

10 kysymystä korjaushankkeiden rahoituksesta

Tuomas Viljamaa, Isännöintiliitto
Jussi Hannukainen, Handelsbanken
20.10.2020



Isännöintiliitto

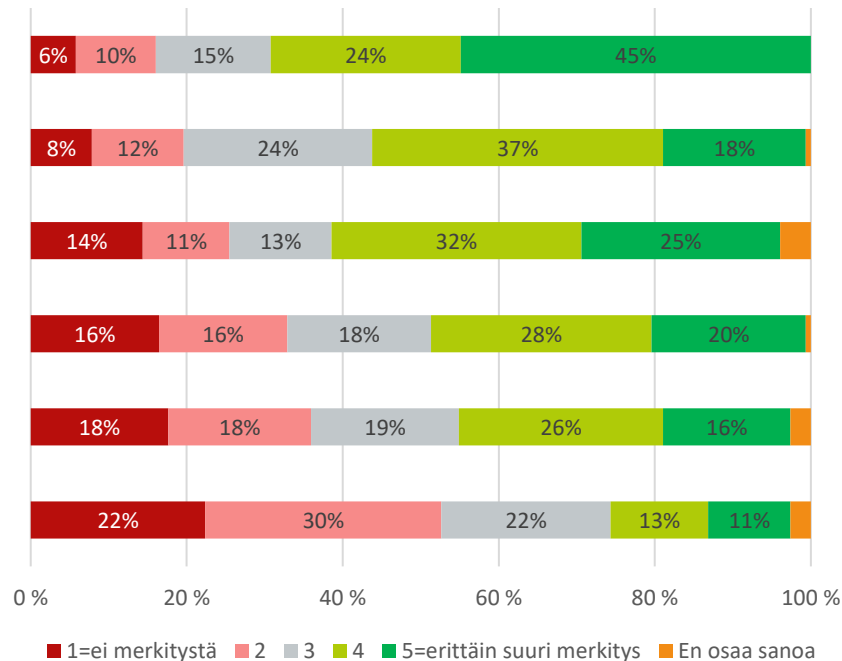


- **Voit esittää kysymyksiä koko webinaarin ajan chatissa**
- **Kysymykset käsitellään webinaarin lopuksi**
- **Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen**
- **Webinaarista tehdään tallenne. Saat linkin tallenteeseen viikon kuluessa.**



Kuinka paljon seuraavilla asioilla oli vaikutusta putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen?

(Putkiremonttibarometri maaliskuu 2020)



Putkiremonttien tulevaisuus: arvioi väittämiä omien asiakasyhtiöittesi kannalta

(Putkiremonttibarometri maaliskuu 2020)

Pankit ovat kiristäneet merkittävästi rahoitusehtoja



Rahoituksen saamiseksi tarvitaan isännöitsijän ammattitaitoa ja erilaisia keinoja



Lähiöiden suurissa ryhmäkorjaushankkeissa tulisi kiinnittää huomiota koko alueen kehittämiseen ja varmistaa investointien kannattavuus alueen asuntojen neliöhintatason nousun myötä



Uudet tekniset menetelmät ja innovaatiot ovat välttämättömiä, jotta kiinteistöjä voidaan korjata



Energiansäästö ohjaa päätöksentekoa tulevaisuudessa



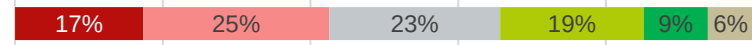
Suurissa yli sadan asunnon hankkeissa tarvitaan urakoitsijalta laajempaa palvelupakettia, jossa on huomioitu myös rahoitus



Tarvitaan "kevytkorjaamisen" malleja taloille, joissa ei kannata tai ole mahdollista tehdä kattavaa remonttia



Lisärakentaminen on tulevaisuudessa merkittävä rahoitusratkaisu



Merkittävää osaa asiakasyhtiöistäni ei kannata korjata

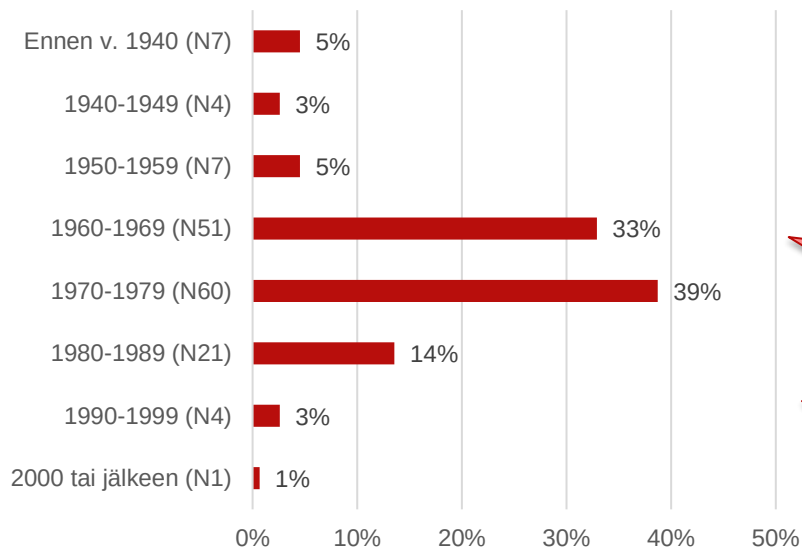


0 % 20 % 40 % 60 % 80 % 100 %

■ 1=täysin eri mieltä ■ 2=erittäin eri mieltä ■ 3=keskimääräinen ■ 4=täysin samaa mieltä ■ En osaa sanoa

Tiedot remontoidusta kohteesta (Putkiremonttibarometri maaliskuu 2020)

Kiinteistön valmistumisvuosi



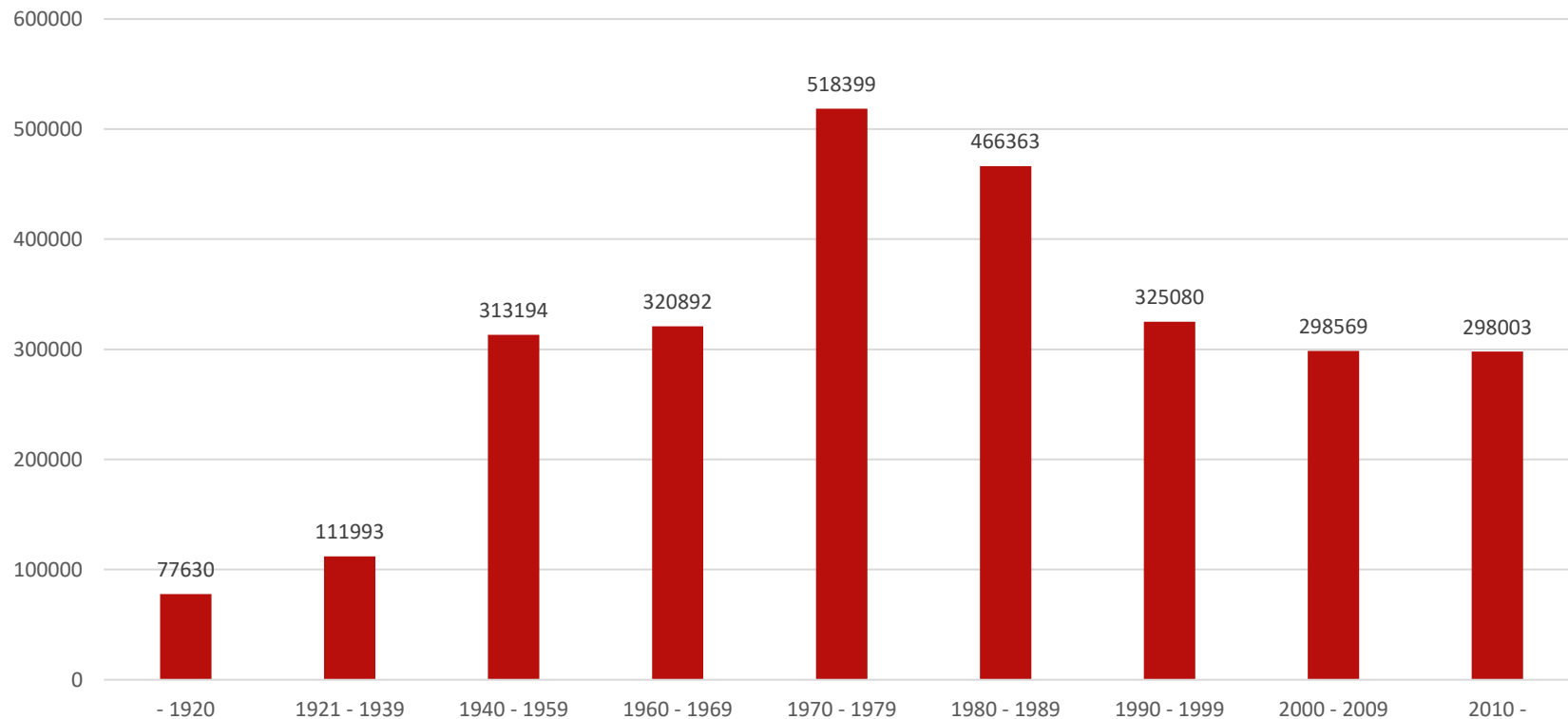
	Kohteen huoneistojen lukumäärä	Kohteen märkätilojen lukumäärä
Keskiarvo	34	37
Mediaani	27	27

KOKO MAA
Keskiarvo: 1969
Mediaani 1970

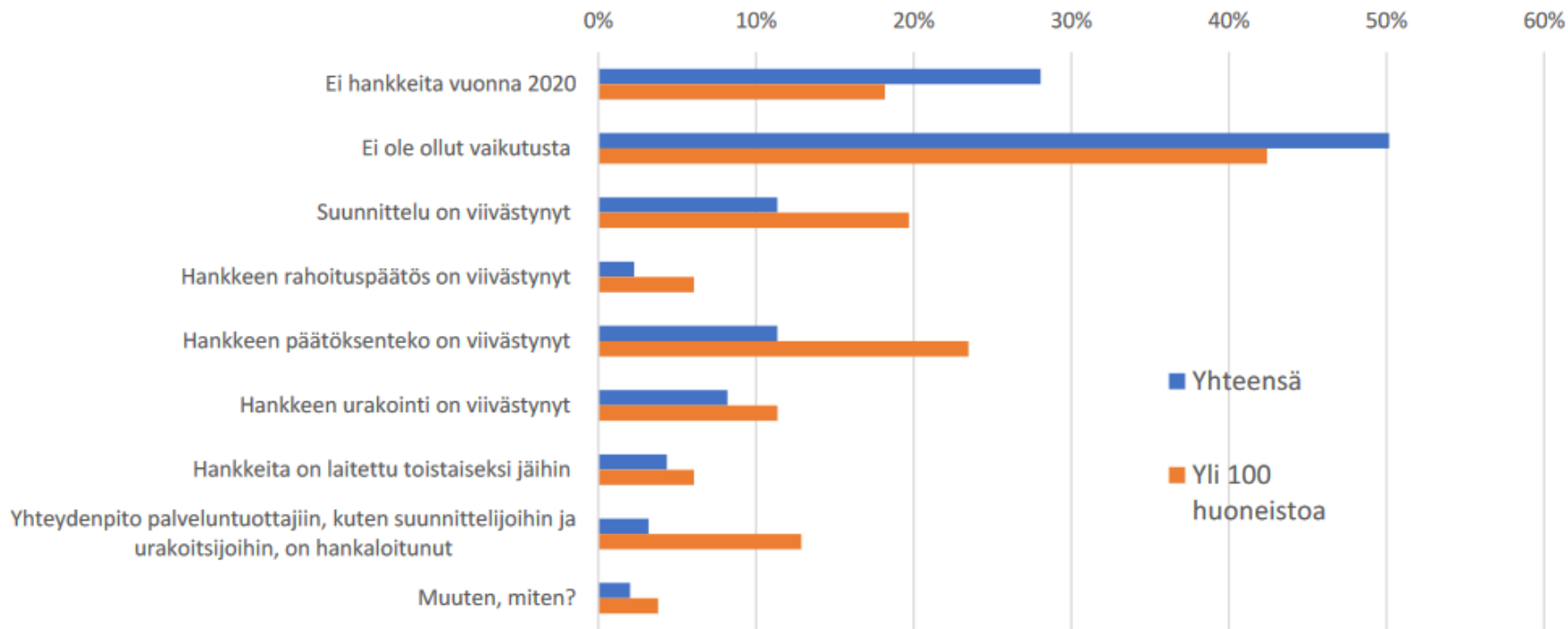
HELSINKI
Keskiarvo 1953
Mediaani 1964
MUU PKS
Keskiarvo 1967
Mediaani 1968

Peruskorjaustarve kasvaa lähivuosina

Käytössä olevat asunnot rakennusvuoden mukaan



Onko korona-pandemialla ollut vaikutusta taloyhtiön korjaushankkeeseen?*

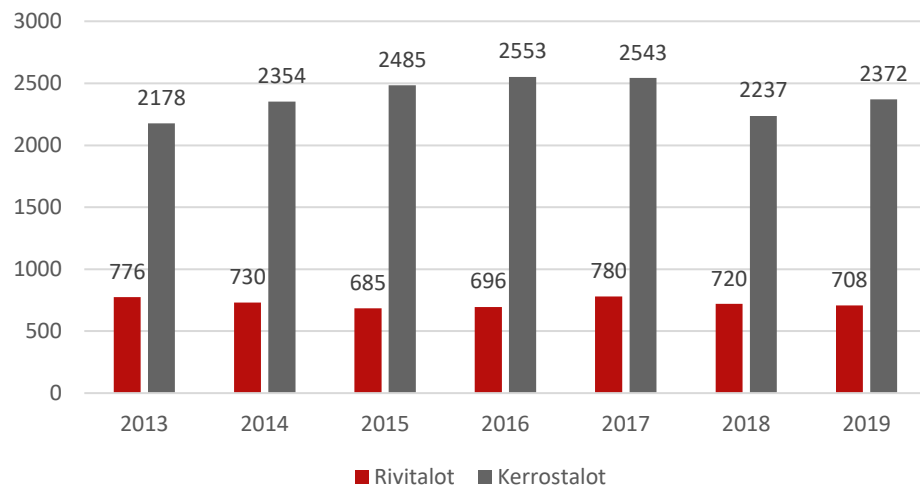


Lähde: Kiinteistöliiton koronakysely 2020/elokuu

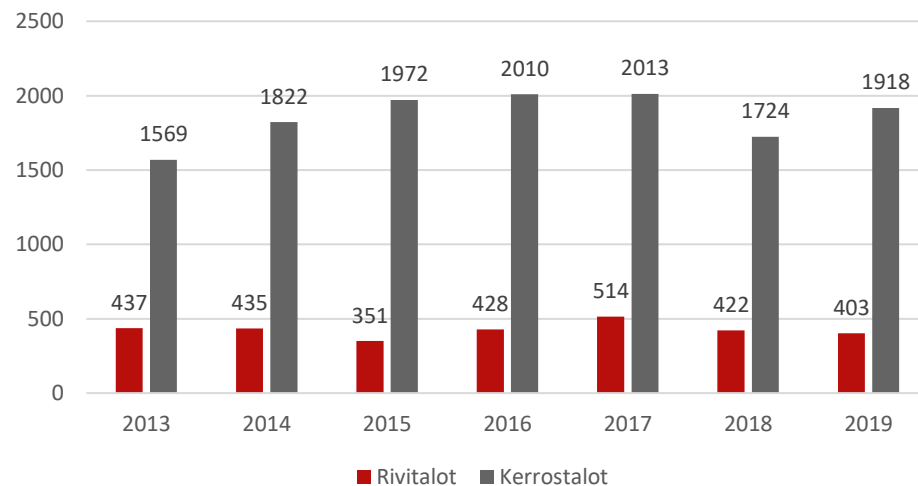


Isännöintiliitto

Korjausrakentaminen taloyhtiöissä 2013-2019,
taloyhtiö ja osakkaat (miljoonaa euroa) (Lähde:
Tilastokeskus)



Korjausrakentaminen taloyhtiöissä 2013-2019,
taloyhtiöiden hankkeet (miljoonaa euroa) (Lähde:
Tilastokeskus)



Yleisimmät kysymykset As Oy hankkeiden rahoittamisesta



Jussi Hannukainen
Konttorinjohtaja
Handelsbanken Herttoniemi

Miten haetaan yhtiölainaa taloyhtiölle?

- Mitä pankki haluaa tietää?
 - Tilinpäätös (sisältäen 5-vuotiskorjaussuunnitelman)
 - Isännöitsijän todistus
 - Osakasluettelo - sijoittajaosakkaiden merkitys
 - Kuvaus hankkeesta

Kyselyt osallistujille:

- 1. Kuinka monesta pankista pyydät tarjousta, kun haet taloyhtiölainaa?
- 2. Kuinka monesta pankista saat tarjouksen?

Miten pankki arvioi taloyhtiötä ja rahoitusta?

- Luototussuhde
 - Taloyhtiön kokonaislainamäärä vs. kiinteistön arvo
 - Normaali luototussuhteen katto 70 % kiinteistön käyvästä arvosta
 - Jos muuttotappioalue, luototussuhde tulee olla alhaisempi
- Lainan määrä lainanhoitokulujen näkökulmasta
 - Mitkä ovat lainanhoitokulut ja onko ne katettavissa vuokratuloista, jos taloyhtiö jouduttaisiin ottamaan pankin haltuun ja asunnot vuokrataan
- Laina-aika
 - Muutto voitto vs. muuttotappioalue vaikuttaa olennaisesti
 - Tulevat saneeraustarpeet

Miten taloyhtiön kannattaa arvioida lainamäärää?

- Lainanhoitokustannukset asuntoa kohden, esimerkki 50 m² kaksio, yhtiölainoja yhteensä 1500 e/m²
 - Hoitovastike 5 eur/m² * 50 = 250 e/kk
 - Rahoitusvastike 20 v laina-ajalla 345 e/kk (korko 1%)
 - Rahoitusvastike 20 v laina-ajalla 541 e/kk (korko 6%)
- Jos osakas ei maksa vastikkeita ja yhtiö ottaa huoneiston haltuun, saako huoneiston
 - Vuokrattua 595 e/kk, entä 791 e/kk?
 - Käytännössä haltuunotto tapahtuu tilanteessa jossa rästejä on lisäksi jo ehtinyt kertymään

Taloyhtiörahoituksen näkymät

- Taloyhtiölainakannan kasvun ajurit
 - saneeraukset
 - korjaustarpeiden kasvu kiinteistökannan iästä johtuen
 - sääntely ja teknisten vaatimusten kasvu
 - asukkaiden vaatimukset kasvaneet
 - kaupungistuminen lisää lisärakentamista
 - investoinnit: maalämpö, aurinkosähkö ja sähköautolatauspaikat, vuokratontin osto
- Saako lainaa ja mihin?
 - normaaleihin ylläkuvattuihin hankkeisiin lainaa saa kun luototussuhde ja talous on kunnossa
 - koronakriisillä ei toistaiseksi vaikutusta As Oy rahoitukseen

Kysely osallistujille:

- Onko rahoituksen saaminen taloyhtiölle vaikeutunut?

Ennakkovarautumisen merkitys yhtiölainaa haettaessa?

- Useamman ison hankkeen toteuttaminen samaan aikaan johtaa korkeaan luototussuhteeseen.
- Isot remontit ovat usein elinkaareltaan pitkäikäisiä hankkeita ja ennakkosuunnitelulla ne voidaan hajauttaa useille eri vuosille.
- Keräämällä puskuria ennakkoon, osakkaat ”tottuvat” korkeampaan vastikkeeseen ja osaavat arvioida oikein asumiskuluja.

Taloyhtiön ja pankin yhteistyö

- Kun rahoittajapankki on valittu:
 - yhtiökokouksen päätös lainasta ja panttikirjoista
 - hallituksen päätös tilin avaamisesta sekä laina ja panttauksen allekirjoituksesta.
- Miten pidetään toimivaa suhdetta yllä pankkiin?
 - Pankin pidettävä asiakastiedot ajan tasalla – muutokset hallituksen jäsenissä
 - Pankin on seurattava luottoasiakkaiden taloutta - tilinpäätös tulee toimittaa pankille vuosittain

Kysely osallistujille:

- Mikä on mielestäsi tärkeintä isännöitsijän kannalta pankin kanssa tehtävässä yhteistyössä?

Hetki aikaa kysymyksille

KIITOS!



Tuomas Viljamaa

tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi

www.isannointiliitto.fi



Isännöintiliitto