ANALYYSI

Taloyhtiölainojen riskit kasvavat – sääntelyuudistukset rajoittavat yhtiölainojen käyttöä jatkossa

27.4.2023 – Analyysi – Rahoitusvakaus

Kimmo Koskinen
Neuvonantaja

Ville Voutilainen
Vanhempi datatiede-ekonomisti

Korkojen ja kustannusten nousu rasittavat taloyhtiöiden taloudellista tilaa kasvattaen taloyhtiölainoihin liittyviä suoria ja välillisiä rahoitusvakaudellisia riskejä. Taloyhtiölainojen uudelleenneuvottelut ovat lievässä kasvussa, mutta muutoin lainanhoito-ongelmista on toistaiseksi vielä vain vähän merkkejä. Taloyhtiölainojen hyödyntäminen kotitalouksien ja sijoittajien asuntokaupoissa on huolestuttanut viranomaisia pitkään. Taloyhtiölainojen lyhentämiseen sekä enimmäissuuruuteen ja -pituuteen on nyt tulossa sääntelymuutoksia, jotka ovat tärkeitä kotitalouksien velkaantumisen ja luottoriskien hillitsemiseksi.

Korkeammat korot ja kustannukset kasvattavat taloyhtiölainoihin liittyviä suoria ja välillisiä riskejä

Aiempaa suurempi osa kotitalouksien asumiseen liittyvästä velasta on asunto-osakeyhtiöiden velkaa. Erityisesti uudisasuntotuotantoon liittyvät suuret yhtiölainat ovat kasvattaneet kymmenen viime vuoden aikana kotitalouksien kokonaisvelkaantumista ja muuttaneet kotitalouksien velkojen rakennetta selvästi. Yhtiölainaosuus vähentää asunnonostajan omiin nimiin otettavan asunto- tai sijoituslainan tarvetta. Koko taloyhtiölainakanta oli helmikuussa 2023 noin 25,6 mrd. euroa, mikä on noin 15 % kotitalouksien velasta ja 20 % suhteessa kotitalouksien käytettävissä olevaan tuloon.

Taloyhtiölainojen hyödyntäminen kotitalouksien ja sijoittajien asuntokaupoissa on huolestuttanut viranomaisia pitkään. Asuntoa ostettaessa ostajan on otettava huomioon taloyhtiölainaosuuden takaisinmaksuun kerättävät rahoitusvastikkeet osana lainanhoitomenoja. Suuret taloyhtiölainaosuudet ja lainojen pitkät lyhennysvapaat ovat voineet vaikeuttaa ostajan mahdollisuuksia arvioida asumisen kokonaiskustannuksia, joten asunnonhakijat ovat saattaneet ostaa lainan- ja vastikkeenhoitokykyynsä nähden hyvin kalliita asuntoja.

Taloyhtiölainojen korot nousevat nyt nopeasti samaan aikaan, kun talouden näkymät ovat epävarmat ja asuntojen hinnat laskevat. Taloyhtiölainat ovat tyypillisesti vaihtuvakorkoisia, ja korkosuojausten käyttö taloyhtiölainoissa on vähäistä. Korkojen voimakas nousu osuu erityisesti velkaantuneisiin kotitalouksiin ja sijoittajiin. Lyhennysvapaiden päättyminen ja vaihtuvakorkoisten lainojen suuri määrä voivat kasvattaa lainanhoitomenoja hyvin nopeasti ja paljon.

Kiinteistöliiton mukaan taloyhtiöiden hoitovastikkeissa on elinkustannusten nousun vuoksi suurta nousupainetta. Asumiskustannusten nousun vuoksi kotitaloudet voivat joutua tinkimään muista kulutusmenoista, mikä voi heikentää talouden suhdannetta entisestään. Asuntosijoittajien vaikeudet vuokrata omistamiaan asuntoja voivat näkyä taloyhtiön kassavirrassa ja aiheuttaa yhtiölainan hoito-ongelmia etenkin, jos asuntosijoittajilla on suuri osuus asuntoyhtiön osakekannasta.

Vahvasti velkarahoitukseen perustuva asuntosijoittaminen voi voimistaa asuntomarkkinoiden ja rakentamisen suhdannevaihteluita. Sijoittajat voivat joutua myymään asuntojaan, mikäli sijoitusasuntojen tuotot heikkenevät merkittävästi kustannusten nousun vuoksi. Tämä voi aiheuttaa lisääntyvää laskupainetta asuntojen hintoihin. Asuntosijoittajat ovat viime vuosina ylläpitäneet uusien asuntojen kysyntää. Sijoittajakysynnän hiipuminen on heikentänyt myös rakennusyhtiöiden uudishankkeiden määrää. Riskinä on, että rakennusliikkeille jää taseisiin paljon myymättömiä asuntoja.

Sijoitusasuntomarkkinoiden vaikeudet myös kotitalouksien riskejä, koska huomattava osa asuntosijoittajista on yksityishenkilöitä.[1] Taloyhtiölaina on lopulta kaikkien taloyhtiön osakkaiden yhteisellä vastuulla, vaikka kukin asunnon omistaja vastaa ensisijaisesti yhtiölainaosuudestaan ja rahoitusvastikkeiden maksamisesta. Sijoittajien

1. Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa – Euro & talous.

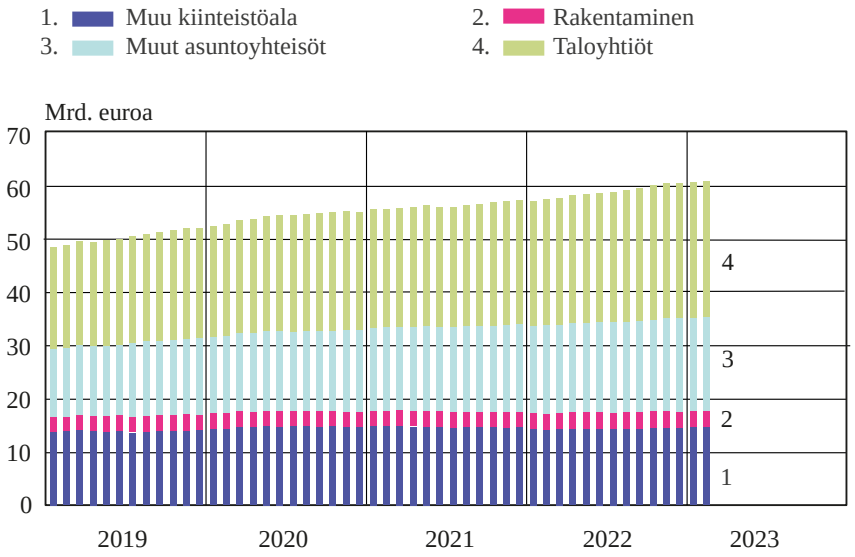
vaikeudet saattaisivat siten heikentää koko taloyhtiön velanhoitokykyä.

Taloyhtiölainojen kasvu jatkunut korkojen noususta huolimatta

Taloyhtiölainojen kasvuvauhti on ollut viime vuosikymmenen aikana selvästi perinteistä asuntolainakantaa voimakkaampaa. Kotimaisen asuntomarkkinasuhdanteen viimeaikaisesta heikkenemisestä huolimatta taloyhtiölainojen kannan vuosikasvu on pysynyt vahvana. Samalla kun asuntolainojen kannan vuosikasvu on pysähtynyt ja uusien asuntolainojen määrä on laskenut voimakkaasti, helmikuussa 2023 taloyhtiöiden lainakanta kasvoi vuositasolla 8,5 % (Kuvio 1).

Kuvio 1.

Taloyhtiölainakanta yhä kasvussa helmikuussa 2023



Suomessa toimivien pankkien lainat kiinteistöihin liittyville toimialoille ja/tai sektoreille.
Lähteet: Luottotietoraportointi ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

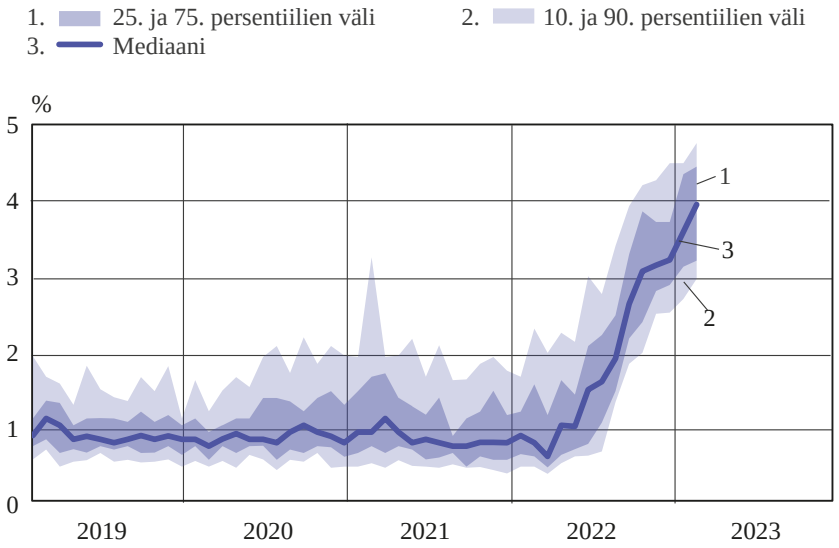
Taloyhtiölainakannan kasvua ylläpitävät verrattain vilkas uudisasuntotuotanto ja korjausrakentaminen. Pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin valmistuu vuoden 2023 aikana edelleen suuri määrä uusia asuntoja. Taloyhtiölainojen kasvun voidaan olettaa hidastuvan kuluvan vuoden aikana, sillä uusien asuinrakennuslupien määrä on vähentynyt selvästi.

Poikkeuksellisen voimakas ja nopea korkojen nousu on näkynyt myös myönnetyissä taloyhtiölainoissa. Uusien taloyhtiölainojen[2] keskimääräinen (painotettu mediaani) korko helmikuussa 2023 oli noin 4,3 %, kun se vielä kesäkuussa 2022 oli 1,6 % (Kuvio 2).

Pandemian aikana uusien taloyhtiölainojen korkojakauma leveni etenkin korkeimpien havaintojen vetämänä (ts. korkeampien maksettavien korkojen ero alempiin korkoihin kasvoi). Nykyisen korkosokin aikana yhtiölainojen korkojakauma on muuttunut melko tasaisesti. Tämä kertoo siitä, että korkojen nousu on kohdistunut taloyhtiöiden lainanhoitorasitukseen yhtäläisesti.

Kuvio 2.

Taloyhtiölainojen korot selvästi nousseet yleisen korkotason nousun myötä



Uusien taloyhtiölainojen korkojakauman (painotetut persentiilit) kehitys.
Lähteet: Luottotietoraportointi ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Taloyhtiöiden kiristynyt taloustilanne ei toistaiseksi näy pankkien luottoriskien kasvuna

Rahoitusolojen kiristyminen näkyy taloyhtiölainojen luottoehdoissa toistaiseksi vasta luottokorkojen nousuna. Uudelleen neuvoteltujen lainojen osuus kaikista taloyhtiölainoista on kasvanut vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä hieman, mutta ei vielä merkittävästi aiempiin vuosiin verrattuna (vuoden 2022 joulukuussa 3,7 % lainakannasta). Uudelleenneuvottelujen syinä voivat olla esimerkiksi maksuohjelman muutos, viitekoron muutos tai lainan marginaalin muutos. Toisin kuin kotitaloudelle myönnetyssä luotossa, taloyhtiölainassa pankki voi muuttaa yksipuolisesti sovittua lainamarginaalia.

Lisääntyvät ongelmat lainojen hoidossa voisivat näkyä mm. lainanhoitojoustojen

2. Uusien lainasopimusten.

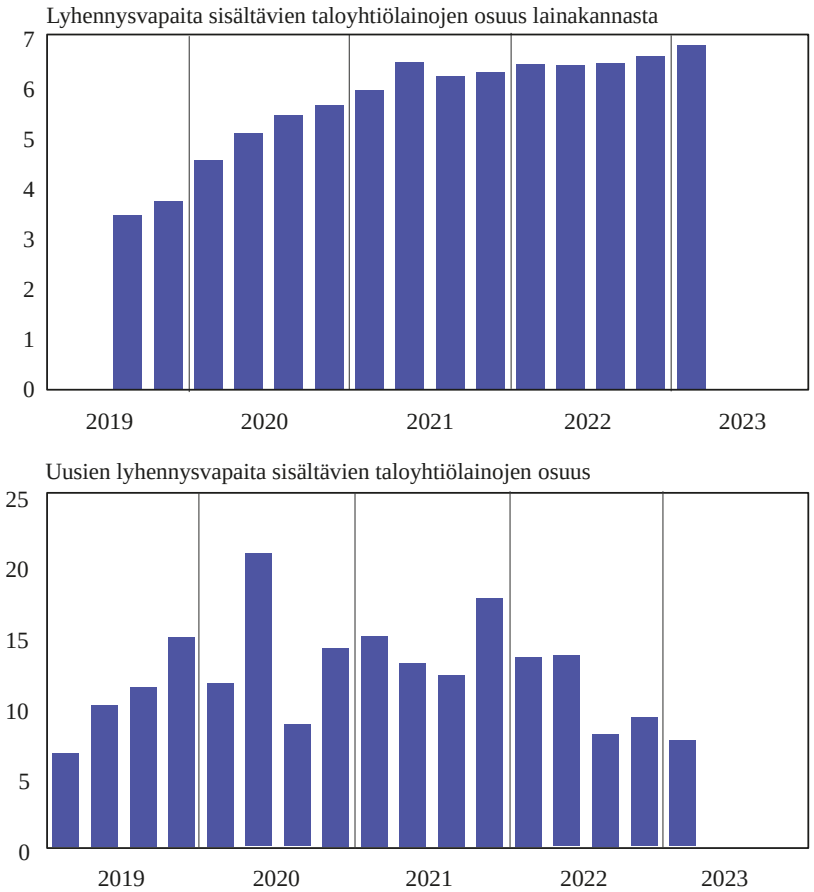
kasvuna. Pankit myöntävät lainanhoitojoustoja lievissä ja tilapäisissä maksuvaikeuksissa oleville asiakkaille, jotta heillä olisi tilaisuus korjata taloustilanteensa. Taloyhtiölainoille myönnettyjen lainanhoitojoustojen osuus kaikista lainoista on pysynyt edelleen erittäin pienenä (0,2 % lainakannasta vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä).

Lyhennysvapaiden[3] käyttö taloyhtiölainoissa on lisääntynyt viime vuosina. Lainoja, joihin on myönnetty lyhennysvapaita, oli vuoden 2023 alussa (välillä tammi-helmikuu) noin 7 % koko taloyhtiökannasta. Ennen pandemiaa lyhennysvapaalla olevien lainojen osuus koko taloyhtiölainakannasta oli alle 4 %. Lyhennysvapaiden osuus uusissa taloyhtiölainoissa vaihtelee paljon, ja se on ollut keskimäärin noin 12 % (Kuvio 3). Uusien lyhennysvapaita sisältävien lainojen osuus oli suurimmillaan vuoden 2020 toisella neljänneksellä, hieman päälle 20 % kaikista uusista lainoista. Tämän jälkeen niiden osuus on vähentynyt. Vastaava osuus vuoden 2023 alussa (tammi-helmikuu) oli noin 7,5 %.

3. Lyhennysvapaalla tarkoitetaan tässä lainaa, josta kyseisellä hetkellä maksetaan vain korkoa.

Kuvio 3.

Uusissa taloyhtiölainoissa lyhennysvapaat eivät ole yleistyneet korkosokin vaikutuksesta, %



Lainaan katsotaan sovellettavan lyhennysvapaata mikäli sille on merkitty lyhennysvapaan päätöspäivä raportointiperiodin jälkeiselle ajalle. Viimeinen 2023 ensimmäisen neljänneksen havainto kattaa ajan tammikuu–helmikuu.
Lähteet: Luottotietoraportointi ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

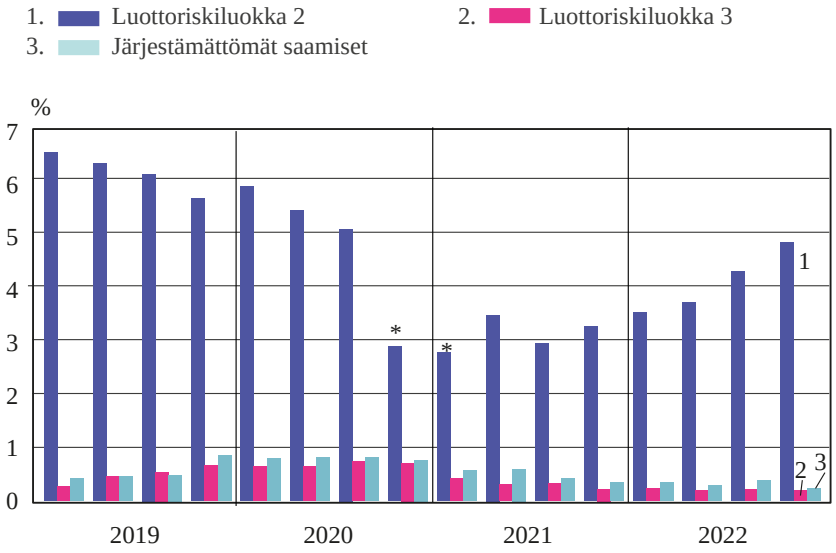
Korkotason ja kustannusten nousu eivät ole toistaiseksi näkyneet taloyhtiölainojen järjestämättömien lainojen kasvuna. Järjestämättömien lainojen osuus on pienentynyt pandemian jälkeen. Kokonaisuudessaan järjestämättömien taloyhtiölainojen määrä on pieni. Korotetun luottoriskiluokan lainojen (ns. luottoriskiluokan 2 lainat[4]) määrä on kuitenkin kasvanut viime vuosina (Kuvio 4).

4. Pankki määrittää korotetun luottoriskiluokan lainoiksi ne lainat, joissa se katsoo luottoriskin oleellisesti kasvaneen lainan myöntämisen jälkeen.

Taloyhtiöiden ja niiden osakkaiden mahdolliset talousvaikeudet eivät näy välittömästi pankkien luottoriskin mittareissa, sillä taloyhtiöllä on useita vaihtoehtoja taloutensa terveyttämiseksi. Taloyhtiöt pyrkivät ensisijaisesti paikkaamaan talouttaan nostamalla rahoitus- ja hoitovastikkeita tai keräämällä ylimääräisiä vastikkeita. Yhtiöillä on myös mahdollisuus ottaa haltuun asuntoja, joissa vastikkeita ei ole maksettu.[5] Mikäli taloudellinen tilanne pysyy haastavana pitkään, voivat ongelmat alkaa heijastua pankkien luottoriskien ja -tappioiden kasvuna viipeellä.

Kuvio 4.

Korotetun luottoriskiluokan lainojen määrä on kasvussa



Kunkin vuosineljänneksen tiedot ovat neljänneksen lopusta. Neljänneksien 2020/IV ja 2021/I luottoriskiluokan 2 havainnoissa (merkitty tähdillä) on poikkeuksia, joten havaintoihin tulee suhtautua varauksella.
Lähteet: Luottotietoraportointi ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Uusi lainsäädäntö tuo rajoituksia kotitalouksien ja taloyhtiöiden lainoihin

Heinäkuun 2023 alusta voimaan astuu lainsäädäntökokonaisuus[6], joka tuo rajoituksia kotitalouksien lainoihin, ja uudenlaista sääntelyä erityisesti taloyhtiölainoille. Tavoitteena on hillitä kotitalouksien velkaantumista asuntolainojen ja uudisrakentamisessa käytettävien taloyhtiölainojen kautta ja parantaa velkaantumiseen liittyvien riskien läpinäkyvyyttä asunnon ostajalle. Lainsäädäntö hillitsee myös muiden

5. Kiinteistöliiton mukaan taloyhtiöiden osakkeiden maksurästien määrässä on toistaiseksi nähty vain maltillista kasvua.
6. Ks. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_101+2022.aspx.

asuntosijoittajien kuin kotitalouksien mahdollisuuksia käyttää taloyhtiölainoja sijoitusten rahoittamisessa.

Taloyhtiölainoihin kohdistuvat sääntelymuutokset pähkinänkuoressa

- Taloyhtiölainat voivat olla uudisrakentamisessa enintään 60 % myytävien asuntojen velattomasta hinnasta.
- Taloyhtiölainojen takaisinmaksuaika saa pääsääntöisesti olla uudisrakentamisessa enintään 30 vuotta.
- Rakennuksen valmistumisen jälkeisen 5 vuoden aikana enintään vuoden lyhennysvapaa on mahdollinen.

Luotonantaja[7] voi kuitenkin poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta 10 prosentissa luotonannosta. Taloyhtiölainat eivät saa sisältää ensimmäisen vuoden lisäksi muita lyhennysvapaita 5 vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön ja huoneistot luovutettu ostajilleen.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tietojen mukaan varsin suuri osa (noin 63 %) kerros- ja rivitalouudiskohteiden toteutuneista kaupoista vuoden 2023 alussa (tammi-helmikuu) oli sellaisia, joissa yhtiölainaosuus ylitti tulevan 60 prosentin suuruisen enimmäisrajan (Kuvio 5). Myös huomattavan suuret yhtiölainaosuudet ovat edelleen varsin tyypillisiä. Noin 21 % kaupoista oli sellaisia, joissa yhtiölainaosuus oli yli 70 %. Suuret yhtiölainaosuudet ovat kuitenkin olleet laskussa vuodesta 2018 lähtien.

Toteutuneiden kauppojen perusteella arvioituna enimmäisluotto-osuuden rajoittaminen 60 prosenttiin voi vaikuttaa uudiskohteiden rakentamiseen ja asuntokaupan rahoittamiseen. Taloyhtiölainan korvaaminen kotitalouden omalla asuntolainalla tekisi lainaan liittyvän takaisinmaksuvelvoitteen näkyvämmäksi asunnonostajalle. Mikäli kotitaloudet ja sijoittajat eivät halua korvata pienentyvää yhtiölainaosuutta omalla asuntolainalla, voi se vähentää kotitalouksien ja sijoittajien halukkuutta ostaa uusia asuntoja.

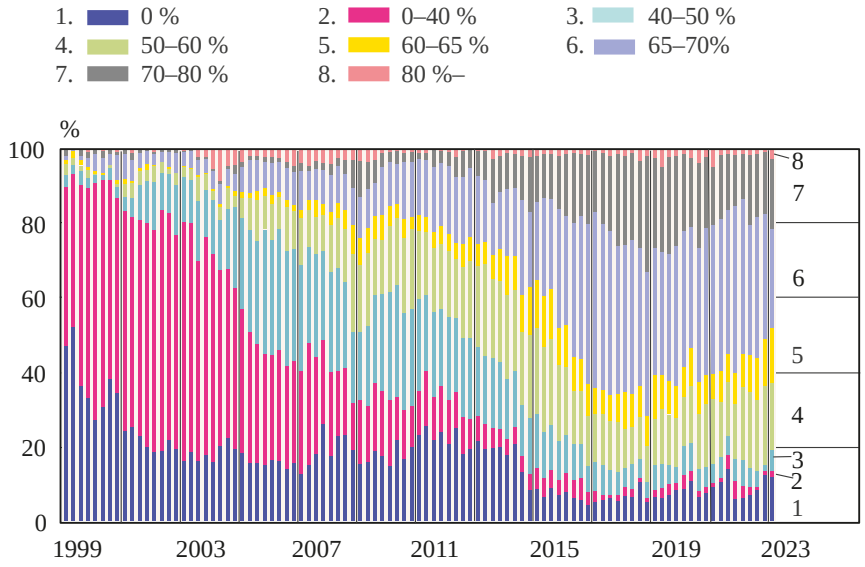
Uuden sääntelyn myötä rakennusliikkeiden rahoitusriskien ja taserakenteen hallinta tulee aiempaa tärkeämmäksi. Rajoitteen vaikutus voi näkyä siten, että rakentamisen aloittaminen vaatii aiempaa suuremman määrän ennakkovarauksia. Enimmäisluotto-osuus vaikuttaa kuitenkin pääosin vain omistusasuntojen rakentamiseen, sillä vuokra-asuntohankkeita ei juuri rahoiteta yhtiölainoilla.[8]

7. Sääntely koskee muitakin kuin luottolaitoksia, mutta tällä hetkellä kaikki Suomessa taloyhtiölainoja myöntävät lainanantajat ovat luottolaitoksia.
8. Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus vaikuttaisi vain osaan rakentamisen rahoituksesta – Euro & talous.

Hallituksen esityksessä arvioitiin, että enimmäisluotto-osuuden rajoittaminen saattaa vähentää asuntojen rakentamista. Tämä koskee erityisesti sellaisia kohteita, joiden rahoituksessa on tyypillisesti käytetty suuria yhtiölainaosuuksia. Yhtiölainoista riippuvaisimmiksi rakennushankkeiksi on tunnistettu esimerkiksi pienten rakennusyhtiöiden rakennushankkeet.

Kuvio 5.

Yhtiölainaosuudet ylittävät 60 % suuressa osassa uusien asuntojen kaupoista



Kuvio esittää vuosineljänneksittäin vuoden 1999 ensimmäisestä neljänneksestä eteenpäin toteutuneiden asuinkiinteistöiksi tarkoitettujen kerros- ja rivitalouudiskohteiden kauppojen osuudet sen mukaan, mikä on yhtiölainan osuus (velattomasta hinnasta). Viimeinen havainto vuoden 2023 ensimmäiseltä neljännekseltä kattaa tammi-helmikuun.
Lähteet: Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Uusi laki rajoittaa myös taloyhtiölainojen takaisinmaksuaikaa: taloyhtiölainat saavat jatkossa olla pääsääntöisesti korkeintaan 30 vuoden mittaisia. Viime vuosina vain noin pari prosenttia myönnetyistä luotoista on ollut yli 30 vuoden mittaisia. Uudella sääntelyllä ei siten todennäköisesti ole suurta lyhyen aikavälin vaikutusta taloyhtiölainojen myöntämiseen.

Takaisinmaksuajan maksimipituuden lisäksi uusi laki rajoittaa lyhennysvapaiden pituutta. Uudiskohteen valmistumisen jälkeisen 5 vuoden aikana lyhennysvapaa on mahdollinen ainoastaan ensimmäisten 12 kuukauden kuluessa. Suomen Pankin tilastojen mukaan uusissa taloyhtiölainoissa käytettyjen lyhennysvapaiden pituudet ovat pääsääntöisesti yli vuoden mittaisia (keskimäärin noin 86 % tapauksista lainamäärissä mitattuna). Lyhennysvapaiden pituudet olivat uusissa taloyhtiölainoissa keskimäärin

(painotettu mediaani) hieman yli 4 vuotta vuonna 2022.

Uusi sääntely on tarpeen, sillä taloyhtiölainojen kautta tapahtuva kotitalouksien velkaantumisen kasvu on huolettanut pitkään viranomaisia. Lainsäädäntökokonaisuus hillitsee osaltaan liiallista riskinottoa ja velkaantumista ja luo vakaammalla pohjalla olevat säännöt taloyhtiölainakäytäntöihin.

Avainsanat

asuntomarkkinat, sääntely, rahoitusvakaus, taloyhtiölainat