Vinkkilista

Näin onnistut taloyhtiön remontin rahoituksessa

Valmistaudu ja vältä virheet



Teille, jotka viette taloyhtiön remonttihanketta eteenpäin

Kokosimme tähän vinkkilistaan keskeisimmät **asiat, jotka kannattaa laittaa kuntoon** ennen rahoituksen hakemista taloyhtiön remonttiin.

Selvitimme myös puolestasi **mitkä tekijät vaikuttavat pankin rahoituspäätökseen,** eli miten voit parantaa taloyhtiön mahdollisuuksia saada lainaa.

Joskus rahoitus voi kaikesta suunnitelmallisuudesta huolimatta olla tiukassa, joten mukana **mahdollisia ratkaisuja** myös näihin tilanteisiin.

– Team Tahcon

Näin valmistaudut rahoituksen hakemiseen

Taloyhtiön remonttihankkeen lähestyessä rahoitus mietityttää monia. Pankki tekee päätöksensä ennen kaikkea **riskien perusteella**, joten valmistautumisessa keskeistä on riskien minimointi.

Mitä **selkeämpi ja faktoihin perustuva kokonaiskuva** kiinteistöstä ja hankkeesta pankille esitetään, sitä helpommin rahoitusta on saatavissa (ja sitä paremmilla ehdoilla).

Varmistakaa siis nämä ennen yhteydenottoa pankkiin:

- ☐ **Teillä on kunnollinen hankesuunnitelma** – ei pelkkä karkea ajatus siitä mitä tullaan tekemään
- ☐ **Korjaustarpeet on selvitetty kokonaisvaltaisesti**, ei vain yksittäisen remontin osalta
- ☐ Olette selvittäneet, mitkä korjaukset ovat **kriittisiä juuri nyt**
- ☐ **Aiemmin tehdyistä korjauksista** on selkeä ja luotettava dokumentaatio
- ☐ Teillä on realistinen kuva siitä, millaiseen hankkeeseen rahoitusta on saatavissa ja **millä perusteilla pankki tekee päätöksiä**

Milloin rahoitusta kannattaa hakea?

Alustavat neuvottelut pankkien kanssa käynnistetään yleensä hanke-suunnittelun valmistuttua, **kun kustannuksista ja hankkeen laajuudesta on saatu riittävä käsitys.** Näin voidaan varmistaa, että hanke on rahoitettavissa ennen kuin suunnittelua viedään pidemmälle.

Näin pankki arvioi taloyhtiön lainakelpoisuutta

Näihin asioihin pankki kiinnittää yleensä huomiota rahoituspäätöstä tehdessään:

Kiinteistön kunto ja korjausvelka

Kiinteistön kunto ja korjausvelan määrä vaikuttavat suoraan vakuusarvoon ja pankin riskiin. Pankille korjausvelka on velkaa siinä missä rahallinenkin velka.

Taloyhtiön korjaushistoria

Mitä on tehty, milloin ja kuinka laajasti – sekä mitä olisi pitänyt tehdä. Säännöllinen ylläpito lisää uskottavuutta.

Tulevat remontit ja niiden realistisuus

Onko tulevat hankkeet tunnistettu ajoissa ja ajoitettu suunnitelmallisesti, vai uhkaavatko korjaukset kasaantua.

Taloyhtiön maksukyky ja maksajapohja

Ovatko vastikkeet riittäviä, onko taloutta hoidettu luotettavasti ja pystyvätkö osakkaat maksamaan vastikkeensa, jotta yhtiö suoriutuu lainasta.

Dokumentaation laatu ja tietojen luotettavuus

Selkeät ja kattavat tiedot taloyhtiön tehdyistä korjauksista ja tulevista suunnitelmista helpottavat riskin arviointia. Puutteelliset tiedot lisäävät epävarmuutta ja voivat heikentää rahoituksen ehtoja tai saatavuutta.

Kiinteistön arvo suhteessa remontteihin

Jos korjausten kustannukset uhkaavat ylittää kiinteistön arvon, rahoituksen saaminen voi vaikeutua. Kiinteistön arvoon vaikuttavat olennaisesti mm. rakennusvuosi, sijainti ja alueen markkinatilanne, joihin taloyhtiö ei suoraan voi vaikuttaa.

Yleisimmät mokat, jotka vaikeuttavat rahoituksen saamista

Seuraavat virheet toistuvat yllättävän usein ja vaikuttavat siihen, miltä taloyhtiön remontti näyttää pankin silmissä.

Tehdään “höpöhöpöremontteja”

Tehdään näkyviä, mutta vaikutukseltaan pieniä parannuksia, vaikka varsinainen ongelma on muualla. Rahaa kuluu, mutta kiinteistön tekninen kunto ei parane, mikä voi antaa pankille kuvan, että korjauksia ei tehdä kovin suunnitelmallisesti.

Valitaan urakoitsija pelkän hinnan perusteella

Päätös tehdään hinnan perusteella, vaikka toteuttajan kyky hankkeen läpiviemiseen ei olisi riittävä. Lyhyen aikavälin säästö voi muuttua nopeasti riskiksi, mikä lisää epävarmuutta pankin näkökulmasta.

Suunnitellaan liian kapeasti

Keskitytään yhteen remonttiin, vaikka muitakin tarpeita on näköpiirissä. Tämä johtaa helposti peräkkäisiin remontteihin ilman selkeää kokonaisuutta, mikä heikentää hankkeen hallittavuutta.

Päätöksiä lykätään vuodesta toiseen

Korjauksia siirretään eteenpäin, jolloin korjausvelka kasvaa ja vaihtoehdot vähenevät. Lopulta useampi iso remontti kasautuu samaan hetkeen ja rahoitusta haetaan kiireessä, huonoista lähtökohdista.

Mitä jos näyttää siltä, että rahoitus on tiukassa?

Tilanne ei ole toivoton, mutta vaatii priorisointia ja vaihtoehtoisten rahoitusratkaisujen tarkastelua.

Käykää läpi ainakin nämä vaihtoehdot

- [ ] **Tunnistakaa kriittisimmät korjaustarpeet**

  Karsikaa remontin laajuutta: mitä on pakko tehdä nyt ja mitä voidaan mahdollisesti siirtää myöhemmäksi?

- [ ] **Arvioikaa osakkaiden rahoitusmahdollisuudet**

  Voitaisiinko osa kustannuksista kattaa etukäteen? Jos pankki rahoittaa vain osan hankkeesta, selvittäkää, voisiko osa osakkaista maksaa oman osuutensa ennakkoon. Näin lainatarve pienenee ja rahoitus voi järjestyä helpommin.

- [ ] **Harkitkaa ryhmäkorjaamista**

  Ryhmäkorjaamisessa useampi taloyhtiö samalta alueelta toteuttaa samanlaisen korjaushankkeen samaan aikaan sekä tekee hankintoja yhdessä. *Tämä on loistava keino tehdä hankkeesta fiksumpi sekä kustannusten että toteutuksen näkökulmasta.*

  Suuremmat hankinnat laskevat yksikköhintoja: esimerkiksi putkiremontissa on iso ero, tilataanko 100 vai 1000 allaskalustetta. Samalla isompi kokonaisuus houkuttelee enemmän urakoitsijoita, lisää kilpailua ja parantaa tehokkuutta. **Kokonaisuudessaan säästöpotentiaali voi olla jopa 10–20 %.**

  Lisäksi samanaikaiset korjaukset voivat nostaa koko alueen houkuttelevuutta ja vakuusarvoja. Usein tämä käynnistää positiivisen kehityksen: vetovoima kasvaa, väestörakenne monipuolistuu ja palvelut paranevat.



© 2026 Tahcon
tahcon.fi

TAHCON

Rakennusala on jäykkä.
Me emme.



Löydät vinkkilistan
digiversion täältä

@tahconfi