

Osakeasuntojen hinnat lähes ennallaan elokuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat olivat lähes ennallaan elokuussa koko maassa edelliseen kuukauteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia, kun taas

muualla Suomessa hinnat laskivat 0,4 prosenttia. Viime vuoden elokuusta hinnat nousivat koko maassa 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,5 prosenttia, kun taas hinnat laskivat muualla Suomessa 0,4 prosenttia.

Vuoden 2013 elokuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 152 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 445 euroa ja muualla Suomessa 1 645 euroa.

Lähde: Tilastokeskus

Taloyhtiön remontti ei raunioita osakkaiden taloutta

Tuhansissa taloyhtiöissä on lähivuosina edessä mittavat putki- ja julkisivuremontit, joten remonttirahoituksen järjestäminen koskettaa satojatuhansia suomalaisia tällä vuosikymmenellä. Taloyhtiön iso korjaushanke pistää usein tiukoille sekä taloyhtiön että osakkeenomistajien talouden. Taloyhtiön iso remontti nielee yksittäiseltä osakkaalta rahaa jopa kymmeniä tuhansia euroja. Rakennusten ikääntyessä korjaaminen on kuitenkin väistämätöntä ja rahoitus remonttiin pitää järjestää tavalla tai toisella. Taloyhtiöissä tulee korjaushankkeen teknisen suunnittelun ohessa tehdä myös taloudellinen hanke-suunnittelu eli selvittää, kuinka omassa talossa remontti voidaan parhaiten rahoittaa niin taloyhtiön kuin osakkaiden kannalta.

Taloyhtiön ja sen osakkaiden taloudenpito kytkettyvät toisiinsa tiiviisti, mikä korostuu mittavien korjaushankkeiden yhteydessä. Useimmilla taloyhtiöillä osakkeenomistajien kukkaro on ainoa tulonlähde, joten remontin kustannukset tulevat osakkaiden maksettavaksi enemmän tai myöhemmin. Hyvin tehty taloudellinen hanke-suunnittelu koituu taloyhtiön osakkaiden eduksi ja pienentää remontista koituvaa maksuraskuutta.

Remonttirahoituksen monet keinot

Osakkaat maksavat osuutensa taloyhtiön korjaushankkeen kustannuksista yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti. Yhtiökokouksessa taloyhtiön osakkaat itse päättävät, miten hanke rahoitetaan. Tyypillisimmät rahoitusvaihtoehdot ovat olleet pankkilaina, osakkaiden maksamat hankeosuussuorituksat, taloyhtiön omaisuuden myynti, lisä- tai täydennysrakentaminen sekä ARAn ja kuntien myöntä-

mät korjausavustukset.

Taloyhtiön luotollinen tili eli niin sanottu luottolimiitti on tullut yhä useammin keinoiksi korjaushankkeiden rahoittamisessa. Tällöin korjaushankkeen kulut maksetaan luotolliselta tililtä sitä mukaa, kun niitä syntyy ja korkoa maksetaan vain nostetusta summasta. Tili säästää myös aikaa, sillä lainan erää nostettaessa ei tarvita paperisotaa, vaan laskut maksetaan tililtä luottokortin tapaan. Korjaushankkeen valmistuttua selviävät toteutuneet kulut. Silloin pankki muuttaa tilin varsinaiseksi taloyhtiön remonttilainaksi. Näin taloyhtiön tilille ei jää ylimääräistä, nostettua lainaa. "Korjaushankkeen aikainen luotollinen tili joustavoittaa laskujen maksamista ja taloyhtiö säästää korkomenoissa", toteaa Kiinteistöliiton vanhempi lakimies Kristel Pynnönen.

Taloudellisen hankesuunnittelun osana käydään läpi erilaiset mahdollisuudet korjaushankkeen rahoittamiseksi ja selvitetään, mitkä ovat omassa taloyhtiössä käytökelpoisia keinoja. Taloyhtiöt voivat rahoittaa korjaushankkeita myymällä talonmiehen asunnon, tonttimaata tai rakennusoikeutta taikka muuttamalla sopivia tiloja asunnoiksi. Näin saadut tulot käytetään korjaushankkeeseen, jolloin osakkaiden maksusuudet pienenevät.

Pankkilaina taloyhtiölle vai osakkaalle?

Remonttiin otettava pankkilaina voi olla joko taloyhtiön ottamaa tai sitten kunkin osakkaan omaa lainaa, jolla osakas maksaa pois osuutensa korjaushankkeen kustannuksista. "Laina kannattaa kilpailuttaa ottaapa lainan sitten taloyhtiö tai osakas", muistuttaa Pynnönen Kiinteistöliitosta.

Osakkaan oma remonttilaina katsotaan asuntolainaksi, joten

merkiksi talotekniikkaa.

– Viime vuoden aikana toteutimme toistakymmentä putkiremonttia. Putkiremontin yhteydessä suosittelimme usein valitsemaan energiasäästäviä ratkaisuja, kuten tekemään lämmitysjärjestelmän perussäädön ja vesimittareiden asennuksen. Viime kädessä yhtiökokous päättää kuitenkin toteutuksesta ja sisällöstä, Verkkoisännöinti.fi Oy:n toimitusjohtaja Timo Metsälä sanoo. Osakkaat hyötyvät energiarentonista pitkällä tähtäimellä, kun asumiskustannukset pienenevät.

– Energiatohokkuutta edistävät valinnat tulevat kuitenkin varmasti lisääntymään taloyhtiöissä tulevaisuudessa, Kauranen sanoo.

(Lähde: www.isannointiliitto.fi)

Kiinteistöliitolta suositus taloyhtiöille tilaajavastuulain selvityselvöiteistä

Asunto-osaakeyhtiöllä on pääsääntöisesti työn tilaajana tilaajavastuulakiin perustuva velvollisuus selvittää käyttämiensä urakoitsijoiden ja palvelukumppanien taustat. Tilaajavastuulain tavoitteena on talousrikollisuuden torjunta. Lisäksi lailla pyritään edistämään yritysten tasavertaista kilpailua ja työehtojen noudattamista. Tilaajavastuulain tulkinnaavaruus sekä lain säätämistavoite

huomioiden Kiinteistöliitto suositaa taloyhtiöitä täyttämään tilaajavastuulain selvityselvöitteet riippumatta tilaajavastuulain poikkeamasaännösten soveltumisesta. Suosituksen avulla Kiinteistöliitto pyrkii varmistamaan, että taloyhtiöt toimivat tilaajana huolellisesti ja valitut sopimuskumppanit ovat luotettavia.

(Lähde ja lisätietoja: Suomen Kiinteistöliitto)

sen koroista saa alijäämähyvityksenä 30 prosentin verohyödyn (vuonna 2013 koroista voi vähentää 80 prosenttia). Henkilökohtainen pankkilaina on yhtiölainaa joustavampi, ja pankkilainan laina-aika on yleensä pidempi kuin yhtiölainan, jolloin kuukausierät jäävät pienemmiksi. Usein oman pankkilainan voi saada neuvoteltua myös edullisemmalla marginaalilla, pidemmällä laina-ajalla ja ehdoilla kuin mitä taloyhtiöt saavat. Oman pankkilainan ehtoja on neuvottelemalla myös helpompi muuttaa kuin taloyhtiön lainaehtoja.

Avustukset kannattaa hyödyntää

Taloyhtiöiden korjaushankkeisiin on saatavissa myös julkista rahaa avustuksina. ARA myöntää peruskorjausten käynnistysavustuksia yhteensä 115 miljoonaa euroa vuosina 2013-2014 ja nämä rahat ovat nyt haettavana. Avustusta voi käyttää esimerkiksi putkiremontin, ikkunoiden ja ulko-ovien uusimiseen, yläohjan ja katon sekä parvekkeiden uusimiseen. Avustusta myönnetään myös ilmanvaihtojärjestelmän ja lämmitysjärjestelmän

uusimiseen. "Taloyhtiön kannattaa selvittää saatavissa olevat avustukset, sillä ilmaista rahaa ei kannata jättää käyttämättä", sanoo Pynnönen.

Kiinteistöliitto yhteistyökumppaneineen toteuttaa Korjaushanke haltuun -kiertueen, jonka tilaisuudet tavoittavat noin 2000 taloyhtiöiden isännöitsijää ja hallituksen jäsentä 12 paikkakunnalla eri puolilla Suomea puolen vuoden aikana. Kiertueen tavoitteena on edesauttaa taloyhtiöiden korjaushankkeiden onnistumista. Tiedon tarve on suuri, sillä jo yksistään linjasaneerausten määrän ennustetaan ensi vuosikymmenellä kasvavan kolmanneksen nykytahtia suuremmaksi.

(Lähde: www.taloyhtio.net)

PEKKA LAHTINEN

Kiinteistönvälittämistä suurella sydämellä

ESPOOLAISTA ASIAANTUNTEMUSTA!

Hyödynnä yli 23 vuoden osaamisemme asuntokaupassa - oli kyseessä oman asuntonsi myyminen tai uuden ostaminen.

MAKSUTON ARVIOKÄYNTI!

Maksuttomalla arviokäynnillä saat ajankohdasta tietoa asuntomarkkinoista, asuinalueesi hintakehityksestä ja kysynnästä, arvion asuntonsi arvosta sekä palkkiotarjouksen.

Soita jo tänään p. 020 735 3310.

LKV
Ukonvaaja 2 A, 02130 Espoo
p. 020 735 3310
www.pekkalahtinenkv.fi

Luottamukselliset yhteydenotot:



Pekka Lahtinen
toimitusjohtaja

p. 0400 606 730
pekka.lahtinen@pekkalahtinenkv.fi



Suvi Lukjanov

LKV, KIAT,
vastaava hoitaja
p. 040 770 7757
suvi.lukjanov@pekkalahtinenkv.fi

WD Kuivaus

Auktorisoitu vahinkoalan urakoitsija AVU

- Vesivahinkojen kartoitus
- Irtoveden poisto
- Kosteusmittaukset
- Kuivausurakointi

WD Kuivaus Oy, Viharlaaksontie 5, 02710 ESPOO
Puhelin 010 759 7800, toimisto@wdkuivaus.fi

www.wdkuivaus.fi

Nopea ja pölytön viemärinsaneeraus



Tarjoamme

viemäriputkien sukutusta.

Sukutus on nopea, kustannustehokas ja asukasystävällinen saneerausmenetelmä.

09 4130 1239
espoo@quattrolining.fi
www.quattrolining.fi

QUATTRO LINING OY

HELSINGIN LAATURAKENNUS OY

Onnistunut valmis työ on paras käyntikorttimme. Edullisesti, luotettavasti ja osaavasti.

Muista kotitalousvähennys ennakkoperintärekisteriin merkityltä yritykseltä!

- Perinteiset maalaustyöt
- Huoneistoremontit
- Erikoismaalaukset
- Kalusteasennukset
- Ikkunaremontit
- Puusepäntyöt

Puh. 040 560 6875, juhani.vaittinen@helsinginlaaturakennus.fi
www.helsinginlaaturakennus.fi

GLASSDRIVE®

Your Experts in Auto Glass Service

Hajosiko tuulilasi?

Uusi osoitteemme:
Vesikuja 1
Olarinluoma
Espoo

Ei hätää, me autamme
Ted's Garage Oy
0500-467676

Omakoti -messut 25.-27.10.2013 Myyrmäki-halli Vantaa

Syksyn Omakoti-messuista Vantaan Myyrmäessä 25.-27.10. on tulossa tavallista monipuolisempia.

Vuosittaisten teemojen uudisrakentamisen, remontin ja energian rinnalle ovat nousemassa mm. keittiösuunnittelu ja -remontti, makuuhuone, piha ja puutarha, kodin sisustaminen

ja kalustaminen jne. Kuntien tarjoamat tontit ja aluekehitysprojektit ovat edelleen hyvin esillä.

Messuilla tapaavat mm. tv:stä tutut Arin ja Kirsin Kotirempat-osastolla, jossa he antavat vinkkejään kaikkien kolmen päivän ajan. Kodinkone- ja kalusteosastoilla on yleisön mahdollisuus tehdä messuhintaisia löytöjä koko tapahtuman ajan.

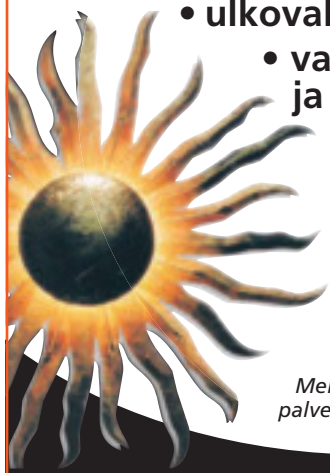
Messuilla mukana noin 200 näytteilleasettajaa.
http://www.omakotimessut.net/

www.tapiolan.com

SISUSTAJAT JA RAKENTAJAT! Valoa syksyyn!

Panosta laatuun – saat rahoillesi vastinetta!

- sisustusvalaisimia
- ulkovalaisimia (tee tilaus ajoissa)
- valaisimien korjaus ja entisöinti



Nyt on aika tehdä valaistus suunnittelu! Etusi voi olla tuhansia euroja. VARAA AIKA!

Meiltä saat neuvontaa, palvelua ja laatuvalaisimia

Täyden palvelun liike!
maan laajin valikoima laatuvalaistusta
ms-valaistus

Määräkorvenkaari 19, Tuusula p. 010 470 5500
Avoimna ark. 10-18, la 9-14 • www.ms-valaistus.com