

# Vakka-Suomen taloyhtiöilta

28.3.2019

Sinikka Sarin

Kalannin Säästöpankki

# Säästöpankkiryhmä



Edistämme säästäväisyyttä  
ja asiakkaidemme  
taloudellista hyvinvointia  
lähellä asiakasta.

# Säästöpankkiryhmä osa yhteiskuntaa jo lähes 200 vuotta

Perustettiin  
vähävaraisia  
varten, opetti  
säästäväisyyttä.

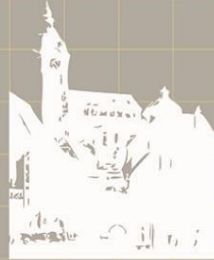
Ensimmäinen  
pankkipalveluiden  
tarjoaja kaikille.

Toiminnan  
taustalla halu  
edistää yksilön  
ja yhteisön  
hyvinvointia.



*John Julin*

*Turku  
1822*



Ensimmäinen  
säästöpankki



Markka  
käyttöön  
*1860*



*1931* laissa todettiin,  
että **säästöpankki** on  
yleishyödyllinen,  
voittoa tavoittelematon  
rahallaitos. Koko  
**kansan** pankki.

“Ensin parannettiin karjaa, sitten ta  
meijeri, meijeristä saatiin rahaa ja r  
varten tarvittiin **säästöpank**  
Väinö Linna, Täällä Pohjantähde



# Säästöpankkiryhmä

Perustettu vuonna

1822

Asiakkaita lähes  
500 000

150  
konttoria

Yli 1400  
työntekijää ympäri  
Suomen

## Luottoluokitus

Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n  
pitkäaikainen luottoluokitus 'A-' ja  
lyhytaikainen luottoluokitus 'A-2' (S & P)

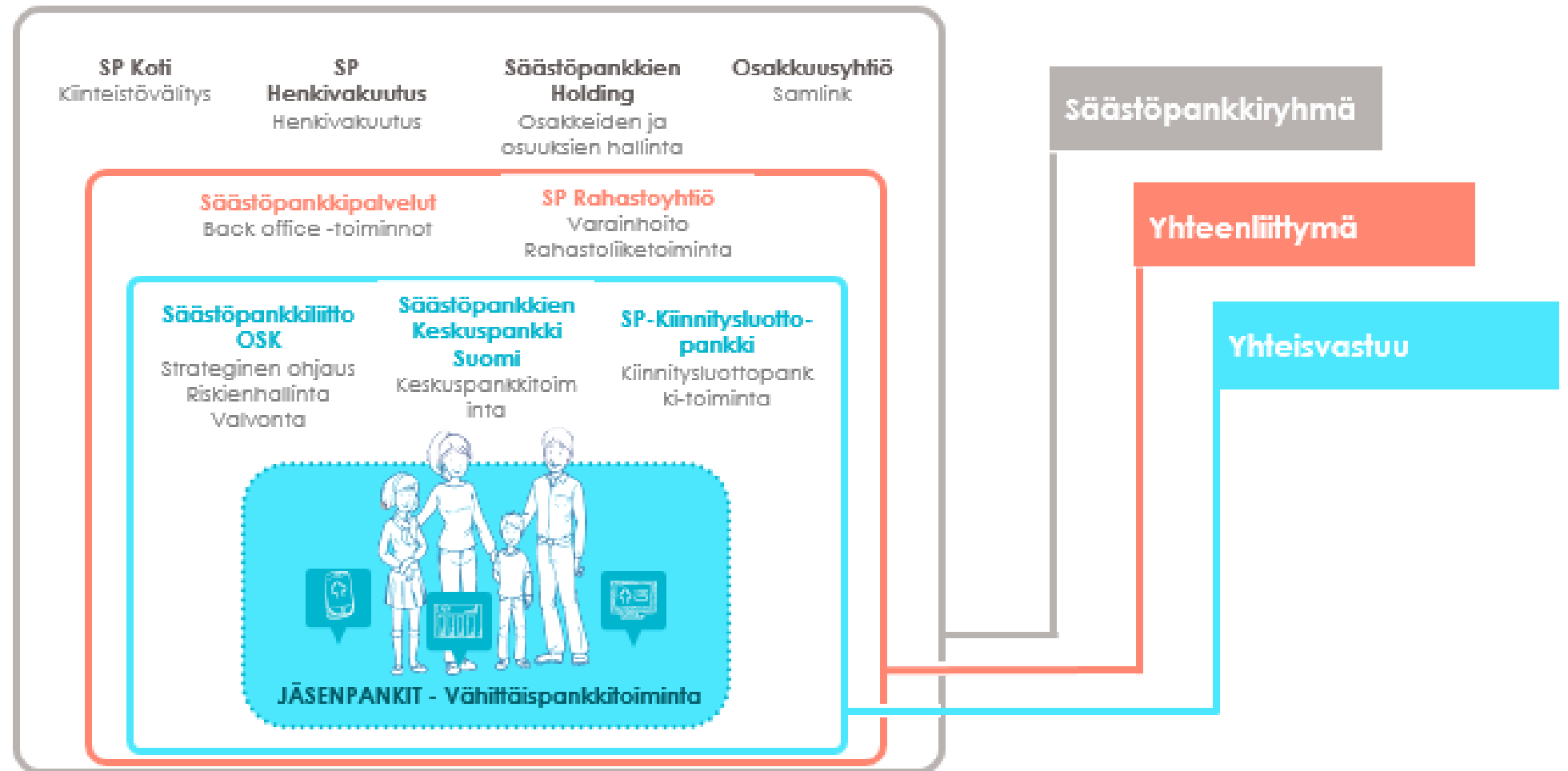




# Säästöpankkeja ympäri Suomen

- Aito Säästöpankki
- Avain Säästöpankki
- Ekenäs Sparbank
- Eurajoen Säästöpankki
- Helmi Säästöpankki
- Huittisten Säästöpankki
- Kalannin Säästöpankki
- Kvevlax Sparbank
- Lammin Säästöpankki
- Liedon Säästöpankki
- Länsi-Uudenmaan Säästöpankki
- Mietoisten Säästöpankki
- Myrskylän Säästöpankki
- Nooa Säästöpankki
- Närpes Sparbank
- Pyhärannan Säästöpankki
- Someron Säästöpankki
- Suomenniemen Säästöpankki
- Sysmän Säästöpankki
- Säästöpankki Optia
- Säästöpankki Sinetti
- Ylihärmän Säästöpankki

# Säästöpankkiryhmän rakenne



**Paikallista ja itsenäistä päätöksentekoa  
asiakkaiden hyväksi jo vuodesta 1896!**

**Kalannin Säästöpankki**



# Kalannin Säästöpankki

Uusikaupunki Laitila Kalanti Vehmaa Taivassalo



**PÄIVI NYHOLM**

yritysasiakkuuspäällikkö  
050 318 0462  
paivi.nyholm@saastopankki.fi



**KIRSI VIITANEN**

yritysasiantuntija  
050 470 1109  
kirsi.viitanen@saastopankki.fi



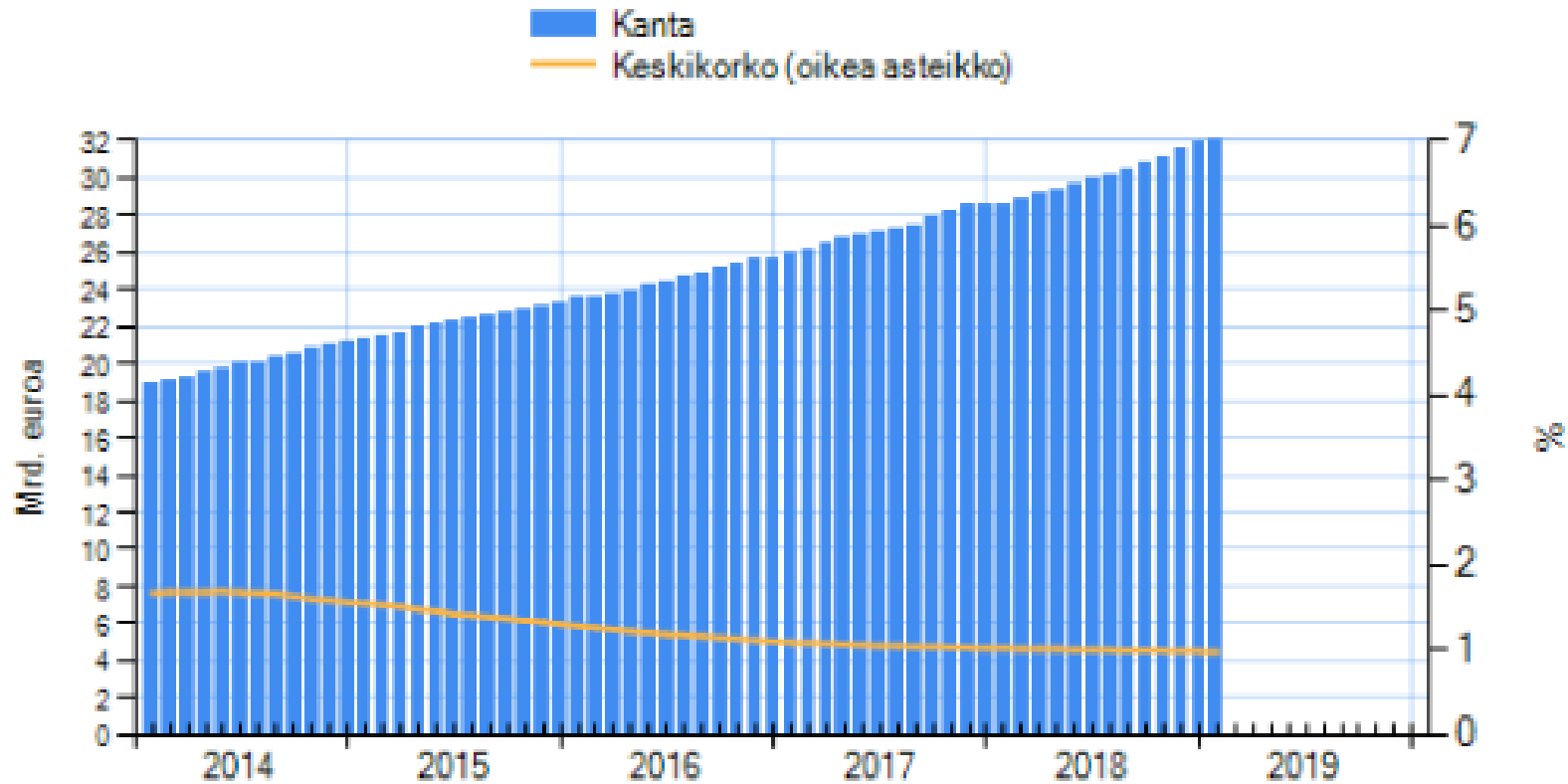
**SATU LAURELL**

yritysasiantuntija  
050 318 0456  
satu.laurell@saastopankki.fi

# Saako taloyhtiösi lainaa?

# Asuntoyhteisöjen lainakanta

Rahalaitosten euromääräiset lainat asuntoyhteisöille Suomessa



Lähde: Suomen Pankki

28.2.2019

© Suomen Pankki

# Asunto-osakeyhtiörahoitus

- Hyvin hoidettu taloyhtiö
  - Taloyhtiön talous on kunnossa
  - Rakennuksista on pidetty huolta
  - Taloyhtiöllä on tulevaisuudensuunnitelma
  - Asukkaat viihtyvät hyvin ja kaikki otetaan mukaan päätöksen tekoon
  - Erittäin hyvä merkki on, jos taloyhtiössä on toteutettu osakaskysely ja laadittu strategia
- Tutustumme talousarvioon ja tilinpäätökseen
- Isännöitsijäntodistuksesta löydämme talon korjaushistorian, päätetyt remontit sekä myös selkeän suunnitelman siitä, mitä aiotaan milloinkin tehdä.
- Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
- Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta kertoo meille laillisen päätöksen lainan ottamisesta ja vakuuden panttaamisesta

# Asunto-osakeyhtiörahoitus

- Luoton määrä
  - Usein hankkeen kokonaiskustannuksen suuruinen, ainakin vielä tarjousvaiheessa
  - Kustannusarvio
- Korkosidonnaisuus sopimuksen mukaan
  - Kiinteä korkojakso 5v tai 10v
  - Korkoputki 5v, 7v tai 10v
  - Euribor 12 kk tai SP-Prime -sidonnainen
    - Vähintään marginaali
- Laina-aika sopimuksen mukaan
  - jopa 25 vuotta

# Asunto-osakeyhtiörahoitus

- Lainan takaisinmaksu
  - Sopimuksen mukaan kuukausittain / puolivuositain
  - Tasalyhennys / annuiteetti

Luottoa otettaessa kannattaa sopia osakkeiden kanssa ajankohdasta milloin yhtiölainaosuuden voi halutessaan maksaa pois ja sopia sen kustannuksista. Osuuden poismaksaminen saattaa aiheuttaa pankissa muutoksen laatimista lainan maksuohjelmaan. Muutos on palveluhinnaston mukaan maksullinen.

- Pankin tarvitsemat vakuudet
  - Asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö pantataan lainan vakuudeksi.
    - Riittävä määrä panttikirjoja
    - Lainhuuto- ja rasiustodistukset
    - Vuokrasopimus, jos rakennus sijaitsee vuokratontilla

# Osakkaan näkökulmasta, yhtiölaina vai henkilökohtainen asuntolaina?

## • Yhtiölaina

- Laina jyvitetään osakekohtaisesti osakkeen omistajalle
- Laina maksetaan yhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain
- Lainan vakuutena yhtiön kiinteä omaisuus
- Lainan korkoja ei voi vähentää henkilökohtaisessa verotuksessa
  
- Myyntitilanteessa kauppahinta on velatonta hintaa alhaisempi
  - Onko helpompi löytää ostaja...

## • Henkilökohtainen asuntolaina

- Laina haetaan omasta pankista
- Laina maksetaan takaisin pankilla sovitun maksusuunnitelman mukaisesti
- Lainalle pankki tarvitsee vakuudet
  - Sitoo henkilökohtaisia vakuuksia
- Lainan korot voi vähentää henkilökohtaisessa verotuksessa
  - v.2019 koroista vähennysoik. 25%
  - Vähennys tehdään ensisijaisesti pääomatuloista, joita ovat esimerkiksi vuokratulot ja osinkotulot. Jos pääomatuloja ei ole, 30 % vähennyskelpoisista koroista vähennetään ansiotulojen verosta alijäämähyvityksenä.

# Tahdon asialla



**PÄIVI NYHOLM**

yritysassiakkuuspäällikkö  
050 318 0462  
paivi.nyholm@saastopankki.fi



**KIRSI VIITANEN**

yritysassiantuntija  
050 470 1109  
kirsi.viitanen@saastopankki.fi



**SATU LAURELL**

yritysassiantuntija  
050 318 0456  
satu.laurell@saastopankki.fi

Sinikka Sarin

Pankinjohtaja

p.050 501 0766 sinikka.sarin@saastopankki.fi