



Asunto-osakeyhtiöiden uudisrakentamisen ja peruskorjaushankkeiden suunnittelu ja rahoittaminen

Mikko Harju & Annika Pöysti / OP Tampere
2.2.2021

Lisä- tai täydennysrakennushanke rahoittajan näkökulmasta

Kun taloyhtiö myy rakennusoikeuden (ja määräalan/-osan tontista)

- Määräalan tai -osan myyntitilanteessa tarvitaan pankilta kiinnitysten haltijana suostumus (vakuuden vapauttaminen)
- Maankäyttö sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämiseksi asetettava vakuus hoidetaan usein asettamalla pankkitakaus, jonka vastavakuutena asunto-osakeyhtiön kiinnitykset
- Rakennusliike ostaa perustetun tai perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
- Hanke täysin rakennusliikevetoinen
- Myyvän asunto-osakeyhtiön kanssa neuvotellaan rahojen käytöstä ja mahdollisten peruskorjaushankkeiden rahoittamisesta

Lisä- tai täydennysrakennushanke rahoittajan näkökulmasta

- Uudiskohteen rahoituksessa arvioidaan ensisijaisesti rakennusliikkeen taloudellista tilannetta
 - Mitä heikompi, sitä enemmän kiinnitetään huomiota kohteen sijaintiin, myytävyyteen, hinnoitteluun, katteeseen jne.
- Tavanomaiset lainaehdot
 - Rahoitusaste 50-70 % velattomista myyntihinnoista
 - Laina-aika 20-25 vuotta valmistumisesta
 - Lyhennysvapaa enintään 2 vuotta valmistumisesta
 - Ns. kaksivaiheinen hinnoittelu
 - Sijoittajien omistusosuutta ja keskittynyttä omistusta rajataan
 - Usein edellytyksenä esim. 50 %:n ennakkovarausaste
 - RS-järjestelmän käyttö

Lisä- tai täydennysrakennushanke rahoittajan näkökulmasta

Lisärakentaminen osaksi asunto-osakeyhtiön nykyistä kiinteistöä (tyypillisesti rakennusten korottaminen) ja rakennusoikeuden myyminen rakennusliikkeelle

- Rakennusliike merkitsee yhtiöjärjestykseen merkittävät uudet osakkeet
- Hanke voidaan toteuttaa RS-järjestelmän ulkopuolella siten, että rakennusliike rahoittaa hankkeen ja asunnot myydään valmiina (Asuntokauppalaki)
- Vaihtoehtoisesti asunto-osakeyhtiölle voidaan myöntää hankkeeseen laina, jonka vakuutena on kiinnitykset yhtiön omistamaan kiinteistöön tai vuokraoikeuteen
 - Laina kohdistuu ns. uusiin osakkeisiin
 - Rahoitusaste on sidoksissa mm. rakennusliikkeen tilanteeseen, uusien osakkeiden käypiin arvoihin ja asunto-osakeyhtiön taloudelliseen tilanteeseen
 - Asuntojen myyminen rakennusaikana edellyttää RS-järjestelmää

Lisä- tai täydennysrakennushanke rahoittajan näkökulmasta

- Lisä- ja täydentämiskäytösrakennushankkeissa arvioidaan lisäksi
 - Rakennusliikkeen kokemus ja näytöt vastaavista hankkeista
 - Asunto-osakeyhtiön taloudellinen tilanne (nykyinen velkaantumisaste, arvioitu korjausvelka)
 - Taloyhtiön nykyinen osakasrakenne ja uusien asuntojen todennäköinen ostajakunta (sijoittajien osuus)



Lisä- tai täydennysrakennushanke rahoittajan näkökulmasta - vinkkejä

- Asiantuntija mukaan jo hankesuunnittelun alkuvaiheessa
 - Epäselvyyksien ja riitojen välttäminen
 - Edesauttaa tavoiteaikatauluissa pysymistä
 - Tuki yhtiön päätöksenteolle
- Hankkeelle kokenut toteuttaja
- OP Kodin palvelut kohteiden suunnittelussa sekä asuntojen myynnissä ja vuokraamisessa



OP Tampere, uudisrakentamisen rahoitus



Hannu Vakkuri
Asiakkuusjohtaja, yritysasiakkaat
010 254 6300
hannu.vakkuri@op.fi



Jaakko Aho
Asiakkuusjohtaja, yritysasiakkaat
010 254 6630
jaakko.aho@op.fi



Mikko Harju
Luottojohtaja
010 254 6650
mikko.harju@op.fi



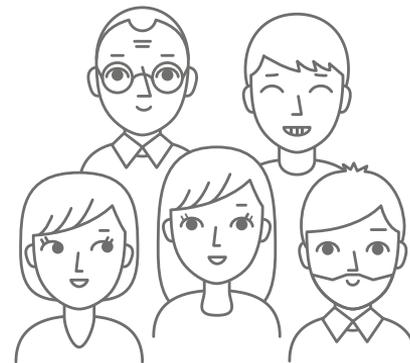
Vesa Rinne
Luottojohtaja
010 254 6516
vesa.rinne@op.fi

OP Tampere – taloyhtiöiden pankki

OP on kotimainen asiakkaidensa omistama ihmisläheinen ja vastuullinen toimija.

Taloyhtiönne tarpeisiin räätälöity joustava rahoitus- ja maksuliikeratkaisu

- Asiantuntijatiimi käytettävissänne
- Monipuoliset sähköiset asiointikanavat
- Sähköinen allekirjoitus mahdollista myös taloyhtiöille
- Ylimääräiset osakaslyhennykset taloyhtiölainoihin maksutta
- Uutiskirje isännöitsijälle
- Tilaisuuksia isännöitsijöille ja taloyhtiöiden osakkaille



Rahoitus ja muut taloyhtiöasiat

tampere.taloyhtiot@op.fi

Maksuliikeasiat

tampereenop.yrityspalvelut@op.fi

Taloyhtiön rahoitus

- Jokainen taloyhtiö on erilainen, pyydä tarjous aina etukäteen.
 - Lähetä tarjouspyyntö liitteineen osoitteeseen tampere.taloyhtiot@op.fi
 - Tarvittavat liitteet peruskorjaushankkeissa: isännöitsijäntodistus, osakasluettelo, tilinpäätöstiedot, kunnossapitotarveselvitys.
 - Mahdollisesti myös mm. esisopimus, kustannusarvio, hankesuunnitelma
- Pankki selvittää liitteiden avulla taloyhtiön kokonaistilanteen.
 - Taloyhtiön kiinteistön nykyisen arvon, tulevat ja tehdyt remontit, velkaantumisasasteen, sijoittajaomistuksen
- Räätelöity lainatarjous taloyhtiölle
 - Teemme jokaiselle taloyhtiölle yksilöidyn rahoitustarjouksen.
 - Voidaan sopia lainaneuvottelut esim. konttorille tai Teamsillä.
 - Tarjouksessa on mukana korkosuojaustarjous.



Korkosuojauspäätös osakkaan ja taloyhtiön näkökulmasta

Osakkailla erilainen tarve suojaukselle.

- Henkilökohtainen tilanne ohjaa helposti päätöksentekoa:
 - Onko omia säästöjä käytettävissä?
 - Voinko ottaa lainan omaksi henkilökohtaiseksi lainaksi?
 - Onko asunto minulle pitkäaikainen koti vai sijoitus?



On taloyhtiön etu, että jokaisen osakkaan maksukyky on turvattu.

Taloyhtiön on hyvä välttää:

- Vastikerästit
- Maksukyvyttömyydet
- Asuntojen hallintaanotot



Taloyhtiön rahoituskelpoisuus

- Sijainti
 - Kasvukeskus vs. muuttotappiollinen paikkakunta
 - Kasvukeskuksissakin alueilla eroja
 - Tampereen sisällä myös eroja
- Omistus
 - Omassa asunnossa asuvat vs. sijoittajat
 - Sijoittajien huomattava omistusosuus saattaa lisätä riskiä rahoittajan näkökulmasta
 - Erityinen huomio keskittyneessä omistuksessa
- Oma vs. vuokratontti
 - Vuokrasopimuksen sisältö
 - Vuokranantaja (kaupunki vs. yksityinen)
 - Vuokratontin lunastusmahdollisuus
- Velkaantumisaste
 - Velat suhteessa kiinteistön nykyiseen arvoon pääsääntöisesti saa olla max. 50 %

OP Tampere, taloyhtiörahoitus



Annika Pöysti
Asiakkuuspäällikkö
010 254 6166
annika.poysti@op.fi



Hanna-Kaisa Hirvonen
Asiakkuusasiantuntija
010 254 6544
hanna-kaisa.hirvonen@op.fi



Aki Viitanen
Asiakkuuspäällikkö
010 254 6045
aki.viitanen@op.fi



Anssi Häikiö
Pankinjohtaja
010 254 6370
anssi.haikio@op.fi

Lainatarjouspyynnöt ja muut yhteydenotot pyydämme
lähettämään osoitteeseen:

tampere.taloyhtiot@op.fi

An aerial photograph of a modern architectural complex. The central feature is a large, curved stadium-like structure with a metallic, reflective exterior and a golden-yellow base. To its left are several angular, multi-story buildings with facades of perforated metal panels. The surrounding area includes older, multi-story residential buildings with snow on their roofs. In the background, a cityscape and a body of water are visible under a hazy sky.

Kiitos!

