FINANSSIALA

TALOYHTIÖIDEN RAHOITTAMINEN HAJA-ASUTUSALUEILLA

VELI-MATTI MATTILA, FINANSSIALA RY

VALTIOVARAINVALIOKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTO 4.6.2025

HUONOKUNTOISTEN TALOYHTIÖIDEN MÄÄRÄ KASVUSSA

- *Suomessa on yhä enemmän asunto-osakeyhtiöitä (”taloyhtiöitä”), jotka eivät ole pankkien näkökulmasta luototuskelpoisia*
- *Näihin taloyhtiöihin on kertynyt suuri määrä korjausvelkaa huonon hoidon ja/tai puutteellisen hallinnon seurauksena*
- *Kyse ei ole vain syrjäseutujen ongelmasta, vaan tällaisia kohteita on myös kasvukeskuksissa*
- *Luotonsaantia vaikeuttaa olennaisesti se, jos taloyhtiö sijaitsee alueella, jossa asuntokysyntä ja sen näkymät seuraavien 10–15 vuoden aikajänteellä ovat heikot.*
- *Uusi energiatehokkuussääntely voi pahentaa tilannetta, sillä se lisää korjaustarpeita entisestään*



PANKKI ARVIOI HUOLELLA LUOTTOKELPOISUUTTA

- *Pankit arvioivat asiakkaidensa luottokelpoisuutta sääntelyn ja valvojan asettamien vaatimusten sekä omien riskienhallinta-periaatteidensa mukaisesti.*
- *Valtaosa sääntelystä on EU-tasolla päätettyä joko lakitasoista tai ns. alemman asteista sääntelyä, jota antavat Euroopan pankkiviranomainen EBA ja valvontaa johtava EKP*
- *Keskeinen ehto luotonannolle on asiakkaan maksukyvyn/halun varmistaminen koko laina-ajalta. Maksukyky/halu on vahvasti sidoksissa ympäröivän talousalueen ja paikallisen asuntomarkkinan elinvoimaan.*
- *Myös vakuuksilla on merkitystä luottopäätöstä tehtäessä, mutta hyväkään vakuus tai takaus ei pysty korvaamaan maksukyvyn/-halun puutteita*



OMISTAJIA HERÄTELTÄVÄ TILANTEEN MUUTTUMISEEN

- *Uudiskohteissa taloyhtiölainaa voi lain mukaan olla enintään 60 % myytävien asuntojen arvosta (enimmäisluototusaste). Tämä asettaa vertailukohdan sille, miten paljon vanhoille taloyhtiöille voidaan myöntää luottoa.*

- *Koska tavanomaisen LVIS-peruskorjauksen kustannus on yleensä 1 000–1 500 euroa neliötä kohden, se tarkoittaa, että ympäröivän asuntomarkkinan neliöhintojen pitää olla yli 2 000 euroa, jotta peruskorjaus on taloudellisesti perusteltavissa ja pankki voi sitä rahoittaa*

- *Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden omistajia on heräteltävä tilanteen muuttumiseen. Koko olemassa olevaa asuntokantaa ei ole mahdollista ylläpitää, jos/kun sille ei ole käyttöä keskipitkällä aikavälillä. Omistusasunnon arvon säilymistä ei voida taata.*



TALOYHTIÖIDEN HALLINTO AVAINASEMASSA

- *On varmistettava, että taloyhtiöissä on ammattimainen ja kokenut isännöinti ja että hallituksissa on riittävästi asiantuntemusta ja päätöksentekokykyä*
- *Tulevat korjaustarpeet tulee arvioida realistisesti seuraavien 10–15 vuoden ajalta eli yli sen, mitä asunto-osakeyhtiölaki nyt edellyttää*
- *Taloyhtiössä olisi hyvä koota etukäteen säästöön varoja, joilla katetaan tulevien korjausten omarahoitusosuudet*
- *Niissä taloyhtiössä, joissa korjausvelkaa on kertynyt runsaasti ja/tai jotka sijaitsevat heikon asuntokysynnän alueilla, tulisi laatia yhtiön alasajosuunnitelma korjaussuunnitelman rinnalle*



AUTTAISIKO JULKINEN TAKAUS?

- *Joissain tilanteissa julkinen takaus voisi pienentää luototukseen liittyvää riskiä niin, että pankki katsoo kiinteistön luototuskelpoiseksi. Edellytyksenä kuitenkin on, että asiakas on maksukykyinen.*

- *Jos julkisia (valtio/kunta) takausjärjestelyjä otettaisiin käyttöön, ne tulisi suunnitella siten, että ne eivät häiritse markkinoiden normaalia toimintaa eivätkä anna omistajille virheellistä käsitystä siitä, että omaisuuden arvo on turvattu. Lisäksi takauksen antajan tulisi saada takauksesta korvaus, joka vastaa takaukseen liittyvää riskiä.*

- *Jos takausten ehdot asetetaan rahoittajien kannalta tiukoiksi, niiden käyttö jää todennäköisesti vähäiseksi.*



TARVITAANKO MUUTOKSIA LAINSÄÄDÄNTÖÖN?

- *Parhaillaan OM:n työryhmä valmistelee muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin hallitusohjelmakirjauksen pohjalta*
- *Yhtenä käsiteltävänä asiana on taloyhtiön hallittu alasajo. On esitetty, että päätös alasajosta voitaisiin tehdä etukäteen jo ennen taloyhtiön ajautumista korjauskelvottomaksi.*
- *Taloyhtiön selvitystilamenettelyä koskevat päätöksenteko-vaatimukset ovat raskaat ja niiden keventämistä pohditaan. Yhtiön resurssit olisi tarkoituksenmukaista kohdistaa toimiin, joita toiminnan hallittu alasajo edellyttää.*
- *On väläytetty myös julkisten omaisuudenhoitoyhtiöiden käyttöä. Tällöin asuntojen omistus siirtyisi yhtiölle ja asukkaat jäisivät vuokralaisiksi. Yhtiöllä ei olisi korjausvelvoitetta. Se laatisi alasajo- ja purkusuunnitelman ja aikanaan toimeenpanisi ne.*




FINANSSIALA
~ Ihmisen arjessa
Finanssiala.fi
@finanssiala
Finanssiala ry
Finanssiala ry
@finanssiala