



Keski-Suomen taloyhtiöpäivä, Jyväskylä

Ville Roihu 31.10.2024

Danske Bank

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/>*



Pohjoismainen pankki

Danske Bank numeroina*

Yli 3 milj.

henkilö- ja yritysasiakasta

Yli 2 000

suuryritys- ja
instituutioasiakasta

Yli 21 000

työntekijää
10 maassa

Hallinnoitavat varat**

> EUR 147mrd

Talletukset

> EUR 134mrd

Lainat

> EUR 215mrd



Danske Bank

Nordania Leasing

home REALKREDIT Danmark

Danica Pension

Danske Invest

JUNE
by Danske Bank

* Vuoden 2023 ensimmäinen vuosipuolisko. Luvussa huomioitu Nordean kanssa tehty sopimus henkilöasiakasliiketoiminnan myynnistä Norjassa.

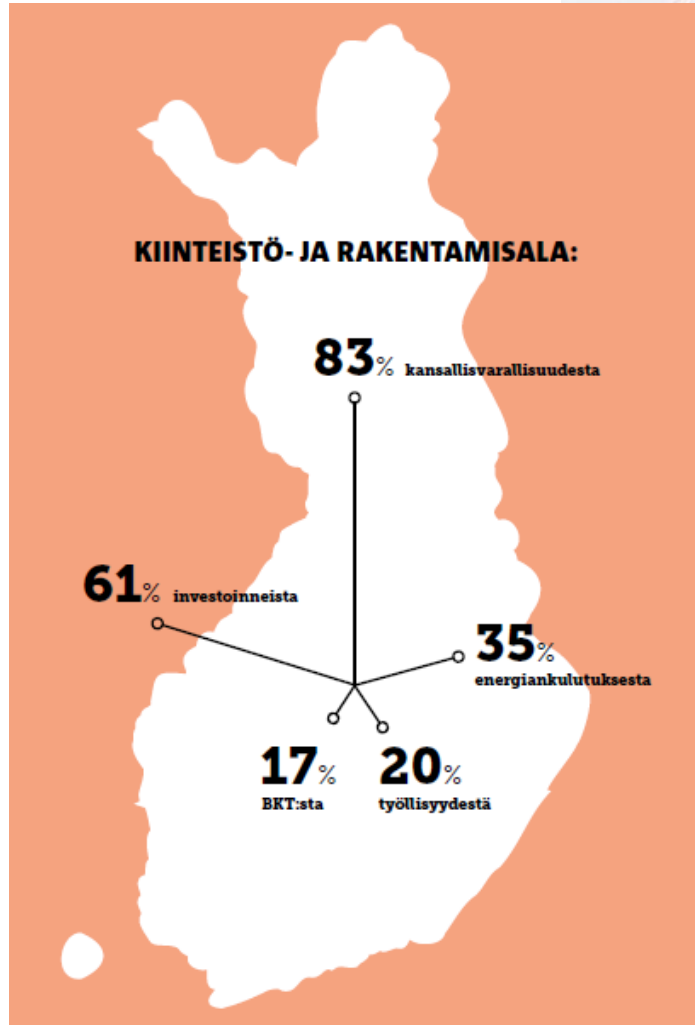
** Hallinnoitavat ja säilytettävänä oleva varat

Oma koti on monelle suomalaiselle yksi elämän suurimpia taloudellisia sijoituksia.

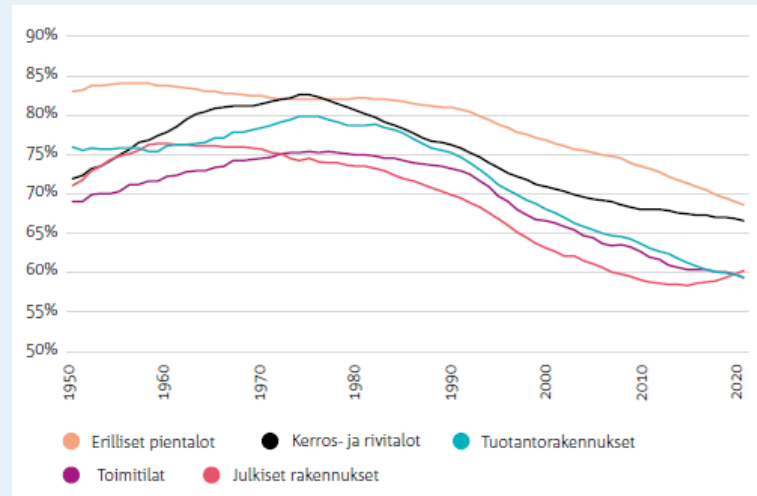
Siksi oikeaan aikaan ja ammattimaisesti hoidetut peruskorjaukset ja niiden fiksu rahoittaminen ovat tärkeitä, niin asumisen viihtyvyyden kuin asunnon arvon säilymisenkin kannalta.



Miksi tämä aihe puhuttaa nyt niin paljon?

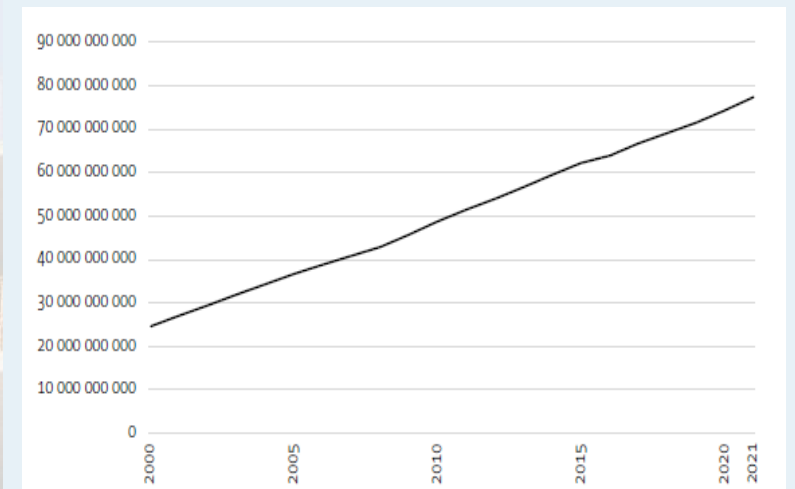


RAKENNUSKANNAN KUNTOTASON KEHITYS RAKENNUSRYHMITTÄIN VV. 1950 - 2020



Lähde: Forecon Oy, ROTI 2023

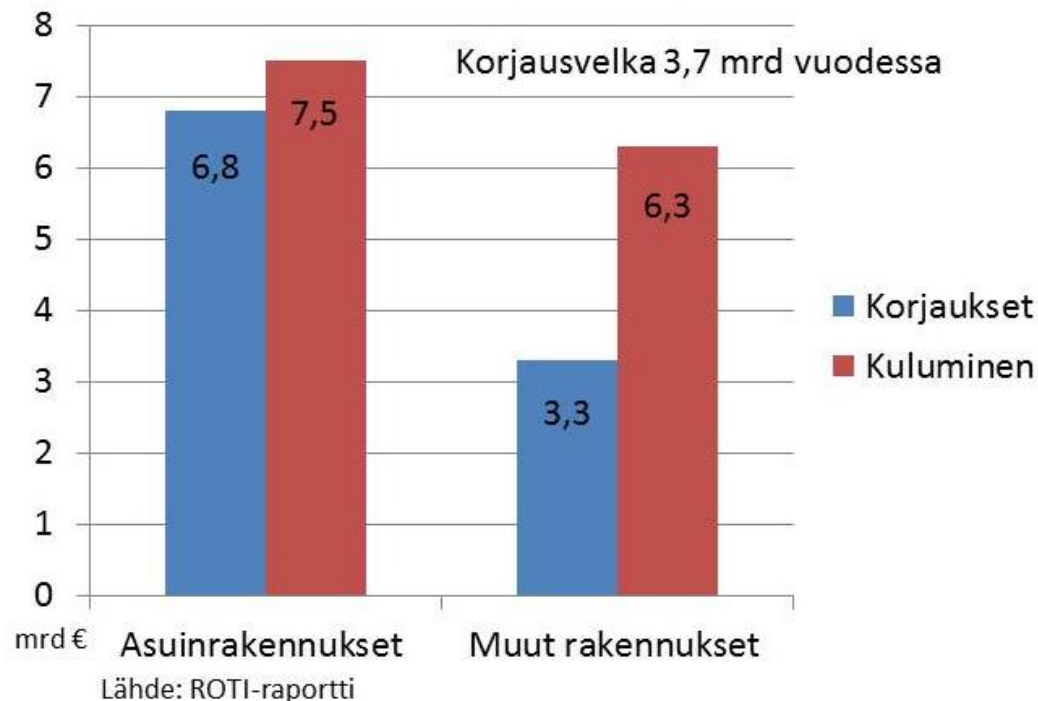
TALOKANNAN KORJAUSVELAN KEHITYS EUROISSA VV. 2000 - 2021



Lähde: Forecon Oy, ROTI 2023

Miten tähän on päädytty?

Rakennusten korjaukset ja kuluminen 2011 (mrd euroa)



Muuttotappio-alueilla peruskorjaaminen ei useinkaan ole enää taloudellisesti mielekästä.

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.

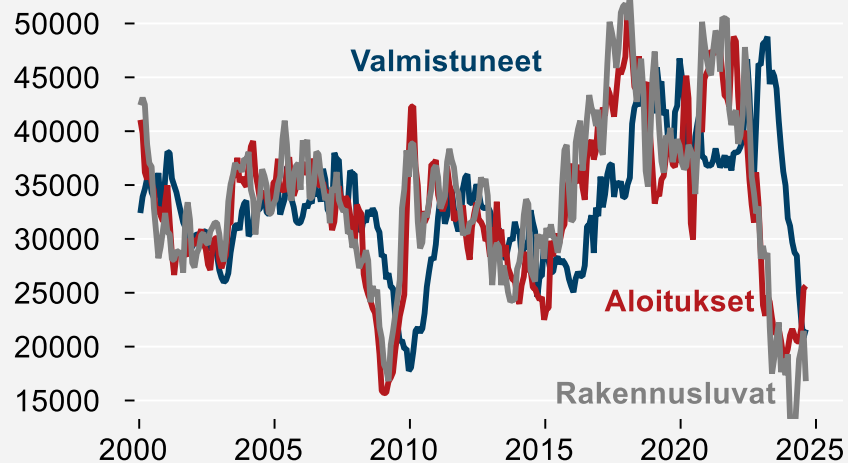


Asuinrakennusten korjaustarpeesta kolmannes sijoittuu kuuteen suurimpaan kaupunkiin.

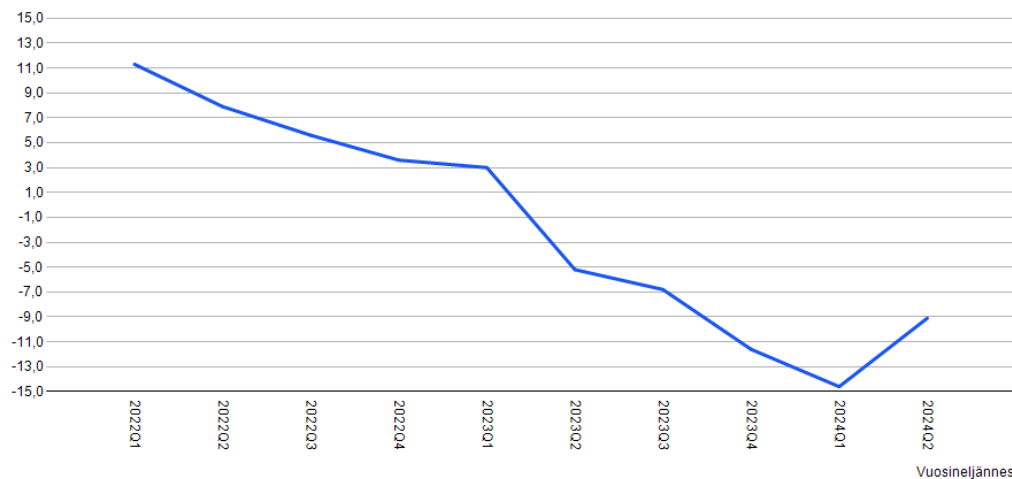
Rakennusalan alamäki ulottuu laajalle

Korjausrakentaminen supistunut, liitännäiset toimialat kärsivät, työttömyys nousee
Taloyhtiöissä kannattaisi katsoa suhdannetilannetta pidemmälle

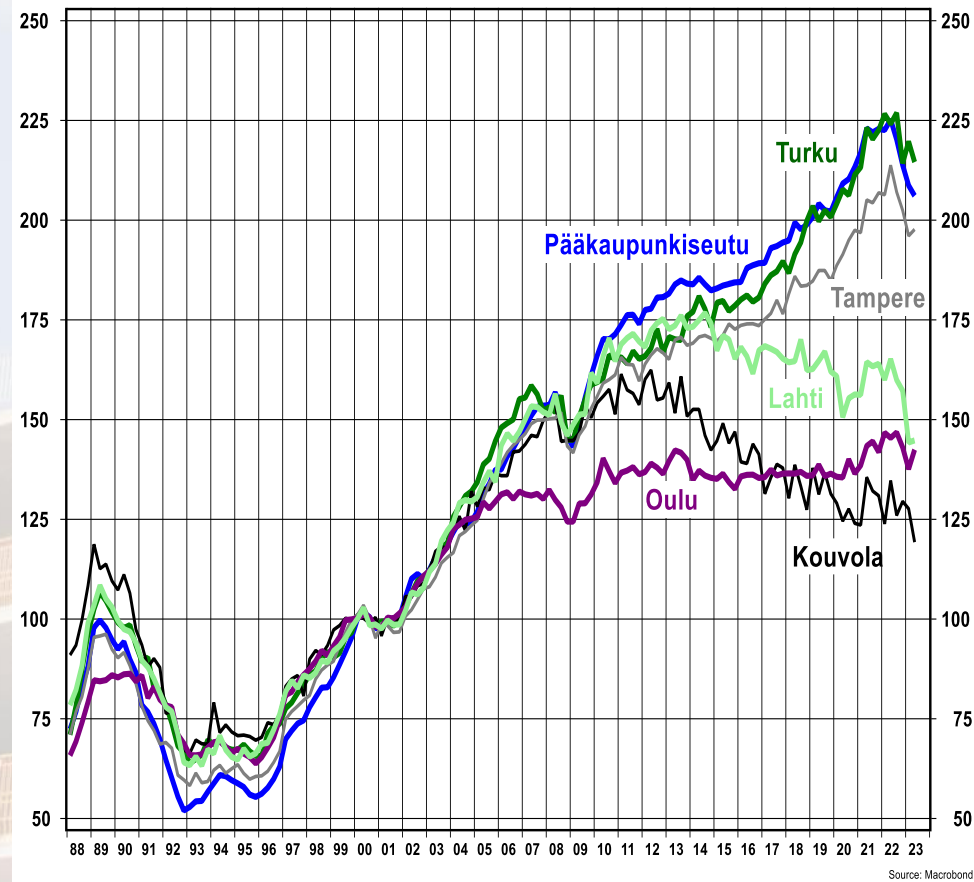
Asuinrakennukset, kpl, kausitasoitettu, 3kk i.k.a.



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



Hintaindeksi 2000 =100, osakeasunnot



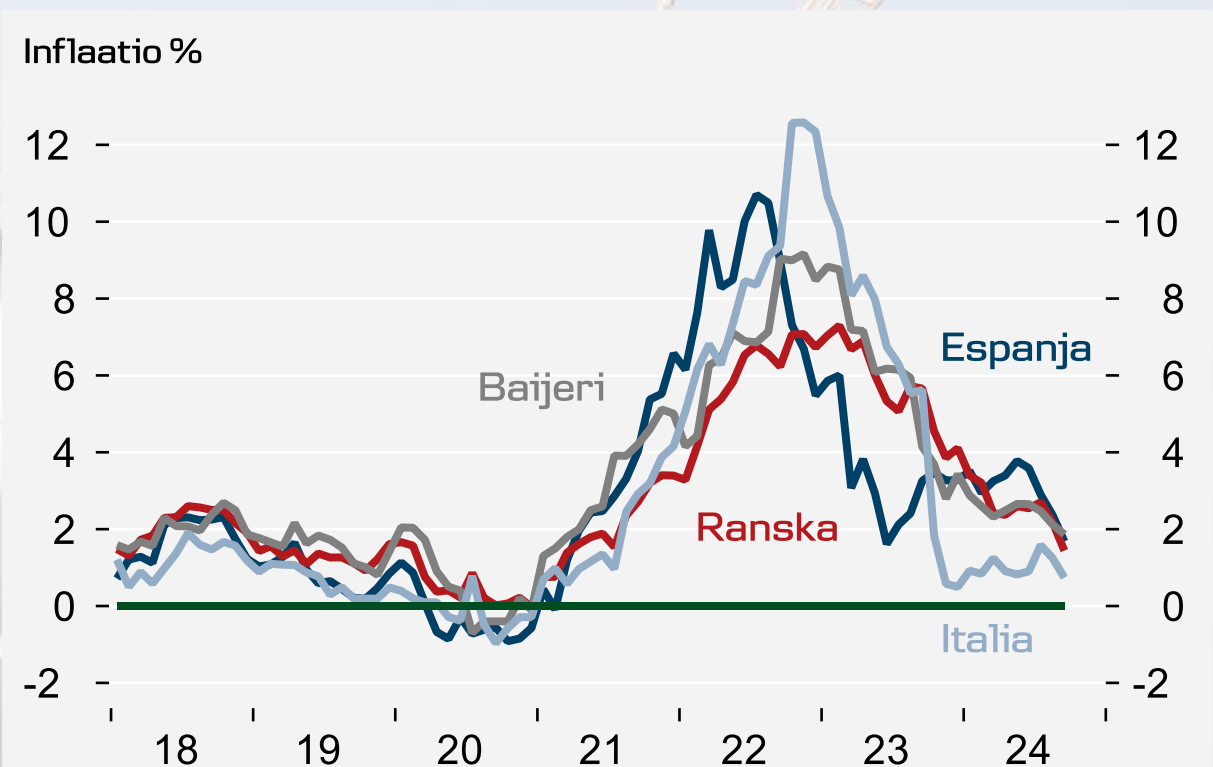
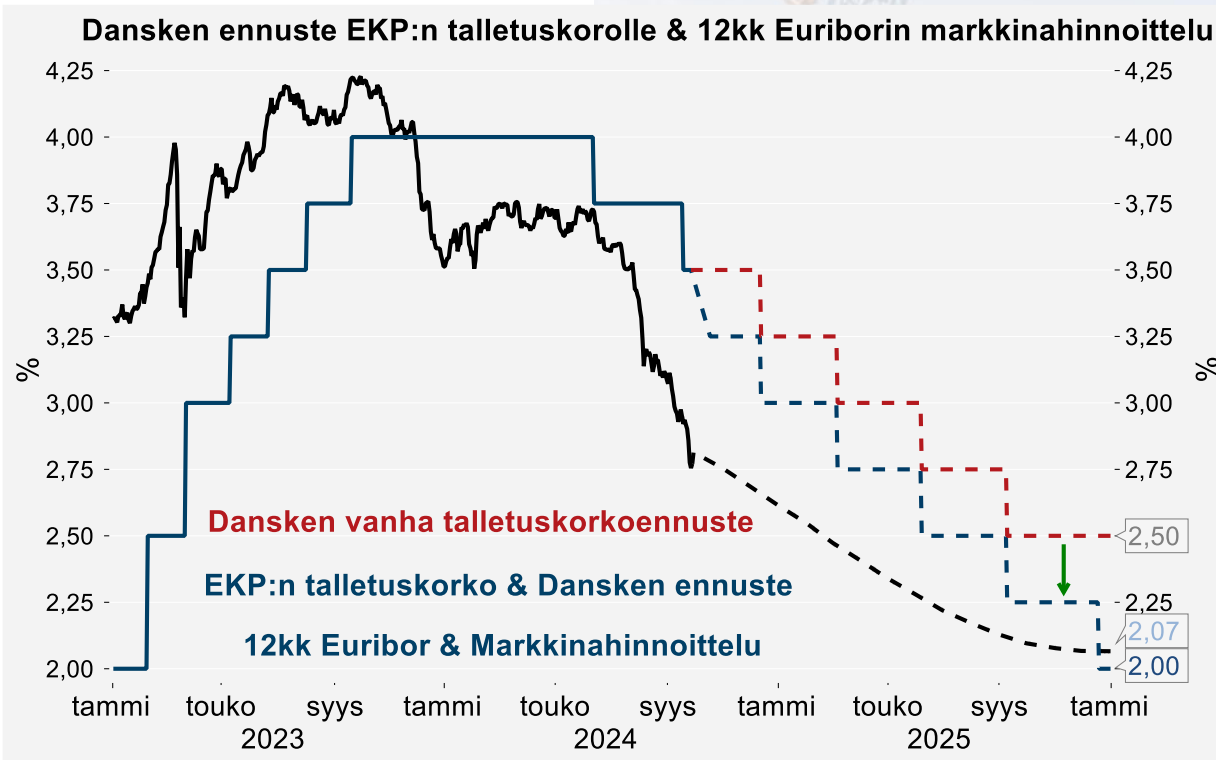
Source: Macrobond

Markkinat: Koronlaskuoptimismi kohoaa

- Makro:** Monet ennakoivat suhdannemittarit ovat jääneen odotuksia heikommaksi viime aikoina. Alkusyksyn **ostopäällikköindeksit** kertoivat lisäksi, että kysynnän heiketessä hintapaineissa voidaan nähdä myös laajempialaista laskua. Riski talouskasvun hidastumisesta on kasvanut, ja samalla riski inflaation pysymisestä koholla on laskenut. Ennakkotiedot Euroalueen suurten maiden inflaatiosta kertovat inflaation painuneen alle 2 prosenttiin syyskuussa. Toisaalta Yhdysvaltojen vahvana pysynyt työmarkkina tuki korkoja.
- Korot:** Lyhyiden korkojen lasku on jatkunut, kun keskuspankeilta odotetaan entistä nopeampia koronlaskuja. Odotamme nyt EKP:lta 25 korkopisteen koronlaskua seuraavassa joulukuun kokouksessa. Uskomme EKP:n talletuskoron asettuvan 2025 lopulla 2,0 % tasolle. Nopeampikin laskutahti on mahdollinen, yläsuunnan riskit USA vaalit ja geopolitiikka.

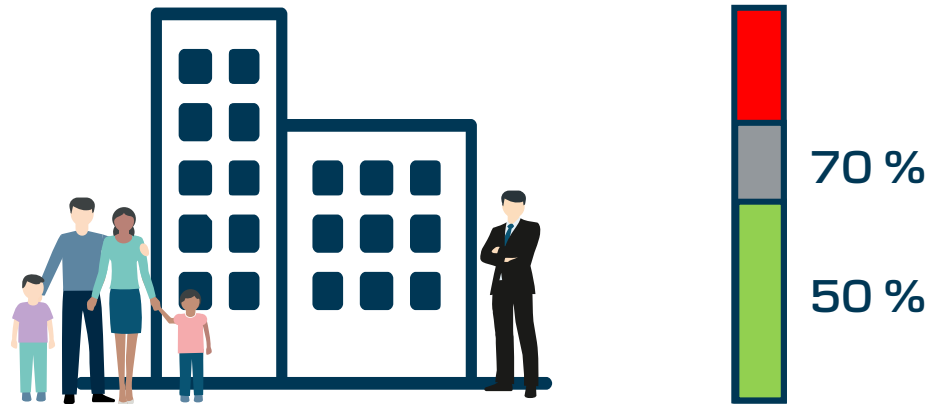
Odotamme EKP:lta seuraavaa koronlaskua joulukuussa

Inflaatio alitti syyskuussa EKP:n tavoitteen



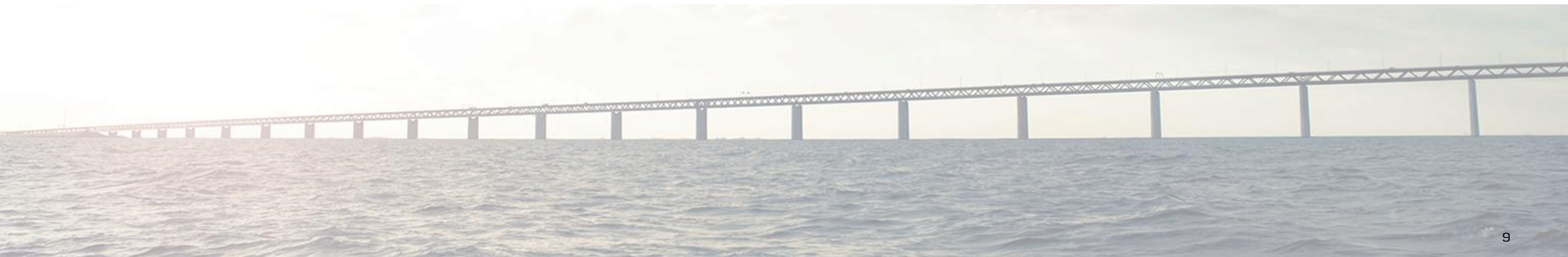
Miten pankki arvioi taloyhtiön rahoitusta?

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
 - Ryhmytyminen
 - Etc....



Hankkeiden ajoitus

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



Julkisivut
200-300€/m²



LVIS
500-1000€/m²



Katto
100€/m²



Remontti / tai
muu tarve

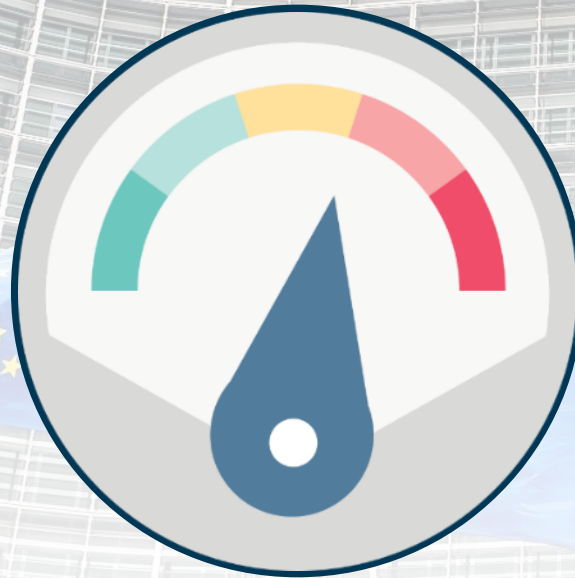
5 V

10 V

EU on asettanut finanssialan toimijat avainasemaan edistämään kestäväää kasvua ja vihreää siirtymää



*Pääomavirtojen ohjaaminen
kestäviin investointeihin*



*Ilmatoriskien sisällyttäminen
osaksi riskienhallintaa*



*Läpinäkyvyyden ja
pitkäjänteisyyden edistäminen
rahoitus- ja taloudellisissa
toimissa*

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/m²/vuosi) lämmitettyä neliometriä kohden vähintään 30 % vuodessa.

Yksittäiset asennukset

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

Energia

- Maalämpö
- Aurinkopaneelit

EIR-takaukset

Euroopan Investointirahaston (EIR) vakuus, jota pienet ja keskisuuret yritykset voivat hyödyntää vihreissä lainoissa.

EIR-takausta voi hyödyntää esimerkiksi rakennusten energiatehokkuuden parantamisessa sekä uusiutuviin energialähteisiin siirtymisessä. Takauksella voidaan täydentää vakuusvajetta ja takaus myönnetään lainapäätöksen yhteydessä.

EIR-takauksen ehdot

7,5 m€^{*}

Maksimi lainamäärä

30-70%

EIR-takauksen määrä

1-12v.

Laina-aika EIR-takaukselliselle
lainaosalle

0,75%

Takauspalkkio takauksen määrästä

^{*} 15m€ hankkeesta riippuen



EIR-takauksen käyttäminen taloyhtiölainoissa

Taloyhtiön arvo on 1 000 000€, rahoitettava osuus 800 000€ (LTV 80%). Lainaan tehdään epäsymmetrinen maksusuunnitelma; ensimmäinen osassa käytetään kiinteistövakuuden lisäksi EIR-takausta ja toisessa ainoastaan kiinteistövakuutta.

1. Lainaosa (Kiinteistövakuus sekä EIR-takaus)

432 000€ Lainamäärä

302 400€ EIR:n takaama
lainaosuus (70%)

12 v. Laina-aika

1-2 v. Lyhennysvapaa

2. Lainaosa (Kiinteistövakuus)

368 000€ Lainamäärä

25 v. Laina-aika

12 v. Lyhennysvapaa
/epäsymmetrinen
lyhennys



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



Kiitos

as.oy@danskebank.fi