



Taloyhtiölainojen korkoriski – mitä tarkoittaa ja millä hoidetaan?

Taloyhtiö2024–tapahtuma

OP Uusimaa

© OP Ryhmä / OP-
Luottamuksellinen



Taloyhtiölainoista tänään keskustelemassa

OP Uusimaa

Rakentaminen ja
Asunto-
osakeyhtiöt



Johanna Kalkela



Janne Koivuniemi

OP Ryhmän perustehtävä

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



Parempien taloudellisten
valintojen valmentaja
ja
toiveikkaampien tulevaisuuksien
suunnannäyttävä

Taloyhtiön talouden tasapainosta

© OP Ryhmä / OP-Julkinen



Hyvän taloyhtiön rakennuspalikat



- Pankki tarkastelee taloyhtiön rahoitettavuutta
- Osakas arvostaa vastikkeiden ennakoitavuutta, asumisviihtyvyyttä ja osakkeiden arvonkehitystä?
- Taustalla samat tekijät

Taloyhtiön suunnitelmallisuus ja talouden tasapaino

- Pitkän tähtäimen läpinäkyvyys kunnossapitoon, talouteen ja rahoitukseen

- Pitkän aikavälin (10-15 v.) kunnossapito-, talous ja rahoitussuunnitelma
 - 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 lainanhoitokyky



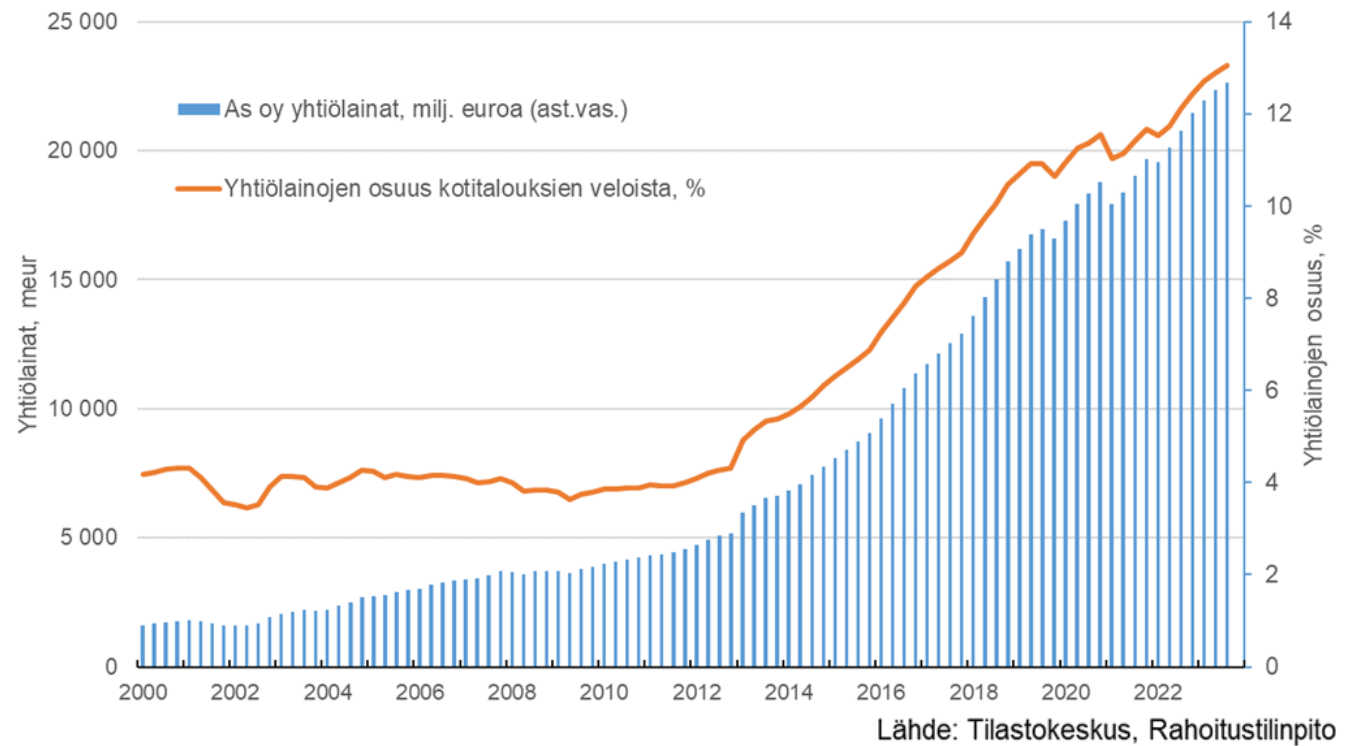
Koroista ja korkoriskistä

© OP Ryhmä / OP-Julkinen



Taloyhtiölainat nelinkertaistuivat 10 vuodessa

- 2013-2023
- 5 → 22 mrd. euroa



Talous | HS-analyysi

Asuntomarkkinoiden käänne on huolestuttava uutinen raskaalla velkavivulla toimineille sijoittajille

Talous | Taloyhtiöt

Taloyhtiölainan koron nousu voi kasvattaa rahoitusvastiketta sadoilla euroilla

Pääkirjoitus 28.11. 2022

Korkojen nousu on paluuta ”normaaliin”

TALOUSSANOMAT

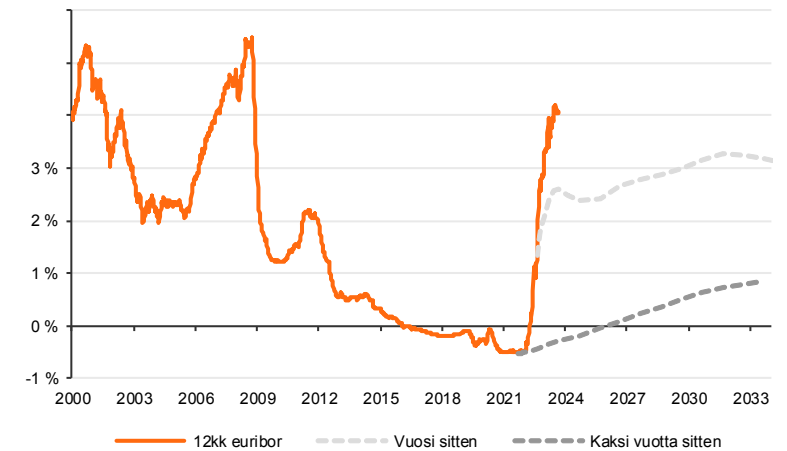
Asuntovelallisille tulossa historiallinen muutos – ”Korkoon pitää laittaa puolet päälle”

”Jos yksi osakkaista ei maksa omaa lainaosuuttaan, se voi jäädä muiden maksettavaksi”.

Taloyhtiösektori nollakoroissa – ja niiden jälkeen

- Taloyhtiölainakanta kasvoi nollakorkoaikana, korkonäkymät jättivät riskit vähälle huomiolle
- Euriborit nousivat nopeasti, samoin odotukset tulevasta kehityksestä - markkinat aliarvioivat kuitenkin jatkuvasti nousun dramaattisuutta
- Rajut korkoliikkeet osoittavat korkojen kehitykseen liittyvää epävarmuutta
- Korkokehitystä ei osattu ennustaa, mutta siihen liittyvä riski olisi tullut ymmärtää ja siihen olisi voitu varautua

12kk euribor ja markkinahinnoittelu



Lähde: OP Markets, Bloomberg

Taloyhtiösektori uudessa tilanteessa, osaammeko toimia siinä?

- Taloyhtiölainojen korkoriskit ovat osakkaiden ja hallitusten keskuudessa heikosti ymmärrettyjä
- Korko- ja suojauspäätöstä ohjaa hyvin usein
 - pyrkimys osata arvata vaihtoehto, joka
 - saattaisi minimoida korkokulut koko laina-ajalle,
 - jos kaikki menee kuten toivotaan
- Riskienhallinta tai talouden tasapainosta ja eri tilanteissa osakkaille kohtuullisena pysyvistä lainanhoitorasituksesta huolehtiminen ohjaavat päätöksentekoa hyvin harvoin





Kysymyksiä ja keskustelua

Johanna Kalkela
OP Uusimaa

© OP Ryhmä / OP-
Luottamuksellinen



Kiitos mielenkiinnostanne!



OP

OP Uusimaa
Rakentaminen ja
Asunto-osakeyhtiöt



Johanna Kalkela
Asiakkuuspäällikkö
Johanna.kalkela@op.fi



Janne Koivuniemi
Pankinjohtaja
Janne.p.koivuniemi@op.fi