

Taloyhtiölainojen kilpailuttaminen – Yleisimmät virheet ja ratkaisut niihin - webinaari

Isännöinti- ja Ador Oy



isännöinti- ja Ador Oy

Yleistä webinaarista

- Voit esittää kysymyksiä chatissa koko webinaarin ajan
- Kysymyksiä käsitellään webinaarin loppuun
- Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen
- Webinaarista tehdään tallenne
- Saat sähköpostitse linkin tallenteeseen viikon kuluessa
- Tallenne tulee Mappiin sekä katsottavaksi myös ilman kirjautumista

Keskustelemassa tänään

Veli Huotari, liiketoimintajohtaja, Ador Oy

Aki Salo, asiakkuusjohtaja, IsännöintiIitto



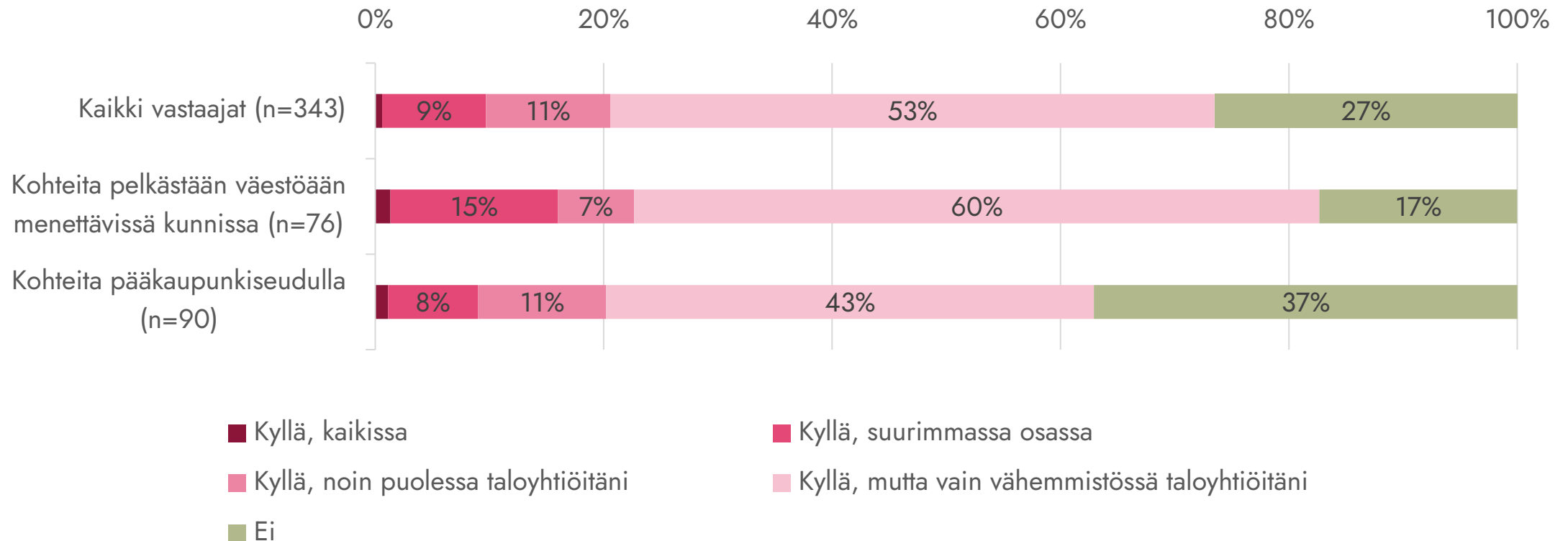


Talous- ja isännöintiyritysbarometri 2024

Taloyhtiöiden remonttihankeita on laitettu jäihin, erityisesti taantuvilla alueilla



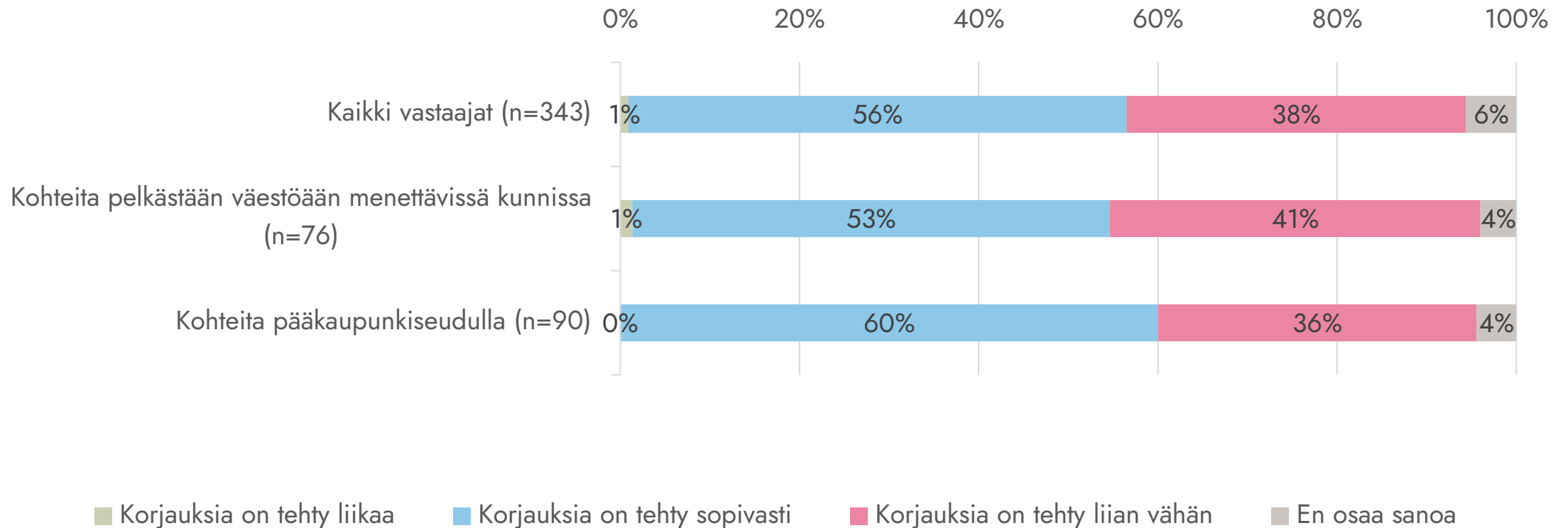
Onko hallinnoimissasi taloyhtiöissä lykätty tai peruttu korjaushankkeita taloudellisista syistä edellisen 12 kuukauden aikana?



Korjausvelka on todellinen ongelma



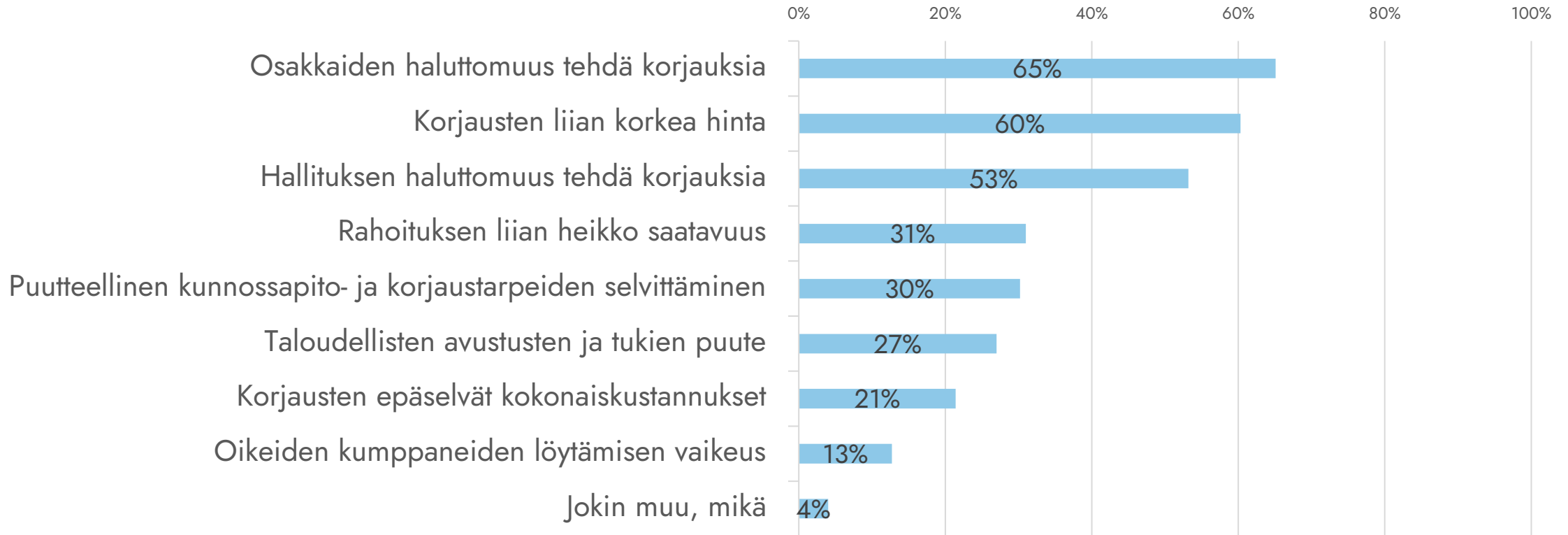
Miten korjaustarpeisiin on hallinnoimissasi taloyhtiöissä yleisesti ottaen vastattu?



Hinnat ja haluttomuus korjausten jarruina



Mitkä syyt ovat arviosi mukaan vaikuttaneet korjausten tekemättä jättämiseen?

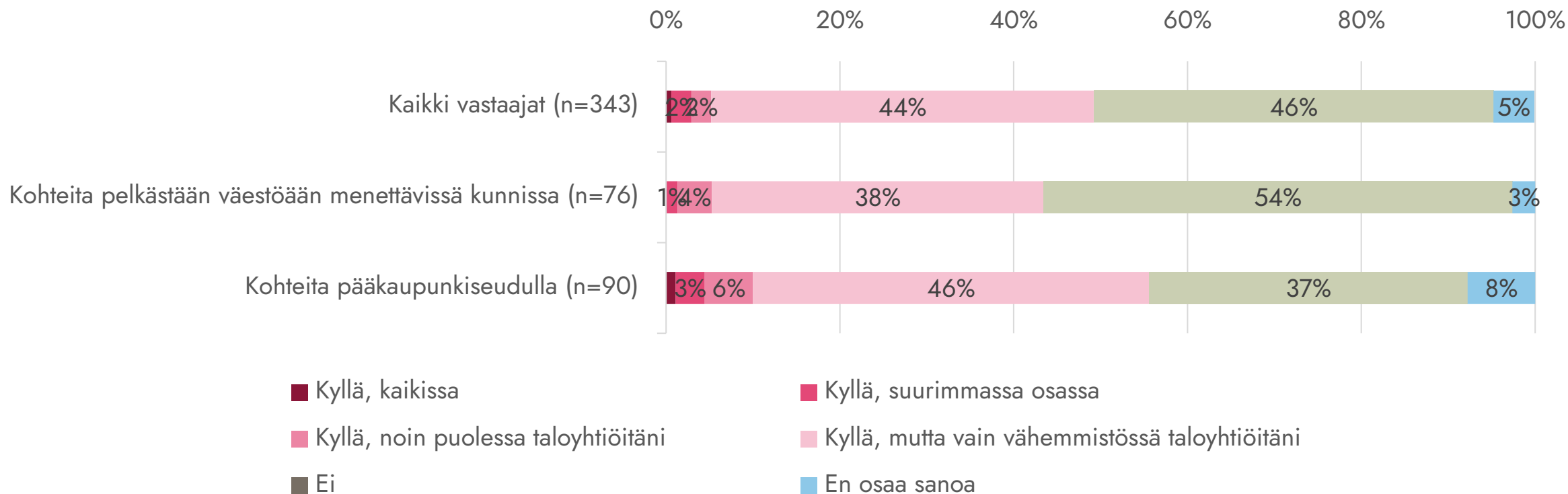


■ Vastaajat, joiden kohteissa korjauksia on tehty liian vähän (n=126)

Alijäämäisiä budjetteja tehty erityisesti pääkaupunkiseudulla



Onko hallinnoimissasi taloyhtiöissä tehty kuluvalle tilikaudelle alijäämäisiä budjetteja?





Taloyhtiölainojen kilpailuttaminen –
Yleisimmät virheet ja ratkaisut niihin -webinaari

Ador Oy

3342920-9

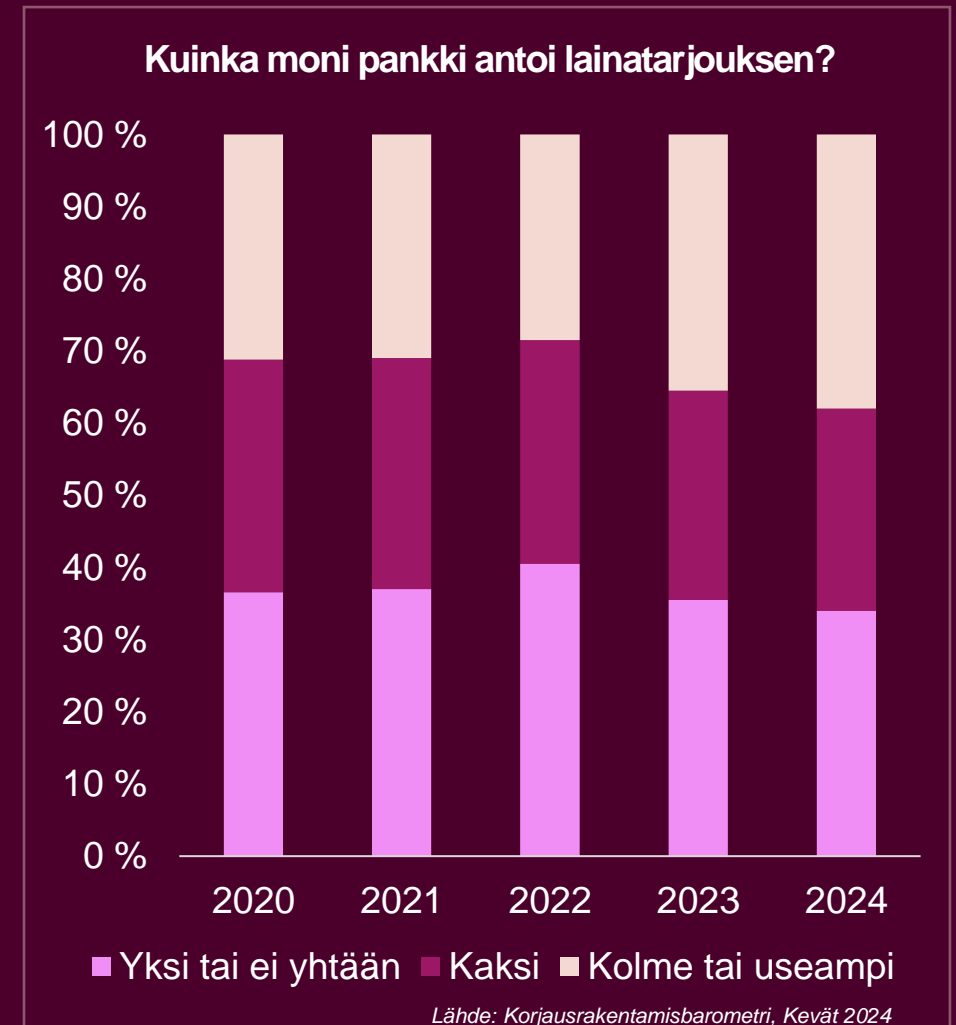
Valimotie 9-11, 00380 Helsinki

www.ador.fi

**Miksi lainakilpailutukseen
kannattaisi kiinnittää huomiota?**

Taloyhtiöt maksavat liikaa lainoistaan

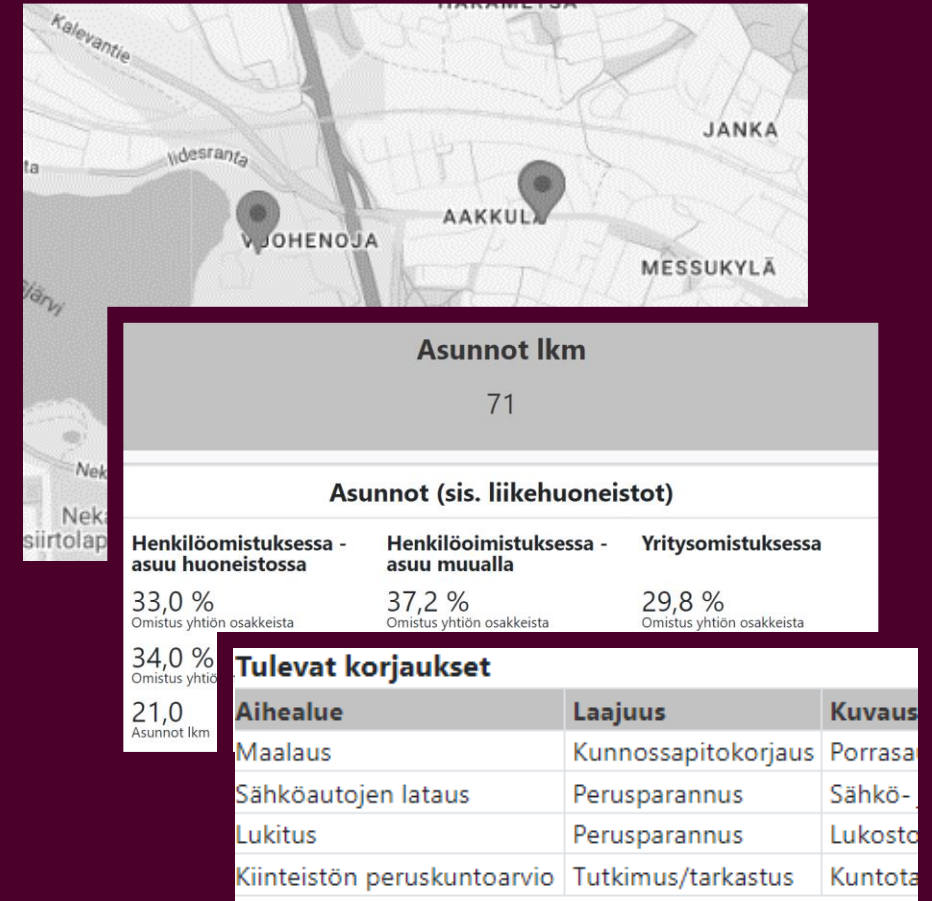
- Suomessa on miljardeja euroja liian kallista taloyhtiölainaa
- Ei ole olemassa yleistä markkinainfoa, johon verrata saatuja tarjouksia
- Isännöitsijöiden työmäärä on viime vuosina lisääntynyt
- Tyypillisesti kilpailutus tehdään liian suppeana ja tyydytään tarjouksiin, joissa on vielä neuvottelun varaa
- Markkinoille on tullut uusia lainainstrumentteja



**Kannattaako lainakilpailutus
todella, vaikka siitä
syntyisi kuluja?**

Kilpailutus kannattaa, vaikka siitä syntyy kuluja

- Tärkeää ymmärtää mikä olemassa oleva laina on kilpailutukselle potentiaalinen
- Tärkein kilpailutettava tekijä on lainan marginaali
- Saatujen tarjousten marginaalitasoon vaikuttaa moni asia mm.
 - sijainti, osakasrakenne, yhtiön velkaantumisaste, korjaushistoria
- Kilpailutukseen liittyy aina kuluja
 - Ennenaikaisen takaisinmaksun palkkio 1%-1,5%, järjestelypalkkiot, panttikirjojen siirto
 - Jos pankki ei vaihdu, vain järjestelypalkkio
- Tarjouksia tulisi vertailla nettosäästön perusteella – Marginaalin alentamisen hyödyistä vähennetään kulut
- 85% kilpailutuksista pankki ei ole vaihtunut, mutta markkinahintataso on saavutettu



Onko marginaali ainoa ratkaiseva tekijä lainatarjouksessa?

Marginaalin lisäksi tarjouksissa kannattaa ottaa huomioon myös muita seikkoja

- Osakaskohtaisten lyhennysten kustannus
- Viitekorkovaihtoehdot
- Lyhennystapa
- Lyhennysten määrä
- Maksuliikenteen siirtäminen
- Kiinteän koron tarjous



**Miksi lainatarjousten vertailu on
vaikeaa - kuinka siitä selviää
helposti?**

Kumpi tarjouksista olisi asiakkaalle parempi?



Kilpailutettava laina	
Pääoma	1 000 000 €
Marginaali	1,00 %
Laina-aika	20 vuotta
Lyhennystapa	Annuiteetti
Lyhennykset/vuosi	2
Pankki	OP

Tarjous 1
1 000 000 €
0,60 %
20 vuotta
Annuiteetti
2
Danske Bank

Tarjous 2
1 000 000 €
0,75 %
20 vuotta
Annuiteetti
2
OP

Kumpi tarjouksista olisi asiakkaalle parempi?



Kilpailutettava laina	
Pääoma	1 000 000 €
Marginaali	1,00 %
Laina-aika	20 vuotta
Lyhennystapa	Annuiteetti
Lyhennykset/vuosi	2
Pankki	OP

Nettosäästö laina-aikana

Tarjous 1
1 000 000 €
0,60 %
20 vuotta
Annuiteetti
2
Danske Bank

24 295 €

Tarjous 2
1 000 000 €
0,75 %
20 vuotta
Annuiteetti
2
OP

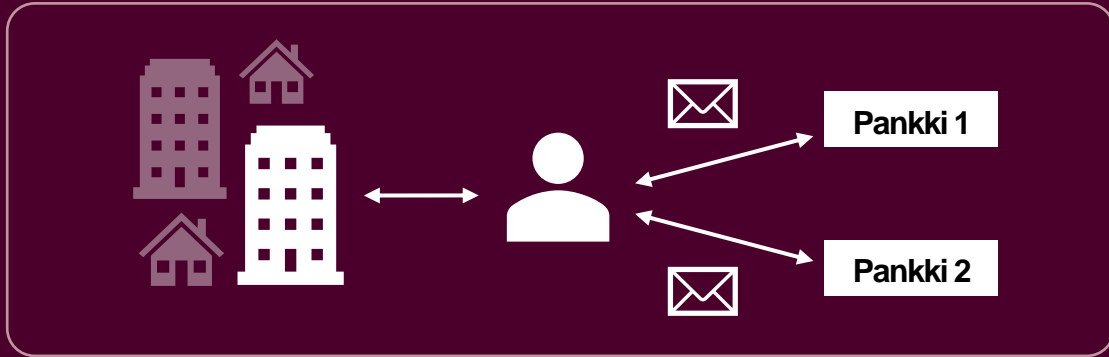
24 331 €

**Kuinka Ador lainakilpailutus eroaa
isännöitsijän tekemästä
lainakilpailutuksesta?**

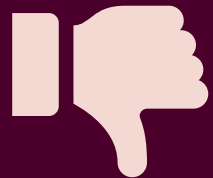
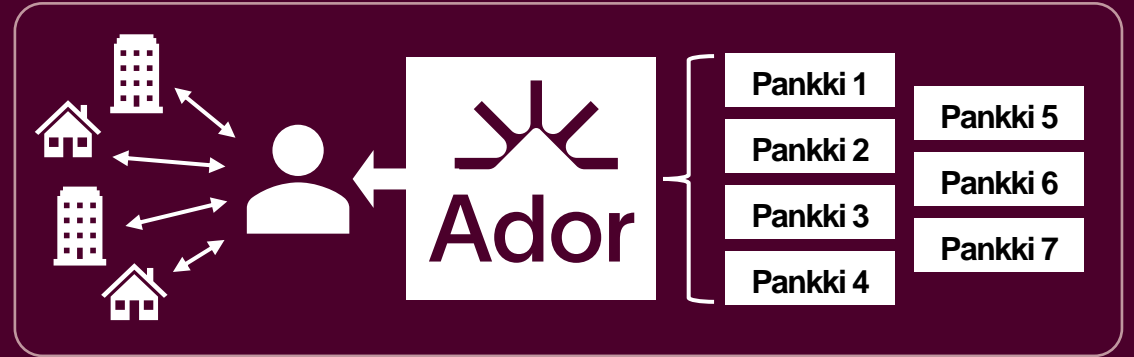
Ador tekee lainakilpailutuksesta isännöitsijälle vaivatonta



Työläs ja satunnainen kilpailutus jää suppeaksi ja tulokset vajaiksi



Tehostettu ja laaja kilpailutus varmistaa parhaan lopputuloksen asiakkaalle



- Laina jää helposti kilpailuttamatta
- Kilpailutus vie paljon aikaa
- Pankkien määrä vähäinen
- Tarjousten vertailu haastavaa
- Pankkien työläs riskinarviointiprosessi
- Pankeilla ei painetta laskea marginaaleja
- Hitaat vastausajat pankeilta tai ei vastausta



- Kilpailutuspotentiaali tunnistetaan proaktiivisesti
- Isännöitsijän työmäärä minimoituu
- Saamme vastauksen kaikilta pankeilta
- Usea neuvottelukierros ja kaikki merkittävät pankit
- Suora neuvotteluyhteys pankin ja Adorin välillä
- Tulosten esittely asiakkaille helppoa – tuemme tarvittaessa
- Matalimmat marginaalit asiakkaalle – tyytyväisyys kasvaa

Ador on saavuttanut vakiintuneen aseman alalla



18

kuukautta



600

asiakasta



800

miljoonaa euroa
kilpailutettua pääomaa



100-
2000

euron säästöt
osakkaalle vuodessa



>18

miljoonaa euroa
osakkaille

Palvelun hinnoittelu



OLEMASSA OLEVAT LAINAT

Olemassa olevien lainojen säästöstä lainakuluissa taloyhtiöltä veloitetaan järjestelypalkkio, joka on 25 % (+alv) ensimmäisen vuoden säästöistä.

UUDISLAINAT

Uudislainassakin on tärkeää saada tarjous mahdollisimman monelta pankilta. Uudislainojen osalta veloitus perustuu hintalistaan.

Lainan pääoma (m€)	Kilpailutuksen hinta € (sis. alv)
enintään 0,2	310
yli 0,2 - 0,5	500
yli 0,5 - 1,5	750
yli 1,5	1000

Mikäli kilpailutuksella ei saavuteta uutta lainaa, Ador ei veloita asiakasta

Päivän vinkki

Handelsbanken lopettaa liiketoimintansa Suomessa

- Maksuliikenne tulee siirtää pois ennen ensi kesää
- Lainojen osalta ei ole pakottavaa tarvetta siirtyä toiseen pankkiin
- Handelsbanken teki päätöksen 6/2024:
 - Ennenaikaisen takaisinmaksun palkkiota ei peritä
 - Jälleenrahoituksen kustannuksia ei peritä
- Handelsbanken tulee nostamaan lainan marginaalia hinnoittelukatossa
- **Kaikkien Handelsbanken lainojen osalta on hyvä tutkia, olisiko kilpailuttaminen kannattavaa**





Lisätietoja

Jussi Lehtinen, Palvelupäällikkö
jussi.lehtinen@ador.fi
+358 50 370 2186

Veli Huotari, Liiketoimintajohtaja
veli.huotari@ador.fi
+358 40 509 5087

Ador Oy

3342920-9

Valimotie 9-11, 00380 Helsinki

www.ador.fi



Hetki aikaa
kysymyksille



LAKI & GLÖGI



Tervetuloa loppuvuoden hauskiin lakiteemaisiin pikkujouluihin!



Tule kouluttautumaan laista maksutta vaikka koko toimiston voimin!

Luvassa on ammatillisesti rikastava ja tunnelmallinen pikkujoulupäivä, josta löytyy iloa koko toimistolle.

Koko päivä lakipuheenvuoroja:

- Ajankohtaisimmat lakiasiat energiaremonteista urakoitsijan konkurssitilanteisiin – nappaa tiedot tehokkaasti haltuusi.

Messut & tietoiskut:

- Tapahtumakumppaneilta uusia ideoita ja käytännön ratkaisuja isännöinnin arkeen.

Jouluiset pikkujouluhetket:

- Glögiä, pipareita, hauskoja pelejä ja palkintoja – kaikki joulutunnelmaan virittäytyen!

TAPAHTUMA-
KUMPPANIT



fenna
ASIANAJOTOIMISTO



Lindström



PARKKIPATE

SKAALA

SokoPro
Tärkeää on tietää

viilu

Tulevia webinaareja ja koulutuksia

[12.11. Laki & glögi Turku](#)

[13.11. Säästä aikaa ja hermoja – Näin digitalisoidut työkulut helpottavat isännöinnin arkea -webinaari](#)

[21.11. Kirjanpitäjille: Lähestyvä tilinpäätös –webinaari](#)

[26.11. Laki & glögi Helsinki](#)

[27.11. Laki & glögi Tampere](#)

[28.11 Laki & glögi Jyväskylä](#)

[3.12. Laki & glögi Oulu](#)

[4.12. Laki & glögi Rovaniemi](#)



Aki Salo



aki.salo@isannointiliitto.fi
+358 44 0730 122

Isännöinti
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos

