



Taloyhtiön talous remonttikuntoon – rahoitus, tuet ja talouden hallinta

- Taloutta ja käppyröitä

- Suomi, työ- ja asuntomarkkinat, kotitaloudet

- Miten pankki arvioi rahoituksia?

- Havaintoja ja haasteita

- Ratkaisuja



Hauska tutustua!



- Ville Roihu
- Johtaja, Special Teams
- Pankkiirina kolmella vuosikymmenellä
- Kun en ole töissä- Perhe / Crossfit ja vapaalasku / rakennukset ja arkkitehtuuri kiinnostaa
- <https://www.linkedin.com/in/ville-roihu-13403512b/>

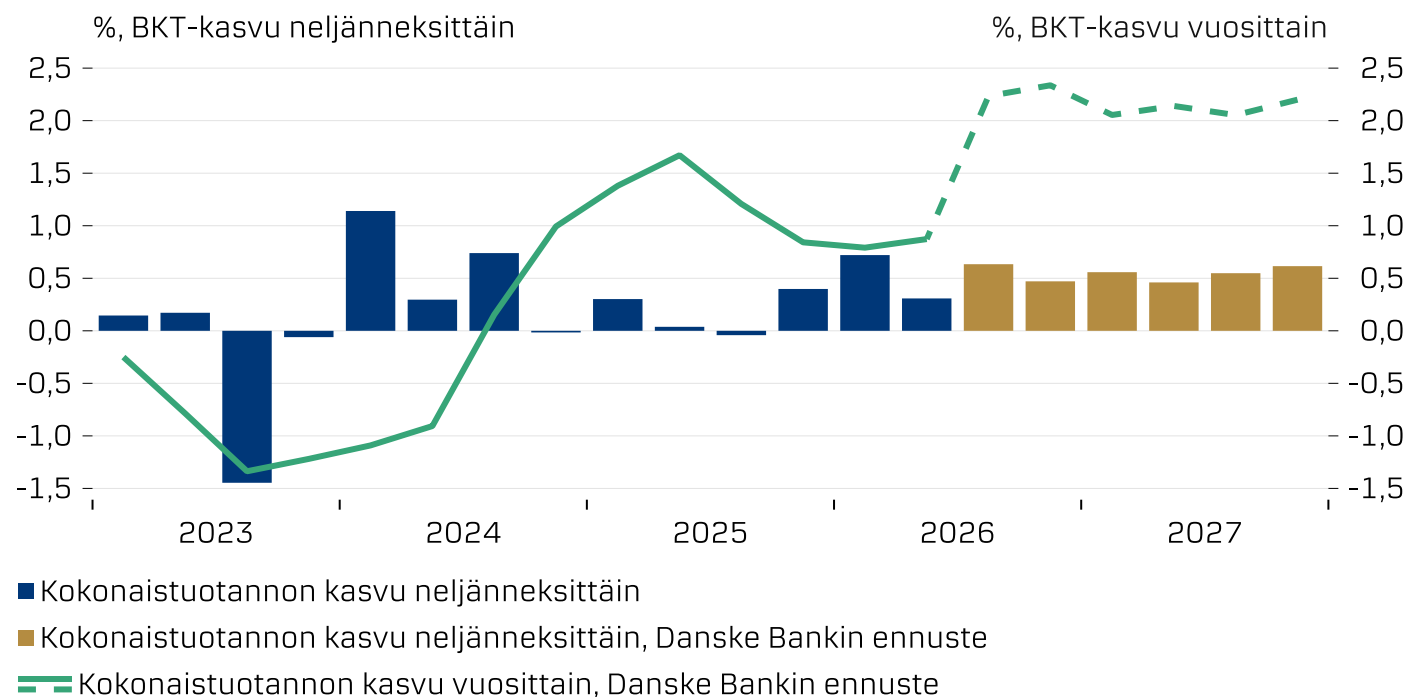


• Suomen talous elpyy laajalla rintamalla
– asuntomarkkina kääntyy hitaasti

Danske Bank

Suomen tämän ja ensi vuoden kasvuennusteita nostetaan kasvunäkymien vahvistuttua, Googlen investointi nostaa ennusteita entisestään

Taloudessa kasvupyrähdys tänä vuonna, Googlen investointi tukee kasvua 2027



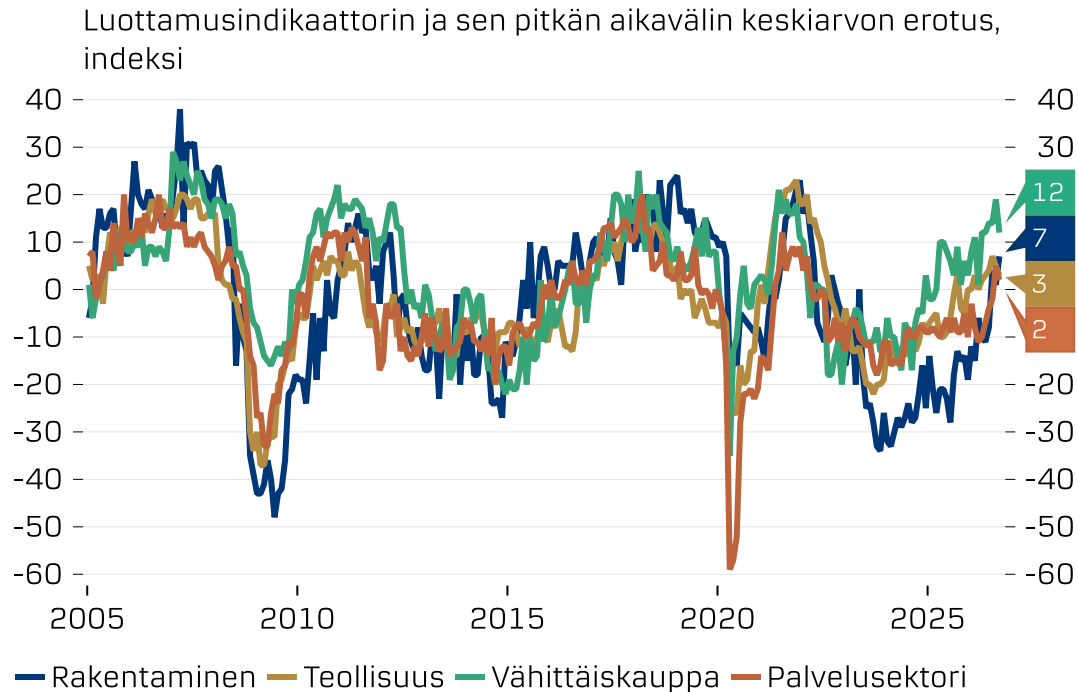
	BKT kasvu %		
	2025	2026	2027
Norja	1,7	1,0	1,7
Ruotsi	1,6	2,8	2,5
Suomi	0,8	1,8	2,1
Tanska	3,5	4,0	3,0

	Työttömyys %		
	2025	2026	2027
Norja	2,1	2,3	2,4
Ruotsi*	8,8	8,6	7,9
Suomi*	9,7	10,5	9,9
Tanska	2,9	3,1	3,5

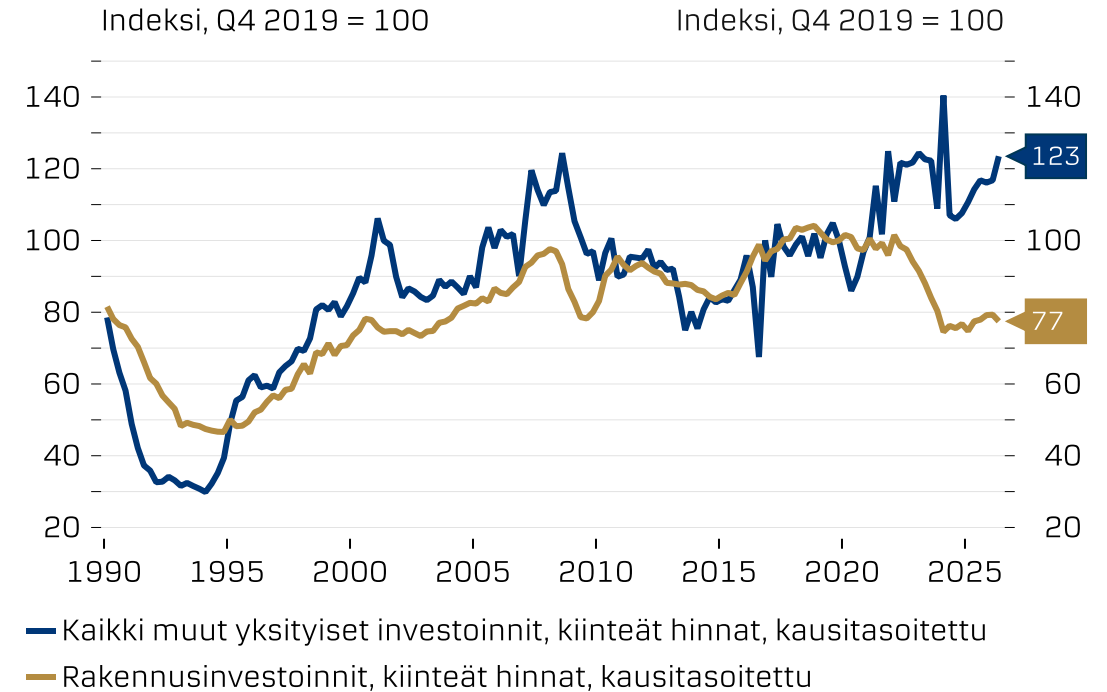
* ILO:n käsite, muut kotimaisin mittarein

Kesän mittaan yrityssektorin luottamus ja yksityiset investoinnit ovat kasvaneet

- Jopa rakentamisen luottamus on elpynyt keskimääräisille tasoille, vähittäiskaupan luottamus vahvinta

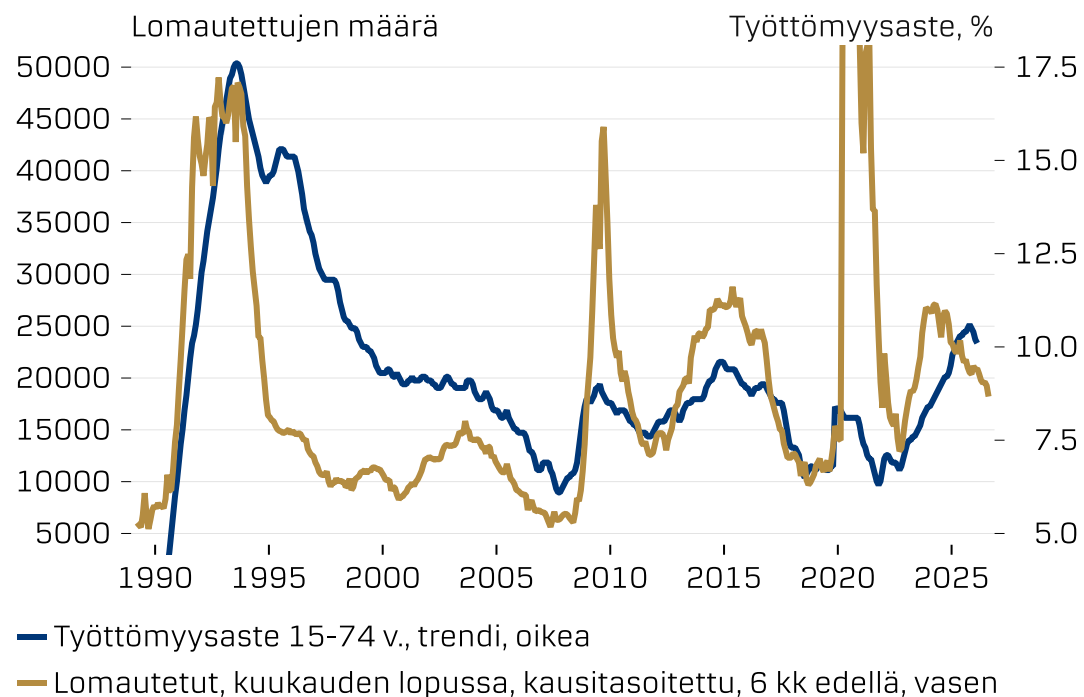


- Rakennussektorin noussut luottamus ei näy vielä investoinneissa, mutta muut yksityiset investoinnit kasvuissa

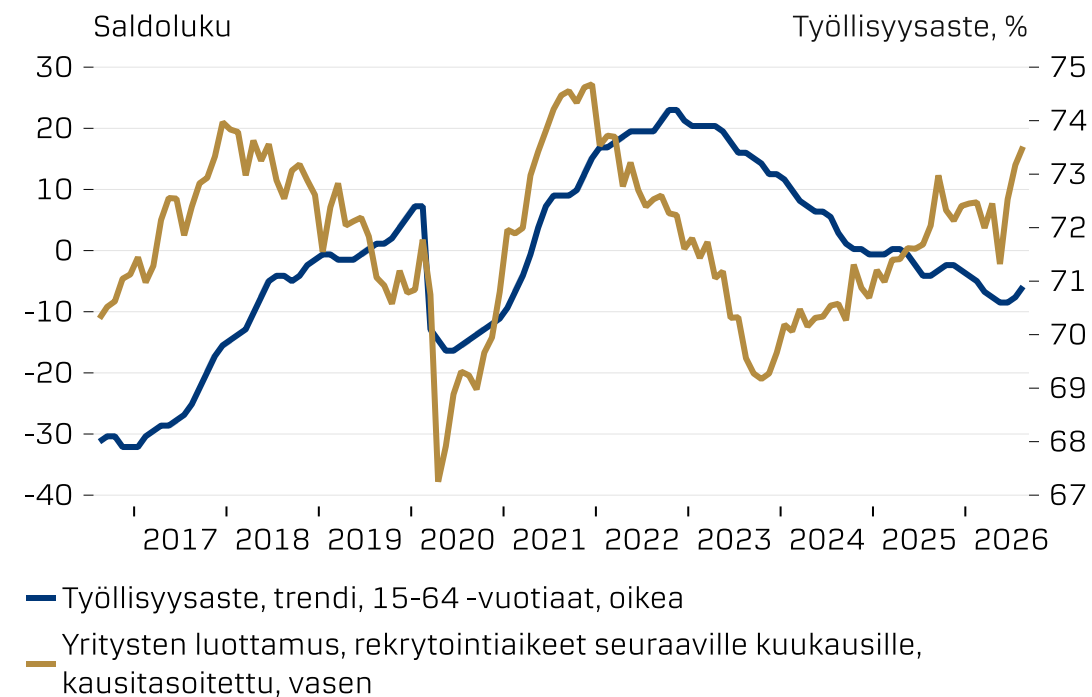


Työmarkkinaluvuissa odotamme käännettä parempaan

- Lomautettujen määrän lasku on ensimmäinen askel työmarkkinan käännteessä

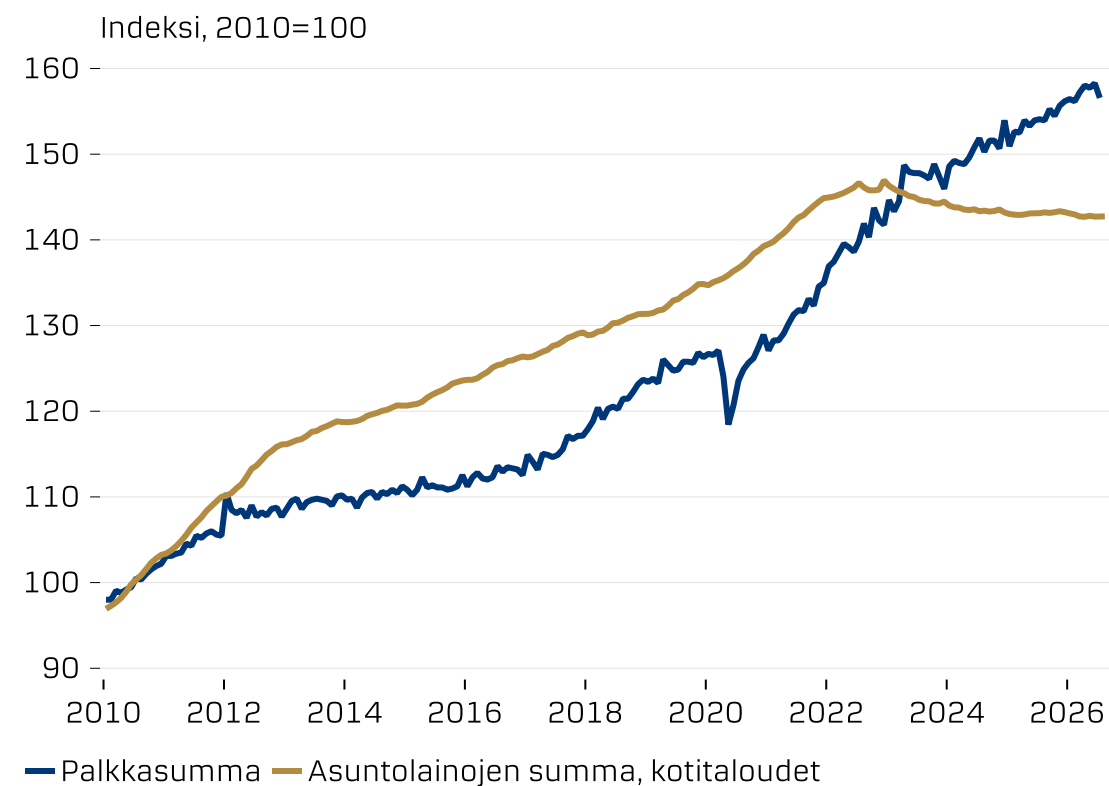


- Rekrytointiaikeissa käänne on selkeä, vaikka avoimissa työpaikoissa ei näy vielä merkittävää nousua

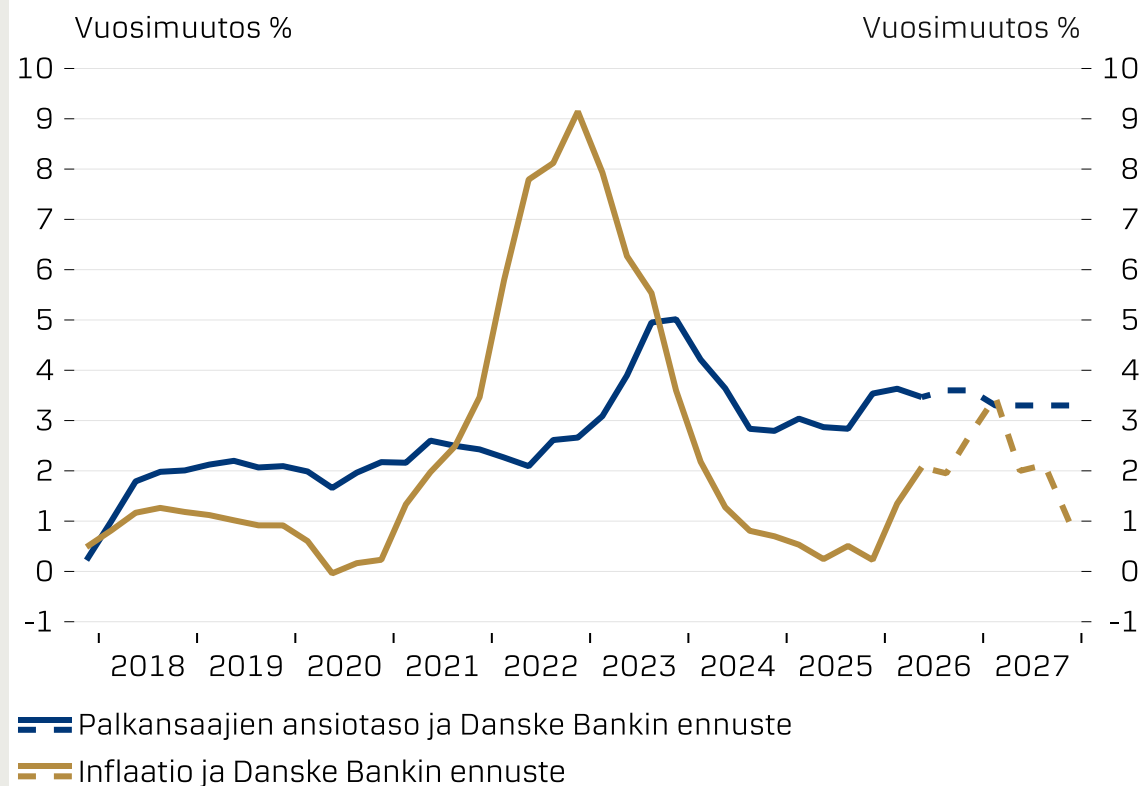


Suomalaisilla palkansaajilla olisi kykyä ostaa asuntoja

Asuntolainakannan kasvu pysähtyi 2022, vaikka palkkasumma kasvoi

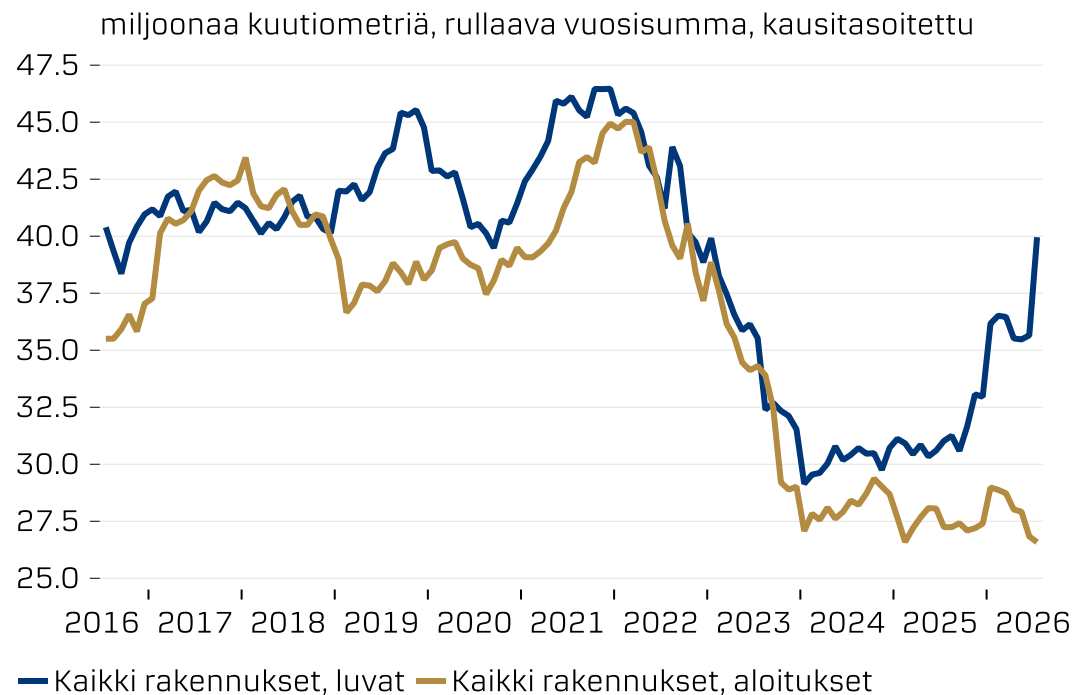


Korkojen ja energianhinnan nousu eivät näillä näkymin tule rasittamaan ostovoimaa kuten 2022

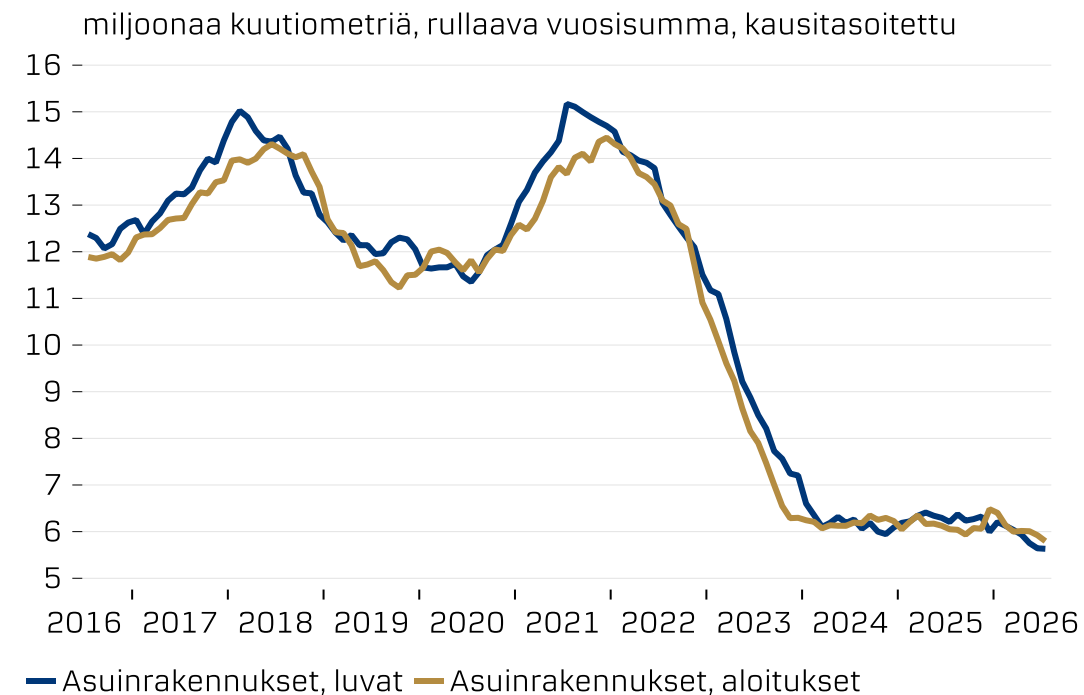


Asuntorakentaminen vaisua, muussa rakentamisessa kasvua

- Rakennuslupien nousu näkyy myös rakentamisen parempana luottamuksena

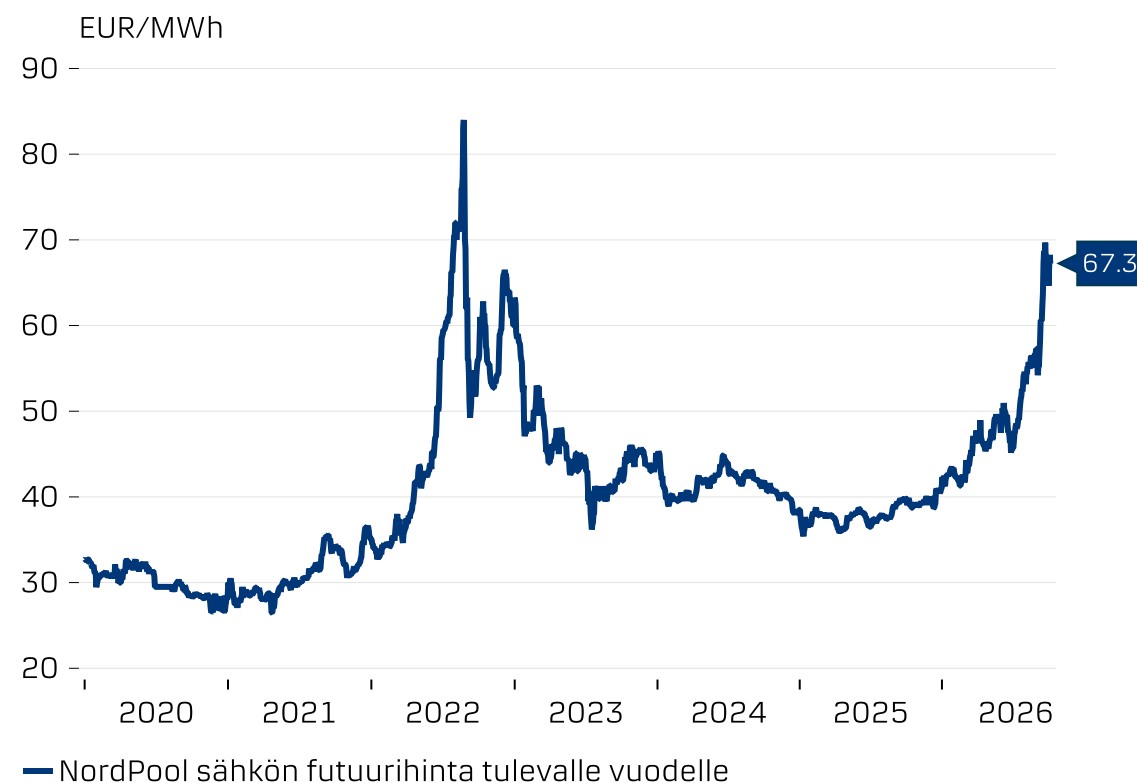


- Asuntorakentamisen luvissa ei merkkejä käänteestä

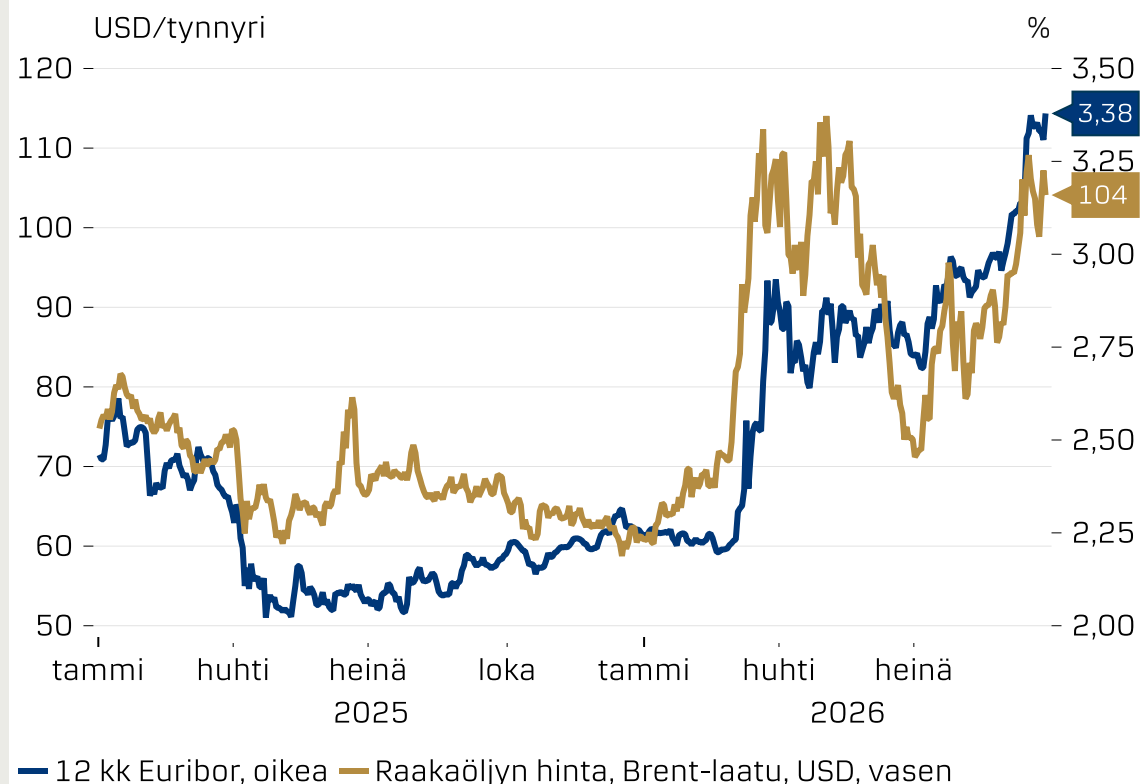


Energian hinnat ovat kääntyneet kesän aikana uuteen nousuun

Sähkön hinta nousee alhaisten vesi- ja maakaasuvarastojen vuoksi

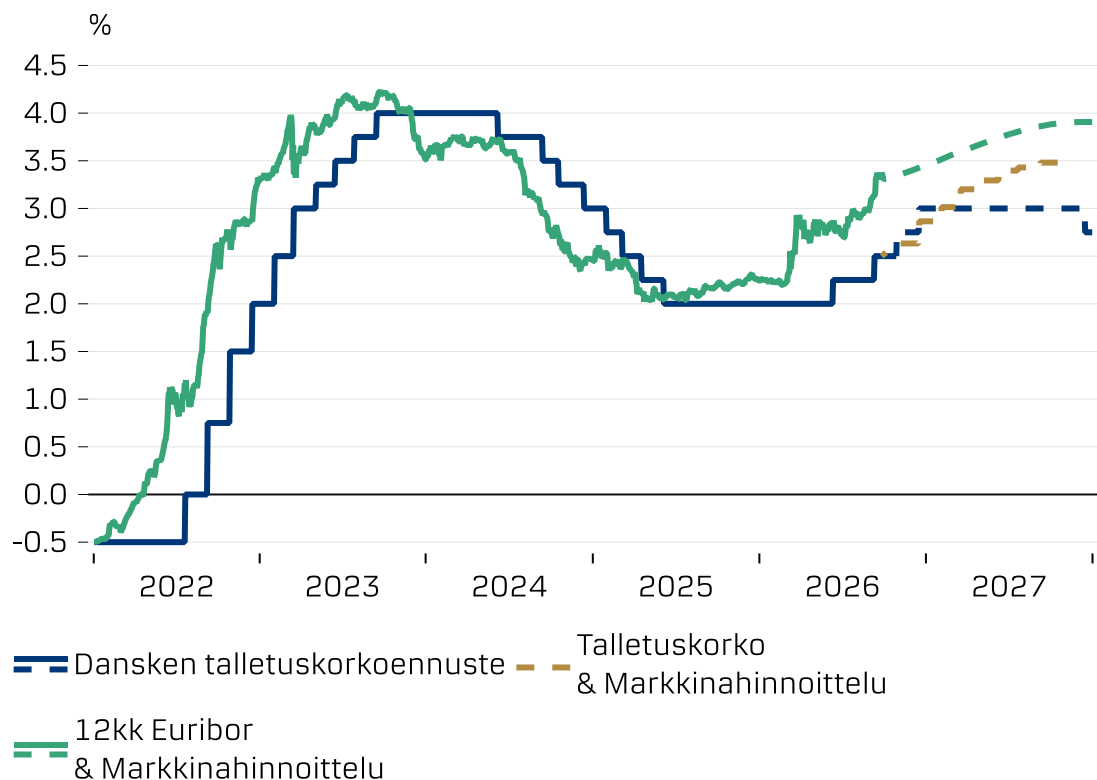


Öljyn hintakehitys on lisännyt koronnostopaineita



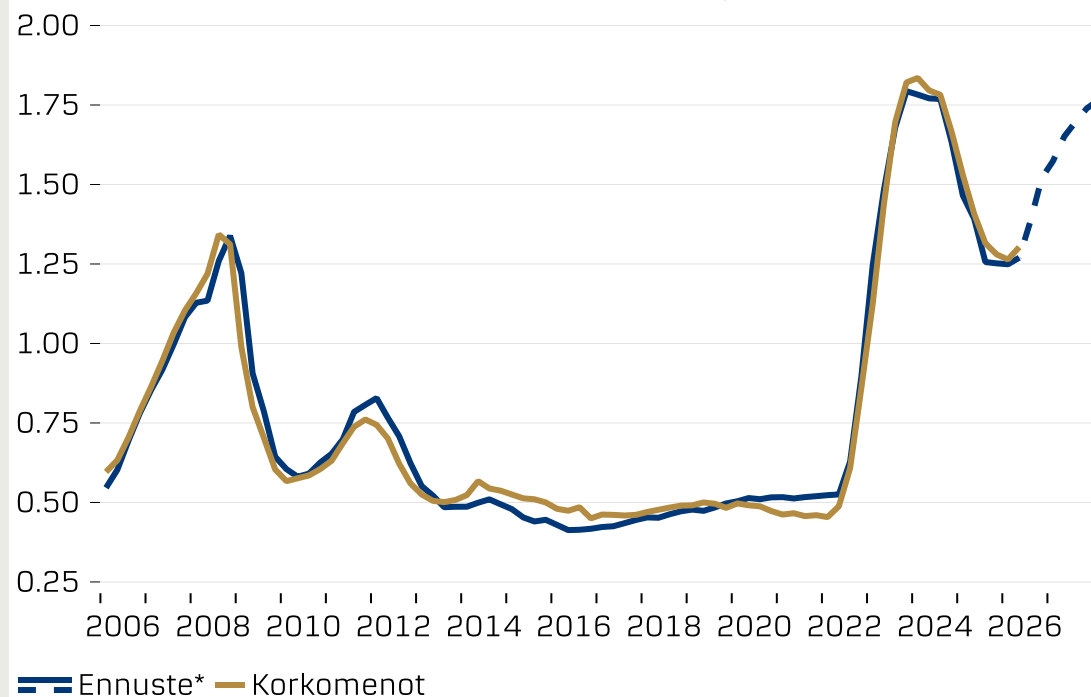
EKP:n koronnostoilla negatiivinen vaikutus Suomen talouteen ja suomalaisiin kotitalouksiin

Odotamme vielä kahta koronnostoa EKP:ltä, ja yhtä koronlaskua vuoden 2027 loppupuolella



Jos markkinoiden odotukset euriborien kehityksestä toteutuvat, korkokulut nousevat

Kotitalouksien korkomenot, kvartaalissa, miljardia



*Oletuksena lainakannan säilyminen ennallaan

Sitten rahoitetaan
as.oy@danskebank.fi

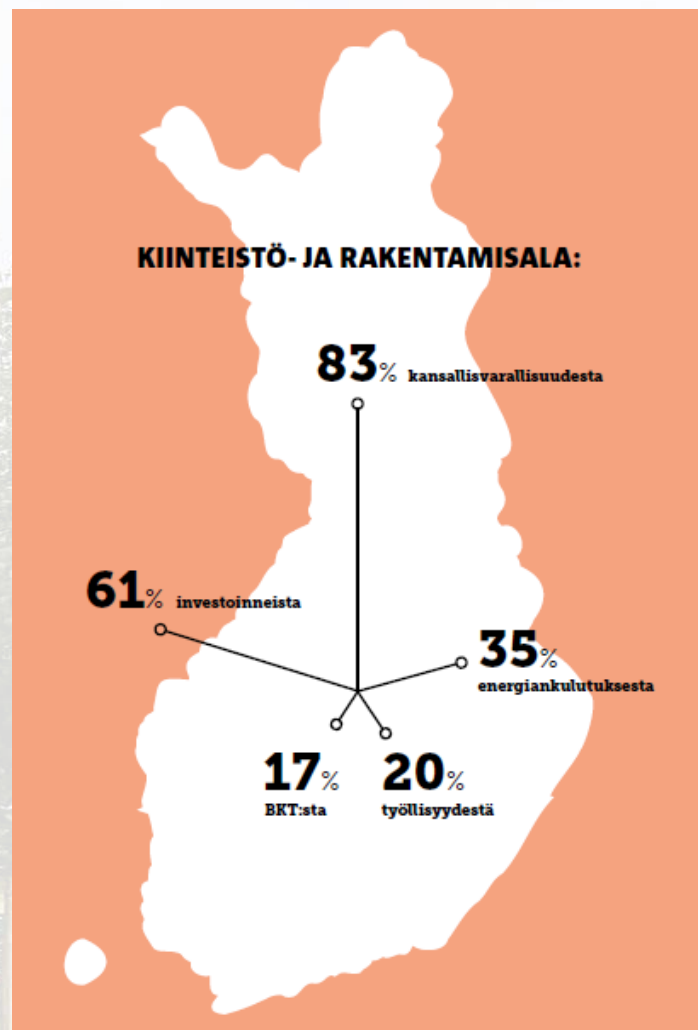
Miten pankki tekee rahoituspäätöksen?



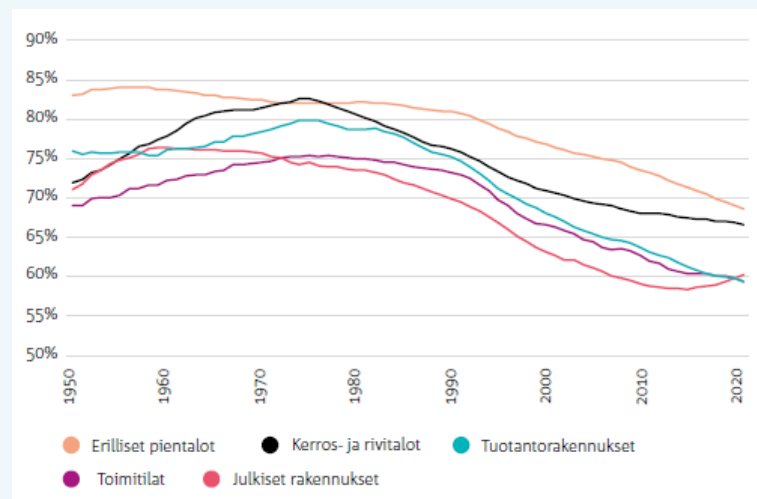
Pankki tekee rahoituspäätöksen arvioimalla hakijan (kuluttajan tai yrityksen) takaisinmaksukykyä, taloudellista historiaa ja annettuja vakuuksia.

Päätösprosessi yhdistää automaattista pisteytystä (scoring) ja asiantuntijan tekemää **riskiarviota**, jonka tavoitteena on varmistaa lainan turvallinen takaisinsaanti.

Miksi tämä aihe puhuttaa nyt niin paljon?

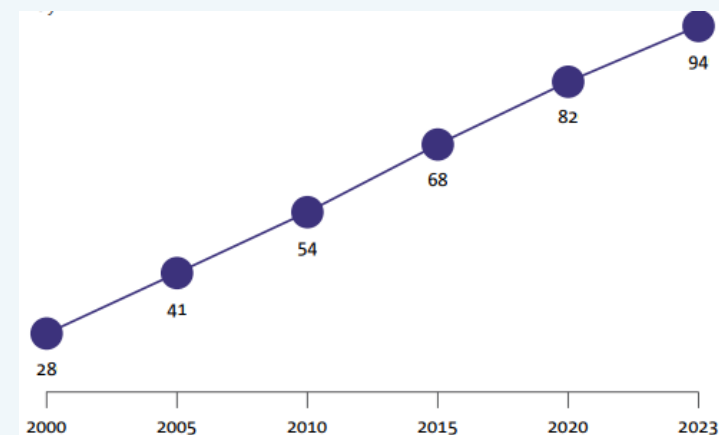


RAKENNUSKANNAN KUNTOTASON KEHITYS RAKENNUSRYHMITÄIN VV. 1950 - 2020



Lähde: Forecon Oy, ROTI 2023

TALOKANNAN KORJAUSVELAN KEHITYS EUROISSA VV. 2000 - 2023



Talokannan korjausvelan kehitys miljardissa € vv. 2000-2023

Korjausvelka muodostuu rakennuksen nykykunnan arvon ja optimikuntotason arvon erotuksesta, jos nykykunto on alle 75 prosentin optimikuntotason.

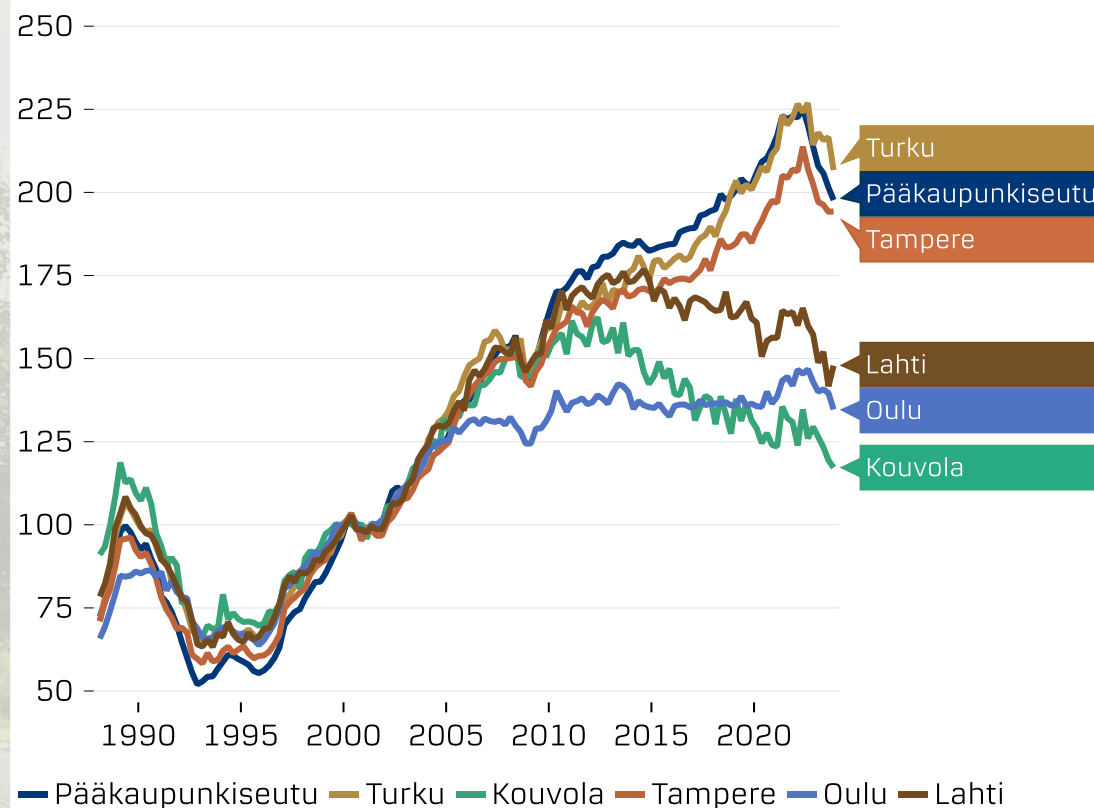
Lähde: Forecon Oy

Lähde: Forecon Oy, ROTI 2025

Alueet eriytyy

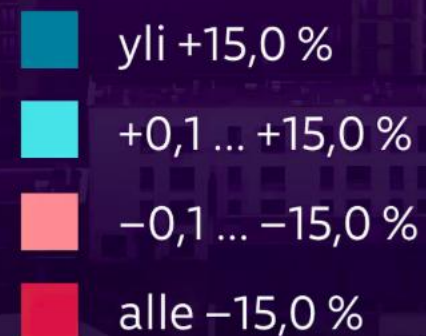
Taantuvilla alueilla suunnitelmallisuuden merkitys korostuu

Hintaindeksi 2000 =100, osakeasunnot



Väestömäärän muutos

Ennuste v. 2025–2050



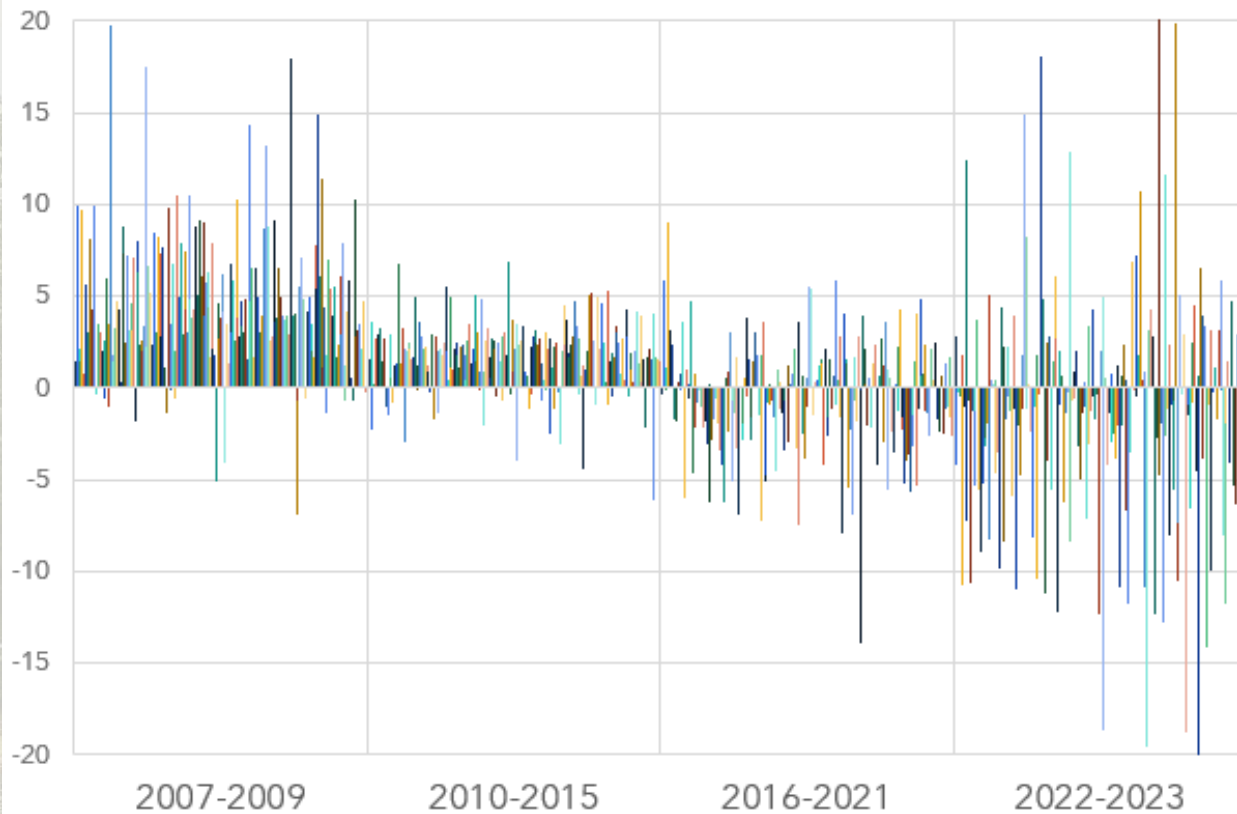
Lähde: MDI

Asuntomarkkinoiden rakenteiden muutokseen pitää varautua

Miten laskevien vakuuksien syrjäseudulta muutetaan kasvukeskuksiin tai pidetään rakennuskanta kunnossa?

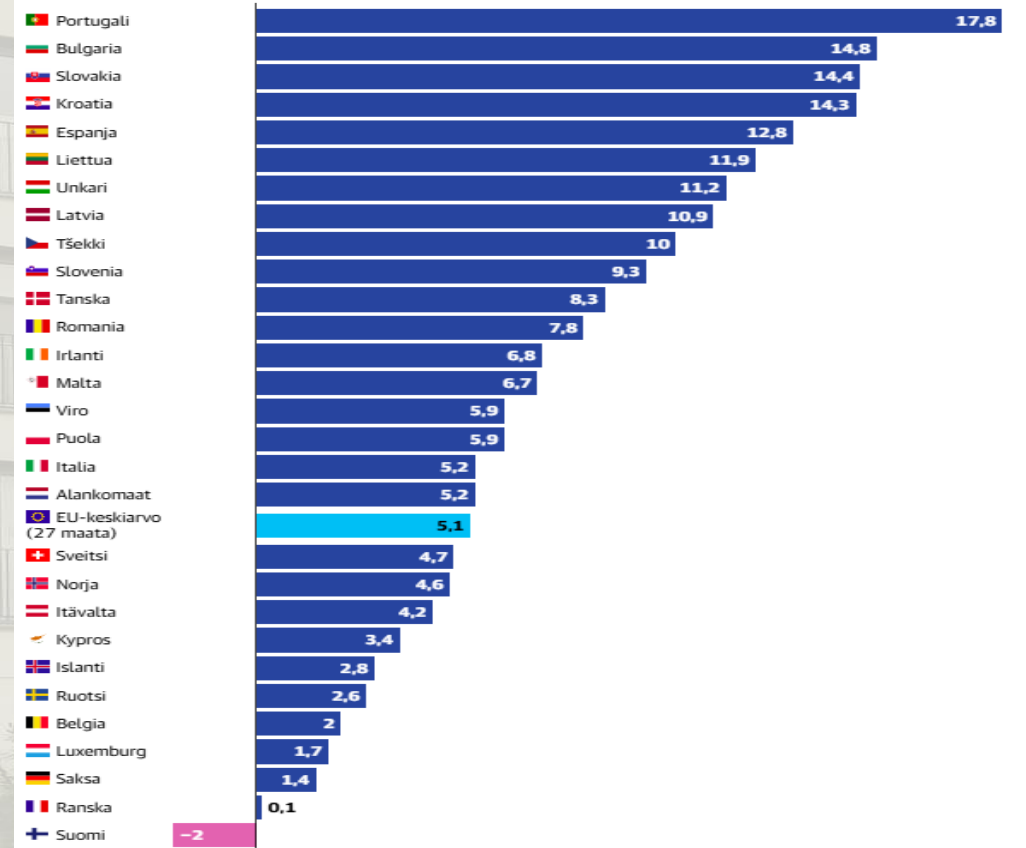
Asuntomarkkinoiden rakenteet elävät

Vanhojen asuntojen hintojen vuosimuutos (%)



Suomi on ainoa tilaston maa, jossa asuntojen hinnat laskivat

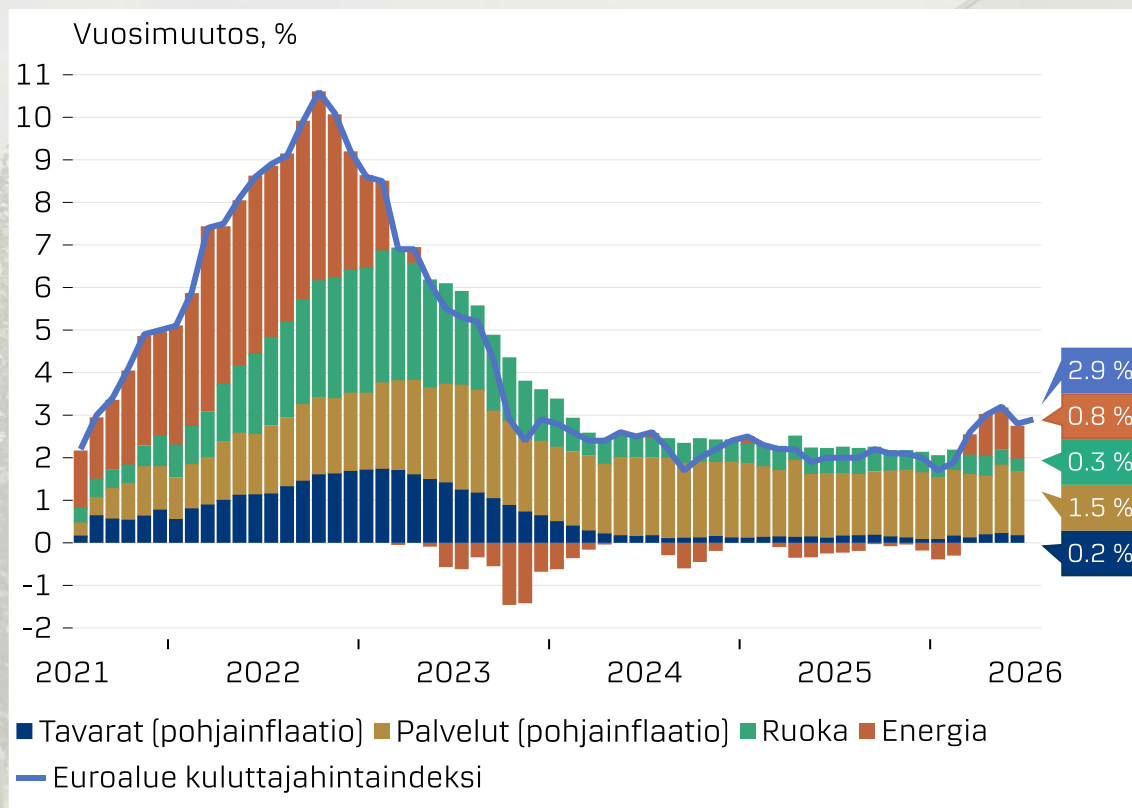
Asuntojen hintamuutos vuoden 2026 ensimmäisellä vuosineljänneksellä
Prosenttia



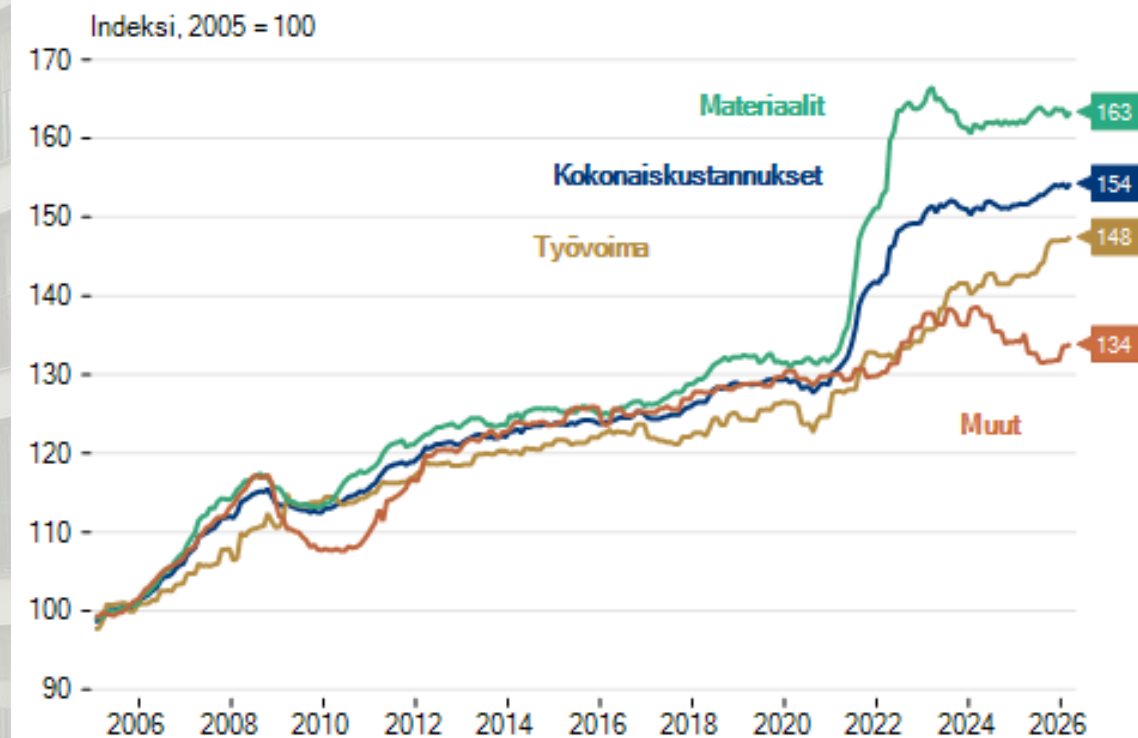
LÄHDE: EUROSTAT

Kulut kasvaa ja odottaminen maksaa

Euroalueen inflaatio on laskenut vuoden 2022 huipusta, nouseva öljynhinta tuo inflaatiopaineita



Suomi, Rakennuskustannusindeksi



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
 - Rakennusliike isoin osakas?
 - Käyttökulut
- Entiset lainat
 - Tontinvuokrasopimus
 - Yhtiöjärjestys
 - Huoneistojakauma
 - Rakennusoikeus
 - Kaavamuutokset
 - Täydennysrakentaminen
 - Mitä remontoidaan?
 - Kuka tekee?
 - Sääntely
 - ESG
 - Ryhmytyminen
 - Etc.....

Hankkeiden ajoitus helpoin tapa ehkäistä ongelmia



Julkisivut
200-300€/m²



LVIS
500-1000€/m²



Katto
100€/m²

n.30kpl > 2000 €/m²
n. 50 kpl > 1600 €/m²
308 kuntaa



Remontti / tai
muu tarve



5 V

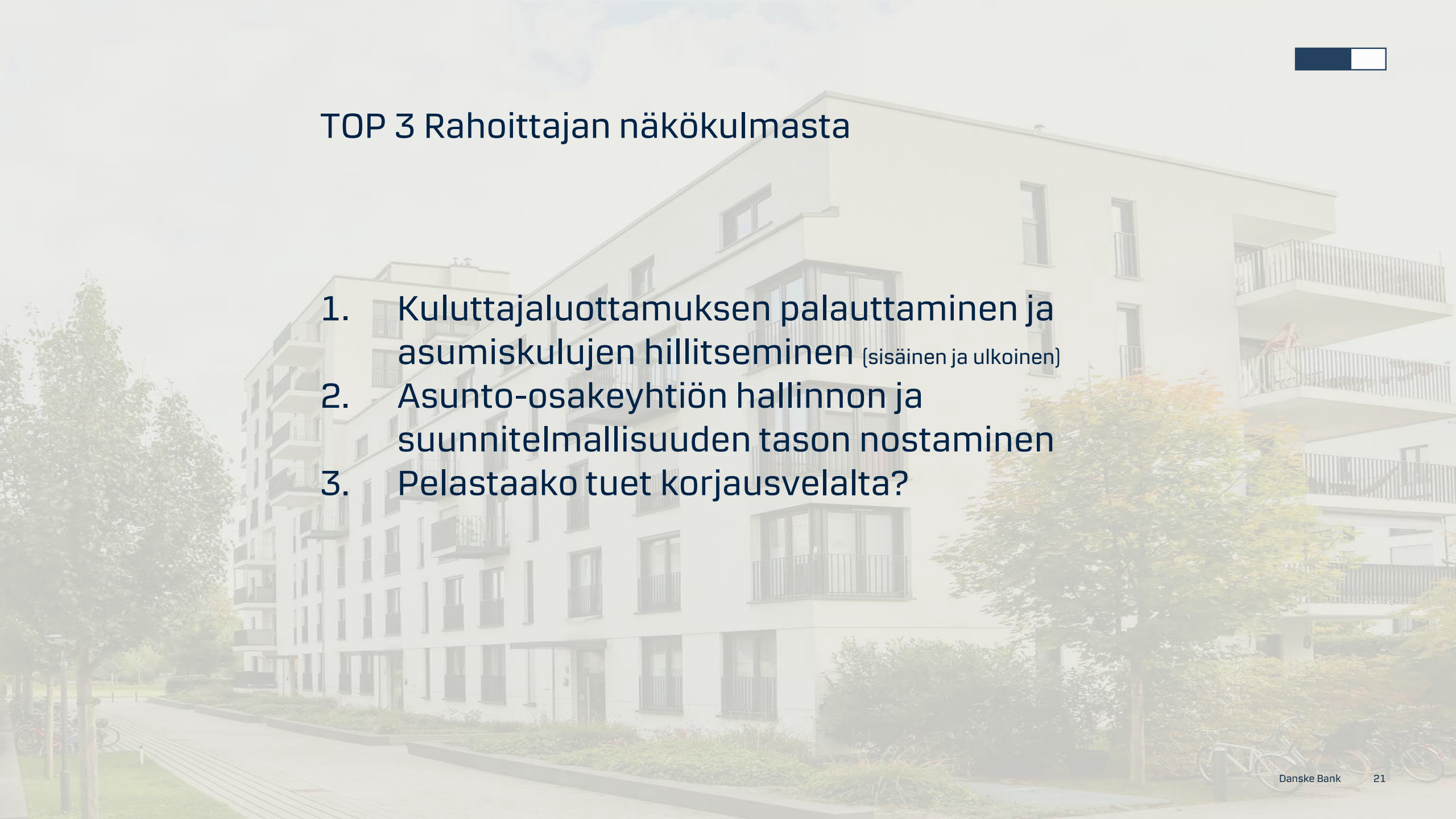


10 V



Haasteita, havaintoja ja ratkaisuja

1. Isännöitsijäntodistuksen uudistaminen
2. Voimakkaasti nousseet asumiskulut laskevat hintoja ja maksuvaraa
3. Lykätyt remontit
4. Asuntojen arvot eriytyneet enemmän kuin korjausten ja rakentamisen
5. Suunnitelmallisuuden puute, PTS pakolliseksi / +10v
6. Uusimmat ilmiöt: Mandaatti muuttaa myös rahoitusvastiketta
7. Keskittyneet rästit, huoneistojen haltuunotot ja niiden syyt?
8. Nopeampi ongelmiin puuttuminen
9. Suunnitelmallinen ylläpito, tasapainoinen talous ja hyvä hallinto => isännöinnin ja hallitustyöskentelyn tason nosto => ammattimaisempaa ja pitkäjänteisempää/vastuullisempaa tekemistä
10. Takausväline ja valtion avustukset? Energiaremontit vs. ryhmäkorjaukset?
11. Pankkirahoituksen säätely
12. Asunto-osakeyhtiöiden eriytyminen ja kiinteistön johtamisen vaatimukset
13. Erilaiset laina-ajat eri alueille, huokeat asunnot, tiukat lainat
14. Asuntokaupan heikko tilanne, painaa vakuusarvoja, nuorten työttömyys ja ensiasuntojen tilanne.
15. Asuintalovaraus ja säästöt näkyväksi
16. AIRBNB talot ja kaavan vastainen toiminta
17. JNE....

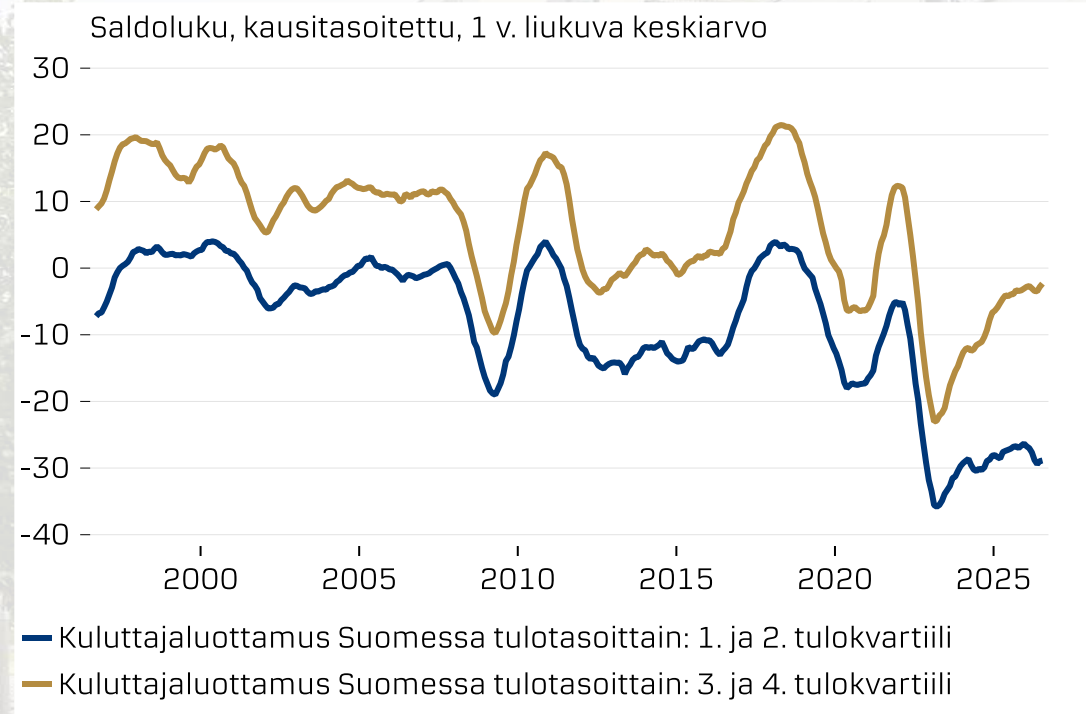


TOP 3 Rahoittajan näkökulmasta

1. Kuluttajaluottamuksen palauttaminen ja asumiskulujen hillitseminen (sisäinen ja ulkoinen)
2. Asunto-osakeyhtiön hallinnon ja suunnitelmallisuuden tason nostaminen
3. Pelastaako tuet korjausvelalta?

Huonot uutiset ja heikko kasvu näkyvät heikentyneenä luottamuksena ja yhä korkeana säästämisasteena

Etenkin pienituloisempien luottamus on kärsinyt sekä elinkustannuskriisin että työmarkkinan heikentymisen myötä

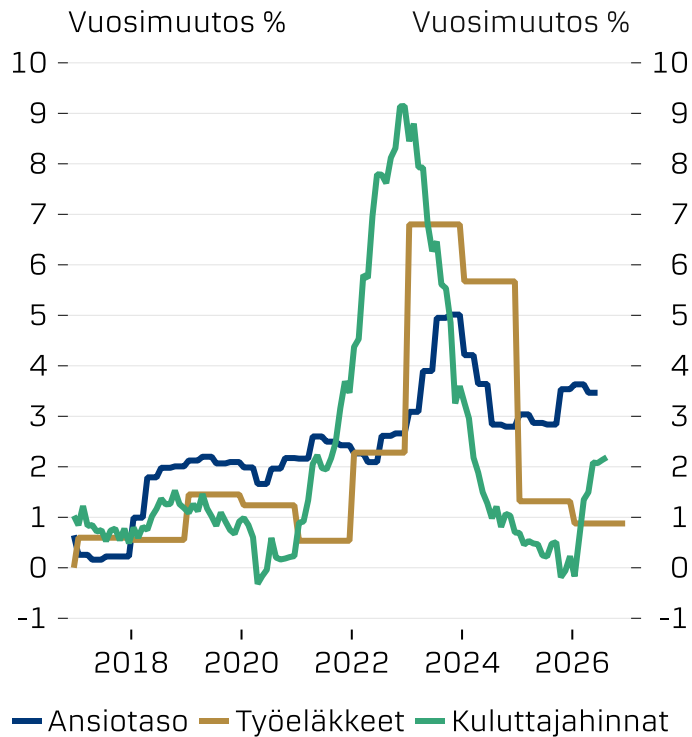


Kotitaloudet ovat aiempaa varovaisempia ja säästävät suuremman osuuden tuloistaan

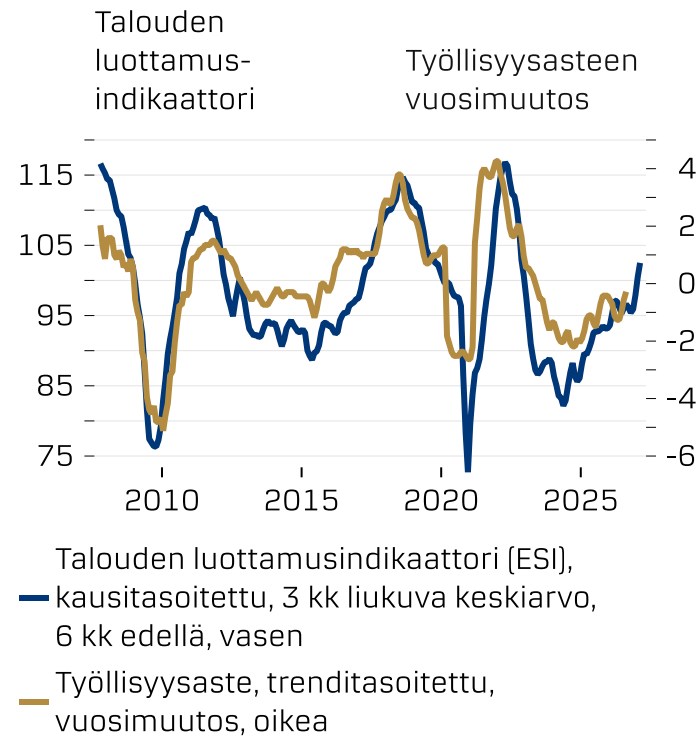


Kotitalouksien luottamuksen ja kulutuksen elpyminen edellyttää kolmea asiaa

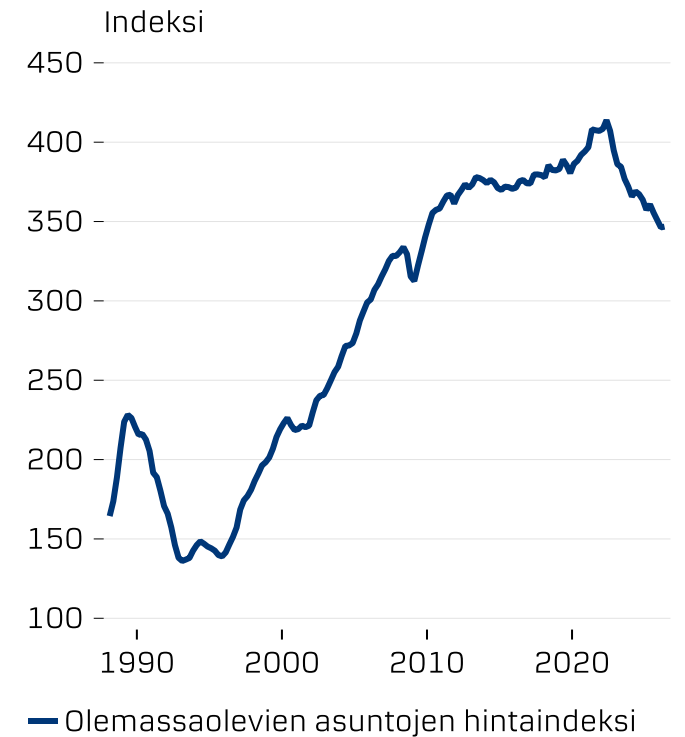
Ansioiden on jatkettava kasvuaan inflaatiota kovemmalla vauhdilla



Työmarkkinan on käännyttävä

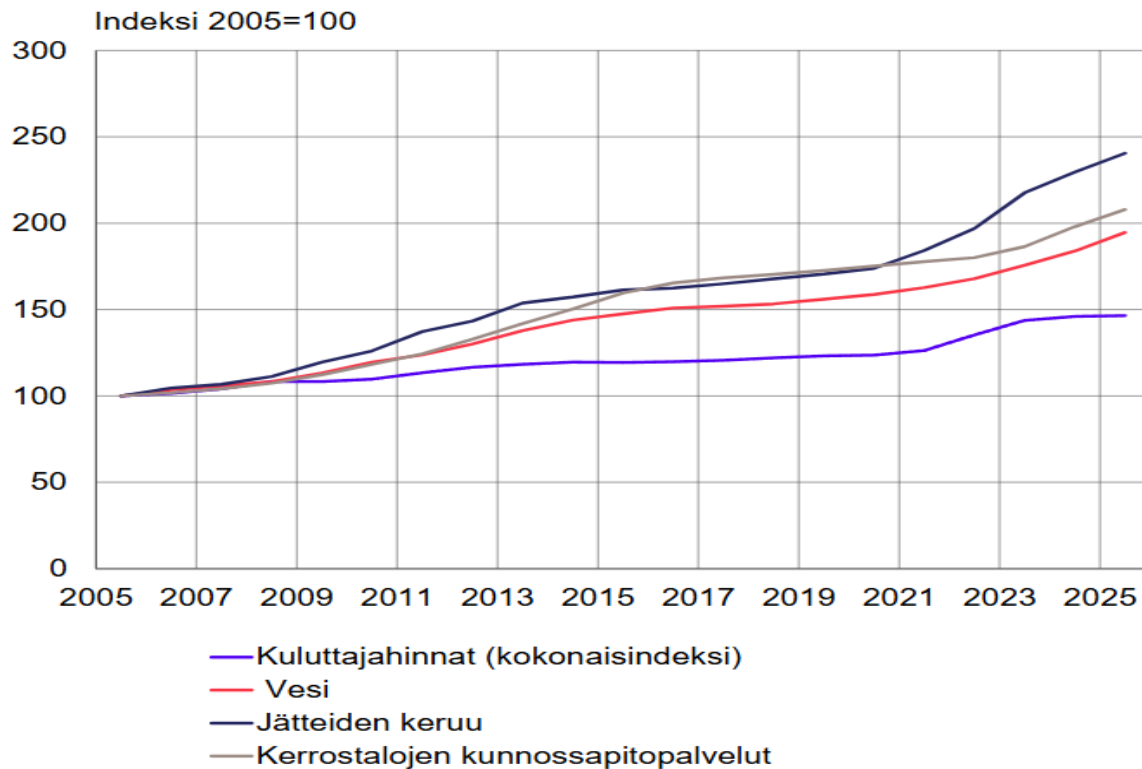


Asuntomarkkinoiden elpymisen on käynnistytävä todenteolla



Asumiskulujen hillitseminen kiinteistönomistajien teko kuluttajien luottamuksen ja maksuvaran kohentamiseksi

Kuvio 1: Asumiseen liittyvien palveluiden hintakehitys 2005–2025



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajahintaindeksi

Asumisen kulujen kasvu painaa asuntojen hintoja.

”Etenkin vuosina 2017–2022 valmistuneiden, vuokratontilla ja valinnaisella vuokratontilla sijaitsevien yhtiöiden **hinnat ovat pudonneet** muutamassa vuodessa **20 prosenttia**. KVKL Hintaseurantapalvelun tilastojen perusteella näiden asuntojen taloyhtiöiden **hoitovastikkeet ovat nousseet lähes 50 prosenttia vuoden 2021 jälkeen**. Kasvavat hoitokulut painavat myös asuntojen hintoja”



Asunto-osakeyhtiön hallinnon ja
suunnitelmallisuuden tason nostaminen
-reagoi haasteisiin ajoissa ja dokumentaatio kuntoon

Koulutusta, uusia tapoja tehdä ja yhteistyötä

AI-yhteenveto

Taloyhtiöiden yhteistyöllä vierekkäiset tai saman alueen yhtiöt voivat säästää kustannuksissa, teettää suurempia remontteja edullisemmin ja parantaa asuinympäristön turvallisuutta sekä viihtyisyyttä. Yhteistyömuotoja ovat muun muassa yhteiset jätepisteet, pihatalkoot, tonttien yhteiset huoltosopimukset sekä energiatehokkuushankkeet.  Suomen Kiinteistölehti +1

Koulutuksen nimi
» Teknisen isännöinnin syventävä koulutus (JatkoTEK)™
» Kiinteistöpäällikön koulutus ja tutkinto (FMA)™
» Kiinteistömanagerin koulutus (KMA)™
» Teknisen ylläpidon ajankohtaispäivä
» Asuntotarkastuspäivä - näin tarkastat tehokkaasti ja tuloksellisesti
» Isännöinnin jatkotutkinto 53 (ITS®)
» Liikehuoneistojen vuokraaminen
» Asuinhuoneiston vuokraamisen uudistuva lainsäädäntö – vuokrasopimuksesta kestävään vuokrasuhteeseen
» Asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutus (IK)™
» Asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutus - Isännöinnin ammattitutkinto



TALOUSSANOMAT

26 kerrostaloa menee kerralla täysin uusiksi Turussa – näin etenee Suomen suurin jättiurakka

Turun Hepokullan jättiremontti on alkanut julkisivujen purkamisella.

Helsinkiläinen taloyhtiö säästi lähes miljoona euroa putkiremontissa – näin se tapahtui: "Mielellään me tätä rummutetaan"



Jorma Pailokari ja Reijo Sauru kertovat, että putkiremon...

Ryhmäkorjaushankkeella miljoonasäästö Helsingin Siltamäessä



it kerrostalot.

Taloyhtiö haki remonttilainaa, mutta ei saanut – osakas syyttää syrjinnästä: "Kaikki eivät pysty muuttamaan kasvukeskuksiin"

ke:
i ja 26

Miksi hallinnon tasoa pitää nostaa?

HALLITUKSEN SELVITYS KUNNOSSAPITOTARPEISTA VUOSILLE 2022-2027

Asunto-osakeyhtiölain mukaisena hallituksen kirjallisena selvityksenä yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana esitämme arvionamme seuraavia kunnossapitotöitä, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen tai siitä aiheutuviin kustannuksiin.

Näitä kunnossapitotöitä ovat normaalien vuosittaisten kunnossapito- ja korjaustöiden lisäksi:

- autohallikerrosten/muiden vanhojen viemärijärjestelmäosien puhdistus ja kuvaus
- koko kiinteistön lämmitysverkoston mittaus, tasapainotus ja säätö
- B-talon peltikatteen paikka-/huoltomaalaus lähivuosina sekä samalla mahdollisesti myös jo CD-talonkin katolle jotain toimia tarvittaessa
- lukitusjärjestelmän (nykyisessä patentti vanhentunut) uusiminen nykyaikaiseksi
- julkisivujen elastisten saumausten uusiminen jakson loppupuolella
- AB-talon tarvittavien julkisivuosien huoltomaalaus jakson loppupuolella
- CD-talon tarvittavien julkisivuosien huoltomaalaus AB-talon kanssa samassa yhteydessä, jos päädytään tekemään AB-talo aikaisintaan 2023
- sähkökeskusten huoltokunnostus ja elohopeavalaisimien ja yleisten tilojen valaisimien uusiminen nykyaikaisiksi LED-valaisimiksi jakson loppupuolella

Kunnossapitotarveselvitys perustuu ' ' laatiin kuntoarvioraporttiin sekä yhtiön rakennuksissa ja kiinteistöissä jo aiemmin vuosina 2005-2021 tehtyihin merkittävimpiin kunnossapito- ja muutostöihin.

SELVITYS Aiempiä vuosina tehtyistä kunnossapito ja muutostöistä

Yhtiössä on aiemmin toteutettu seuraavat merkittävimmät kunnossapito- ja muutostyöt:

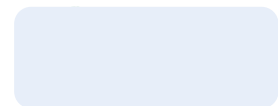
- taloyhtiön A-osa on valmistunut alun perin 1938 ja B-osa 1973 ja C- ja D-osat 2007, A- ja B-osat on täysin peruskorjattu 2005 ja samassa yhteydessä on myös autohalliosat K1, K2 ja K3 peruskorjattu
- AB-talon koko keltaisen värisen julkisivupinnan takuukorjaus 2011
- Syksyllä 2013 tehtiin myös kokonaan uusiksi takuukorjaus 2011 sisäpihan C- ja D-rappujen luskalaatoitus lämmitysjärjestelmään
- ilmastointikanavat on nuohottu ja ilmanvaihtojärjestelmä säädetty 2015-2016
- sprinklerijärjestelmän keskuksen uusiminen kokonaisuudessaan 2019
- sisäpihan sadevesiviemäriverkostoon kaksi huoltoluukkua, putkien lisäkannakointia sekä verkoston puhdistus vuosikymmenten "aineksesta" 2020
- A-talon peltikatteen ruosteesta poisto ja huoltomaalaus 2021
- muuten yhtiön rakennuksissa ja kiinteistöissä on tehty taloyhtiön normaaleja tämän ikäluokan uudiskohteen mukaisia huolto- ja kunnostustöitä

PTS (Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma)

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aluerakenteet	Pihatyöt, asfaltitööt, piharakennusten huoltomaalaus						15 000				
Perustukset ja salaojat	Salaojien huuhtelu					2 000					
Ulkoseinät ja parvekkeet	Elastisten saumamassojen uusiminen				7 000						
Ulkoseinät ja parvekkeet	Kuntotutkimus				6 000						
Ikkunat ja ulko-ovet	Ulkopintojen huoltomaalaus				14 000						
Vesikatto	Pienet kunnostustyöt (ks. kohta 3.6)		2 000								
Tilat	Paikalliset muovimattojen uudelleen saumat		1 500								
Tilat	Kellarin teknisten tilojen läpivientien tiivistykset	1 500									
Tilat	Parketin hionta ja lakkaus, 2. krs.			5 000							
Lämmitysjärjestelmät	Patteriventtiilien uusiminen ja verkoston säätö			20 000							
Vesi- ja viemärijärjestelmät	Rakennuksen vesikalusteiden tarkastus ja heikkokuntoisten uusiminen		2 500				2 000				
Vesi- ja viemärijärjestelmät	Vesikatolla olevien viemärin tuuletusputkien eristäminen		2 000								

No siksi?

Rahoituspäätökset tehdään saatujen dokumenttien perusteella



Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§ mukaan As Oy:n hallituksen on annettava kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin sekä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat

Tämä kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys.

Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen.

Hallitus käsitellyt: 23.02.2022

Yhtiökokous käsitellyt: 16.03.2022

Kunnossapitotarpeet seuraavalle viidelle vuodelle

HANKE	VUOSI	€	€/osake		
	2022	0,00 €	0,00 €		
Ikkinoiden- ja parvekkeenovien uusiminen	2023	???			
	2024	0,00 €	0,00 €		
	2025		0,00 €		
	2026		0,00 €		
Yhteensä		0,00 €	0,00 €		
2023 kunnossapitoon viidessä autotallien ovet ja syöksytorvet					
2023 mietitään maalämpöjärjestelmää					

Selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat

Kuvaus suoritetusta kunnossapito- ja muutostyöstä	tekoajan-kohta
Parvekkeiden saneeraus	1998
Autokatos	2002
IV-Kanavien nuohous ja lämmityspattereiden säätö	2003
Lämmönjakokeskuksen uusiminen	2006
Katon peruskorjaus	2008
Luhtikäytävien maalaus	2013
Parvekkeiden pintojen uusimista omatoimisesti	2015
Putkiremontti	2016-2017
Jätekatoksen uusiminen	2018
Ilmastointikanavien nuohous	2018
Ilmanvaihtopoistokoneiden vaihto A - ja B- talo	2018
Ulko-ovien ja lukostojen uusiminen	2019
Luhtikäytävien pinnoitus	2021

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistötunnus	1972
Valmistumisvuosi	kpl
Rakennukset	kpl
Portaat	kpl
Kerrokset	
Tilavuus	m³
Kerrosala	m²
Huoneistoala	m²
Asuinhuoneistot	kpl
Liikehuoneistot	kpl
Autotallit	kpl
Autokatokset	kpl
Mopotalli	kpl
Hissit	kpl
Talosaunat	kpl
Uima-altaat	kpl
Väestönsuojat	kpl
Kylmiöt	kpl
Varastotilat	kpl
Rakenteet	Betoni

Pelastaako tuet korjausvelalta?

Laastaria avohaavan päälle ja vastuu omistamisesta kuuluu omistajille

- **Energia-avustus 2026–2027**
 - Energia-avustuksen tarkoituksena on parantaa asuinrakennusten energiatehokkuutta sekä nopeuttaa suunnitteilla olevia remontteja ja uusia korjaushankkeita. Avustukseen ja se hallinnointikuluihin varataan yhteensä 110 miljoonaa euroa vuosille 2026–2027. Vuodelle 2026 on tällä hetkellä varattu 25 miljoonaa euroa
- **Valmisteilla oleva jättituki matalan vakuusarvon alueille (2028–2032)**
 - Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan uutta avustusmuotoa taloyhtiöille, joilla on vaikeuksia saada pankkilainaa remontteihin asuntojen alhaisen markkina-arvon vuoksi. Avustus kohdennetaan alueille, joilla asunto-osakeyhtiön keskimääräinen myyntihinta on alle 1 500 euroa/m² ja alueen asukkaiden tulotaso jää alle valtakunnallisen keskiarvon.
 - Toimenpiteen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 123,6 miljoonaa euroa. Pääosa tulee EU:sta, kansallinen rahoitusosuus on 25 prosenttia
- **Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainojen valtiontakauksen ehtojen parantaminen**
 - Taloyhtiöiden perusparannuslainan valtiontakauksen osuutta nostettaisiin 80 prosenttiin kohtuullisista perusparannuskustannuksista ja yhteensä taloyhtiön lainojen määrä saisi olla 70 prosenttia käyvästä arvosta, jos taloyhtiöllä on muita paremmalla etusijalla olevia lainoja.



Kiitos

Taloyhtiöille rahaa osoitteesta
as.oy@danskebank.fi