

Harkitsetko taloyhtiölainan ottamista? Huomioi nämä asiat

Taloyhtiöt kokevat, että niiden on entistä vaikeampaa saada taloyhtiölainaa kiinteistön kunnostusta tai remontointia varten. Selvitimme, minkälaisia käytäntöjä osuuspankit noudattavat lainanhakutilanteessa, ja mitä taloyhtiön osakkaan kannattaisi huomioida lainaa hakiessa. Kysymyksiimme vastasi OP Ryhmän pk-yrittäjäasiakasta vastaava Heikki Peltola.

Miksi taloyhtiölainojen saaminen on tiukentunut?

Lainan myöntämisen käytäntöjä itsessään ei ole tiukennettu, mutta pankit keräävät aiempaa enemmän tietoja lainaa hakevalta kuin ennen, joten se voi tuntua kiristyneeltä käytännöltä. Tärkein tavoite siinäkin on ollut pyrkimys turvata osakkaan taloutta. Asunto on useimmiten kotitalouden suurin omaisuuserä, ja siksi pankki haluaa varmistaa sen arvon yllätyksettömän kehityksen.

Taloyhtiölainan myöntämiseen vaikuttavat peruskorjauksen kustannus suhteessa talon markkina-arvoon sekä ennustettavissa oleva asuntojen hintakehitys. Toimivan asuntomarkkinan ja hintakehityksen taustalla ovat alueen tulevaisuuden näkymät: asuinalueen työpaikkojen määrä, ennakoitu muuttoliike ja kaavoitus. Näiden lisäksi pankkia kiinnostaa, miten taloyhtiöstä on huolehdittu.

Hyvällä ja ennakoivalla hoidolla sekä kunnossapidolla asumisen kustannuksia voi pitää tasaisempina eikä kallis peruskorjaus pääse yllättämään.

Onko taloyhtiölainan myöntäminen pankille riski?

Taloyhtiölaina ei ole pankille riski, koska maksamisen vastuu jakautuu usealle osakkaalle ja lainan vakuutena on kiinteistö. Taloyhtiölainan suorittavat taloyhtiön osakkaat yhteisvastuullisesti. Jos joku osakas ei suoriudu lainan maksusta, viime kädessä muut osakkaat vastaavat siitä.

Suomalaiset ovat tunnollisia luotonmaksajia, ja asunto-osakeyhtiöillä on historiallisesti ollut erityisen vähän ongelmia. Pankki pyrkii lainaa myöntäessä huomioimaan, että suunniteltu kunnostus parantaa asunnon arvoa eikä heikennä osakkaiden asemaa esimerkiksi ylivelkaantumisella.

Mitä osakkaan kannattaisi huomioida taloyhtiölainaa suunnitellessa?

Taloyhtiölainaa hakiessa osakkaan kannattaa pohtia taloyhtiön ja asuinalueen arvon kehitysnäkymiä 10 tai 20 vuoden päähän ja arvioida sen perusteella, onko lainan hakeminen ja suunniteltu remontti on oikein mitoitettu ja kannattavaa pitkällä tähtäimellä.

Ota siis selvää taloyhtiösi päätöksistä, suunniteltavan kunnostuksen toteutustavasta, kustannuksista ja siitä, miten taloyhtiön asioita on hoidettu. Osallistu taloyhtiön päätöksentekoon.

Koska taloyhtiölaina on yhteisvastuullinen laina, josta osakkaat vastaavat yhdessä, on hyvä tietää, kenen kanssa lainaa maksetaan.

Pienessä taloyhtiössä kunnostuslainaa voi olla kannattavampaa hakea suoraan osakkaalle, jolloin hän saa lainasta Osuuspankin omistaja-asiakkaan edut. Maksuohjelman muutoksia on tarvittaessa helpompi tehdä omaan lainaan kuin taloyhtiön kautta otettuun lainaan. Myös korkojen verovähennysoikeus on vain henkilökohtaisissa lainoissa.

Tulevatko lainan myöntämisen kriteerit muuttumaan?

Isoja äkkinäisiä muutoksia ei ole näköpiirissä. Alueellisesti epätasainen kehitys voi johtaa siihen, että joillain alueilla taloyhtiölainan saaminen voi kiristyä. Jos alueen asuntomarkkinoille ennustetaan hiipuvaa kysyntää, voi rahoituksen ehtona olla jonkin suuruinen omarahoitus tai ehdotus remontin jaksottamisesta pidemmälle ajalle.

Nyt jo asukkaiden lainojen määrään kiinnitetään entistä tarkempaa huomiota, etteivät osakkaan omat ja yhtiön lainat yhteensä ole ylimitoitettut asunnon käypään arvoon nähden. Sääntelyyn saattaa olla tulossa rajoituksia lainan yhteismäärästä.

Minkälaisia kriteerejä lainan myöntämiseen on?

Lainan myöntämiseen vaikuttaa se, miten yhtiön asioita on hoidettu. Lainan myöntäminen on helpompaa, jos taloyhtiötä on hoidettu huolellisesti ja ammattimaisesti, ja pyydetyt tiedot löytyvät helposti.

Näihin asioihin pankki kiinnittää huomiota lainaa myöntäessä:

- Taloyhtiön kirjanpito, tilintarkastus ja isännöinti on hoidettu ammattimaisesti.
- Paperiasiat on tehty asianmukaisella tavalla ja yhtiön rekisterimerkinnät ovat Patentti ja rekisterihallituksessa ajan tasalla.
- Taloyhtiön remontointia ja kunnostusta on jaksotettu, kiinteistön peruskorjaukset ja kuntotarkastukset on tehty sekä kunnossapitotarpeista on tehty selvitys. Pankkia kiinnostaa myös, onko korjauksiin varauduttu taloudellisesti.
- Taloyhtiön energiatehokkuus ja -kulutustietojen seuranta ja sen säännöllisyys.
- Syntykö remontista hoitovastikkeeseen säästöä. Millainen on on asumisen vastikerasite neliötä kohden velattomana sekä yhtiölainan kanssa.
- Mikä on remonttikustannusten suuruus neliötä kohden verrattuna kohteen käypään arvoon ja peruskorjausten yleiseen tasoon nähden.
- Remontoitavan kiinteistön ympäristön asuntomarkkinoiden lähitulevaisuudessa.