



Taloyhtiön lainanhoitokustannusten ja korkoriskin hallinta

OP Markets
Juhana Pelliniemi

© OP Ryhmä / OP-Luottamuksellinen

OP Ryhmä

Agenda

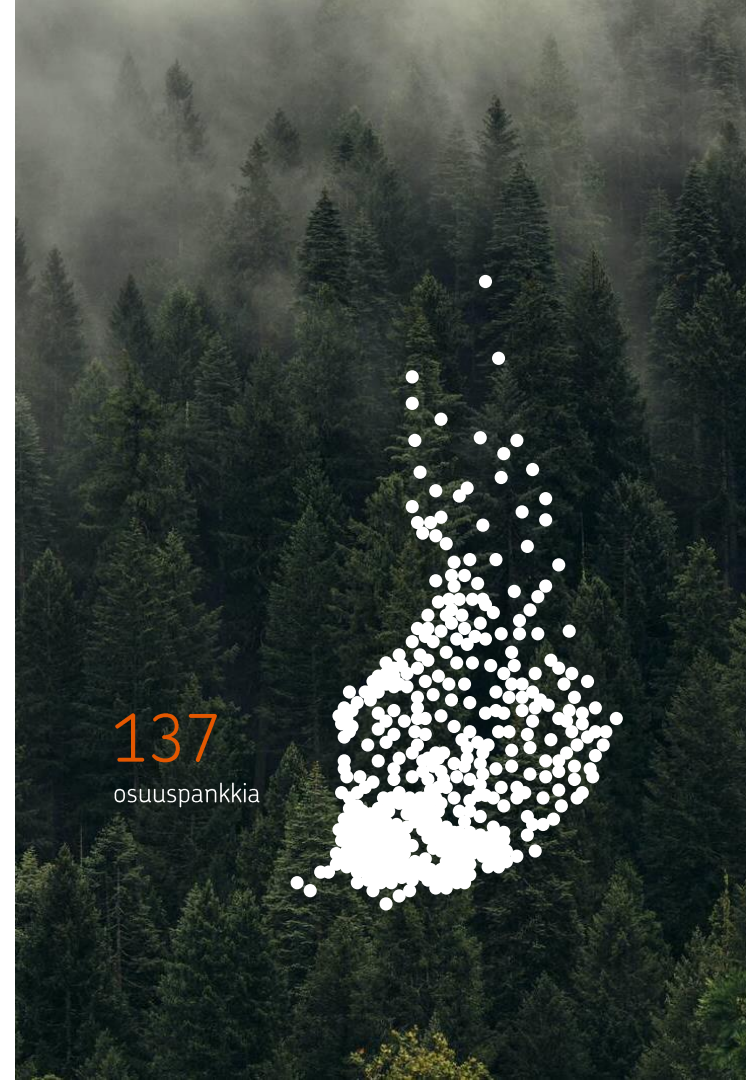
1. Rahoitusriskien hallinta ja ennakoitavuus taloyhtiössä
2. Korkomarkkinakatsaus
3. Vaihtoehdot rahoitusriskien parempaan hallintaan



Rahoitusriskien hallinta ja ennakoitavuus taloyhtiössä

OP taloyhtiöiden vastuullisena kumppanina

- OP tukee taloyhtiöiden uudisrakentamista ja peruskorjaamista toimimalla aktiivisena rahoittajana ympäri Suomen
- Rahoittaja kantaa vastuun rahoitettujen taloyhtiöiden takaisinmaksukyvyistä ja näihin liittyvien riskien tunnistamisesta
- OP tarjoaa joustavat ja kustannustehokkaat ratkaisut uudisrakentamisen ja peruskorjaamisen rahoittamiseen, sen turvaamiseen ja tuleviin remontteihin varautumiseen



OP on taloyhtiöiden vastuullinen kumppani

Yhteistyö taloyhtiöiden kanssa

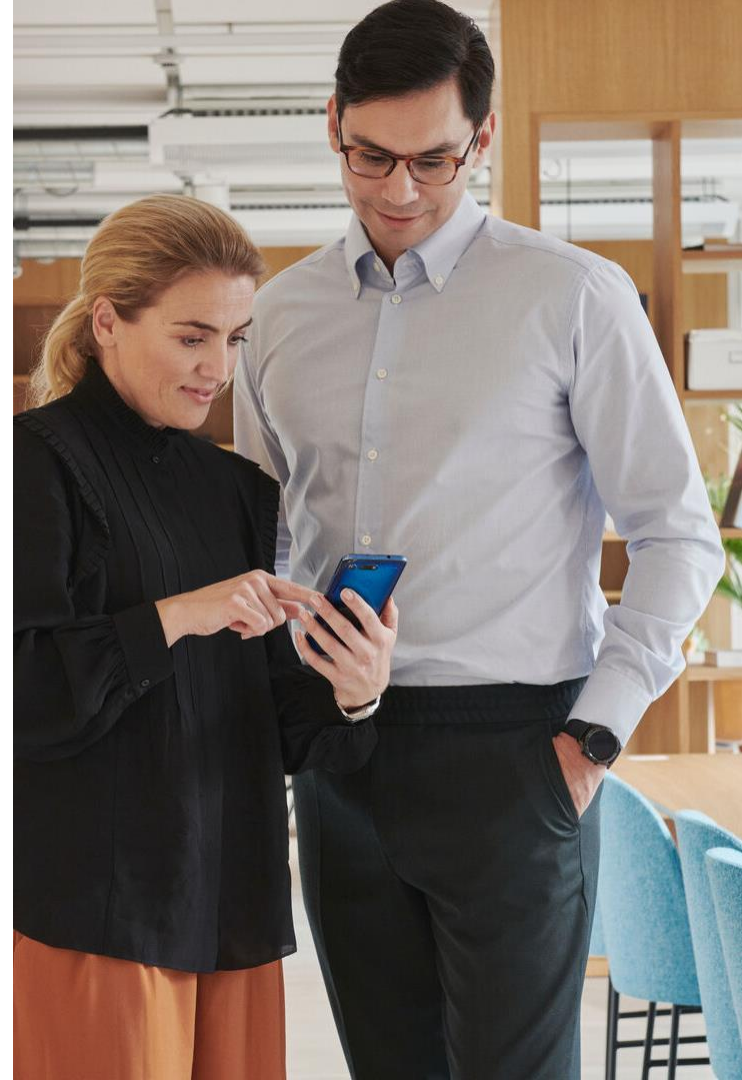
- Sparraustyö lainatarjouspyyntöihin liittyen
- Tavoitteena löytää yhdessä ratkaisu, joka olisi parempi kuin tarjouspyynnössä pyydetty
 - Kokonaiskassavirran huomioiminen osana taloyhtiön kokonaisuutta
 - Huomioidaan myös olemassa olevat lainat sekä tulevat rahoitustarpeet osana tarjottavaa ratkaisua
- Hyvä yhteistyö taloyhtiön ja pankin välillä korostuu kumppanuudessa



Riskienhallinta ja hyvä hallinnointi taloyhtiöissä

Päätöksenteon tueksi

- Kun laina-ajat ovat pitkiä, epävarmuus korkojen kehityksestä kasvaa mitä pidemmälle ajassa mennään
- Korkosuojaus on ennen kaikkea vakuutus koronnousua vastaan
- Tärkeintä on tehdä päätös, miten yhtiön korkoriskiä hallitaan ja käsitellä asia yhtiön päättävissä elimissä
- Taloyhtiön korkosuojaus mahdollistaa osakkaille joustavat ratkaisut, jos laina- tai suojaustarpeet muuttuvat



Suojauspäätös taloyhtiön näkökulmasta

Osakkailla erilainen tarve suojaukselle

Osakkaiden henkilökohtainen tilanne ohjaa päätöksentekoa

- Omat säästöt
- Mahdollisuutta muuttaa laina henkilökohtaisiin nimiin
- Asunnon tarkoitus: pitkäaikainen koti vai sijoitusasunto?



On taloyhtiön etu, että osakkaiden maksukyky on turvattu eikä seuraavia asioita esiinny taloyhtiössä:

- Vastikerästit
- Maksukyvyttömyydet
- Haltuunotot

Korkomarkkinakatsaus

Mitkä aiheet puhuttavat markkinoilla?



1.

Inflaatio

- Koronan aiheuttamien tuotantohaasteiden ja kysyntäpiikkien myötä myös inflaatio on kiihtynyt
- Keskuspankit vakuuttelevat kehityksen olevan väliaikaista

2.

Elvytyksen loppuminen

- Keskuspankit ovat alkaneet suunnitella elvytyksen lopettamista
- Inflaatio pakottaa keskuspankit reagoimaan myös korkoihin

3.

Koronan jälkeinen aika

- Pääseekö talous omille jaloilleen, jos koronarajoitukset voidaan jättää taakse?
- Miten osakemarkkinoiden kehitys jatkuu?

Inflaatio

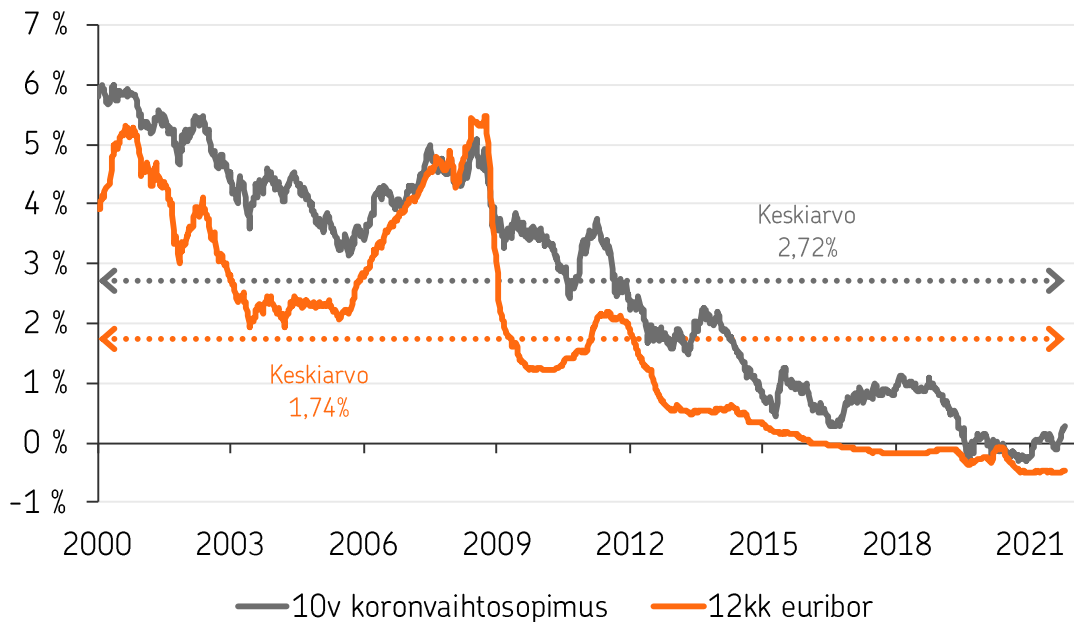
Euroalueen 5v5v-inflaatio-odotus



- Inflaatio vauhdittuu vuoden lopulla yli 4 %:iin eli reippaasti EKP:n 2 %:n tavoitetasen yläpuolelle
- Inflaatoriskit pysyvät vahvasti markkinoiden polttopisteessä ja markkinoiden inflaatio-odotukset ovat jatkaneet selvässä nousussa
- Inflaation kiihtyminen on kohottanut myös korkosuojauksen hintaa, mutta vielä ehtii suojautua edullisesti

Korkotasot historiallisen matala

Korkosuojaaminen vielä poikkeuksellisen edullista

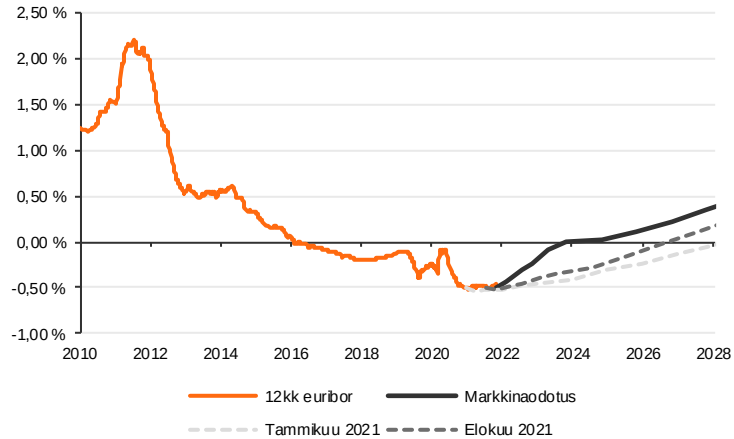


- Talouden rajasta toipumisesta huolimatta korot ovat edelleen historiallisen matalilla tasoilla, minkä myötä korkosuojaaminen on poikkeuksellisen edullista
- Lyhyet korot jatkavat alhaisina vielä lähitulevaisuudessa, mutta suojauskustannuksen määrittävät pitkät korot ovat jo noususuunnassa

EUR-korot

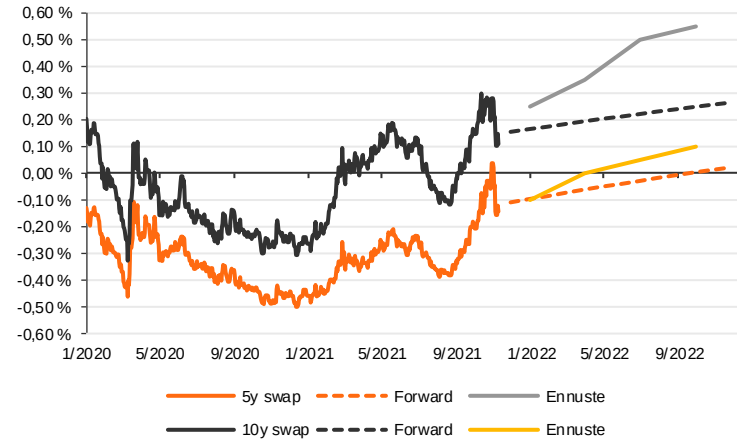
Lyhyet ja pitkät korot

12kk euribor ja markkinahinnoittelu



Lähde: OP Markets, Bloomberg

5v ja 10v koronvaihtosopimuksen korko

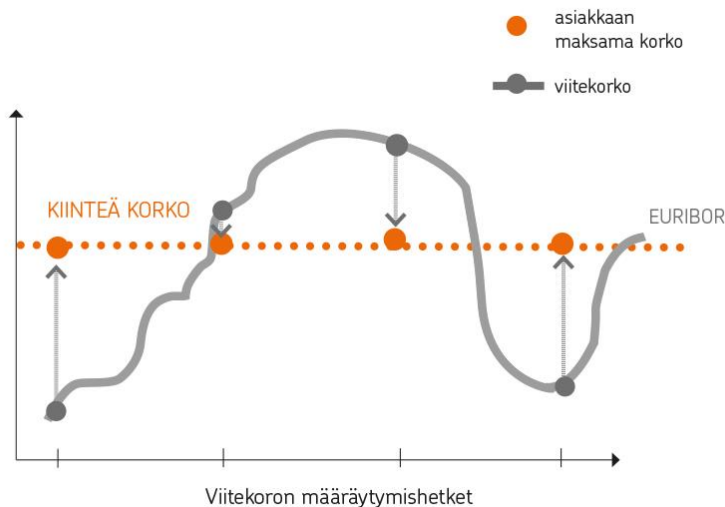


Lähde: OP Markets, Bloomberg

Vaihtoehdot rahoitusriskien parempaan hallintaan

Taloyhtiölainan suojausvaihtoehdot

Kiinteä korko



- Lainan **vaihtuva korko** muutetaan **kiinteäksi** ennalta sovitulle ajalle 5–25 vuodeksi
- Turva viitekoron noususta aiheutuvaa rahoitusvastikkeen nousua vastaan
- Helpotusta ja ennakoitavuutta taloyhtiön talouden suunnitteluun
- **Joustava takaisinmaksuohjelma** **ylimääräisten osakassuoritusten varalta**
- Ei erillistä maksua suojauksesta

Luoton tiedot

- Seuraavan sliden suojaustasot ovat indikatiivisia ja perustuvat oheisiin ehtoihin ja 14.10.2021 markkinatilanteeseen
- Tasot ovat ilman lainan marginaalia

	Luotto
Lainan pääoma	800 000 €
Laina-aika	20 vuotta
Lyhennystapa	20 000 € / 6 kk
Viitekorko	12 kk euribor
Koronmaksu	6 kk välein

Taloyhtiölainan korkosuojaus

– suojaaminen kiinteällä korolla

Ratkaisun ominaisuudet

- Ratkaisu koostuu asiakkaan myymästä korkolattiasta ja ostamasta korkokatosta samaan tasoon
- Kun korkokatto ja –lattia asetetaan samaan tasoon, asiakas maksaa kiinteää korkoa
- Täysi suoja koronnousua vastaan
- Negatiivinen viitekorko ei nosta rahoituskustannusta
- Suojauksen tekemisestä ei veloiteta tekohetkellä erillistä maksua
- **Lainan maksuohjelma säilyy joustavana**
- Suojaus voidaan purkaa ennen aikaisesta kuluitta lainan takaisinmaksun yhteydessä
- Korkosuojaus kytketään luottoon, jolloin se seuraa luoton ehtoja ja on luoton ominaisuus eikä edellytä erillistä johdannais sopimusta

Ratkaisun vaihtoehdot

Taloyhtiöllä on mahdollisuus jatkaa suojausaikaa kiinteällä korolla

10 vuotta 1,18 % (+ marginaali)

15 vuotta 1,35 % (+ marginaali)

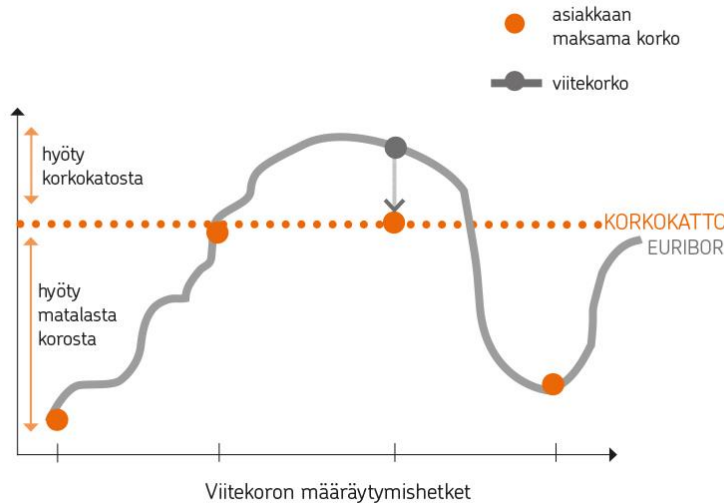
20 vuotta 1,40 % (+ marginaali)

Korontarkistus viitekoron mukaan ja koronlaskenta tod/360.

Suojaustasot ovat indikatiivisia ja perustuvat oheisiin ehtoihin ja 12.3.2021 markkinatilanteeseen.

Taloyhtiölainan suojausvaihtoehdot

Rahoitettu korkokatto



- Lainan **vaihtuvalle korolle sovitaan raja**, jonka yli lainan korko ei nouse seuraavan 5, 7 tai 10 vuoden aikana
- Korkokattomaksu rahoitetaan pankista ja katetaan pidentämällä laina-aikaa
 - Ei vaikutusta lainan kuukausierään
- Pankin näkökulmasta korkosuojaus pienentää lainan takaisinmaksuun liittyvää riskiä, mikä puoltaa laina-ajan pidentämistä
- Joustava takaisinmaksuohjelma ylimääräisten osakassuoritusten varalta**

Esimerkkilaskelma

Korkokatolla suojaaminen ilman kassavirtavaikutusta 10 vuotta

Suojaamaton laina

Lainamäärä 800 000 €

Laina-aika 20 vuotta

Viitekorko 12 eb + 0,8 % marg.

Lainalle tehtävät muutokset:

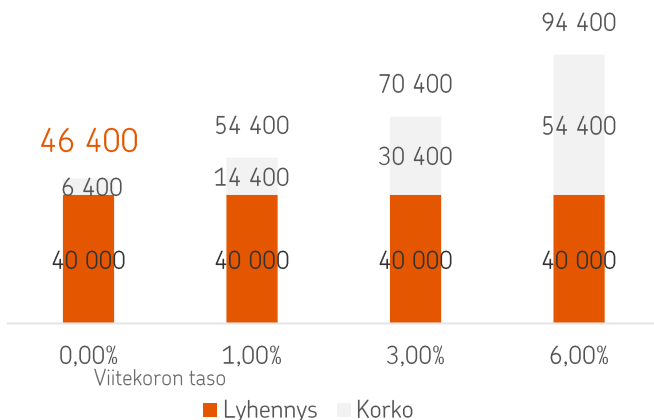
- ✓ Liitetään lainalle 10 vuoden korkokatto 0,01 % kattotasoon
- ✓ Korkokatto maksaa noin 49 359 €
- ✓ Rahoitetaan korkokatto lisäämällä se lainaan.
- ✓ Pidennetään laina-aikaa 2 vuotta
- ➔ Lainan kuukausittaiset hoitokustannukset pysyvät kuta kuinkin samana

Suojattu ratkaisu

Lainamäärä 849 359 €

Laina-aika 22 vuotta

Viitekorko 12 eb + 0,8 % marg.



Ratkaisu toimii oheisen esimerkin mukaisen lainan ja korkokaton ehdoilla 14.10.2021 markkinatilanteessa. Suojauksella ei merkittävää vaikutusta taloyhtiön vuosittaiseen lainanhoitokuluun.

Taloyhtiön korkosuojaus

Edut yhtiölle ja osakkaille



- Taloyhtiölle myönnettävä laina, jossa maksetaan vaihtuvan viitekoron sijaan kiinteää korkoa
 - Euriborin ja marginaalin sijaan maksettava korko muodostuu kiinteästä korosta ja marginaalista
- Osakkailla mahdollisuus maksaa oma lainaosuus ennenaikaisesti pois ilman lisäkustannuksia



- Mahdollistaa myös pienempien taloyhtiöiden rahoituksen
- Pienentää taloyhtiön luottoriskiä
- Turvaa viitekoron noususta aiheutuvaa oman rahoitusvastikkeen nousua ja muiden osakkaiden maksuvaikeuksia vastaan

Yhteistyö taloyhtiöiden kanssa



- Yhteistyö isännöitsijöiden, taloyhtiöiden hallitusten edustajien ja muiden sidosryhmien kanssa on meille ensiarvoisen tärkeää
- Olemme mielellämme yhteydessä myös hallitusten kanssa, kun tarvitsette sparrauskumppania
 - Esittelemme räätälöidyt ratkaisut
- Apua löytyy taloyhtiöiden erilaisiin tilanteisiin
 - Uudiskohteet, peruskorjaukset, rahoitusjärjestelyt
- Korkojen nousulta suojautuminen on osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa

Yhteystiedot



OP Yrityspankki
Gebhardinaukio 1, Helsinki
PL 308, 00013 OP



Juhana Pelliniemi
Myyntijohtaja
juhana.pelliniemi@op.fi
+358 50 550 9128

Kiitos!