Analyysi

Vilkas rakentaminen kasvattaa asuntoyhteisöjen lainakantaa

Rahoitusvakaus | 05.02.2018 | Jaakko Suni, Olli Tuomikoski, Hanna Putkuri

KIRJOITTAJAT



Jaakko Suni
Neuvonantaja



Olli Tuomikoski
Ekonomisti



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

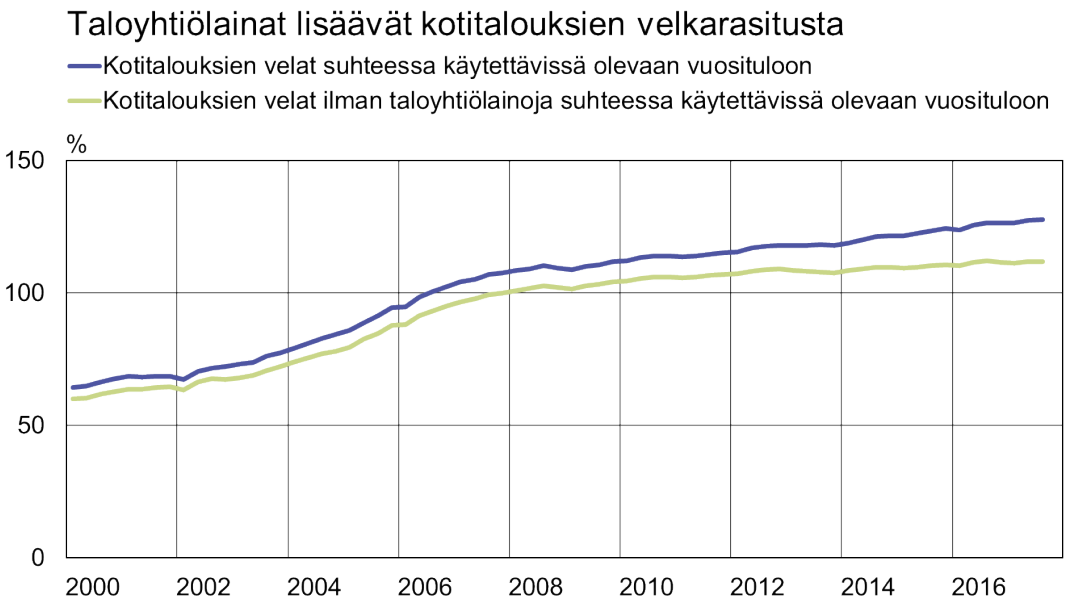
Asuntoyhteisöjen lainakanta on kasvanut 2000-luvulla ripeästi, noin 10 % vuosittain. Suomen Pankin tekemän kyselyn mukaan valtaosa näistä lainoista on asukkaiden ja sijoittajien omistamilla yksityisillä asunto-osakeyhtiöillä. Taloyhtiölainojen kasvua ovat viime vuosina vauhdittaneet sekä uusien kerrostaloasuntojen vilkas rakentaminen että korjausrakentamisen lisääntyminen asuntokannan ikääntymisen myötä. Yhtiölainat muistuttavat asuntolainoja: ne ovat pitkiä, vaihtuvakorkoisia ja osaltaan kasvattavat kotitalouksien velkaantumisen riskejä.



Uusien asuntojen rakentaminen vilkasta

Uusien asuinkerrostalojen rakentaminen alkoi vilkastua Suomessa kesällä 2015 ja on sen jälkeen ollut poikkeuksellisen runsasta (kuvio 1). Tammi–marraskuussa 2017 valmistui yli 21 000 uutta kerrostaloasuntoa, mikä on lähes kolmanneksen enemmän kuin vuotta aiemmin ja yli 40 % enemmän kuin kahta vuotta aiemmin. Uusia rivitaloasuntoja ja omakotitaloja valmistui sen sijaan suurin piirtein saman verran kuin edellisinäkin vuosina. Kerrostaloasuntojen rakentamiseen myönnettyjen lupien ja aloitettujen hankkeiden määrän kasvu ennakoi, että rakentaminen jatkuu vilkkaana myös vuonna 2018.

Kuvio 1.



Taloyhtiölainojen määrä on Tilastokeskuksen arvioima.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.
31.1.2018
eurojatalous.fi

Rakentaminen on toimialana ollut perinteisesti hyvin altis talouden suhdannevaihteluille. Esimerkiksi asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä ja rakennusalan työllisten määrä tyypillisesti kasvavat noususuhdanteessa ja supistuvat lasku- ja matalasuhdanteessa. Viimeisen vuoden aikana asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä on ollut Suomessa suurempi kuin 2000-luvulla ja pitkällä aikavälillä keskimäärin. Samalla asuinrakennusinvestoinnit ovat olleet yksi talouskasvun elpymisen vetureista.

Asuinrakentaminen on lisääntynyt viime vuosina vauhdikkaasti etenkin kasvukeskuksissa, missä asuntojen tarve on suurempi ja asunnot kalliimpia kuin muualla maassa. Poikkeuksellisen matala korkotaso ja kuluttajien luottamuksen vahvistuminen talouteen ovat osaltaan tukeneet

asuntomarkkinoita ja lisänneet sekä omistusasujien että asuntosijoittajien ostoaikomuksia. Yhä useampi kuluttaja on pitänyt ajankohtaa hyvänä lainanoton kannalta, ja odotukset kotitalouksien luotonottohalukkuuden piristymisestä ovat olleet vahvistumaan päin.[1]

Myös rakennusyhtiöiden mukaan uusien asuntojen kysynnän kasvu on ollut viime vuosina sekä kuluttaja- että sijoittajavetoista. Osa uusista asunnoista on myyty suoraan suurille, ammattimaisille asuntosijoittajille. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton mukaan uusien asuntojen kauppoja välitettiin vuonna 2017 noin kolmannes enemmän kuin vuotta aiemmin.[2] Vanhojen asuntojen kauppa on samaan aikaan vähitellen elpynyt Suomen taloudessa ja asuntomarkkinoilla 2010-luvulla vallinneen laskusuhdanteen jäljiltä.

Rakennusyhtiöt rahoittavat tyypillisesti ainakin osin uusien kerrostaloasuntojen rakentamisen rakennusvaiheessa ottamillaan pitkäaikaisilla lainoilla. Rakennushankkeen valmistuttua rakennusyhtiön neuvottelema ja nostama laina, ns. taloyhtiölaina, jää juridisesti asunto-osakeyhtiön vastuulle. Asunto-osakeyhtiö lyhentää lainaa ja maksaa sen korkoja yhtiön osakkaiden kuukausittain maksamilla pääomavastikkeilla. Osakkaille voi koitua myös ylimääräistä velanhoitorasitusta, jos kaikki osakkaat eivät kykene suoriutumaan omista velvoitteistaan.

Uusien kerrostaloasuntojen tapauksessa on tullut tavalliseksi, että asunto-osakkeiden myyntihinta on esimerkiksi 30–40 % asunnon velattomasta hinnasta eli myyntihinnan ja yhtiölainaosuuden yhteenlasketusta määrästä. Lisäksi uudiskohteissa on tyypillistä, että ensimmäiset vuodet ovat lyhennysvapaita eli osakkaat maksavat yhtiölainasta aluksi vain korkovastiketta. Velkaantumiseen liittyvien riskien pienentämiseksi on tärkeää, että osakkaat mitoittavat kokonaisvelkaantumisensa kauaskatseisesti takaisinmaksukykynsä mukaan.

Vanhan asuntokannan ikääntymisen myötä myös korjausrakentamisen tarve on lisääntynyt ja sen odotetaan jatkuvan talouden suhdanteista riippumatta. Etenkin vanhoilla asunto-osakeyhtiöillä on lainoja, joita ne ovat ottaneet perusparannuksien rahoittamiseksi tai käyttöpääomaksi vuotuisia ylläpitokuluja varten. Julkisivu-, piha- ja putkiremontit ovat esimerkkejä suurista korjaushankkeista, joiden teettäminen yleensä vaatii suuren yhtiölainan.

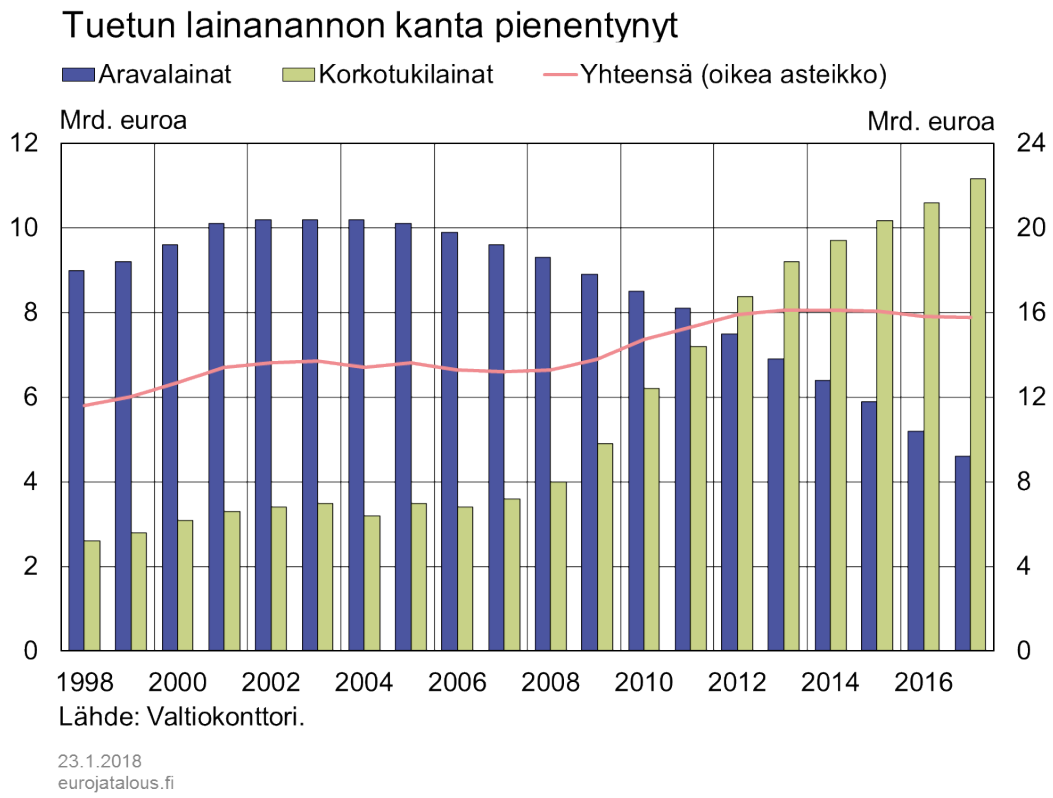
Yhtiölainat lisäävät kotitalouksien velkarasitusta

Suomessa valtaosa, lähes neljä viidesosaa, kotitalouksien velasta liittyy asumiseen. Kotitalouksien asuntolainakanta oli vuoden 2017 lopussa 96,1 mrd. euroa. Lisäksi Tilastokeskuksen arvion mukaan kotitalouksilla oli syyskuun 2017 lopussa välillisesti noin 18 mrd. euroa taloyhtiöiden eri käyttötarkoituksiin ottamia lainoja.[3] Näiden yhtiölainojen osuus kotitalouksien kokonaisvelasta oli syyskuun 2017 lopussa runsaat 12 %.

Kotitalouksien velat (ml. arvioidut yhtiölainat) suhteessa kotitalouksien käytettävissä olevaan vuosituloon olivat syksyllä 2017 ennätyksellisen suuret (127,8 %). Yhtiölainat suurensivat kotitalouksien velka-tulosuhdetta noin 16 prosenttiyksiköllä (kuvio 2). Kotitalouksien suuren ja kasvavan velkaantuneisuuden vuoksi Suomen rahoitusjärjestelmä ja talous ovat monin tavoin alttiita asunto- ja taloyhtiöluotonannon ja laajemmin asuntomarkkinoiden riskeille (ks. tarkemmin Suomen Pankin vakausarvio).

Pitkissä ja suurissa asuntolainoissa on riskinsä, joihin sekä kotitalouksien että luotonantajien on syytä varautua. Rahoitusjärjestelmän ja talouden vakauden ylläpitämiseksi on tärkeää tiedostaa myös pitkiin yhtiölainoihin liittyvät riskit ja vastuut. Korkotason noususta tai lyhennysvapaan päättymisestä johtuvaan velanhoitomenojen kasvuun tulee varautua jo lainanottovaiheessa. Riskien pienentämiseksi asunto- ja yhtiölainoja olisi lisäksi hyvä lyhentää heti laina-ajan alusta alkaen, jolloin lainat tyypillisesti ovat suurimmillaan asunnon arvoon ja velallisten tuloihin nähden.

Kuvio 2.



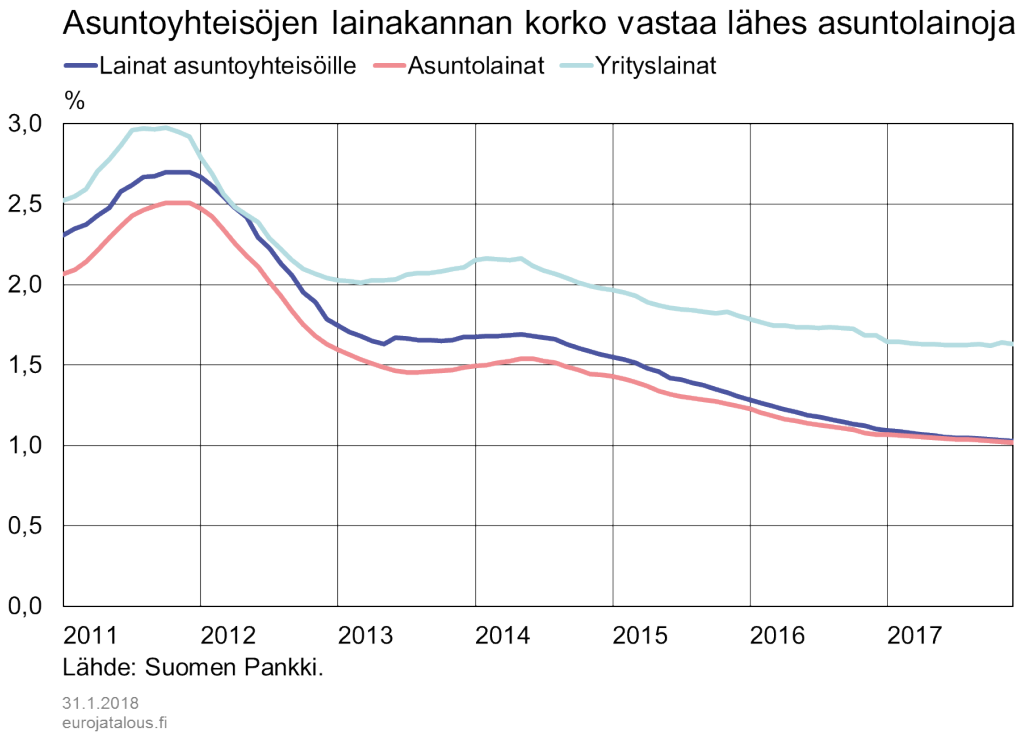
Asuntoyhteisöjen lainakanta ripeässä kasvussa

Valtaosa asuntoyhteisöistä on asunto-osakeyhtiöitä, mutta sektoriin sisältyy myös kiinteistöalan toimintaa, kuten asuntojen vuokrausta ja omien kiinteistöjen kauppaa, harjoittavia yrityksiä.

Asuntoyhteisöihin lukeutuu lisäksi ARAn yleishyödyllisiksi nimeämiä yhteisöjä[4] ja yksityisten ihmisten muodostamia kiinteistöyhtymiä. Asuntoyhteisöjen lainakanta koostuu luottolaitoksilta, muilta rahoituslaitoksilta ja julkisyhteisöiltä otetuista lainoista. Lisäksi joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskut ovat yleistyneet viime vuosina.

Asuntoyhteisöjen lainakannan suurin kasvu on peräisin luottolaitoksilta otetuista lainoista, joiden kanta on kasvanut voimakkaasti koko 2000-luvun ajan (kuvio 3). Viimeisen kymmenen vuoden aikana lainakanta luottolaitoksilta on yli kolminkertaistunut ja lainakannan vuosikasvu pysynyt keskimäärin yli 10 prosentissa. Joulukuun 2017 lopussa lainakanta oli 28,6 mrd. euroa ja vuosikasvu 11,0 %. Muiden yritysten kuin asuntoyhteisöjen lainakannan vuosikasvu oli 1,3 % ja asuntolainakannan 2,2 %.

Kuvio 3.

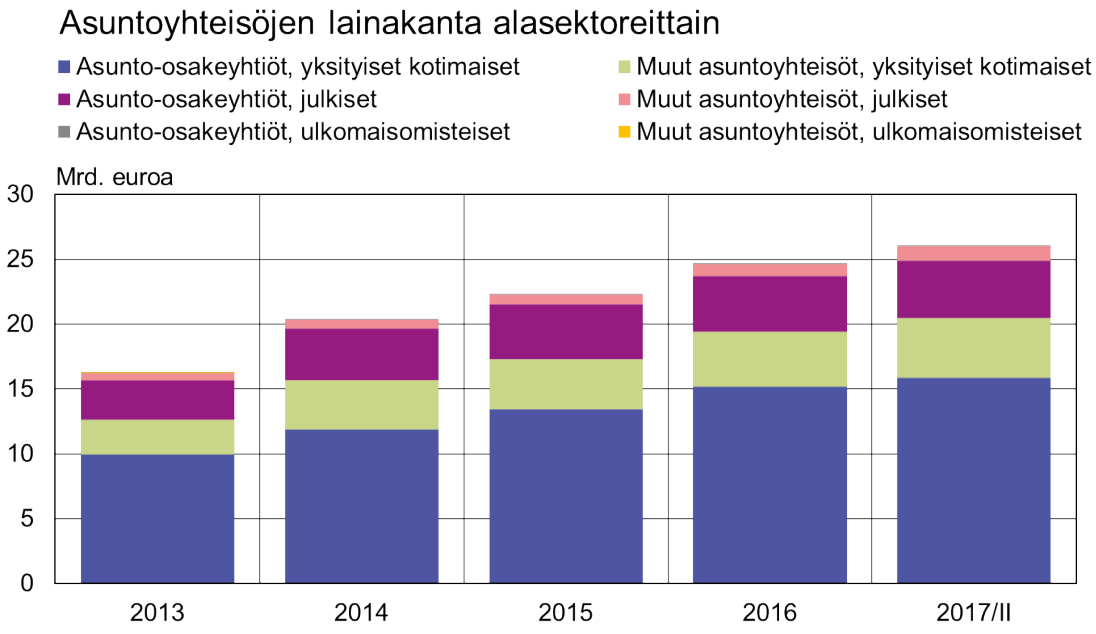


Yleishyödylliset asuntoyhteisöt voivat hakea ARAlta asuntotuotantoon ja perusparannuksiin korkotukilainaa. Lisäksi yhtiöillä on yhä aravalainoja, joiden myöntäminen lopetettiin vuoden 2007 jälkeen. Vuoden 2017 aikana myös muut kuin yleishyödylliset yhteisöt ovat voineet hakea lyhytaikaista, 10 vuoden pituista, korkotukilainaa vuokratalojen uudisrakentamiseen.

Korkotukilainoissa nähtiin nopea kasvuvaihe, kun aravalainojen myöntäminen lopetettiin, mutta kiivain kasvu on jo ohi. Korkotukilainojen vallitsevaan korkotasoon nähden epäedulliset ehdot ovat todennäköisesti pienentäneet niiden suosiota. Korkotukilainoihin sisältyy myös asuntojen

myyntiä koskevia rajoituksia, joihin toimijat eivät välttämättä halua sitoutua etenkään pitkien, 20–40 vuoden korkotukilainojen tapauksessa. Viimeisen kolmen vuoden aikana arava- ja korkotukilainojen yhteenlaskettu kanta on hiljalleen pienentynyt (kuvio 4). Suurimpien yleishyödyllisten, asuntoja vuokraavien yhteisöjen, Kojamo Oyj:n (ent. VVO-yhtymä Oyj) ja SATO Oyj:n, vuosikertomuksista selviää, että arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen suhteellinen merkitys pienentyi vuoden 2016 aikana.

Kuvio 4.



Lähde: Suomen Pankki.
31.1.2018
eurojatalous.fi

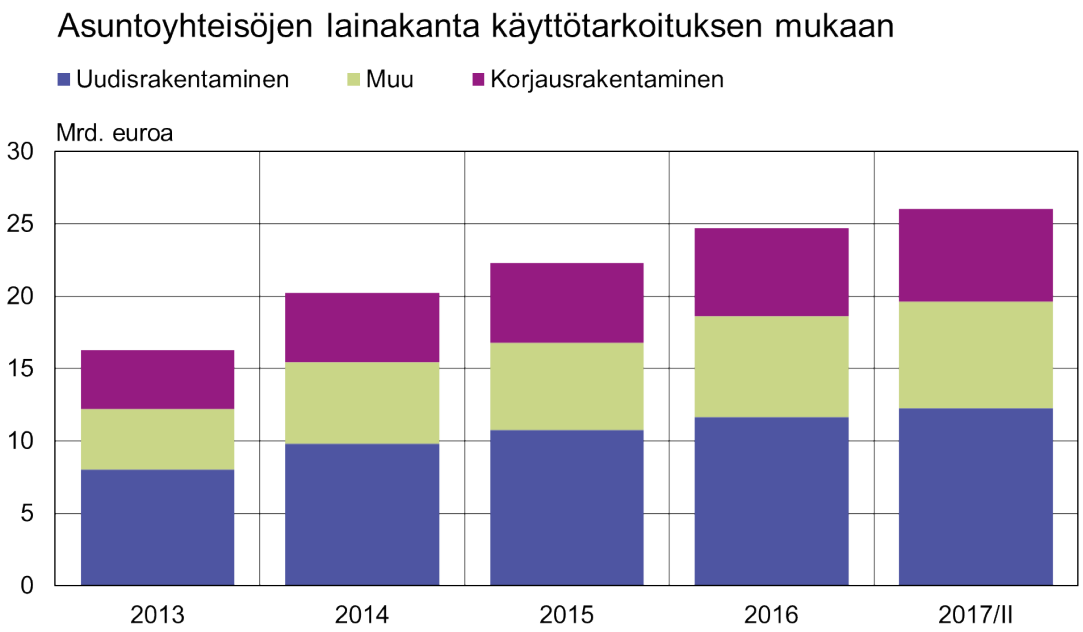
Asuntoyhteisöjen lainat muistuttavat asuntolainoja

Ominaisuuksiltaan asuntoyhteisöjen lainat muistuttavat enemmän asuntolainoja kuin perinteisten yritysten lainoja, vaikka asuntoyhteisöt yrityksiksi luokitellaankin. Asuntoyhteisöjen lainat ovat asuntolainojen tapaan tyypillisesti 20–25 vuoden pituisia, kun muut yrityslainat ovat keskimäärin huomattavasti lyhempiä (kuvio 5). Asuntoyhteisöillä on toisaalta jonkin verran myös pidempiä, yli 30 vuoden pituisia lainoja, jollaisia ei yrityksillä tai kotitalouksilla juurikaan ole.

Keskimääräinen alkuperäinen takaisinmaksuaika vuonna 2017 nostetuille asuntoyhteisöjen lainoille oli 22 vuotta ja 1 kuukausi, joka on jonkin verran pidempi kuin samaan aikaan nostettujen asuntolainojen (19 vuotta ja 6 kuukautta). Asuntoyhteisöjen kuukausittaisten lainanostojen keskimääräinen takaisinmaksuaika on pysynyt pääosin yli 20 vuodessa kesäkuusta 2010 lähtien, jolloin tiedon kerääminen alkoi. Kannan alkuperäinen keskimääräinen juoksuaika on vastaavalla

ajanjaksolla hieman pidentynyt 23,5 vuodesta hieman yli 25 vuoteen.

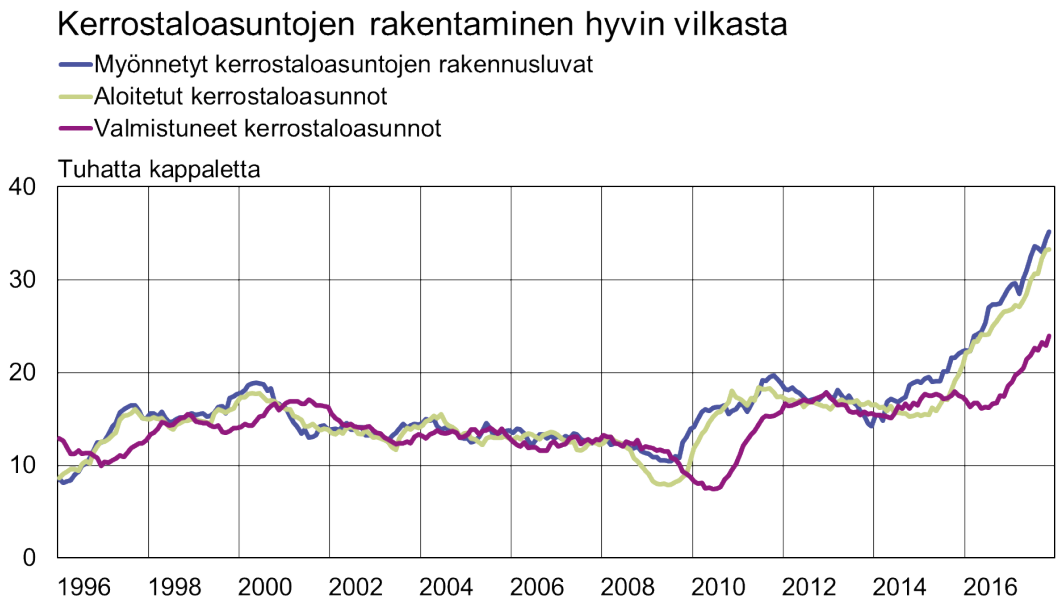
Kuvio 5.



Lähde: Suomen Pankki.
31.1.2018
eurojatalous.fi

Myös asuntoyhteisöjen lainojen korko on hyvin lähellä asuntolainojen korkoa (kuvio 6). Asuntoyhteisöjen lainakannan keskikorko alkoi erkaantua muiden yrityslainojen korosta vuoden 2012 loppupuolella ja on sen jälkeen jatkuvasti lähestynyt asuntolainojen korkotasoa. Uusien nostojen koroista on kuitenkin havaittavissa, että asuntolainojen ja asuntoyhteisöjen lainojen korot ovat kehittyneet melko yhteneväisesti jo tätä aiemmin. Uusien nostojen lisäksi asuntoyhteisöjen lainakannan keskikorkoon vaikuttavat lainojen lyhennykset ja uudelleenneuvottelut. Viime aikoina kuukausittaiset uudelleenneuvottelut ovat vastanneet keskimäärin noin yhtä prosenttia lainakannan arvosta.

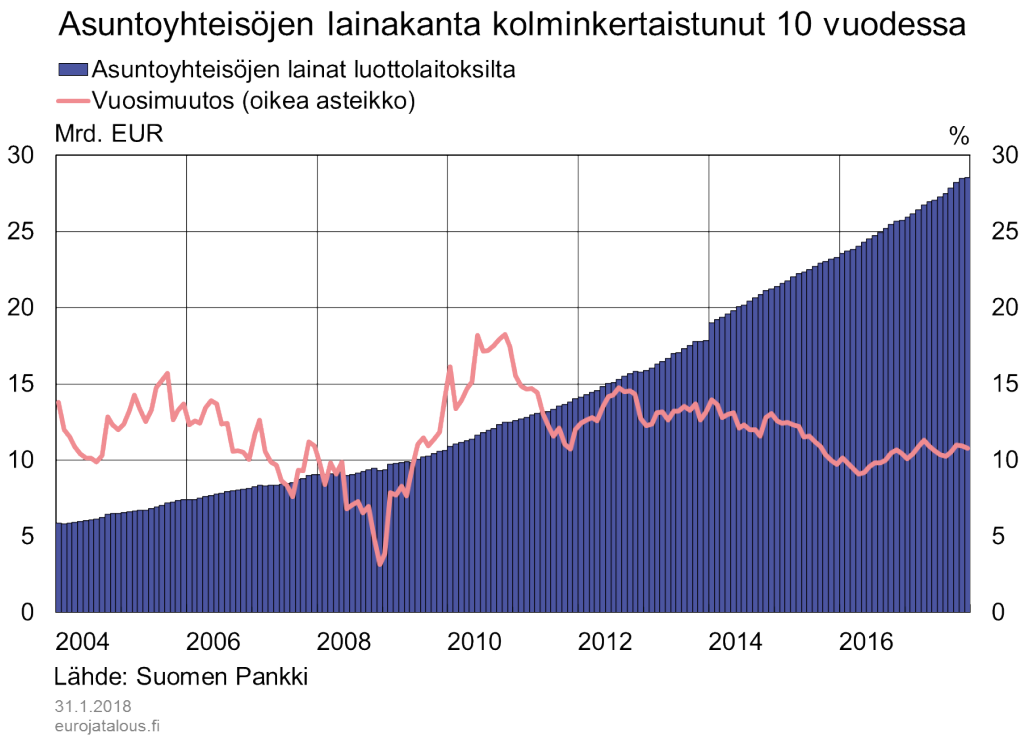
Kuvio 6.



Lukumäärän 12 kuukauden liukuva summa.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.
31.1.2018
eurojatalous.fi

Muista yrityslainoista asuntoyhteisöjen lainat eroavat myös siinä, että lainakoot ovat pienenemisen sijaan kasvaneet. Yli miljoonan euron lainojen osuus kaikista uusista nostoista oli vuoden 2017 aikana 62 %, kun se vielä vuonna 2011 oli 46 %. Asuntoyhteisöt nostivat uusia lainoja vuonna 2017 6,4 mrd. euron arvosta, joka on 13,8 % enemmän kuin edellisvuonna. Uusien nostojen määrät ovat olleet kasvussa jo useamman vuoden (kuvio 7).

Kuvio 7.



Asuntoyhteisöjen lainoista ei ole kertynyt merkittävästi luottotappioita luottolaitoksille, ja hoitamattomien lainojen osuus lainakannasta on pieni. Vuosittaisten luottotappioiden osuus on ollut suurimmillaan 0,07 % lainakannasta vuodesta 2010 alkaen. Viime vuosina luottotappioita on kertynyt tätäkin vähemmän. Hoitamattomien lainojen määrä on samalla aikavälillä ollut enintään 0,41 % asuntoyhteisöjen lainakannasta ja oli joulukuussa 2017 0,24 %.

Luottolaitoksille tehty kysely tarkentaa kuvaa asuntoyhteisölainoista

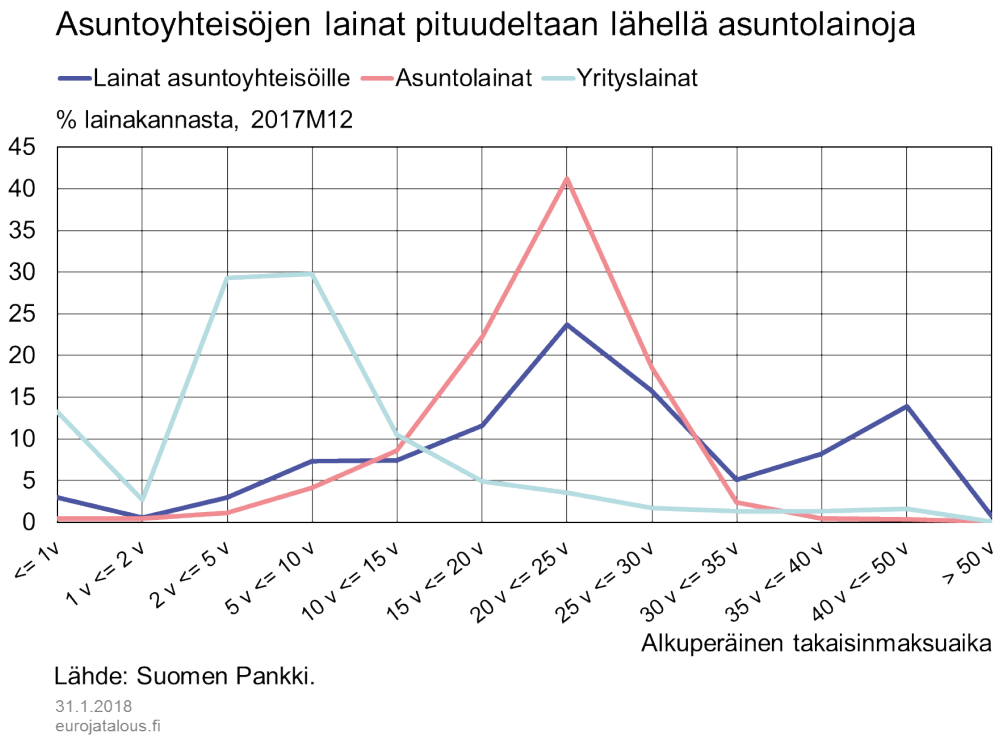
Suomen Pankki teki syksyllä 2017 asuntoyhteisöjen lainoista ensi kertaa tarkemman kyselyn suurimmille Suomessa toimiville luottolaitoksille. Otokseen kuuluneet luottolaitokset kattoivat asuntoyhteisöille myönnetyistä lainoista noin 98 %. Luottolaitoksia pyydettiin raportoimaan asuntoyhteisöjen lainat tarkemmalla sektori- ja toimialajaottelulla sekä lisäksi jaottelemaan lainat asuntoyhteisön toiminnan luonteen mukaan ja toisaalta lainan käyttötarkoituksen mukaisesti. Toiminnan luonnetta kuvaavia tietoja ei saatu kaikilta vastaajilta.

Valtaosa asuntoyhteisöjen lainoista yksityisillä kotimaisilla asunto-osakeyhtiöillä

Asuntoyhteisöille myönnetyt lainat jakautuvat kuudelle alasektorille (kuvio 8). Valtaosa lainoista

on yksityisillä kotimaisilla asunto-osakeyhtiöillä: kesäkuun 2017 lopussa noin 15,9 mrd. euroa (61 %). Eri alasektoreiden suhteelliset osuudet ovat pysyneet lähes muuttumattomina vuosina 2013–2017. Yksityisiä kotimaisia asunto-osakeyhtiöitä on Tilastokeskuksen yritysrekisterin mukaan hieman vajaat 90 000 kpl, kun kaiken kaikkiaan asuntoyhteisöjä on hieman yli 248 000 kpl.

Kuvio 8.

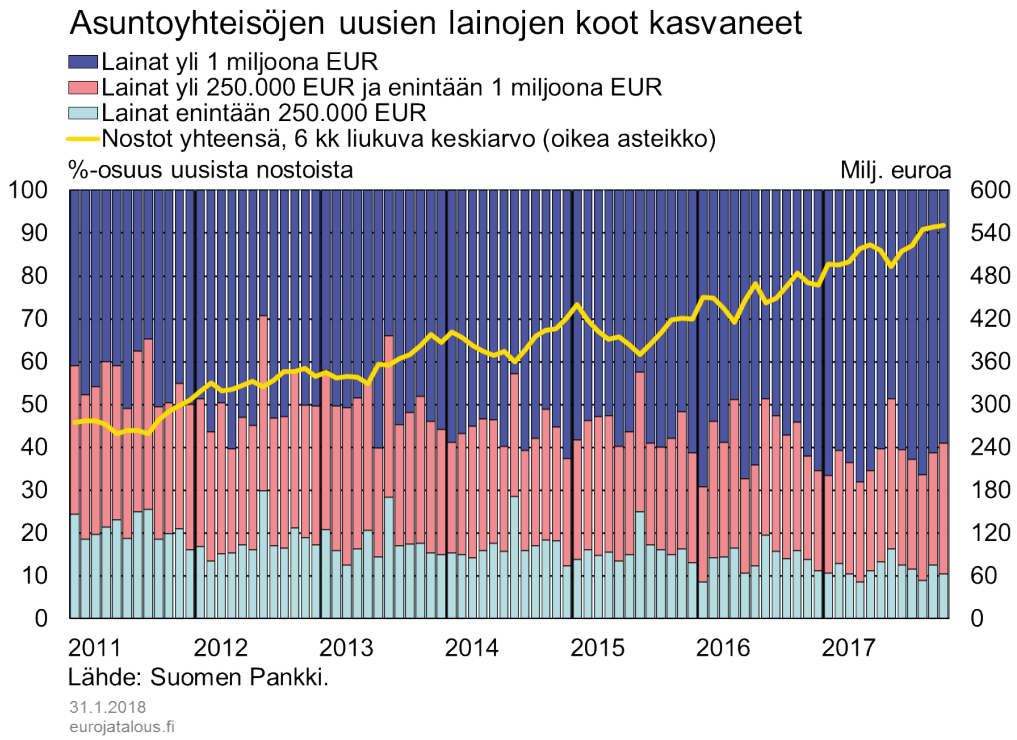


Lähde: Suomen Pankki.

31.1.2018
eurojatalous.fi

Asuntoyhteisöjen lainat jakautuvat useille kiinteistöalan alatoimialoille, mutta merkittävimmät kolme toimialaa kattavat noin 97 % lainakannasta eikä jakauma ole merkittävästi muuttunut viimeisen viiden vuoden aikana (kuvio 9). Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallintaan liittyvä toimiala kattaa lainakannasta yli puolet (14,6 mrd. euroa kesäkuun 2017 lopussa) ja omien kiinteistöjen kauppa ja asuntojen vuokraus -toimialat kattavat kumpikin noin 20 %. Muiden alatoimialojen osuus on noin 3 prosentin luokkaa. Tilastokeskuksen yritysrekisterissä on asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta -toimialaan kuuluvia asuntoyhteisöjä yli 230 000 kpl, joka on noin 93 % kaikista asuntoyhteisöistä. Suurista kiinteistösijoitusyrityksistä esimerkiksi SATO Oyj ja Kojamo Oyj (ent. VVO-yhtymä Oyj) kuuluvat asuntojen vuokraus -toimialaan.

Kuvio 9.

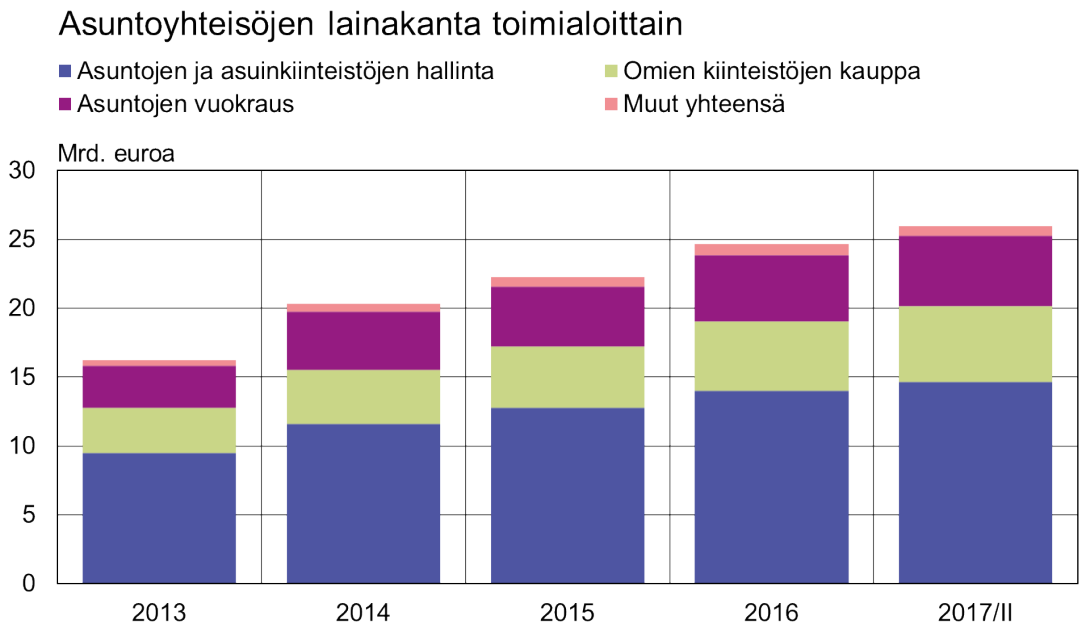


Asuntoyhteisöt käyttäneet lainoja pääosin uudisrakentamiseen

Suuri osa asuntoyhteisöjen lainoista on otettu uudisrakentamiseen (kuvio 10). Kesäkuussa 2017 uudisrakentamisen lainakanta oli 12,2 mrd. euroa, jossa oli kasvua vuoden 2013 lopun tilanteesta noin 4,2 mrd. euroa. Kasvu oli euromääräisesti suurinta vuonna 2014, jolloin lainakanta kasvoi lähes 1,8 mrd. euroa, kun muina tarkasteluajanjakson vuosina kasvu on ollut noin miljardin euron luokkaa.

Asuntoyhteisöillä oli korjausrakentamiseen myönnettyjä lainoja kesäkuussa 2017 noin 6,4 mrd. euroa. Lainakannan kasvua on kertynyt vuoden 2013 lopusta 2,3 mrd. euroa. Tietojen kohdistaminen puhtaasti uudis- tai korjausrakentamiseen oli pankeille haastavaa, mikä näkyy ns. jäännöserän ”muu käyttötarkoitus” suurena osuutena. Käyttöpääomaksi eli vuotuisten ylläpitokustannusten rahoittamiseksi otetut lainat todennäköisesti sisältyvät tähän erään.

Kuvio 10.



Lähde: Suomen Pankki.
31.1.2018
eurojatalous.fi

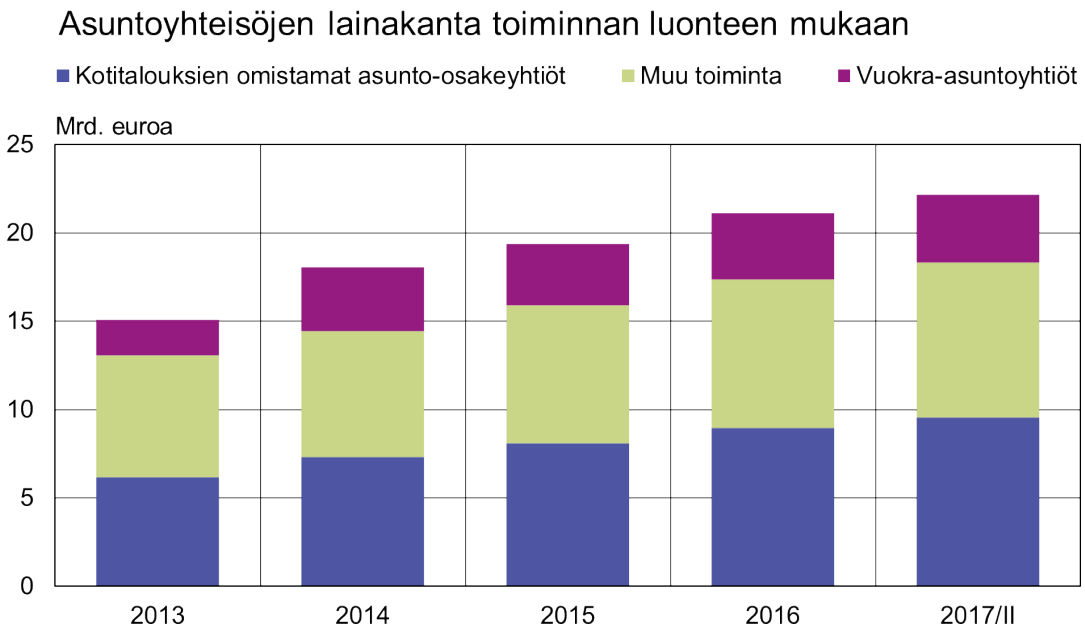
Lähes puolet asuntoyhteisöjen lainakannasta kotitalouksien maksettavana

Kotitalouksien omistamilla asunto-osakeyhtiöillä oli kyselyn perusteella kesäkuun 2017 lopussa lainaa yhteensä 9,6 mrd. euroa. Lainakanta oli lähes 3,5 mrd. euroa suurempi kuin vuoden 2013 lopussa (kuvio 11).

Käytännössä kotitalouksien takaisinmaksettaviksi jäävien lainojen määrä on kuitenkin tätä suurempi, sillä luokka ”muu toiminta” sisältää kyselyssä luokittelematta jääneiden lainojen (ns. jäännöserä) lisäksi vielä rakenteilla oleviin kiinteistöihin liittyvät lainat. Muuhun toimintaan kirjautuva lainakanta oli kesäkuun 2017 lopussa 8,8 mrd. euroa, joka oli noin 1,9 mrd. euroa enemmän kuin vuoden 2013 lopussa. Kotitalouksien omistamien asunto-osakeyhtiöiden ja muun toiminnan yhteenlaskettu lainakanta on jokseenkin yhtä suuri kuin Tilastokeskuksen arvioima kotitalouksien yhtiölainakanta.

Vuokra-asuntoyhtiöille myönnettyjä lainoja oli kesäkuun 2017 lopussa reilut 3,8 mrd. euroa, ja kasvua vuodesta 2013 oli kertynyt yhteensä 1,8 mrd. euroa.

Kuvio 11.



Lähde: Suomen Pankki.
31.1.2018
eurojatalous.fi

Kyselyn tulokset vahvistavat rakennusvaiheen lainojen suuren osuuden asuntoyhteisöjen velasta, johon on osaltaan vaikuttanut viime vuosien vilkas kerrostalorakentaminen. Toisaalta tuloksista ei ole havaittavissa yksittäistä erää, joka olisi kasvanut selkeästi muita nopeammin. Kyselystä saadut tulokset antavat osin aiempaa varovaisemman kuvan kotitalouksien takaisinmaksuvastuulla olevien yhtiölainojen määrästä, mutta niiden vaikutus kotitalouksien velkaantumisen kasvuun on silti merkittävä. Kotitalouksien velkaantumisen kokonaiskuvan kannalta on tärkeää kehittää myös asuntoyhteisöjen lainojen tilastointia.

Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus on ennätyksellisen suurta tuloihin nähden, kasvanut jo pitkään ja kasautunut osalle kotitalouksista. Huomattava osa kotitalouksien velasta on pohjoismaisten luottolaitosten myöntämää vaihtuvakorkoista, pitkäaikaista asunto- tai yhtiölainavelkaa, ja kasvaneet asunto- ja yhtiölainasaamiset ovat puolestaan yksi luottolaitosten suurimmista riskikeskittymistä. Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus on merkittävä haavoittuvuus myös talouden kannalta, sillä voimakkaasti velkaantuneet kotitaloudet ovat alttiita supistamaan kulutustaan laskusuhdanteessa tai velanhoitomenojen kasvaessa. Rahoitusvakaudesta vastaavat viranomaiset torjuvat kotitalouksien velkaantumisesta johtuvia rahoitusjärjestelmän riskejä makrovakausvalvonnan ja -politiikan keinoin.[5] Vakauden turvaamiseksi on tärkeää, että sekä kotitalouksien että luottolaitosten kyky kestää riskejä säilyy hyvänä ja että myös taloyhtiölainoihin liittyvät riskit tunnistetaan.

Viitteet

1. Ks. tarkemmin Tilastokeskuksen kuluttajabarometri ja Finanssialan pankkibarometri. ↑
2. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tiedote (14.12.2017). ↑
3. Tilastokeskuksen arvioima kotitalouksien taloyhtiölainakanta on noin kaksi kolmasosaa Suomen Pankin tilastojen mukaisesta asuntoyhteisöjen koko lainakannasta. ↑
4. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) nimeämät yleishyödylliset yhteisöt toimivat voittoa tavoittelemattomasti ja rakennuttavat, hankkivat ja vuokraavat vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sosiaalisin perustein. Näitä yhteisöjä on noin 600 kpl (ks. lista). ↑
5. Ks. tarkemmin http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakausvalvonta/Pages/Default.aspx ja https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaus/makrovakausvalvonta/. ↑

Tässä artikkelissa esitetyt mielipiteet ovat kirjoittajien omia eivätkä välttämättä edusta Suomen Pankin näkemystä.

Asiasanat

asuntoyhteisöt, kotitaloudet, lainat, taloyhtiölainat