



TALOYHTIÖN / ASUNNON RISKIANALYYSI

Taloyhtiön talouden ja muiden olennaisten osa-alueiden riskikartoitus, jonka avulla ymmärrät paremmin asunnon ja siihen liittyvän taloyhtiön tilaa. Tee riskianalyysi ennen asunnon ostoa.

- **TALOUS** (Tilinpäätös, vastikerahoituslaskelma)
- **KORJAUSHANKKEET** (PTS, tilinpäätös, toimintakertomus ja talousarvio)
- **TONTTI** (isännöitsijätodistus, yhtiöjärjestys, myyntiesite)
- **AMMATTIMAINEN TOIMINTA** (ammatti-isännöitsijä, tilintarkastus, kirjanpito, rakentaja)
- **ENERGIA-ASIAT** (Energiatodistus, taloyhtiön strategia)
- **ASUNTO** (isännöitsijätodistus, muut dokumentit)
- **MUUT RISKITEKIJÄT** (Mahdollinen mikro- ja makrosijainti, sijoittajatoiminta)

Taloyhtiön nimi:

Asunnon osoite:

Huoneistoselitelmä:

Taloyhtiön perustamisvuosi:

Taloyhtiön huoneistojen määrä:

Liikehuoneistojen määrä:

Asuinneliöiden pinta-ala:

Oma/vuokratontti:

Isännöitsijä/kirjanpito:

Tilintarkastus:



TALOYHTIÖN / ASUNNON RISKIANALYYSI

TALOUS

1. Hoitovastikkeen koko / m²

Selvitä asunnon hoitovastikkeen koko/m². Toisin kuin ajatellaan, matala hoitovastike ei ole välttämättä hyvä asia erityisesti jos asunto-osakeyhtiö on yli 10 vuotta vanha. Se usein voi merkitä myös sitä, että taloyhtiön pakollisia korjauksia tai ylläpitoa on laiminlyöty. Tilastokeskus ylläpitää tilastoa taloyhtiöiden keskimääräisistä talousluvuihin. Tutustu saman ikäisten taloyhtiöiden hoitovastikkeeseen.

LÄHDE: Isännöitsijätodistus, kohta: hoitovastike

VERTAA: <https://stat.fi/julkaisu/cl7r8oki1bmmv0cw05172cq5l>

ANALYYSI: Jos hoitovastike vastaa muiden samanikäisten keskimääräistä hoitovastiketta tai on hieman enemmän, tilanne on yleensä normaali. Jos se on todella paljon matalampi tai korkeampi, on hyvä kysyä, miksi tilanne on näin. Onko kunnossapitotarveselvitys ajan tasainen ja onko taloyhtiötä hoidettu ammattimaisesti?

2. Hoitoyli/alijäämä

Hoitoyli/alijäämä kertoo taloyhtiön todellisen taloudellisen tilanteen. Hoitoyli/alijäämä ei ole vain edellisen tilikauden vaan taloyhtiön kertynyt hoitoyli/alijäämä aiemmilta tilikausilta.

LÄHDE: Vastikerahoituslaskelma

VERTAA: Vertaa hoitoylijäämää koko vuoden taloyhtiön hoitovastikemäärään:

Taloyhtiön vuoden hoitovastikemäärä / Kertynyt hoitovastikejäämä

ANALYYSI: Yleisenä sääntönä voidaan pitää, että taloyhtiön hoitovastikejäämä olisi noin 2-3 kuukauden kokoinen. 1 kuukauden kokoinen siirtyvä hoitovastikkeen jäämä on pienehkö mutta ei mitenkään tavaton.



TALOYHTIÖN / ASUNNON RISKIANALYYSI

3. Rahoitusvastikenäkymä

Kiinnitä huomiota rahoitusvastikenäkymään tuleville vuosille. Onko kyseisellä taloyhtiöllä millainen rahoitusvastikerasite tällä hetkellä ja onko tulossa isoja korjausprojekteja, jotka rahoitetaan lainalla. Huom! Ole erityisen varovainen, jos kyseessä on uusi taloyhtiö, jossa rahoitusvastikkeet ovat jo korkeat ja eri osiot (tontti ja rahoitusvastikkeet erikseen) katetaan kaikki taloyhtiön lainoilla. Lainat ovat yhteisvastuullisia siinä mielessä, että jos joku jättää maksamatta vastikkeen, taloyhtiön on katettava lainakulut taloyhtiön kassasta tai kerättävä muilta osakkailta.

KORJAUSHANKKEET

- Asuintalovaraus
- Hoitovelka (hoitolaina)
- Korjausten osuus hoitokuluista (normaalisti noin 20%)

Analyysi:

1. Tarkista, löytyykö taloyhtiöltä asuintalovaraus. Asuintalovaraus kertoo hyvästä tavasta hoitaa taloyhtiön taloutta. Jos tilikauden tuloksesta on tulossa ylijäämäinen, asunto-osakeyhtiö voi tietyin edellytyksin tehdä asuintalovarauksen ja vähentää sen verotuksessaan. Asuintalovaraus on enakkoon tehtävä kulukirjaus asuinrakennuksen tulevien, verotuksessa vähennyskelpoisten menojen kattamiseksi (lähde: Motiva).
2. Tarkista, ettei taloyhtiöllä ole hoitolainaa eikä hoitovelkaa kirjanpidollisesti ole syntynyt.
3. Tarkista korjausten osuus hoitokuluista tilinpäätöksestä. Korjausten osuus olisi hyvä olla noin 20% luokkaa.

Tarkista, että taloyhtiössä on kunnossapitotarveselvitys ja isoimpiin remontteihin on varauduttu. Korjausten pieni osuus koko vuoden hoitokuluista ja asuintalovarauksen puuttuminen voi vaikuttaa taloyhtiön talouteen, jos yllättävä korjaushanke tulee vuoden aikana.



TALOYHTIÖN / ASUNNON RISKIANALYYSI

TONTTI

Analyysi: Tarkista, onko taloyhtiö omalla tontillaan vai vuokratontilla. Tarkista, onko vuokratontti sidottu mihin indeksiin ja kuinka pitkä on vuokra-aika.

Jos taloyhtiö on omalla tontilla, voit myös tarkistaa, onko tontilla jäljellä rakennusoikeutta. Tämä lisää aina taloyhtiön mahdollisuuksia varautumiseen tulevaan, kun taloyhtiön tontilla on rakentamatonta rakennusoikeutta.

Jos olet sijoittaja, voit tarkistaa millainen kaavamerkintä tontilla on. Jos kaavassa on AL (asuin-liike-toimisto) merkintä, se tarkoittaa, että taloyhtiössä on mahdollisuus tehdä myös kaavan ja taloyhtiön sääntöjen sallimana liiketoimintaa kuten Airbnb, jolloin tällainen taloyhtiö on sijoittajille kiinnostava.

ENERGIA-ASIAT

- Energialuku
- Energiamuoto

Analyysi: Usein erityisesti vanhemmilta kerrostaloilta puuttuu lain edellyttämä energiatodistus. Ilman energiatodistusta, energiaremonttien suunnittelu on vaikeampaa eikä taloyhtiötä voi samalla tavalla verrata muihin samankaltaisiin taloihin.

Energiamuoto: Tarkista millaista lämmitysmenetelmää taloyhtiö käyttää. Kaukolämpö on yleisin, mutta myös öljylämmitystä vielä näkee, joka on riskitekijä tulevaisuudessa sekä taloudellisesti että ympäristöllisesti. Maalämpö tai vihreä sähkö/päästötön kaukolämpö ovat kaikki positiivisia asioita.



TALOYHTIÖN / ASUNNON RISKIANALYYSI

AMMATTIMAINEN HOITAMINEN

- Kirjanpito, isännöinti, tilintarkastus, lakisääteiset dokumentit, rakentaja

Analyysi: Isännöitsijä, kirjanpito ja tilintarkastus on hoidettu ammattimaisesti. Ja kaikki lakisääteiset dokumentit on laadittu asianmukaisesti (tilinpäätös, vastikerahoituslaskelma, toimintakertomus, talousarvio, kunnossapitotarveselvitys, isännöitsijätodistus. Lisäpisteitä energiatodistus, taloyhtiön strategia))

ASUNTO

- Vastikevelka
- Vuokratuotto vs. hoito+rahoituskulut kuussa (jos vuokratuotto/kulujen erotus on 0 tai negatiivinen, kohtalainen vaikutus)

Analyysi: Vastikevelka selviää aina isännöitsijätodistuksesta. Koskaan ei kannata ostaa asuntoa, jossa on vastikkeita maksamatta tai vähintään tämä tulee ottaa huomioon kauppakirjan ehdoissa, että vastikkeet tulee olla maksettuna tiettyyn päivään asti.

Vuokratuotto: Tarkista Etuovesta tai Oikotieltä, mikä on kyseisen alueen tyypillinen vuokratuotto samankaltaisesta asunnosta. Vertaa sitä asunnon vastikerasitteeseen kuussa. Vastikerasite on yhtä kuin hoito + rahoitusvastike kuussa. Jos vastikerasite on isompi kuin odotettavissa oleva vuokratuotto, asuntoa ei ainakaan kannata harkita sijoitus- tai vuokrausmielessä.

MUUT RISKIÄ PIENENTÄVÄT / SUURENTAVAT ASIAT

- Sijoittajien määrä taloyhtiössä (asian selvittäminen ei ole yksioikoista. Nopeiten asia selviää kysymällä naapureilta tai isännöitsijältä/kiinteistövälittäjältä)
- Mikro/makrosijainti. Jos kaupunki ei ole tuttu, googleta ja ota selvää alueen maineesta ja vuorkatasosta.