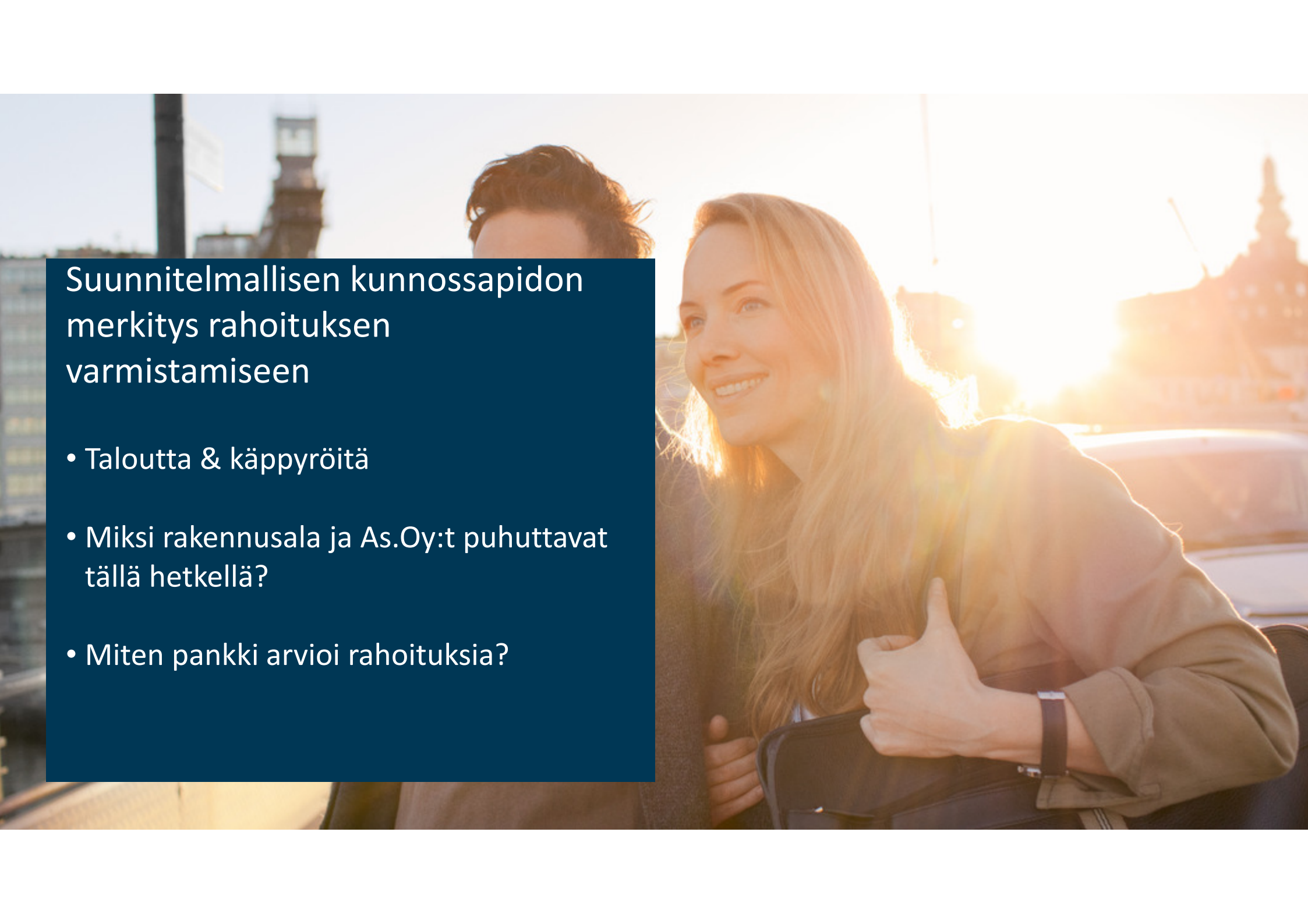




3.10.2025 Consti

Danske Bank

A photograph of a young couple standing outdoors in a city at sunset. The woman, with long blonde hair, is smiling and looking towards the left. The man, with dark hair, is partially visible behind her. The background shows city buildings and a bright sun creating a lens flare effect. A dark blue semi-transparent box is overlaid on the left side of the image, containing white text.

Suunnitelmallisen kunnossapidon merkitys rahoituksen varmistamiseen

- Taloutta & käppyröitä
- Miksi rakennusala ja As.Oy:t puhuttavat tällä hetkellä?
- Miten pankki arvioi rahoituksia?

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/>

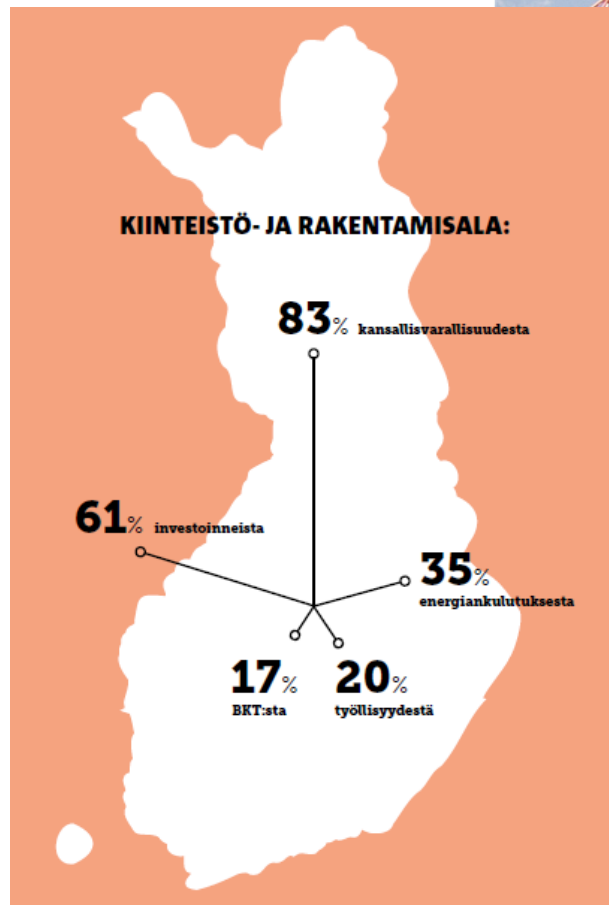


Oma koti on monelle suomalaiselle yksi **elämän suurimpia taloudellisia sijoituksia**.

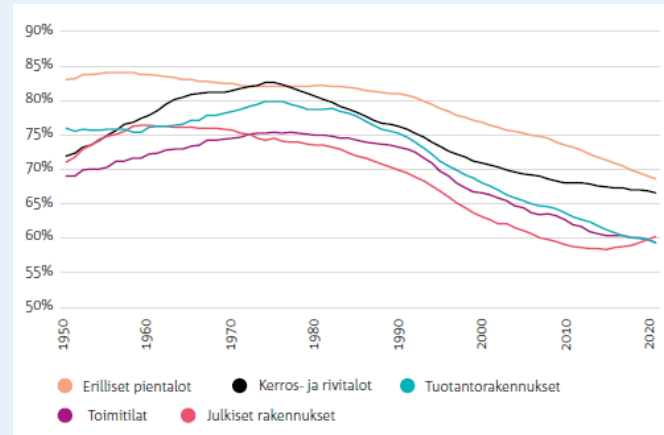
Siksi **oikeaan aikaan ja ammattimaisesti hoidetut** peruskorjaukset ja niiden fiksu rahoittaminen ovat tärkeitä, niin asumisen **viihtyvyyden** kuin asunnon **arvon säilymisenkin kannalta**.



Miksi tämä aihe puhuttaa nyt niin paljon?

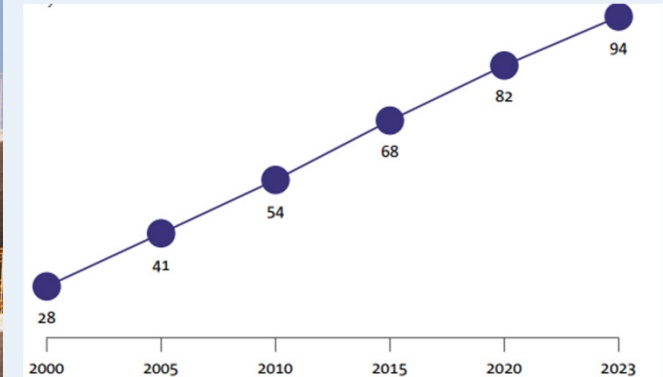


RAKENNUSKANNAN KUNTOTASON KEHITYS RAKENNUSRYHMITTÄIN VV. 1950 – 2020



Lähde: Forecon Oy, ROTI 2023

TALOKANNAN KORJAUSVELAN KEHITYS EUROISSA VV. 2000 - 2023



Talokannan korjausvelan kehitys miljardia € vv. 2000-2023

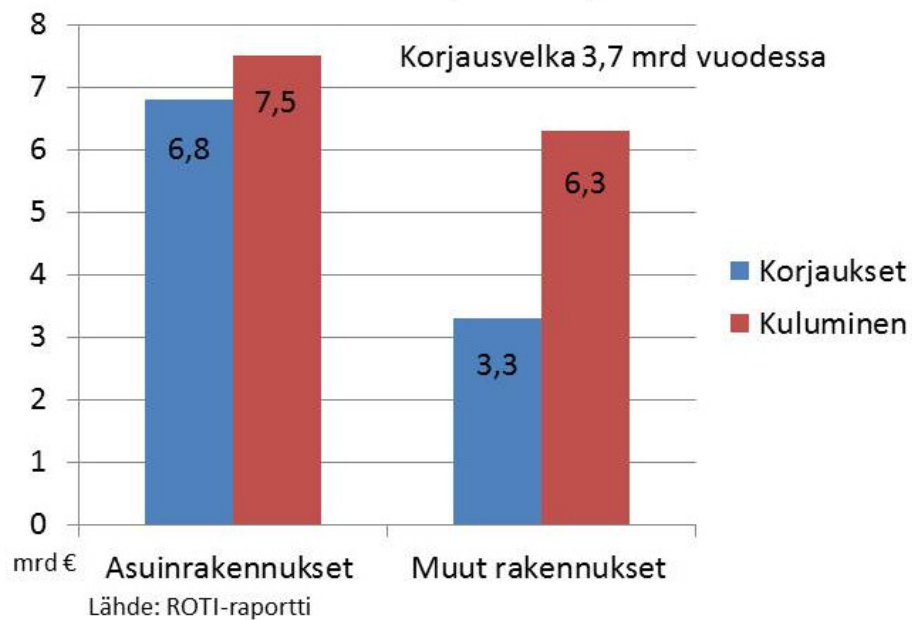
Korjausvelka muodostuu rakennuksen nykykunnan arvon ja optimikuntotason arvon erotuksesta, jos nykykunto on alle 75 prosentin optimikuntotason.

Lähde: Forecon Oy

Lähde: Forecon Oy, ROTI 2025

Miten tähän on päädytty?

Rakennusten korjaukset ja kuluminen 2011 (mrd euroa)



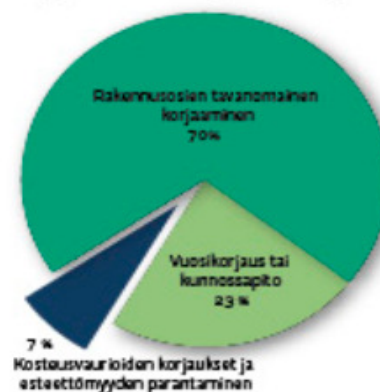
**Muuttotappio-
alueilla perus-
korjaaminen ei
useinkaan ole enää
taloudellisesti
mielekäästä.**

**Asuntojen ja asuin-
rakennusten 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.**



Taloutta ja käppyröitä

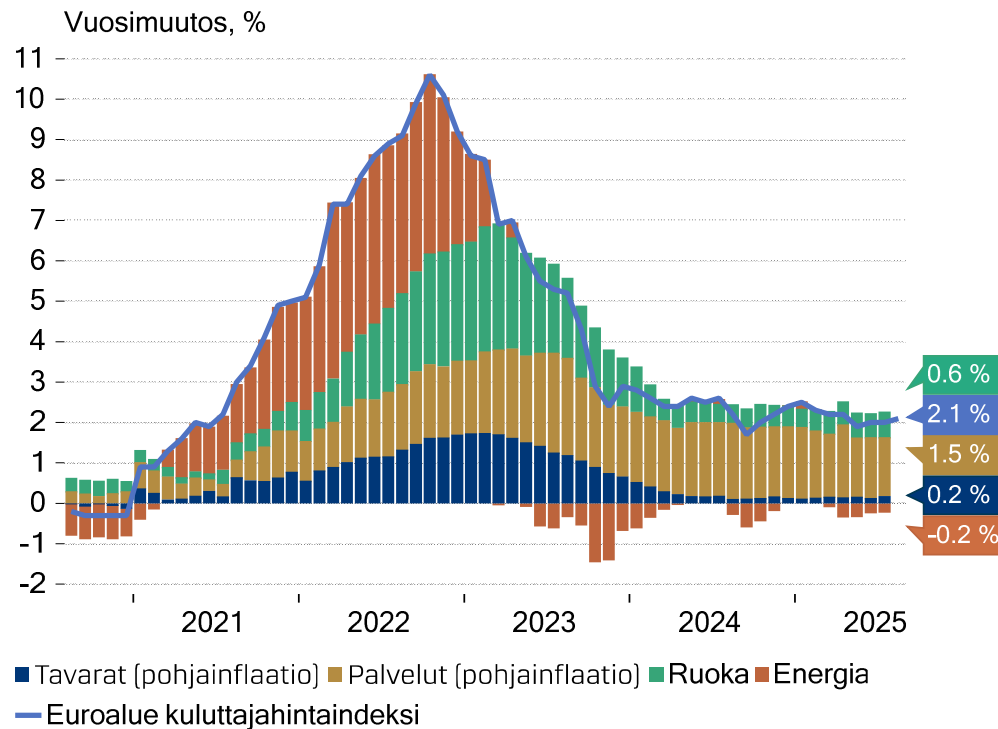
Orastavan nousun merkkejä ja haasteita näköpiirissä



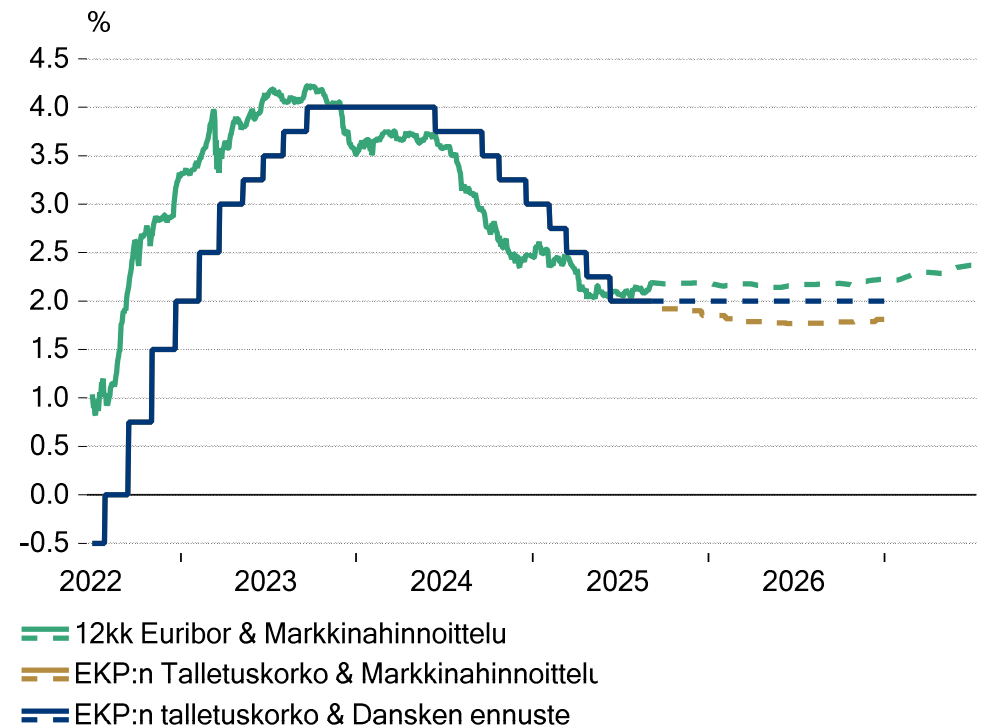


Puolustusinvestoinnit voivat olla inflatorisia euroalueella, kauppasota sotkee kuvaa

Euroalueen inflaatio lähellä keskuspankin tavoitteessa



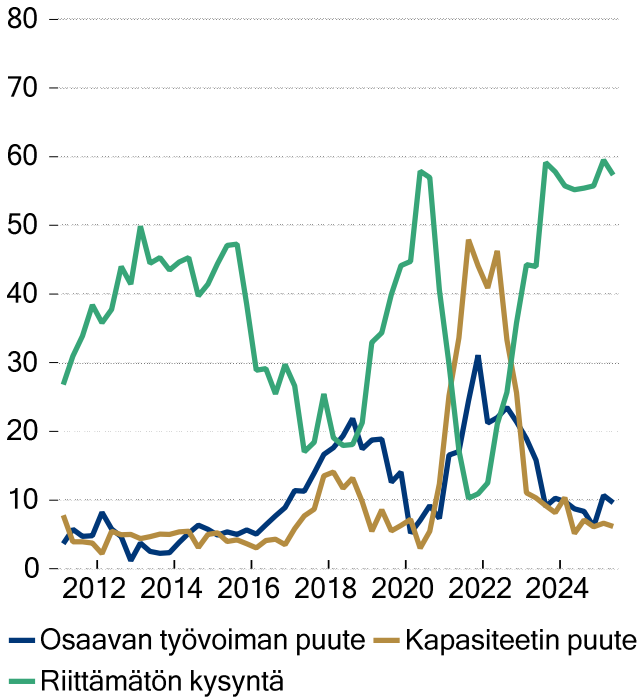
EKP valmis koronlaskujen kanssa



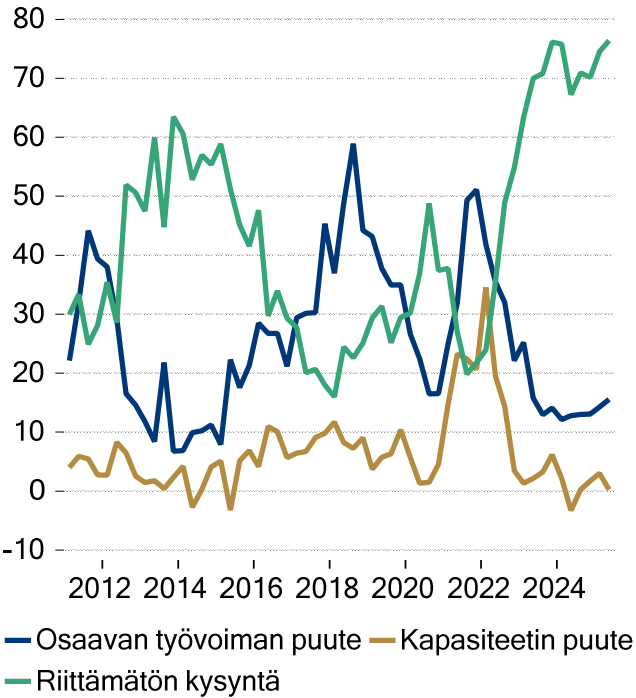


Yksityinen sektori kysyntää vaille valmis kasvuun

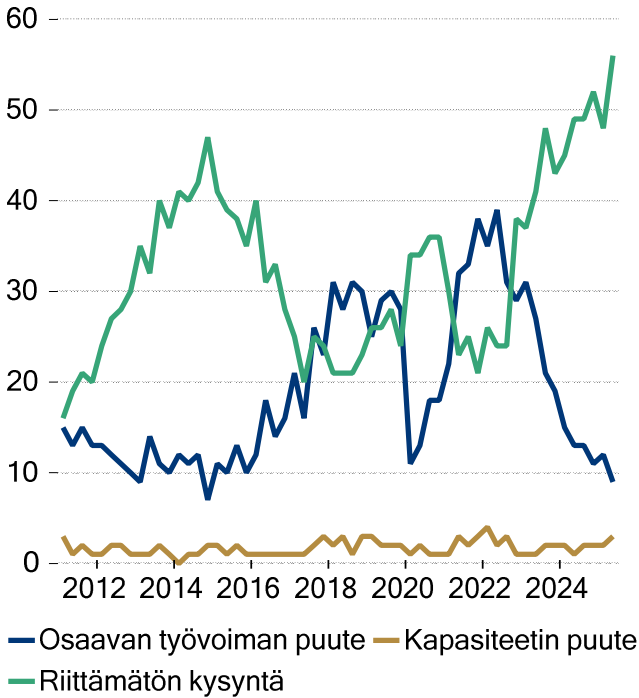
Tuotannon esteet teollisuudessa, kausitasoitettu



Tuotannon esteet rakennusalaalla, kausitasoitettu



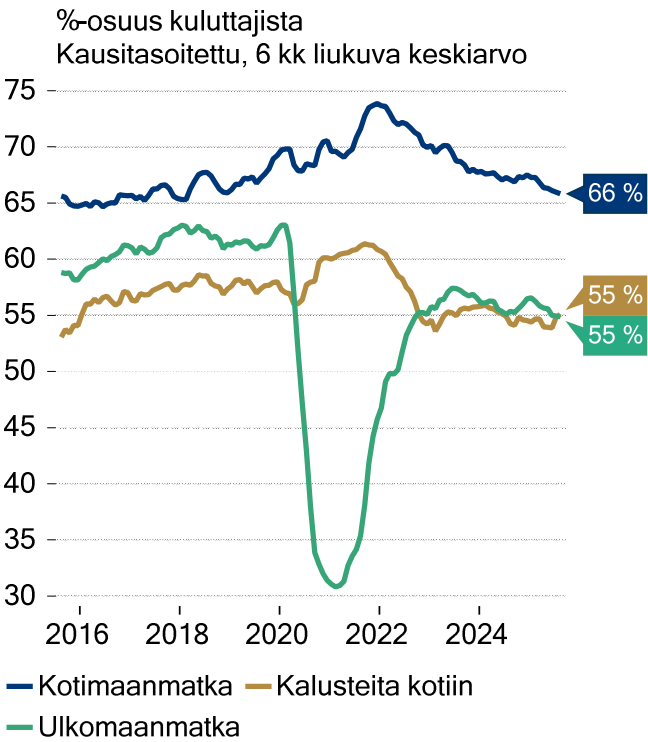
Tuotannon esteet palvelualalla, kausitasoitettu



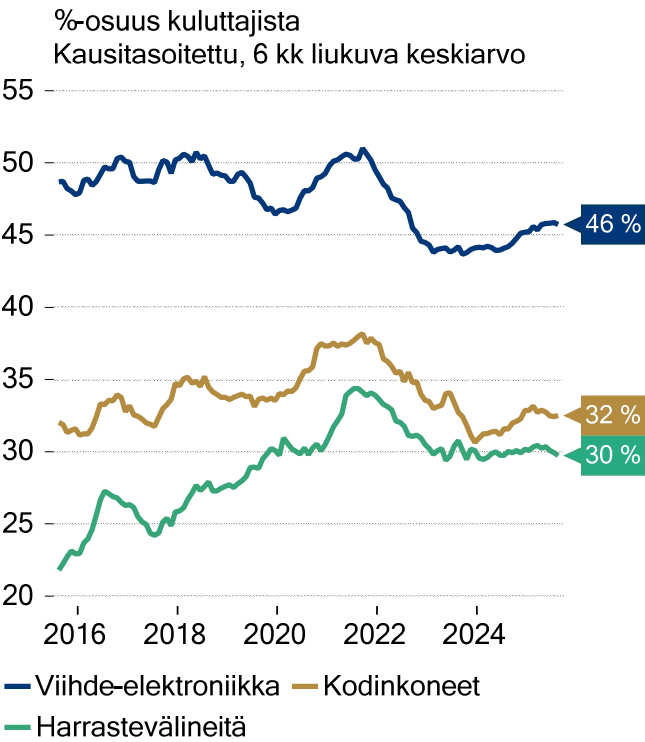


Etenkin suurempien hankintojen ostoaikeet alamaissa

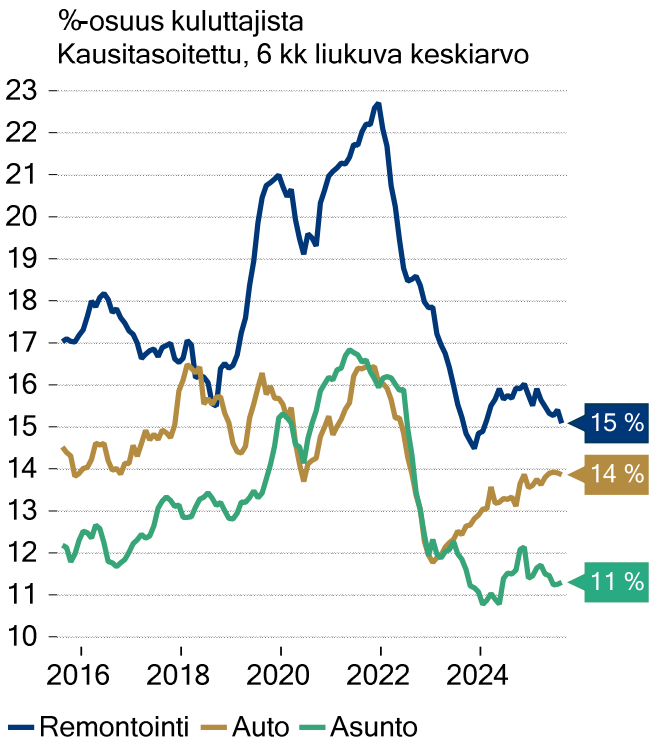
Aikoo ostaa seuraavan 6 kk aikana



Aikoo ostaa seuraavan 6 kk aikana



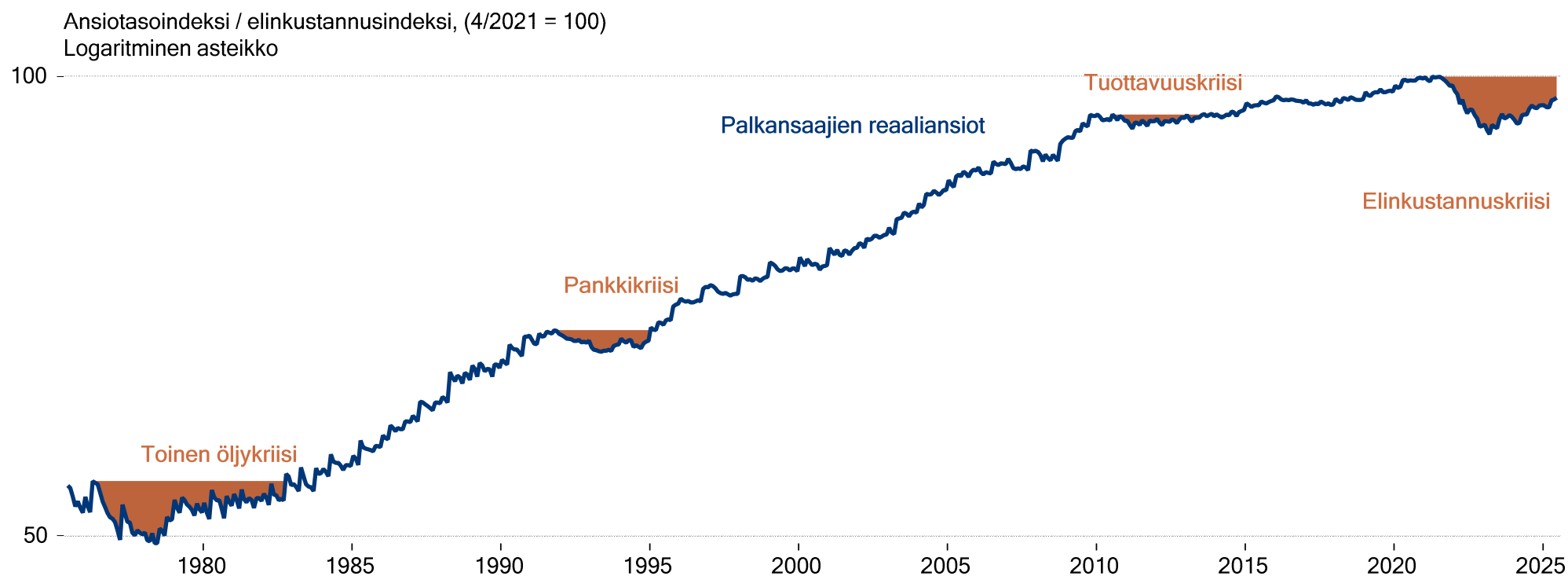
Aikoo ostaa seuraavan 12 kk aikana





Suomalaisen palkansaajan ostovoima heikentynyt rajusti, mutta vahvistuminen tuo luottamusta.

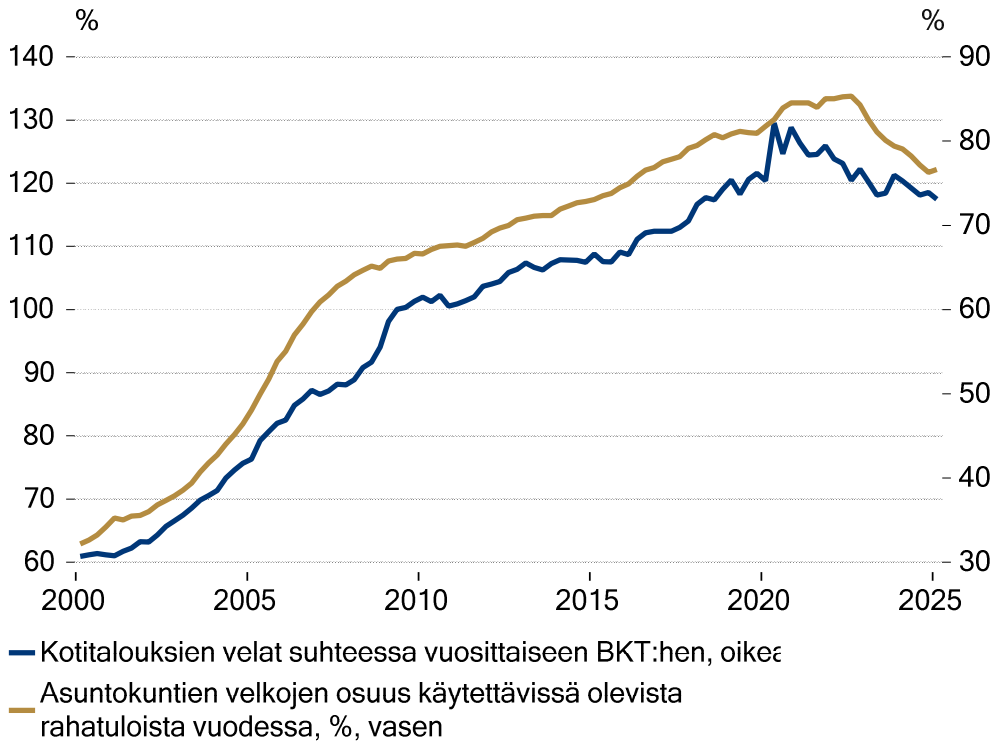
Palkansaajien reaaliensioissa ennätysellisen suuri heikentyminen



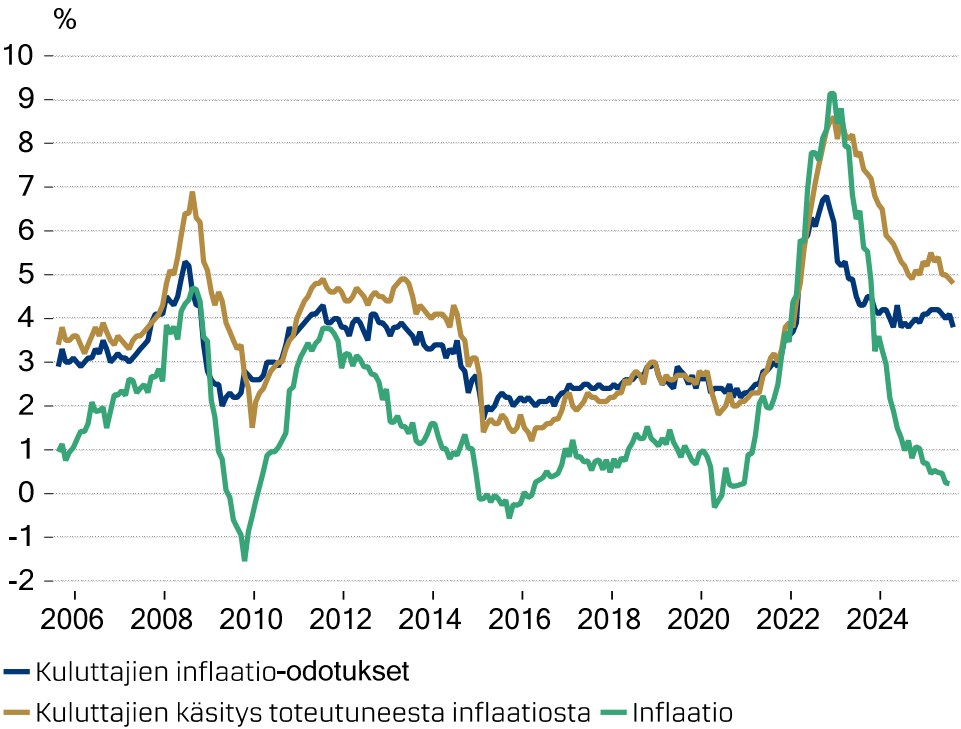


Korkea säästämisaste ja laskenut velkaisuus tukevat käännettä yksityisessä kulutuksessa

Kotitalouksien taseet ovat vahvistuneet



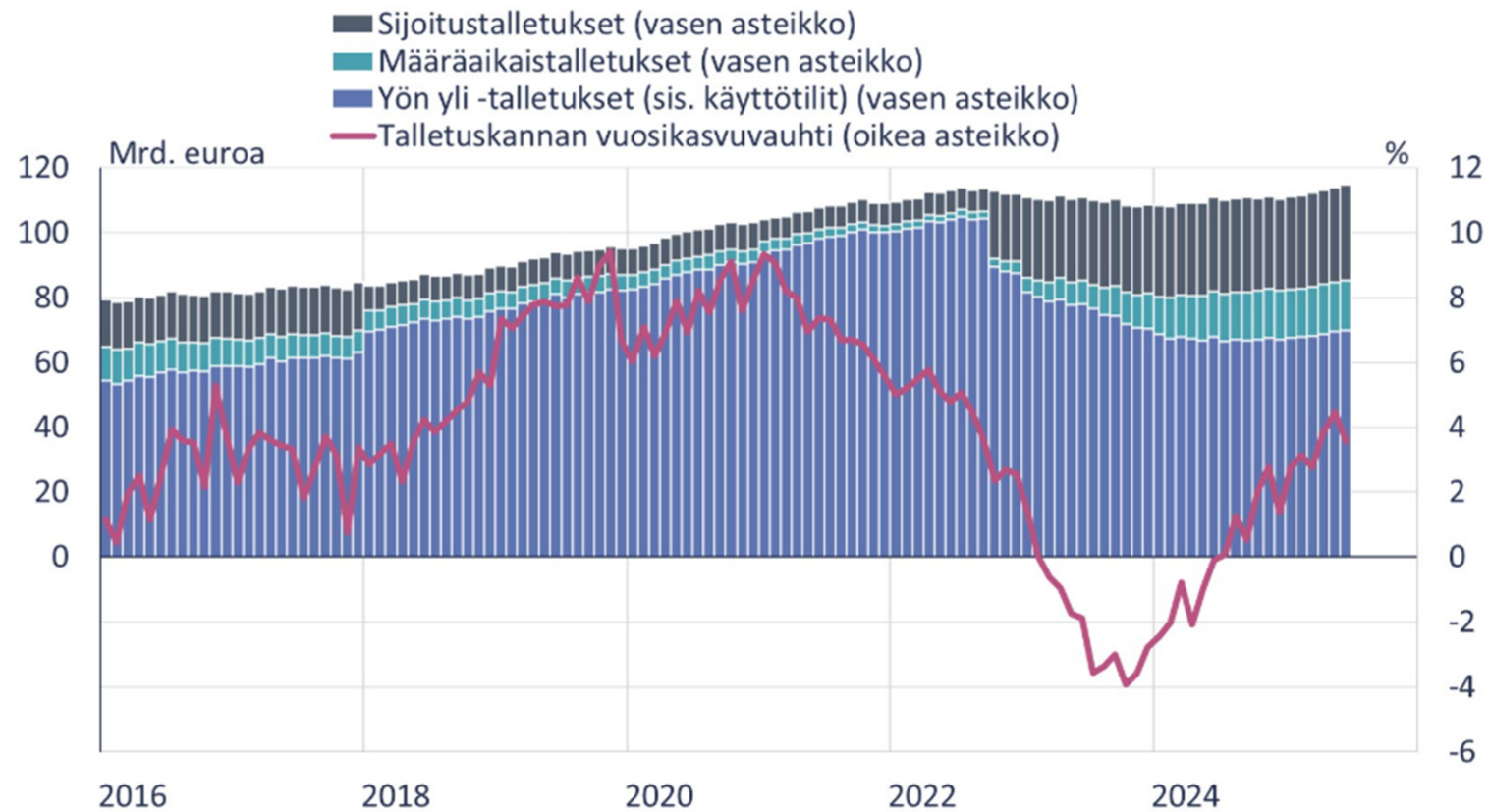
Mutta kotitaloudet tuntevat inflaatiopiikin yhä luissaan





Kesäkuun lopussa kotitalouksien talletuskanta historian suurin

Taloyhtiöiden talletukset myös kasvaneet



Lähde: Suomen Pankki.

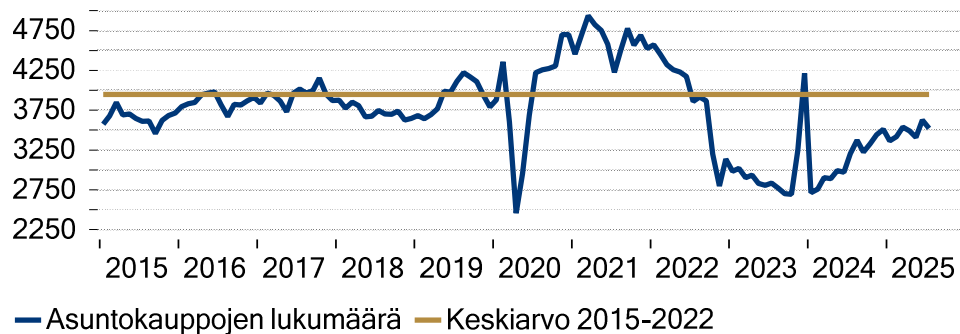
Asunto- ja rakennusmarkkina



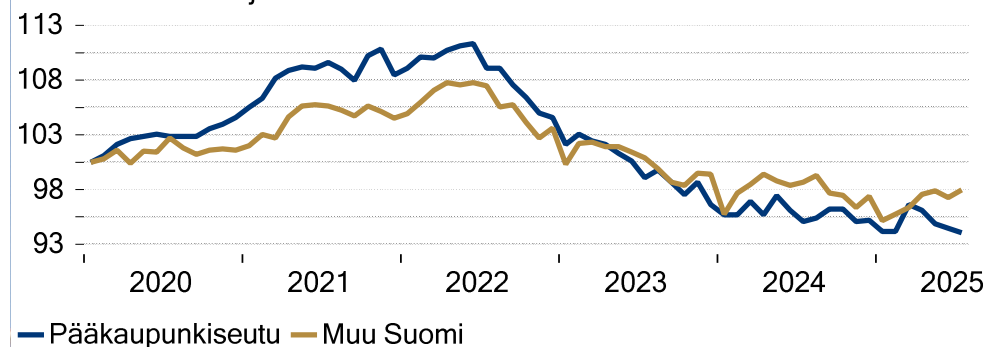
Asuntomarkkinoilla käänne käynnissä – mutta hintojen nousu viivästyy

Väestönkasvu ja korkojen lasku kirittävät kauppaa, kuluttajien varovaisuus ja tarjonnan runsaus jarruttavat hintakäännettä

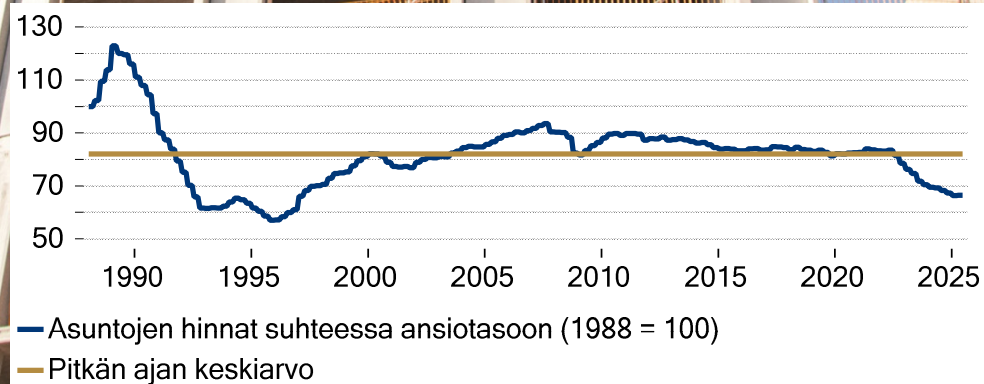
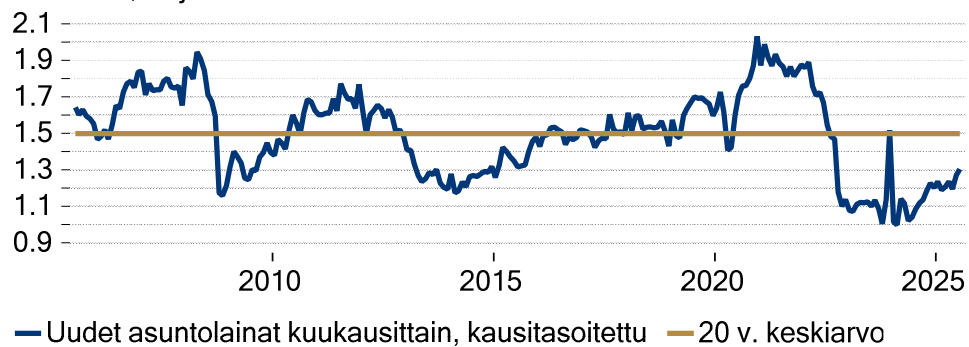
Asuinrakennukset, kpl, kausitasoitettu, 3kk l.k.a.



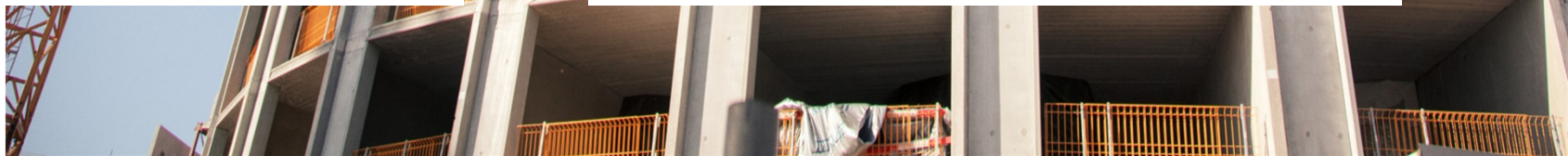
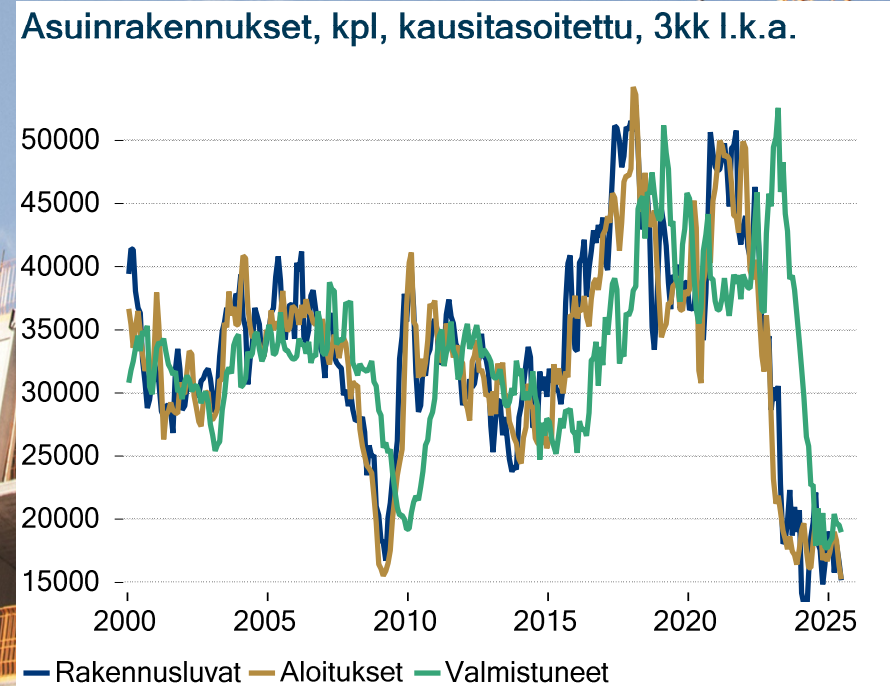
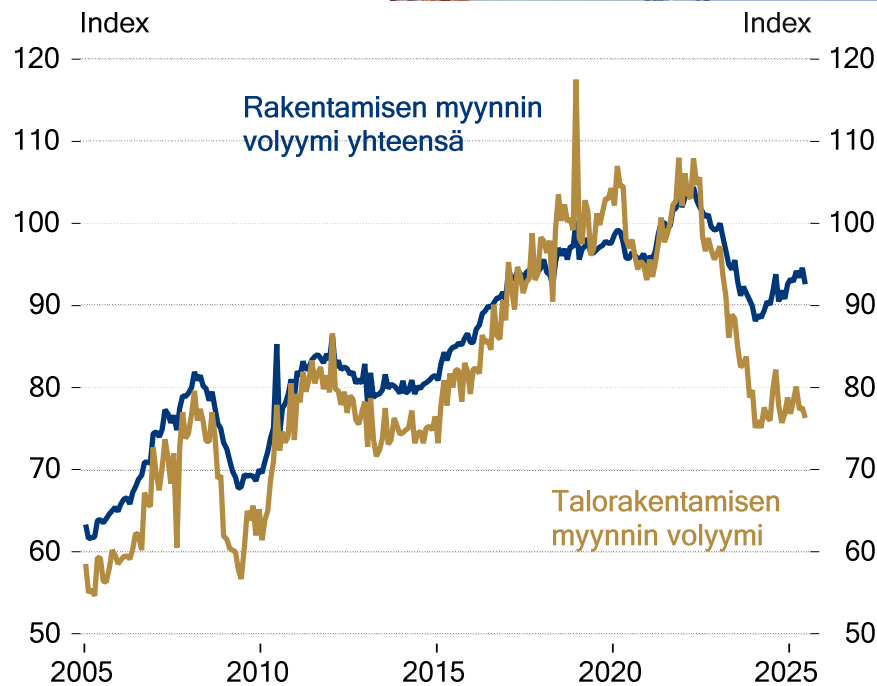
Osakeasuntojen hintaindeksi tammikuu 2020 = 100



EUR, miljardia



Rakentaminen piristyy vähitellen, ”normaalilla” tasolla vasta 2027?



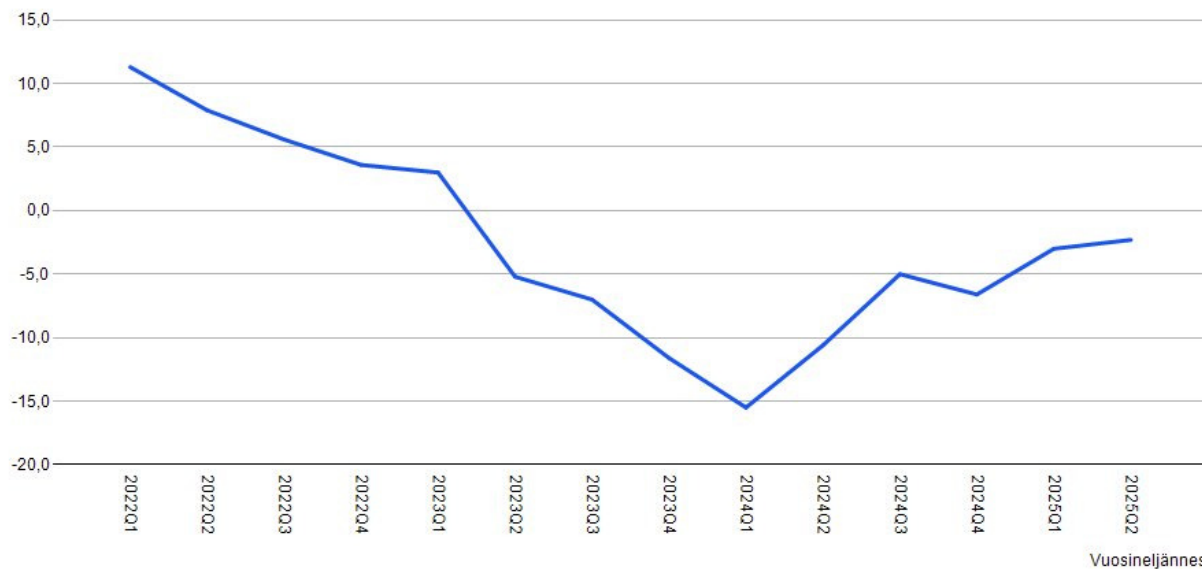
Korjausrakentaminen ei piristynyt vielä 2024

Taloyhtiöissä syytä katsoa suhdannetilannetta pidemmälle

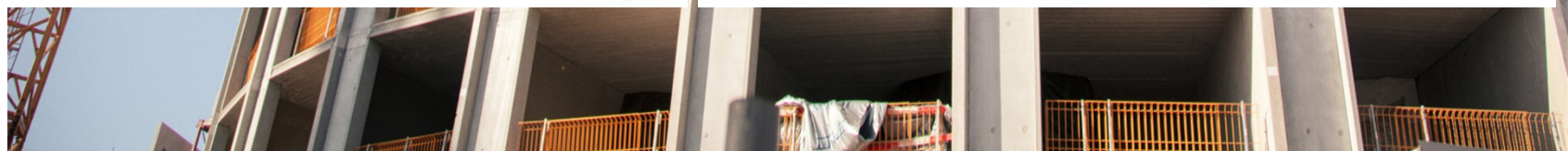
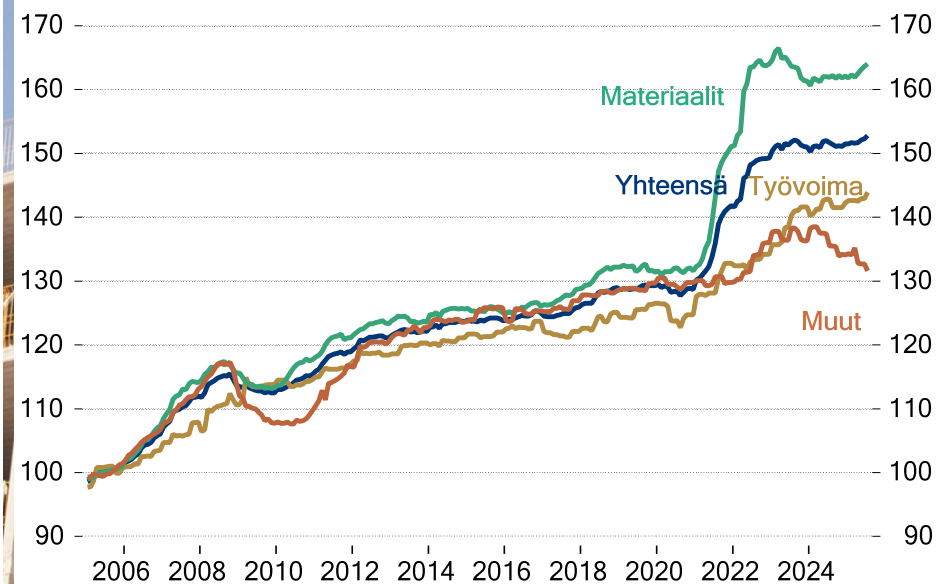
- Korjausvelka kasvanut ja hankkeita ei kannata lykätä
- Kiinteistöliiton barometri ja kuluttajien luottamuskysely viittaavat korjausrakentamisen nousuun 2025



Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja, neljännesvuositiedot muuttujina Vuosineljännes.
Korjausrakentaminen, Vuosimuutos, %.



Rakennuskustannusindeksi 2005 = 100

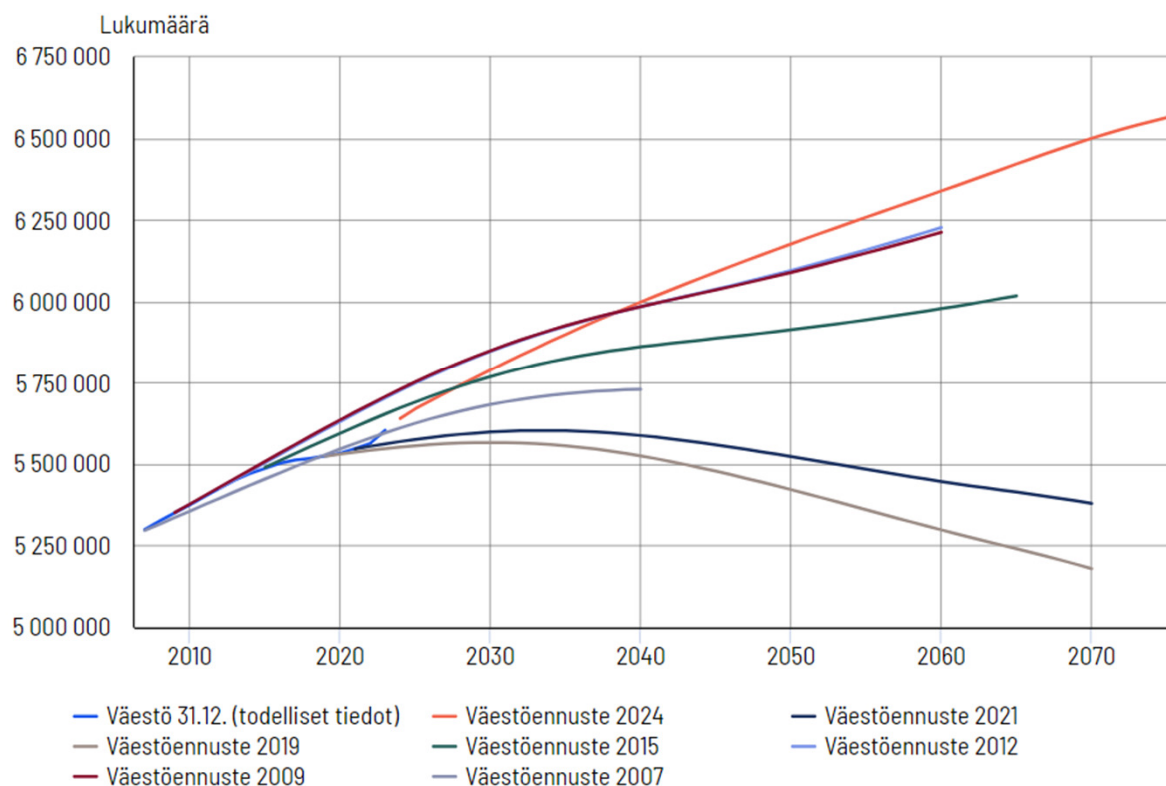


Kiinteistöt pysyy paikallaan, mutta maksukyvyllä on jalat



Uusi väestöennuste ennakoi reipasta kasvua ja ikääntymistä

Väkiluku 2007–2023 ja ennustettu väkiluku vuosina 2007–2024 laadituissa väestöennusteissa



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste

Keskeisiä poimintoja

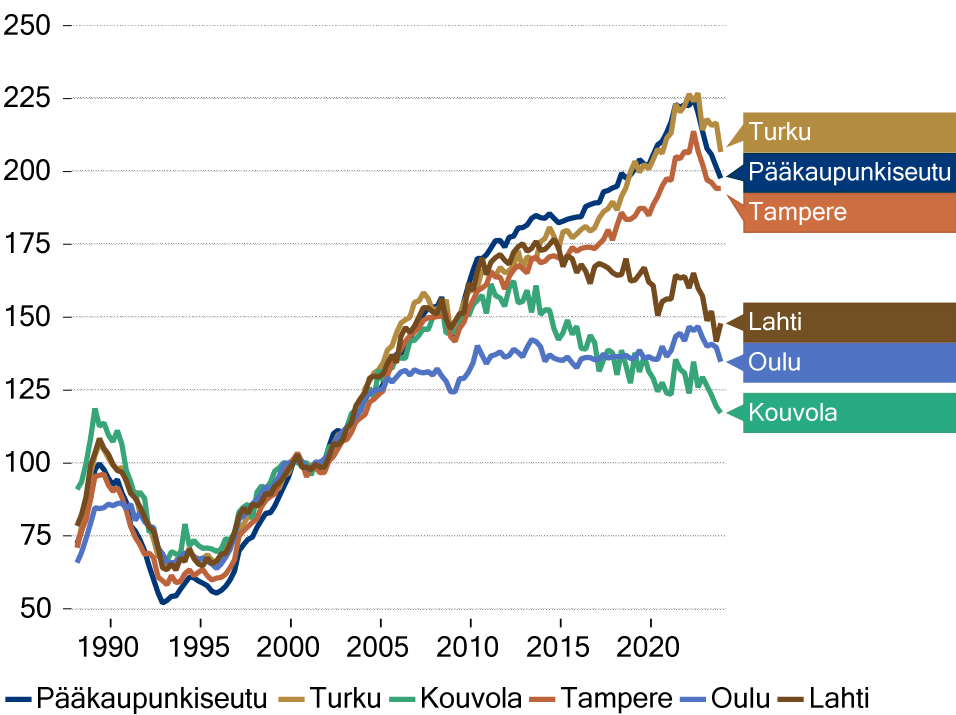
- Ennuste on trendilaskelma, ei aito ennuste
- Nykyinen nettomaahanmuutto lykkää, mutta ei estä väestöllisen huoltosuhteen nousua.
- Väkiluku pysyisi kasvussa 40 000 henkilön nettomaahanmuutolla.
- Syntyvyyden oletetaan jäävän nykytasolle, jolla väestö supistuisi ilman maahanmuuttoa
- Nykyisellä syntyvyydellä alle 15-vuotiaita enää 700 000 vuonna 2070.

Alueet eriytyy

Taantuvilla alueilla suunnitelmallisuuden merkitys korostuu



Hintaindeksi 2000 =100, osakeasunnot



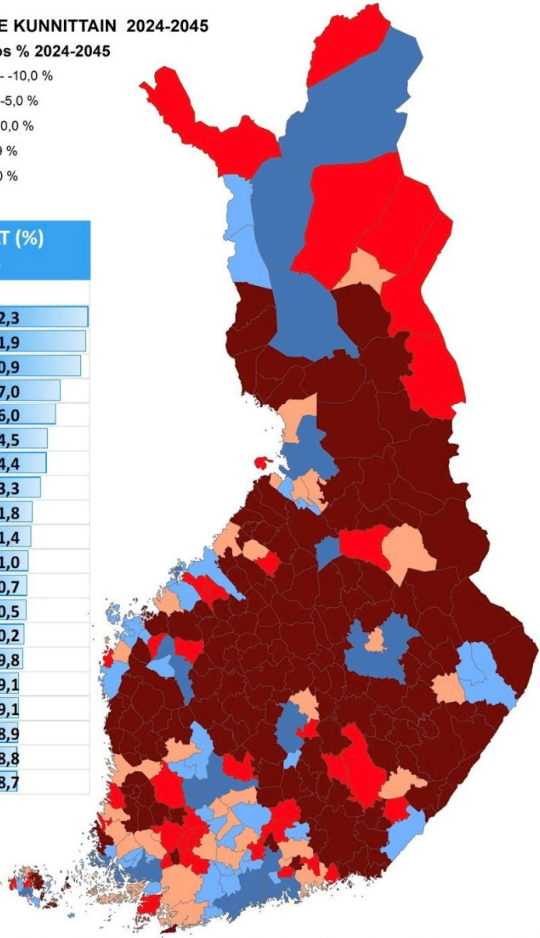
VÄESTÖENNUSTE KUNNITTAIN VUOSINA 2024-2045

VÄESTÖENNUSTE KUNNITTAIN 2024-2045

Suhteellinen muutos % 2024-2045

- VÄHENEE -35,1 - -10,0 %
- VÄHENEE -9,9 - -5,0 %
- VÄHENEE -4,9 - 0,0 %
- KASVAA 0,1 - 9,9 %
- KASVAA YLI 10,0 %

TOP 20 KASVAVAT KUNNAT (%) VUOSINA 2024-2045		
SIJOTUS	KUNTA	KASVU %
1.	Espoo	32,3
2.	Luoto	31,9
3.	Sipoo	30,9
4.	Vantaa	27,0
5.	Tuusula	26,0
6.	Kauniainen	24,5
7.	Tampere	24,4
8.	Kaarina	23,3
9.	Helsinki	21,8
10.	Pirkkala	21,4
11.	Kempele	21,0
12.	Järvenpää	20,7
13.	Kirkkonummi	20,5
14.	Nurmijärvi	20,2
15.	Nokia	19,8
16.	Kangasala	19,1
17.	Lempäälä	19,1
18.	Jomala	18,9
19.	Turku	18,8
20.	Kerava	18,7



Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste; väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2024-2045:
Kartta: Timo Aro 2024



Sitten rahoitetaan

Miten pankki arvioi taloyhtiön rahoitusta?

Loan To Value %



Muuta huomioitavaa

- Likviditeetti
 - Vakuutena kiinteistö, ei osakkeet
 - Sijainti
 - Omistuspohja
 - 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

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



Julkisivut
200-300€/m2



LVIS
500-1000€/m2



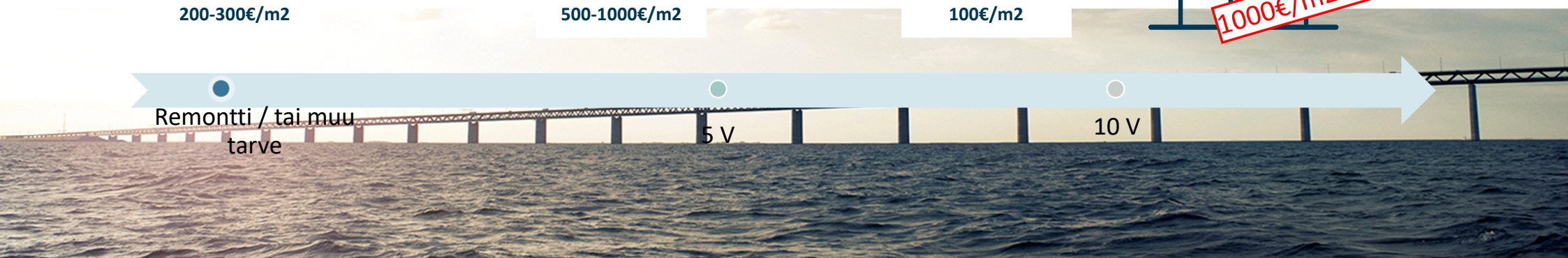
Katto
100€/m2



Remontti / tai muu
tarve

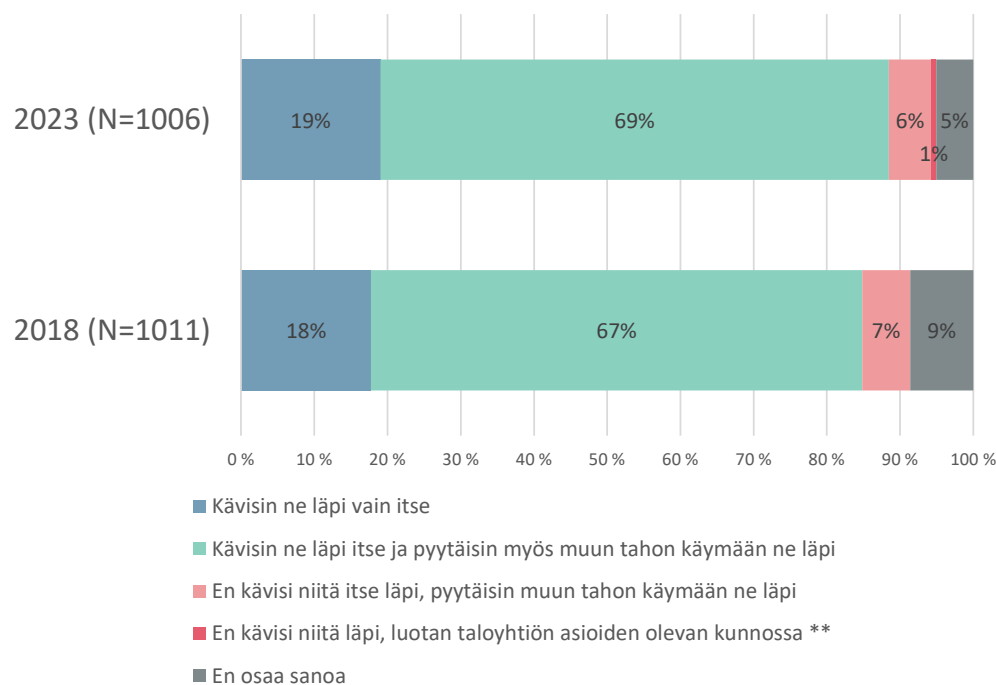
5 V

10 V



Vain viidennes suomalaisista luottaa itseensä taloyhtiön papereiden läpikäynnissä, ammattilaisten puoleen käännytään yhä useammin

Jos olisit nyt ostamassa asuntoa taloyhtiöstä, miten kävisit läpi taloyhtiön paperit (isännöitsijän todistus, tilinpäätös* yhtiöjärjestys, mahdollinen kuntoarvio, kunnossapitosuunnitelma jne.)? (N= kaikki, 1006)

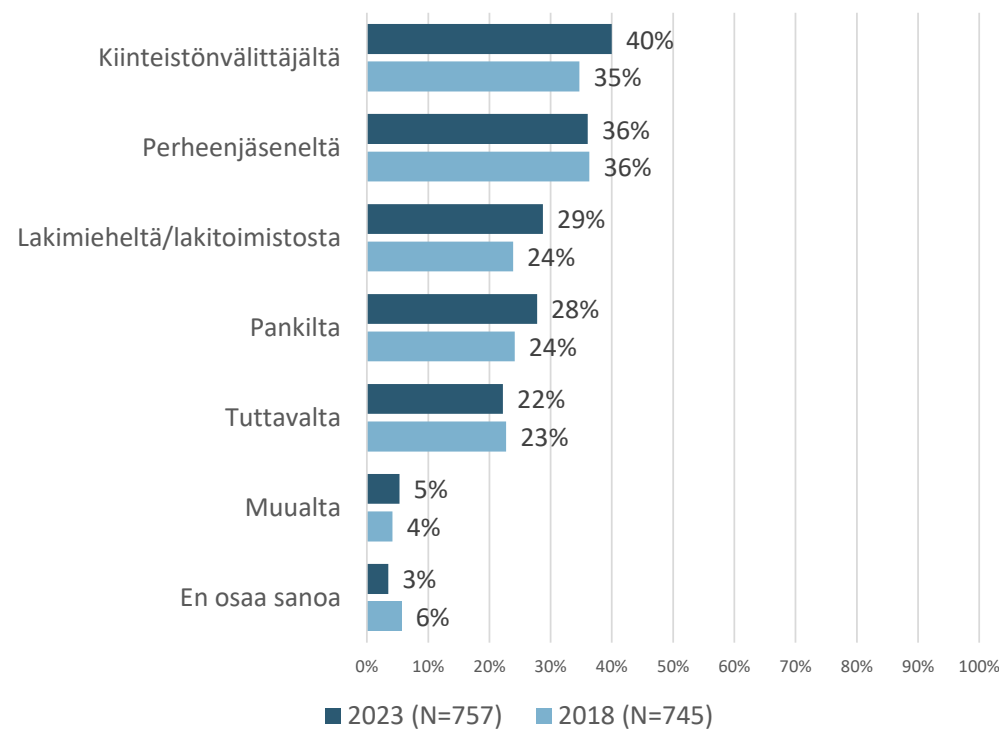


* sana "tilinpäätös" lisätty 2023

** vaihtoehto lisätty 2023

Keneltä pyytäisit apua taloyhtiön papereiden läpikäymiseen?

(N= pyytäisi apua papereiden läpikäymiseen)



Taloyhtiön perustiedot

Yhtiön nimi
testiyhtiö

Postinumero
00700

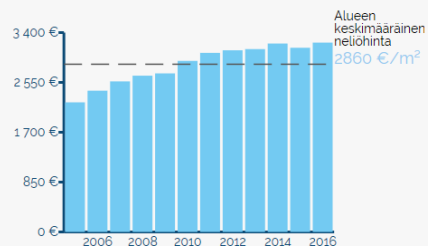
Asuinliet m²
3000

Asunnon hinta €/m²
2800

Hoitovastike €/m²
3,5

Maksimivastike €/m²
8

Arvio vakuusarvosta
4 032 000,00 €



Kiinteistöllä on **tekninen PTS**, mutta
Pitäisikö olla myös **rahoituksen PTS**,
ja **digitaalinen isännöitsijäntodistus**

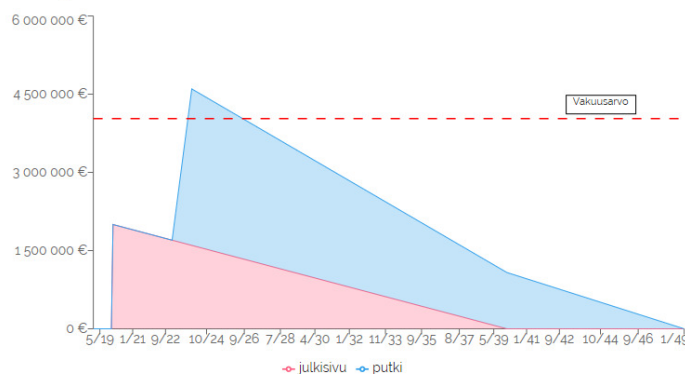
PTS (Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma)

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aluerakenteet	Pihatytöt, asfaltitytöt, piharakennusten huoltomaalaus						15 000				
Perustukset ja salaojat	Salaojien huuhdeltu					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 saumaukset		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								

Remontin nimi	Saldo	Saldopvm.	Laina-aikaa jäljellä	Korko
julkisivu	2 000 000 €	11.2020	20 v	1%

[+ Lisää laina](#)

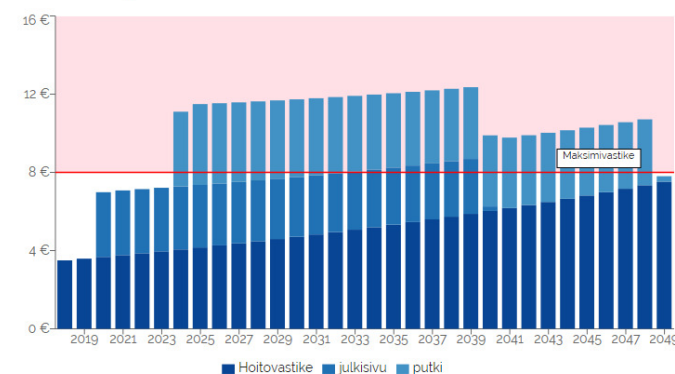
Lainayhteenveto



Remontin nimi	Aloituspvm.	Kesto	Lainamäärä	Laina-aika	Korko
putki	11.2023	12 kk	3 000 000 €	25 v	1%

[+ Lisää remonti](#)

Vastikekehitys



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
- AS.OY 3 pointtia: Hyvä hallinto, tasapainoinen talous ja suunnitelmallinen kunnossapito

Taloyhtiö, kiinnitä näihin seikkoihin huomiota

1

Tasapainoinen talous

Menojen ja tulojen hallinta sekä tuleviin korjauksiin varautuminen

Tasapainoinen talous vähentää riskiä ja varmistaa myös rahoituksen saatavuuden.

2

Suunnitelmallinen ylläpito

Ennakoiva ja pitkäjänteinen kiinteistön ylläpito varmistaa arvon säilymisen ja tekee tulevista korjauksista hallittavia sekä vähentää taloudellisia riskejä ja tuo vakautta taloyhtiön rahoitukseen.

Säännöllinen varautuminen tuleisiin investointeihin varmistaa yhtiön taloudellista liikkumavaraa.

3

Hyvä hallinto

Mahdollistaa taloyhtiön tasapainoisen talouden ja suunnitelmallisen ylläpidon

Läpinäkyvä, suunnitelmallinen ja vastuullinen päätöksenteko kasvattavat osakkaiden luottamusta eikä vähentävät epävarmuutta myös rahoituksen suunnittelussa