



Suunnitelmallinen kunnossapito ei riitä – myös hallintoon ja talouteen on panostettava

Taloyhtiö2024, Olympiastadion 1.10.2024

Janne Koivuniemi, OP Uusimaa

Rakentaminen ja asunto-osakeyhtiöt



Kuka olen

- Janne Koivuniemi
- KTM, insinööri
- Asunto-osakeyhtiöiden hallituskokemusta 25 vuotta, tällä hetkellä kahdessa
- OP Uusimaa/ Rakentaminen ja asunto-osakeyhtiöt
 - Asunto-osakeyhtiöt
 - Isännöintitoimistot
 - Keskisuuret rakennusliikkeet
 - Uudisrakentamisen RS-rahoitus
 - Kiinteistösijoittajia



OP Ryhmän perustehtävä

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



Parempien taloudellisten
valintojen valmentaja
ja
toiveikkaampien tulevaisuuksien
suunnannäyttäjä

OP Uusimaa - Avainluvut 1-6/2024

Liikevoitto

124,0 milj. €

(109,3)

Rahoitustoiminta

17,1 mrd. €

↑ 1,7%

Omistaja-asiakkaita

368 526

↑ 12 721

Kulut/tuotot-suhde, %

40,0

(46,6)

Asiakasvarat

19,1 mrd. €

↑ 4,6 %

Kertyneet OP-bonukset

33,3 milj. €

(28,3)

Ydinvakavaraisuus (CET1), %

18,5

(16,7)

NPS

79

(76)

Henkilöstön määrä

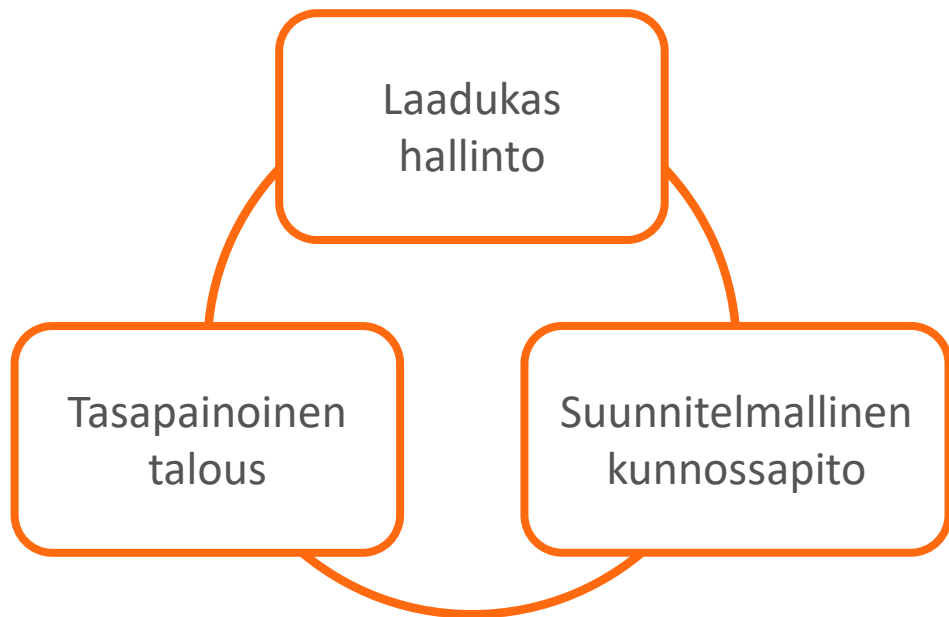
1280

↑ 102

Tuloslukujen suluissa olevat luvut edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta. Kasvu-% edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta.



Suunnitelmallisuus ja laatu taloyhtiön toiminnassa



Suunnitelmallisuus ja laatu taloyhtiön toiminnassa



- Pankki tarkastelee rahoitettavuutta
- Osakas katsoo ennakoitavaa vastikekehitystä, vakaata taloutta, kiinteistön arvonkehitystä, osa myös asumisviihtyisyyttä
- Taustalla vaikuttavat samat tekijät

Mitä pankin pitää rahoittaessaan arvioida?

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



Laadukas hallinto



Laadukas hallinto

1

Ammattimainen isännöinti

- Puitteet luova isännöintitoimisto
- Vastuuta kantava isännöitsijä ja kirjanpitäjä

2

Aktiivinen ja asioihin perehtyvä hallitus

- Aito ja monipuolinen mielenkiinto
- Hyvän hallitustyöskentelyn periaatteet

3

Asiantuntijoiden hyödyntäminen

- Tukemaan mm. hankkeiden suunnittelua, päätöksentekoa ja hallintaa
- Voisiko pankki asiantuntijana tarjota jotain, mitä ei osata kysyä?

4

Tarkoituksenmukainen strategia tmv.

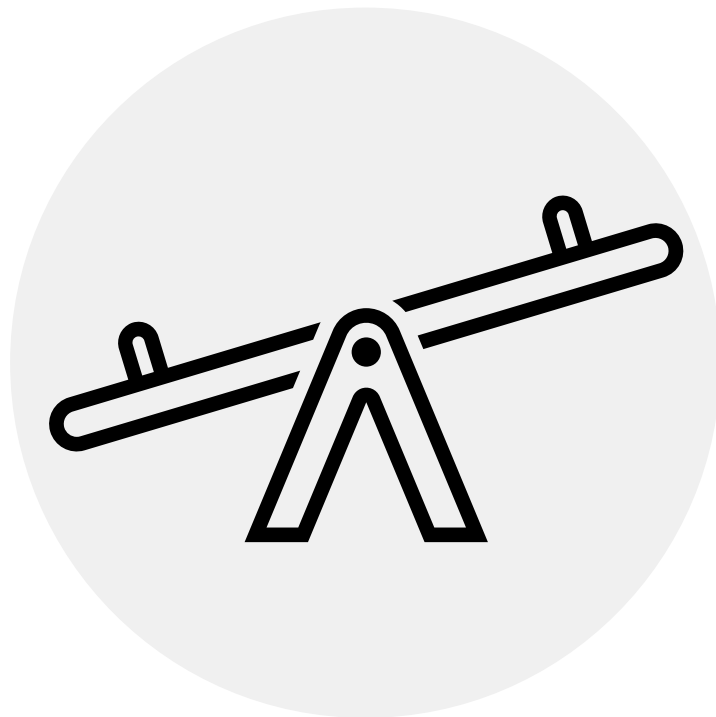
- Yhdessä muodostettu
- Aidosti suunnittelua, päätöksentekoa ja hallituksen toimintaa ohjaava

Talouden tasapaino



Talouden tasapaino

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



Talouden tasapainoa voivat haastaa

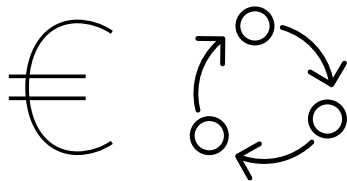
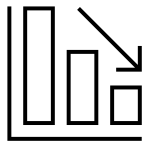
Merkittävän korjausvelan
hoitaminen lyhyessä ajassa



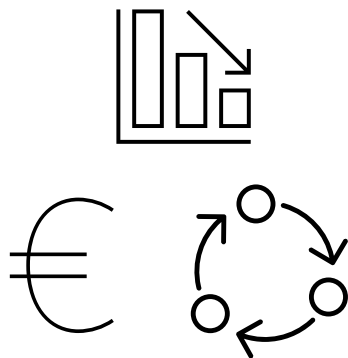
Suuret lainapääomat

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



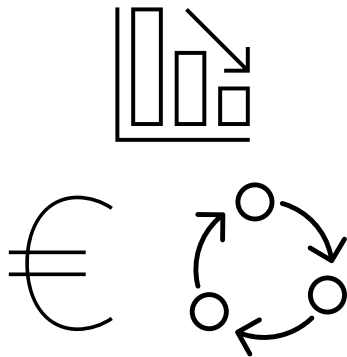
Vastikerästejä

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

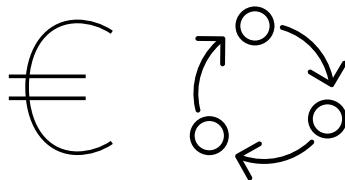
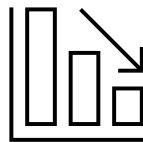
Yllättävät korjaukset

Haasteet rahoituksen
saatavuudessa

Taloyhtiön lainanhoitokyky tai
maksukyky muodostuu
osakkaiden maksukykyä



Osakkaiden talouden tasapainon
häiriintyminen vaarantaa myös
taloyhtiön talouden tasapainon



Nopea inflaatio ja/tai
korkoriskin realisoituminen



Nopeasti
kohoavat
vastikkeet
haastavat
osakkaiden
maksukykyä



Vastikerästejä



Jälkeen jäävät
vastiketasot
heikentävät
maksu-
valmiutta

Taloyhtiön suunnitelmallisuus ja talouden tasapaino

- Pitkän aikavälin (10-15 v.) näkymä kunnossapitoon, talouteen ja rahoitukseen
 - Koska remontteja, millaiset kustannukset, miten rahoitetaan ja miten vaikuttaa talouteen
- Läpinäkyvyys talouden ja rahoituksen suunnitteluun
 - Näkymä vastikekehitykseen vuosiksi eteenpäin
 - Lainapääomien sisältämän korkoriskin ymmärtäminen ja hallinta
- Läpinäkyvyys tukee osakkaiden oman talouden suunnittelua ja tasapainoa -> yhtiön talouden tasapaino ja lainanhoitokyky

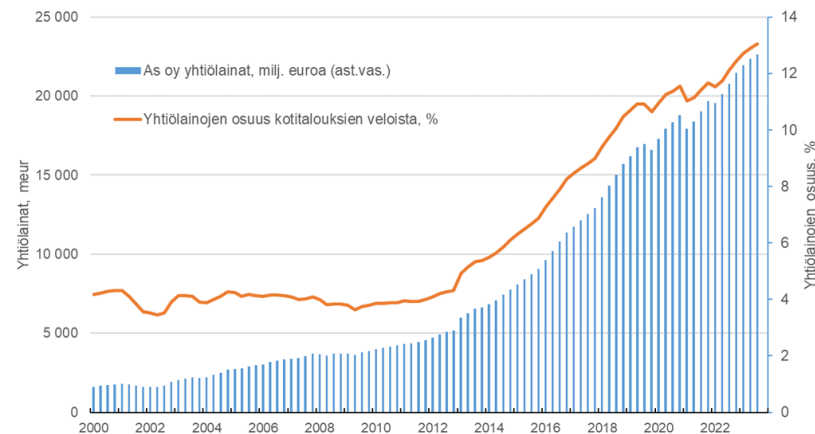


Talouden tasapaino ja korkoriski?

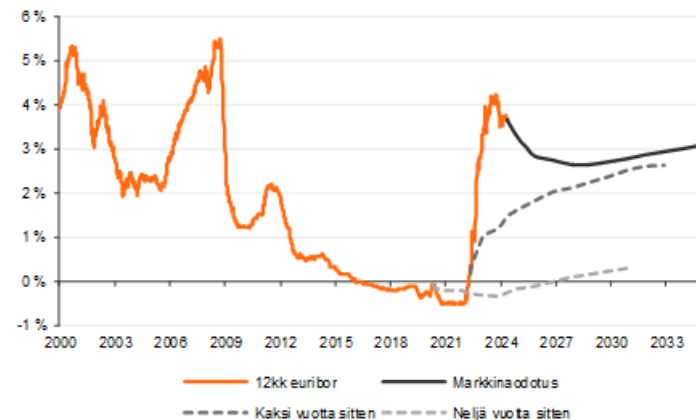


Taloyhtiösektori nollakoroissa – ja niiden jälkeen

- Taloyhtiölainakanta nelinkertaistui nollakorkojen aikana, samalla korkonäkymät jättivät korkoriskit vähälle huomiolle
- Nollakorkojen jälkeen rajua nousua, samoin odotukset tulevasta kehityksestä - rajut korkoliikkeet osoittavat korkojen kehitykseen liittyvää epävarmuutta
- Korkokehitystä on erittäin vaikeaa ennustaa, mutta siihen liittyvä riski tulee ymmärtää ja siihen tulee tarvittaessa varautua

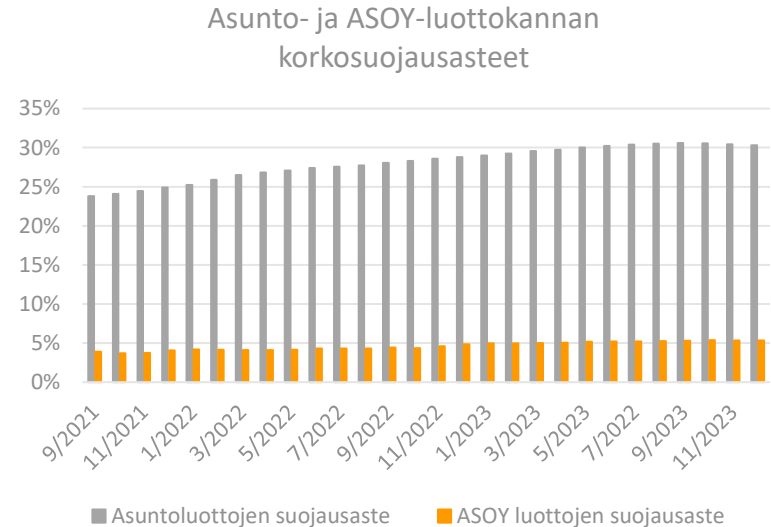


12kk euribor ja markkinahinnottelu



Riskienhallinta ja pääomavastikkeen ennakoitavuus taloyhtiöissä?

- Korkoriskejä ymmärretään taloyhtiöissä hyvin vaihtelevasti
- Korko- ja suojauspäätöstä ohjaa usein pyrkimys korkokulujen minimointiin:
 - osata arvata vaihtoehto, joka saattaisi tuoda huokeimmat korkokustannukset koko laina-ajalle, jos kaikki menee kuten toivotaan
- Riskienhallinta tai talouden tasapainosta ja osakkaille kohtuullisena pysyvistä lainanhoitorasituksesta huolehtiminen näkyvät päätöksenteossa harvemmin



Näkökulma taloyhtiön vastuullisuuteen



Näkökulma taloyhtiön vastuullisuuteen

- Pitkän tähtäimen läpinäkyvyys ja suunnittelu
 - Tekninen kunnossapitotarve ja kunnossapitotoimien ajoitus
 - 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
- Hallituksen tulee olla terveen vaativa itseään ja isännöitsijää kohtaan



Yhdessä kohti vastuullisempia valintoja!



OP Uusimaa
Rakentaminen ja
asunto-osakeyhtiöt



Janne Koivuniemi

janne.p.koivuniemi@op.fi