

Taloyhtiölainoja ei vielä suojattu koronnousulta yhtä hyvin kuin tavallisia asuntolainoja

Vaikka oman asunnon lainaosuus olisi taloyhtiössä kokonaan hoidettu, naapurin maksukyvyttömyys voi silti velvoittaa muut osakkaat yhtiölainan maksajiksi. Kun korkojen odotetaan alkavan nousta jo vuoden 2019 aikana, taloyhtiöissä kannattaa nyt pohtia etenkin isojen lainojen korkosuojauksia.

Taloyhtiön osakkaalle voi tulla yllätyksenä, että oman asunnon lainaosuuden lisäksi hoidettavaksi voi koitua myös muihin asuntoihin kohdistuva velka. Jos taloyhtiön osakas ajautuu maksukyvyttömäksi, on muiden osakkaiden vastattava taloyhtiölainasta.

- Riski voi tulla taloyhtiölle yhtä lailla niin asuntosijoittajien kuin yhtiössä asuvien osakkaiden kautta. Jokaisella taloyhtiön osakkaalla on varmasti hieman erilainen maksukyky, jonka häiriytyminen vaikuttaa kaikkiin muihin osakkaisiin, sanoo Nordean liiketoimintajohtaja **Iiro Korander**.

Yhtiölainan hoito voi häiriytyä joko henkilökohtaisista syistä kuten muutoksista työssä, perhetilanteesta ja terveydessä, tai muutoksista yleisessä talousympäristössä kuten korkojen noususta. Korkojen nousu vaikuttaa yhtä aikaa kaikkien osakkaiden lainaosuuksiin.

- Asuntoon kohdistuva velkaosuus on tyypillisesti suuri sekä uusissa taloissa että yhtiöissä, joissa on tehty suuria remonteja. Tällaisissa tilanteissa korkojen nousulla voi olla tuntuva vaikutus kuukausittaiseen lyhennyserään. Uusissa rakennuskohteissa saattaa myös olla aluksi jopa parin vuoden lyhennysvapaa, ja lainan lyhentäminen voi alkaa aivan eri korkotasolta kuin on alun perin odotettu, Korander kertoo.

Taloyhtiölainan korkosuojaukseen tarvitaan yhtiökokouksen päätös

Korkojen nousun vaikutusta taloyhtiön lainaan voi hallita korkosuojauksella. Korkosuojauksen voi ottaa sekä uuteen että jo olemassa olevaan lainaan, mutta siihen tarvitaan aina yhtiökokouksen päätös.

- Taloyhtiölainoissa korkosuojauksen käyttö on vielä hyvin harvinaista verrattuna henkilökohtaisiin asuntolainoihin. Asia kannattaa nostaa esille taloyhtiöissä viimeistään alkuvuoden tulevissa yhtiökokouksissa. Pankin edustajan voi pyytää paikalle kertomaan aiheesta osakkaille, Iiro Korander sanoo.

Koko taloyhtiön nykyistä ja tulossa olevaa velkataakkaa on syytä seurata aktiivisesti. Putki- ja julkisivuremontit ovat ajankohtaisia aiheita monessa kerrostaloyhtiössä, ja toisaalta rivitaloissa myös kattoremontti on iso urakka.

- On äärimmäisen tärkeää, että taloyhtiön omistamaa kiinteistöä hoidetaan ja kunnossapitosuunnitelmaa päivitetään, etteivät remonttitarpeet kasaannu ja aiheuta usean yhtäaikaisen lainan tarvetta. Korkosuojaus on toistaiseksi vielä edullista ja suojaustasot saadaan järkevälle tasolle. Kun korot lähtevät nousuun, niin myös suojaustasot nousevat, Korander toteaa.

Lisätietoja:

Iiro Korander, liiketoimintajohtaja, Nordea, p. 040 826 2149

Nordean viestintä, p. 09 4245 1006

Nordea luo kiinteitä suhteita asiakkaisiin ja yhteiskuntaan vahvan sitoutumisen kautta. Tarjoamme pankkipalveluja, joiden avulla ihmiset voivat saavuttaa tavoitteitaan ja toteuttaa unelmiaan. Nordea on Pohjoismaiden suurin pankki ja markkina-arvolla mitattuna yksi Euroopan 10 suurimmasta finanssipalveluyrityksestä. Nordealla on noin 11 miljoonaa asiakasta. Nordean osake noteerataan Nasdaqin pörssiessä Helsingissä, Kööpenhaminassa ja Tukholmassa. Lue lisää osoitteessa nordea.com.