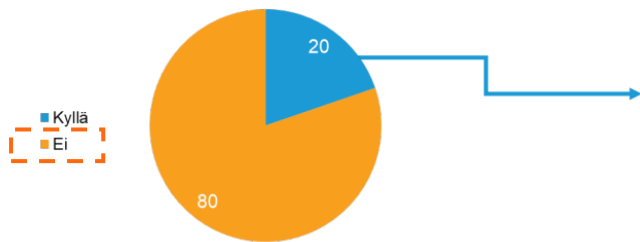
Keskeinen riski taloyhtiön ja osakkaiden talouden tasapainolle

- 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



Talouden tasapaino?

Onko lainalla korkosuojaus?

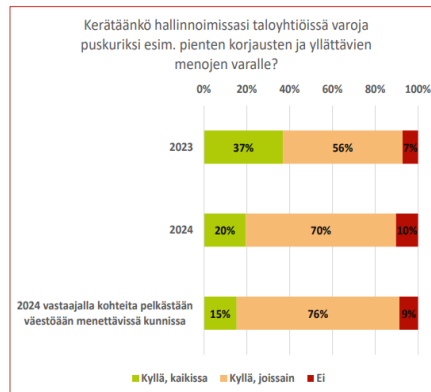


Minkäla

- Kiinteä korko
- Korkokatto
- Korkotunneli

37 % vastanneista ei tiennyt, onko lainalla korkosuojaus.

Puskureiden kerääminen vähentynyt viime vuodesta



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
 - 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