

# *Päijät-Hämeen taloyhtiöpäivä*

8.11.2023 Ville Roihu

# *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/>*

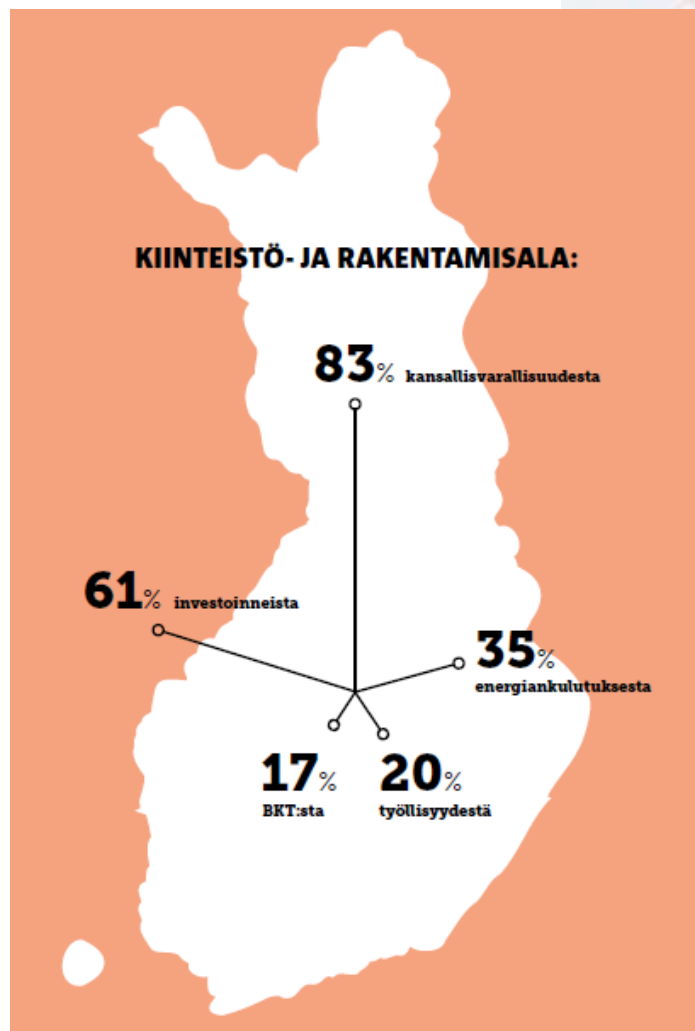


Oma koti on monelle suomalaiselle yksi elämän suurimpia taloudellisia sijoituksia.

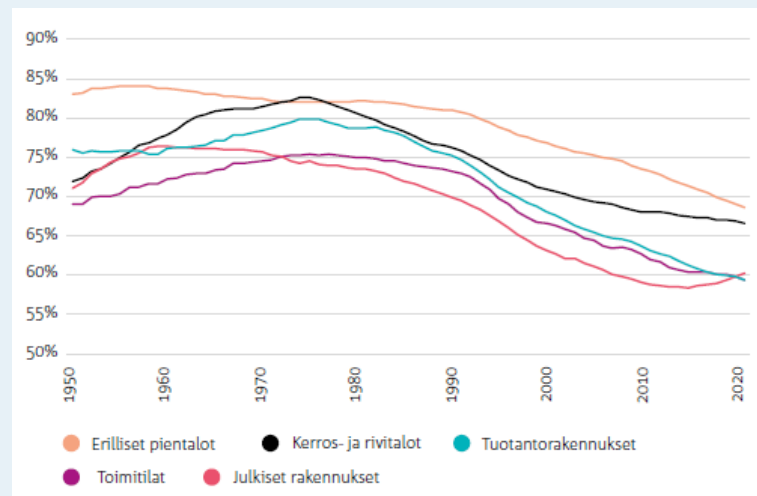
Siksi oikeaan aikaan ja ammattimaisesti hoidetut peruskorjaukset ja niiden fiksu rahoittaminen ovat tärkeitä, niin asumisen viihtyvyyden kuin asunnon arvon säilymisenkin kannalta.



# Miksi tämä aihe puhuttaa nyt niin paljon?

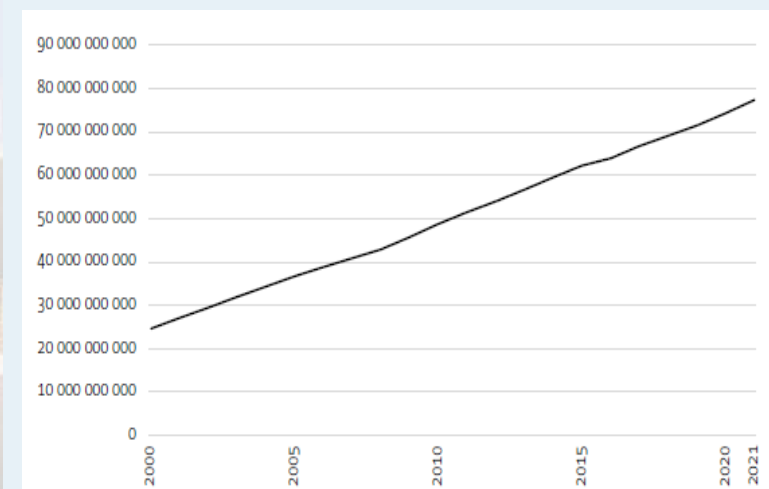


## RAKENNUSKANNAN KUNTOTASON KEHITYS RAKENNUSRYHMITTÄIN VV. 1950 - 2020



Lähde: Forecon Oy, ROTI 2023

## TALOKANNAN KORJAUSVELAN KEHITYS EUROISSA VV. 2000 - 2021

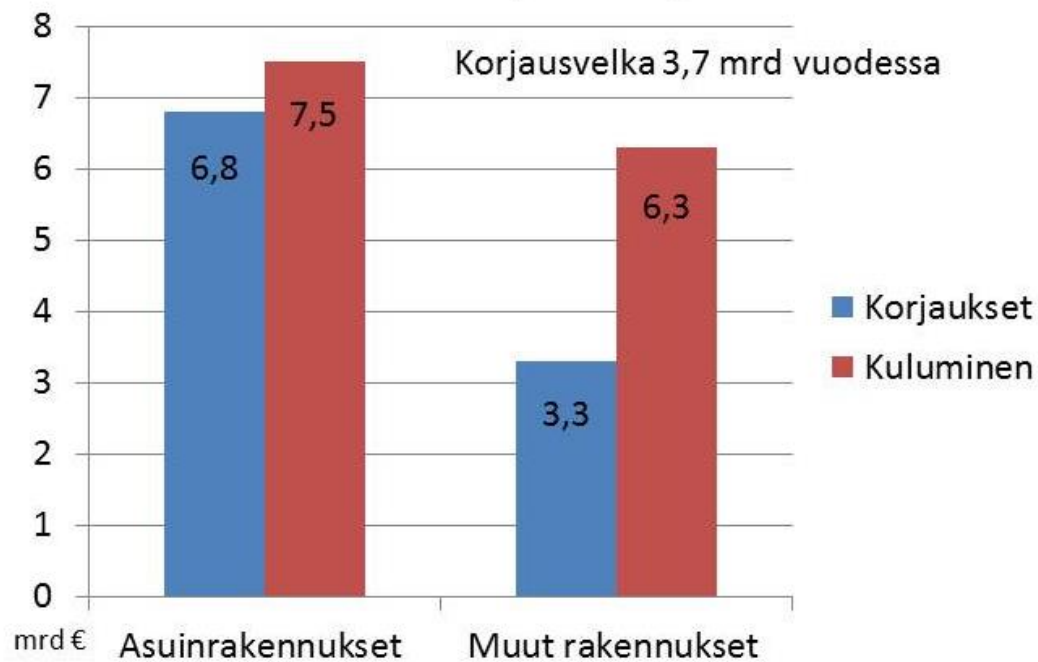


Lähde: Forecon Oy, ROTI 2023



# Miten tähän on päädytty?

## Rakennusten korjaukset ja kuluminen 2011 (mrd euroa)



Lähde: ROTI-raportti



**Muuttotappio-alueilla peruskorjaaminen ei useinkaan ole enää taloudellisesti mielekäästä.**

### Asuntojen ja asuinrakennusten korjaukset

**6,4 mrd. € (2020)**

Omakoti- ja paritalot: 3,2  
Kerrostalot: 2,4  
Rivitalot: 0,8

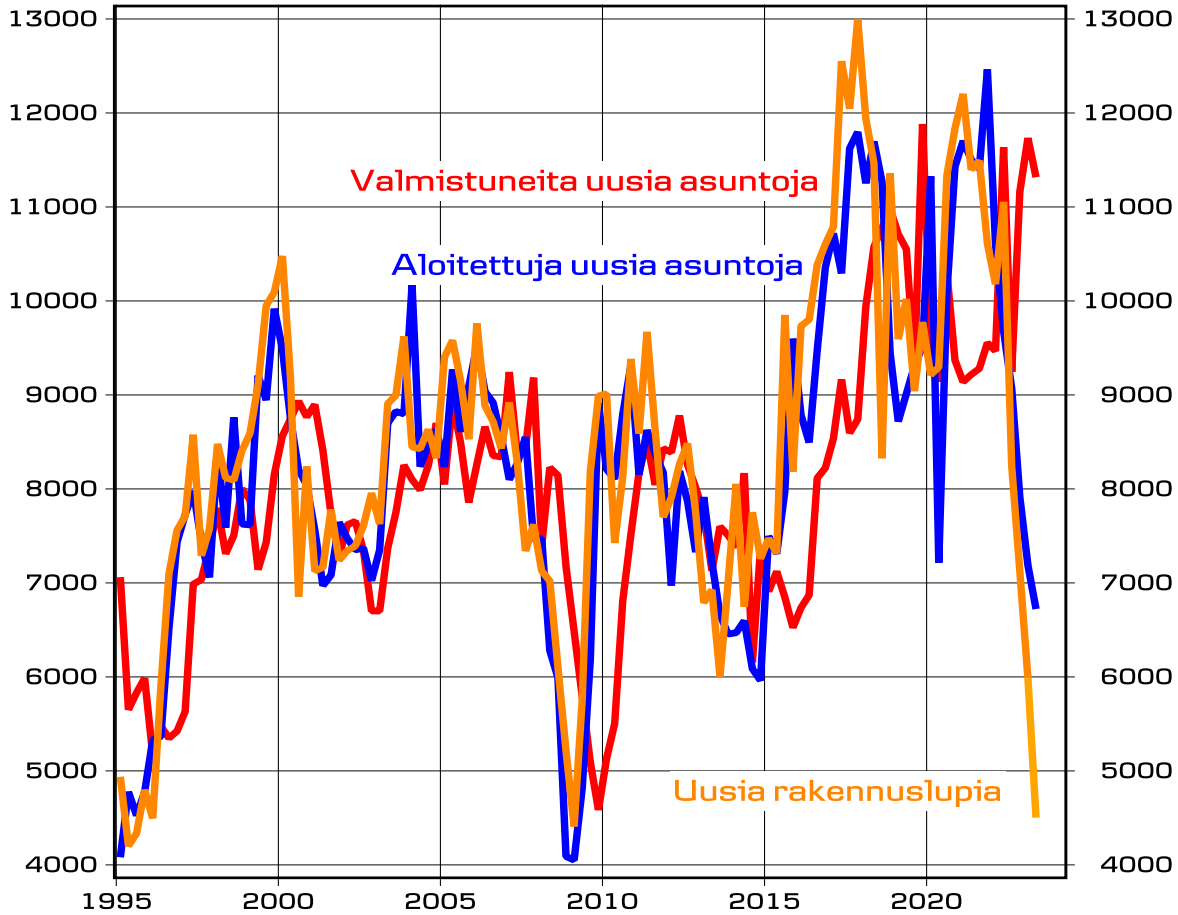
### Asuinrakennusten korjaustarve 9 mrd. e/v.



**Asuinrakennusten korjaustarpeesta kolmannes sijoittuu kuuteen suurimpaan kaupunkiin.**

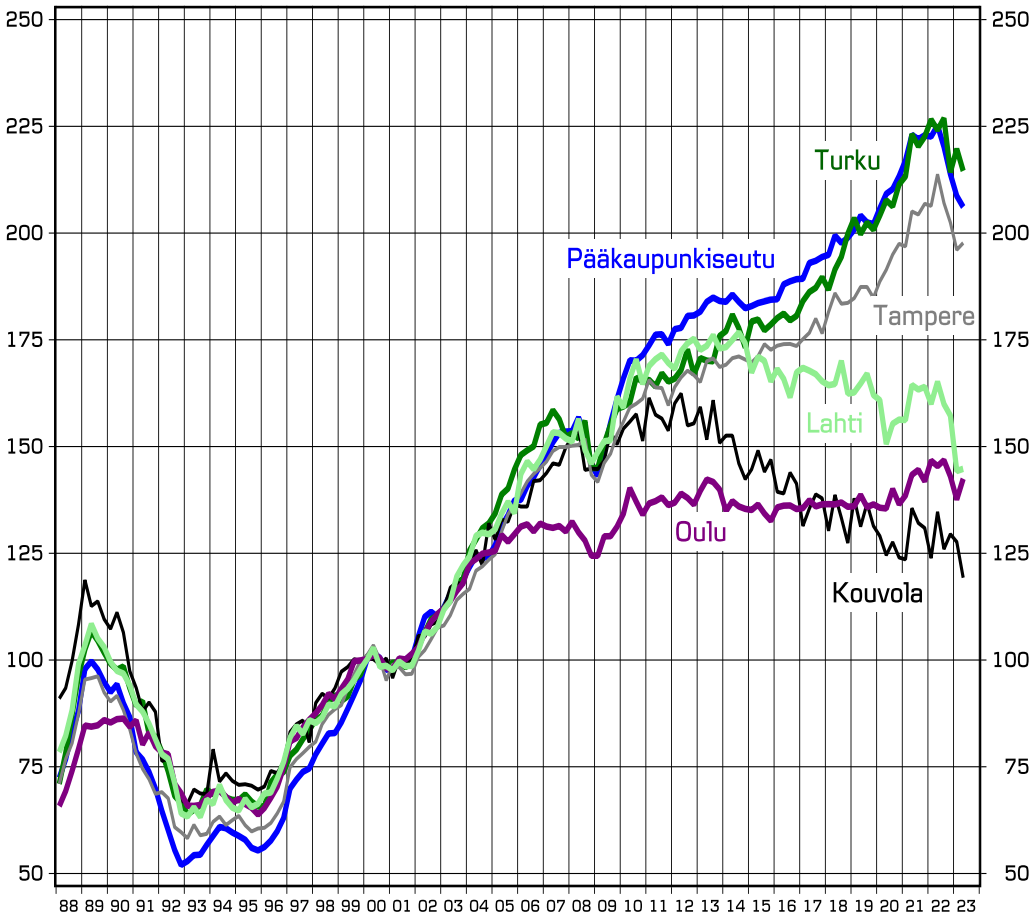
# Pari huomionarvoista asiaa

Kappaletta, asuntoja, kausitasoitettu ja estimoitu puuttuvien lupatietojen määrä



Source: Macrobond, Danske Bank

Hintaindeksi 2000 = 100, osakeasunnot



Source: Macrobond

# 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?
  - Säätely
  - ESG
  - Energiatehokkuus
  - Ryhmytyminen
  - Etc.....

# Hankkeiden ajoitus

n.30kpl > 2000 €/m<sup>2</sup>  
 n. 50 kpl > 1600 €/m<sup>2</sup>  
 309 kuntaa



Julkisivut  
200-300€/m<sup>2</sup>



LVIS  
500-1000€/m<sup>2</sup>



Katto  
100€/m<sup>2</sup>





*EU on asettanut finanssialan toimijat avainasemaan edistämään kestävästä kasvusta ja vihreää siirtymää*



*Pääomavirtojen ohjaaminen kestäviin investointeihin*



*Ilmatoriskien sisällyttäminen osaksi riskienhallintaa*



*Läpinäkyvyyden ja pitkäjänteisyyden edistäminen rahoitus- ja taloudellisissa toimitissa*



# Kestäviä valintoja

Vihreän rahoituksen viitekehys määrittelee millaisiin hankkeisiin voimme myöntää vihreää rahoitusta



## Vihreä rahoitus



## Vihreät ja energiatehokkaat rakennukset

### Puhdas liikenne



### Energia- ja päästötehokkaat tuotteet, ratkaisut ja valmistus



### Saastumisen ehkäiseminen ja valvonta



### Ilmastonmuutokseen sopeutuminen



### Uusiutuva energia



### Vihreät ja energiatehokkaat rakennukset



### Kestävä vesi- ja jätehuolto



### Ympäristön kannalta kestävä luonnonvarojen hallinta ja maankäyttö



### Suuret remontit

- Olemissa olevien rakennusten energiatehokas peruskorjaus, joka vähentää energiankulutusta (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi) lämmitettyä neliometriä kohden vähintään 30 % vuodessa.

### Yksittäiset asennukset

- Talon eristäminen
- Sähköautojen latausjärjestelmät
- Energiatehokkuuden mittaus- ja säätöjärjestelmät

### Energia

- Maalämpö
- Aurinkopaneelit

## *Muista nämä!*

1. Suunnitelmallinen kiinteistön elinkaaren ylläpito parantaa rahoituksen saatavuutta ja ehtoja.
2. Energiatehokkuuden merkitys kasvaa sekä kuluttajien että rahoittajien silmissä.
3. Ole ajoissa, rahoituksen suunnittelu osaksi pitkän tähtäimen suunnittelua.

A young man and woman are smiling and looking towards the right. They are on a rooftop or balcony with a city skyline in the background. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow and lens flare. The man has dark hair and a beard, wearing a dark jacket over a white t-shirt. The woman has long blonde hair and is wearing a dark jacket. A dark blue semi-transparent banner is overlaid at the bottom of the image.

*Kiitos!*  
*as.oy@danskebank.fi*