

Miten rahoitan korjaushankkeet kestävästi? -webinaari

Isännöintiiliitto & Danske Bank

15.9.2021



Isännöintiiliitto



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



Keskustelemassa tänään

Ville Roihu, asunto-osakeyhtiöiden rahoituksesta vastaava johtaja, Danske Bank

Tuomas Viljamaa, vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja, Isännöintiliitto

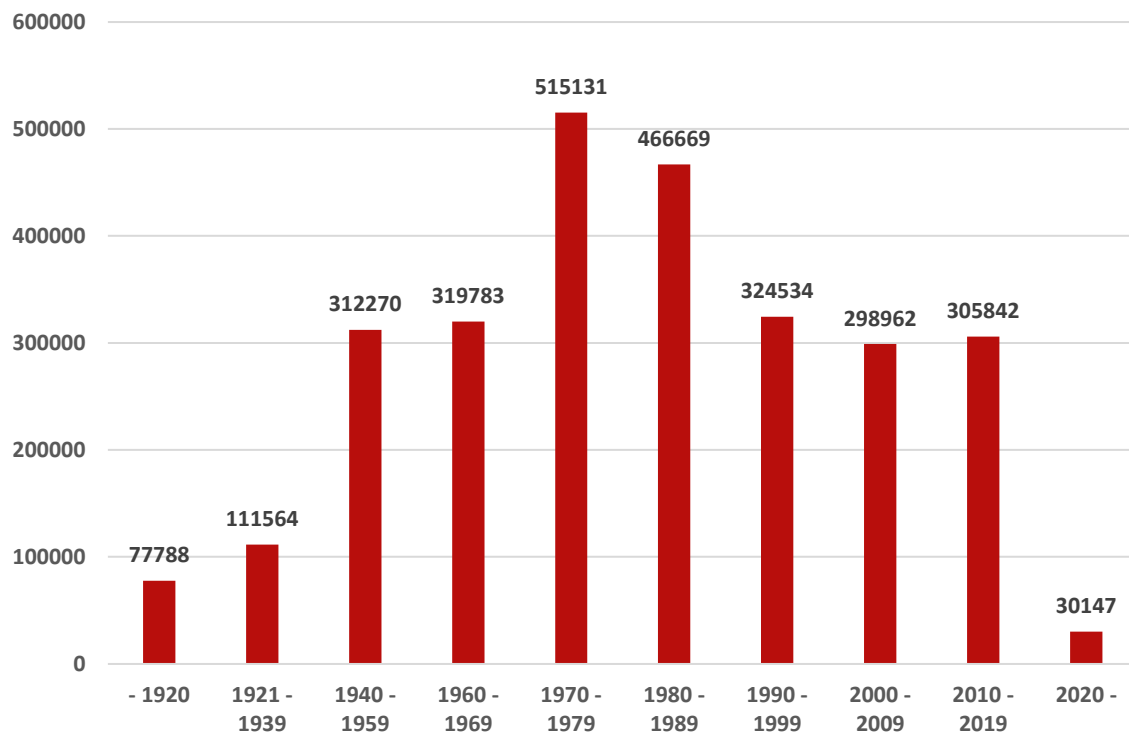




Taloyhtiöiden rahoitukseen vaikuttavia asioita

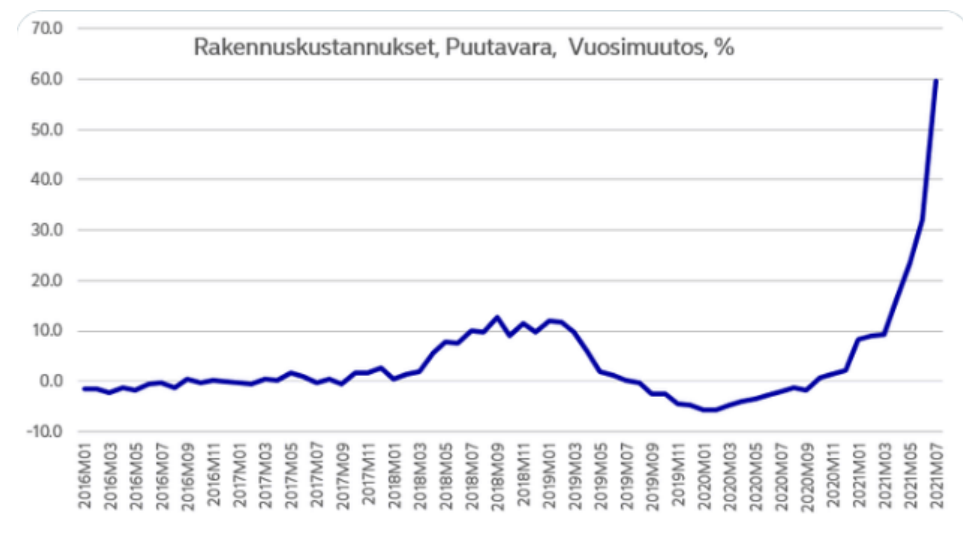
- EU:n paketit näkyvät vahvasti tulevina vuosina: Fit for 55 ja Renovation Wave. Näillä on iso vaikutus kansalliseen lainsäädäntöön ”implementointi”
- Rakennusten korjaaminen on Suomessa keskeinen ja kasvava rakentamisen sektori. Korjausrakentamisen kasvu hidastui koronan takia vuonna 2020 Foreconin analyysin mukaan vajaaseen prosenttiin.
- Korona vaikeuttaa edelleen ammattimaista korjausrakentamista. Korjausrakentaminen vaikeuttaa erityisesti asuntoyhtiöiden päätöksentekoa ja töiden tekemistä, koska korjaamista tehdään valtaosin rakennuksissa, joissa asutaan tai työskennellään.

Korjaustarpeet kasvussa ja toimintaympäristössä on uusia haasteita



Asuinkäytössä olevat asunnot rakennusvuoden mukaan.

Lähde: Tilastokeskus



Helen nostaa kaukolämmön hintaa jopa 30 prosenttia – näin yhtiö selittää

Helenin mukaan kuluttajahinnat nousevat veronkorotusten sekä sähkön, päästöoikeuksien ja polttoaineiden hintojen nousun takia.

Miten rahoitan taloyhtiön korjaushankkeet kestävästi?

Ville Roihu, asunto-osakeyhtiöiden rahoituksesta vastaava johtaja / 15.9.2021

Miten rahoitan taloyhtiön korjaushankkeet kestävästi?

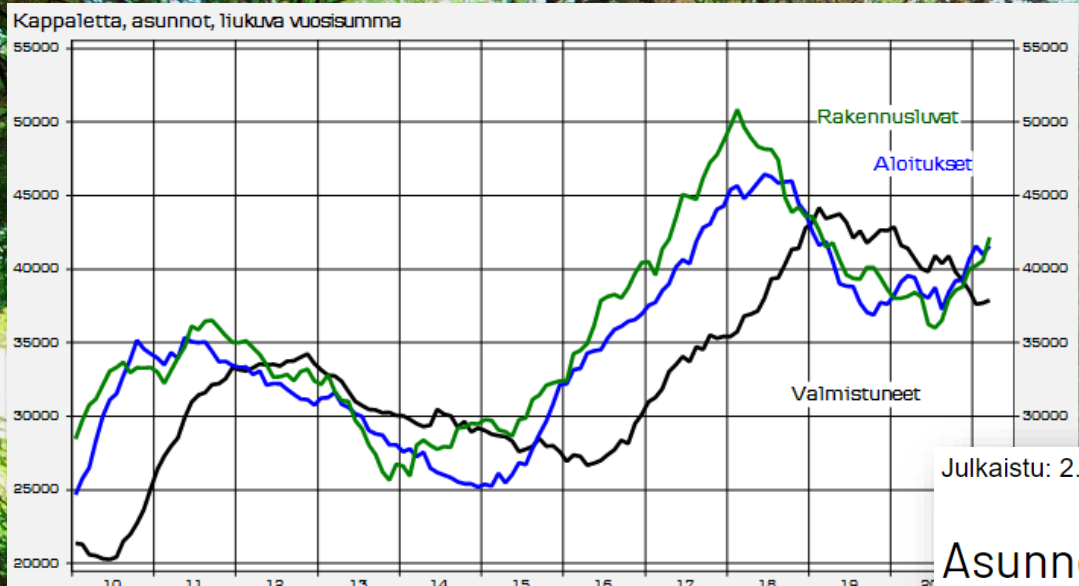
RAKENNUKSEN ELINKAARI

- 100 vuotta?
- Asumismukavuus
- Tasaiset asumiskulut
- Suunnitelmallisuus
- Talouden suunnittelu ja rahoituksen saatavuus

ESG

- Environmental, Social ja Governance.
- Sillä tarkoitetaan yhtiöiden ympäristö- ja yhteiskuntavastuuseen sekä hallintotapaan liittyviä asioita.





Julkaistu: 2.7.2021

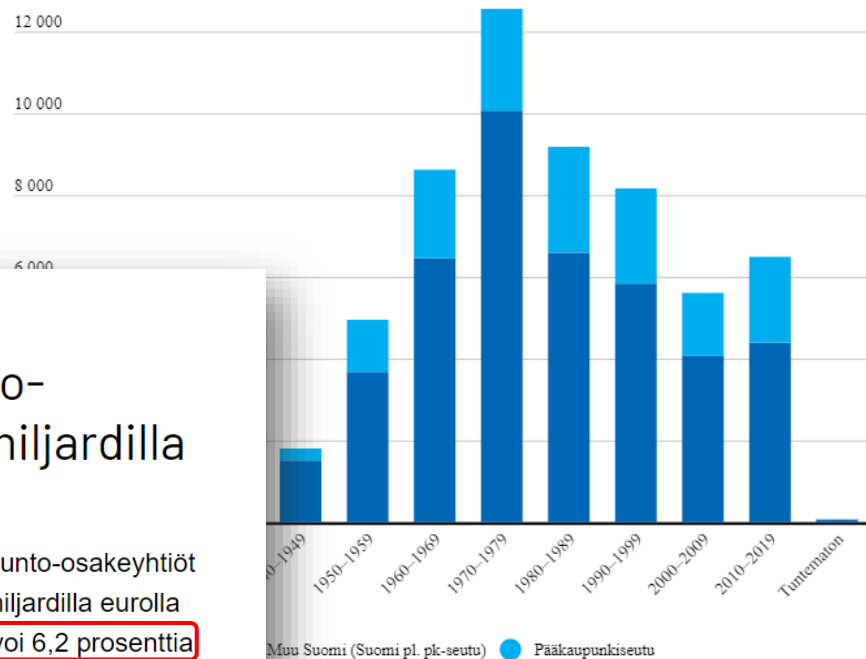
Asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat 6,4 miljardilla eurolla vuonna 2020

Tilastokeskuksen mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,4 miljardilla eurolla vuonna 2020. Korjauksiin käytetty rahamäärä kasvoi 6,2 prosenttia vuoden 2019 tasosta. Kasvuja on erityisesti rivitaloihin sekä omakoti- ja paritaloihin kohdistuneissa korjauksissa. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 3,2 miljardilla eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,4 miljardia euroa ja rivitalojen korjaamiseen 810 miljoonaa euroa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,9 miljardia euroa, kului asunto-osakeyhtiöiden teettämiin korjauksiin ja loput 510 miljoonaa euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 500 miljoonalla eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 310 miljoonalla eurolla.

Suomessa rakennettiin 1970-luvulla runsaasti kerrostaloja

Asuinkekkosten määrä valmistumisvuoden mukaan (rakennuskanta 2019)



Suosituksen energia-avustuksen määräraha loppussa vuodelta 2021

24.8.2021

ARAN myöntämä energia-avustus on ollut niin suosittu, että 40 miljoonan euron määräraha on tältä vuodelta käytetty loppuun.

Uusia avustushakemuksia otetaan kuitenkin vastaan, sillä viimeistään vuodelta 2021 alusta voidaan myöntää uusia avustuksia.

Miten pankki arvioi taloyhtiön rahoitusta?

Loan To Value %

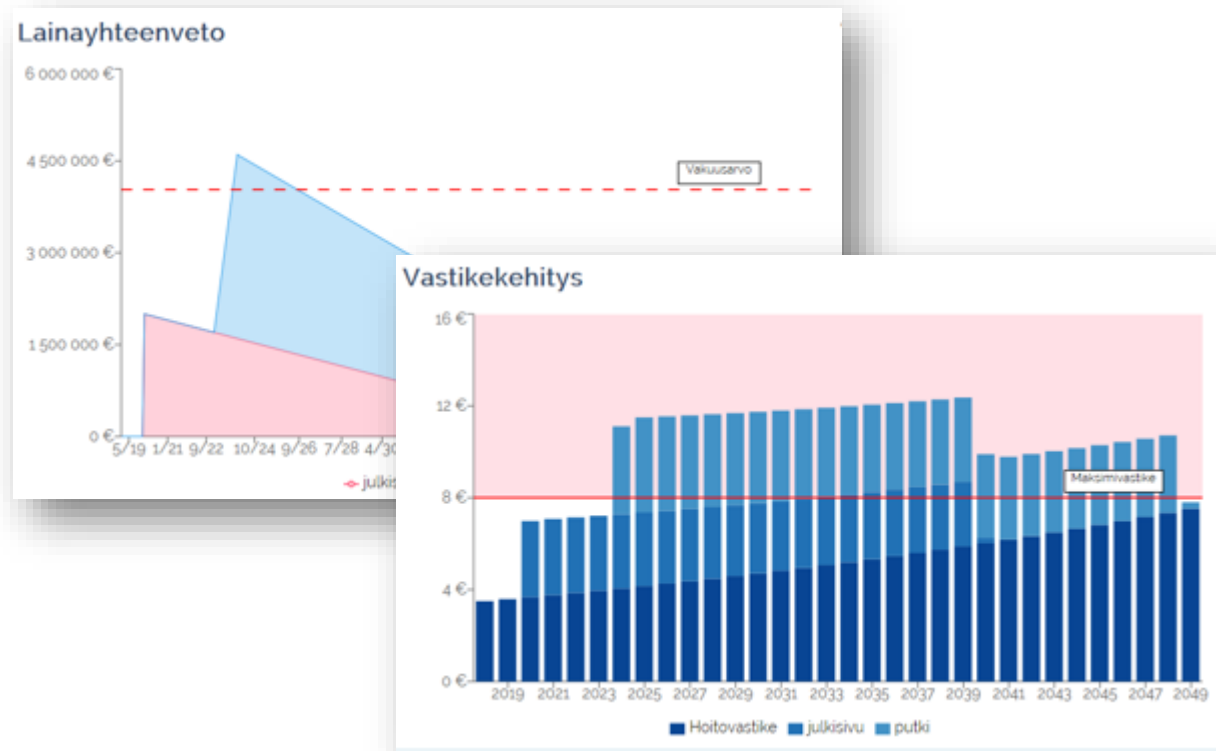


Muuta huomioitavaa

- Likviditeetti
- Vakuutena kiinteistö, ei osakkeet
- Sijainti
- Omistus pohja
- Tehdyt korjaukset
- Korjausvelka
- Vaikutukset vakuuden arvoon
- Alue
- Entiset lainat
- Avustukset
- Entiset lainat
- Tontinvuokrasopimus
- Yhtiöjärjestys
- Huoneistojakauma
- Rakennusoikeus
- Kaavamuutokset
- Täydennysrakentaminen
- Mitä remontoidaan?
- Kuka tekee?
- Sääntely
- ESG
- Ryhmytyminen
- Etc.....



Miten turvata rahoituksen saatavuutta?



- Ajoissa laskelmat rahoituksesta yhtiön / osakkaan kannalta
- **Rahoittaminen osaksi suunnittelua**
- Energiatehokkuuden parantaminen
- Korjaushistoria ja tulevaisuuden korjaustarpeet
- Ryhmäytyminen
- Ei yllätyksiä
- Tee ajoissa



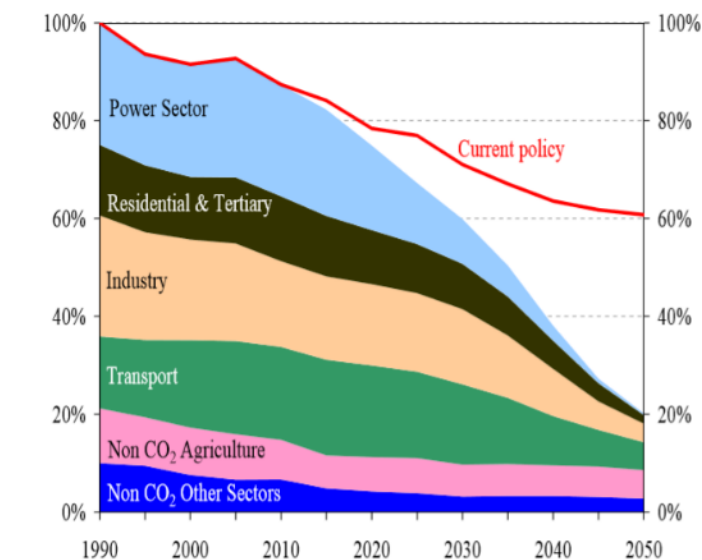
Mikä tekee rahoituksesta vihreää?

PARIISIN ILMASTOSOPIMUKSESTA...



“Holding the increase in the global average temperature well below 2°C above pre-industrial levels and to pursue efforts to limit the temperature increase to 1.5°C above pre-industrial levels”

... EU:N TOIMINTASUUNNITELMAKSI...



Kuvalähde: EU



Kuvalähde: <http://green-navigator.eu/>

... JA OSAKSI MAAKOHTAISIA TAVOITTEITA



- 50 % kaikesta tuotetusta energiasta uusiutuvista lähteistä (36 % vuonna 2017)
- Hiilen käyttö energialähteenä kielletään vuodesta 2029 alkaen



- 100 % uusista autoista nollapäästöisiä vuonna 2025



- Liikenteen, rakennusten ja maanviljelyksen päästöjen alentaminen 63 %:lla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä
- Liikenteen päästöjen vähentäminen 70 %:lla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä



- 100 % sähköstä ja 50 % kaikesta tuotetusta energiasta uusiutuvista lähteistä vuoteen 2030 mennessä (54 % ja 31 % vuonna 2016)

Danske Bankin vihreiden lainojen luokat



PUHDAS LIIKENNE

- Vähähiilinen julkinen liikenne
- Vähähiiliset ajoneuvot
- Vähähiilinen kuljetusinfrastruktuuri



UUSIUTUVA ENERGIA

- Tuulienergia
- Aurinkoenergia
- Aalto- tai vuorovesienergia
- Vesienenergia
- Bioenergia
- Geoterminen energia



ENERGIAN SIIRTO JA VARASTOINTI



VIHREÄT JA ENERGIA-TEHOKKAAT RAKENNUKSET

- Julkiset tai kaupalliset rakennukset
- Asuinrakennukset
- Suuret peruskorjaustyöt
- Energiatohokkuus



YMPÄRISTÖN KANNALTA KESTÄVÄ LUONNON-VAROJEN HALLINTA JA MAANKÄYTTÖ

- Metsät ja metsätalous
- Maatalous
- Kalastus



KESTÄVÄ VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO



SAASTUMISEN EHKÄISEMINEN JA VALVONTA

- Jätehuolto
- Energiajäte



ILMASTONMUUTOKSEEN SOPEUTUMINEN

Miksi tämä kannattaa huomioida taloyhtiössä?

Yhtiö

- Maailma muuttuu nopeammin kuin mitä kiinteistön elinkaari
- Vihreiden hankkeiden houkuttelevuus lisääntynyt rahoittajien silmissä
- Taloyhtiön maine, pienemmät asumiskulut ja vaikutus arvoon
- Tavoitteiden täyttymiseksi tarvitaan kaikilta tekoja ja **kiinteistöissä eniten potentiaalia parantaa ekologisuutta**

Osakas

- Pienemmät ja ennustettavammat asumiskulut
- Asumismukavuus
- Ihmisten arvot
- Oman osakkeen arvon säilyminen / kehitys / likviditeetti
- Vihreän rahan lisääntyminen yksityishenkilöiden rahoituksessa



Referenssejä

HEPOKULTA

PERUSKORJAUS- JA ENERGIASANEERAUS-HANKE 2021-2023

Alueella toteutetaan mittava peruskorjaus- ja energiasaneeraushanke.

Hankkeen lopputuloksena ryhmän 7 taloyhtiötä vähentävät energiankulutustaan vuodessa yhteensä 4347 MWh. Hiilidioksidipäästöt vähenevät vuositasolla 500939 kg. Mikä vastaa:

- 3 263 448 km henkilöautolla eli 81 kertaa maapallon ympäri
- 479 Thaimaan matkaa lentäen

Hanke on rahoitettu Danske Bankin vihreällä lainalla

Danske Bank

Suunnittelu • Projektinjohto • Valvonta
KORJAUSPARTNERIT OY

Pääurakoitsija • Julkisivusaneeraus
SUOMEN OHUTLEVYASENNUS

Pääurakoitsija • Maanrakennus
TASARAKENNUS

Pääurakoitsija • Maalämpö
SAARISTON KAIVONPORAUS
ITV TURKU

Pääurakoitsija • Linjasaneeraus
NCC SUOMI
J. MARTTI
ASPRO
TAITONELIÖ

Arvioitu rakennusaika
7/2021-7/2023

AS.OY SÄÄSTÖRASTI



Muista nämä

- Ole ajoissa, rahoituksen suunnittelu osaksi pitkän tähtäimen suunnittelua
- Suunnitelmallinen kiinteistön elinkaaren ylläpito parantaa rahoituksen saatavuutta ja ehtoja
- Kiinnostus vastuullisuutta kohtaan kasvaa kuluttajien ja rahoittajien silmissä



HETKI AIKAA KYSYMYKSILLE 😊



THE
SMART
CITY
TALKS



5 askelta kohti vastuullista taloyhtiötä

VIRTUAALITAPAHTUMA

22.9. klo 9.00

SITOWISE



Isännöintiiliitto



KIITOS!



TUOMAS VILJAMAA

tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi

www.isannointiliitto.fi



Isännöintiiliitto