Analyysi

Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus vaikuttaisi vain osaan rakentamisen rahoituksesta

Rahoitusvakaus | 04.05.2021 | Kimmo Koskinen, Ville Voutilainen

KIRJOITTAJAT



Kimmo Koskinen
Neuvonantaja



Ville Voutilainen
Vanhempi datatiede-ekonomisti

Taloyhtiölainat kasvattavat kotitalouksien velkaantumista sekä muuttavat kotitalouksien velkarakennetta. Lisäksi ne voivat kannustaa asuntosijoittajia suuren velkavivun käyttöön. Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuuden rajaaminen 60 prosenttiin vähentäisi suuriin yhtiölainoihin liittyviä ongelmia ja helpottaisi riskien arviointia. Enimmäisluotto-osuuden rajaaminen kohdistuisi pääosin omistusasumisen uudistuotantoon. Vuokrarakentamisessa ei tavallisesti käytetä yhtiölainoja. Enimmäisluotto-osuuden rajaaminen voi kasvattaa pienten rakennusyhtiöiden vaatimaa ennakkovarausten määrää tai lisätä niiden rahoituskustannuksia.



Suuret taloyhtiölainat muuttavat kotitalouksien velkarakennetta

Valtionvarainministeriön asettama työryhmä[1] ehdotti lokakuussa 2019 uusia keinoja kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Ehdotukset sisälsivät rajoituksia uudisrakentamista varten myönnettäviin taloyhtiölainoihin. Ehdotuksen mukaan taloyhtiölle voitaisiin myöntää lainaa enintään 60 % myytävien asuntojen velattomasta hinnasta. Lainojen takaisinmaksuaika rajattaisiin pääsääntöisesti enintään 25 vuoteen. Laina ei saisi sisältää lyhennysvapaata ensimmäisten viiden vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön ja huoneistot luovutettu ostajilleen.

Taloyhtiölainaosuus on asunto-osakehuoneiston osuus taloyhtiön pitkäaikaisista lainoista. Suuria yhtiölainaosuuksia koskeva huoli kohdistuu työryhmän selvityksen mukaan ensisijaisesti uudisrakennuskohteisiin. Asunnon myyntihinta voi olla alhainen suuren yhtiölainaosuuden vuoksi. Yhtiölainaosuus vähentää asunnonostajan omiin nimiin otettavan asunto- tai sijoituslainan tarvetta. Suuret yhtiölainat kasvattavat osaltaan kotitalouksien kokonaisvelkaantumista ja muuttavat kotitalouksien velkarakennetta.

Enimmäisluotto-osuuden rajaus ei vaikuttasi asunnon velattomaan kokonaishintaan. Se rajoittaisi huoneistokohtaista yhtiölainaosuutta, jolloin asunnon myyntihinta olisi nykyistä korkeampi. Tämä lisäisi todennäköisesti asuntolainojen kysyntää. Taloyhtiölainojen osittainen siirtyminen asunnonostajan omaksi asuntolainaksi selkiinnyttäisi lainaan liittyvää vastuuta ja toisi lainaan liittyvän takaisinmaksuvelvoitteen näkyvämmäksi asunnonostajalle.

Asuntoa ostettaessa on otettava huomioon taloyhtiölainaosuuden takaisinmaksuun kerättävät rahoitusvastikkeet osana lainanhoitomenoja. Suuret taloyhtiölainaosuudet ja taloyhtiölainojen pitkät lyhennysvapaat vaikeuttavat ostajan mahdollisuuksia arvioida asunnon hankkimisen kokonaiskustannuksia ja lainanhoitomenojen määrää.[2] Vaikka asunnon omistaja vastaa ensisijaisesti asunnon rahoitusvastikkeiden maksamisesta, on taloyhtiön velka lopulta kaikkien taloyhtiön osakkaiden yhteisellä vastuulla[3].

Uudiskohteiden suuret taloyhtiölainaosuudet voivat kannustaa asuntosijoittajia velkavivun käyttöön, mikä voi osaltaan lisätä asuntomarkkinoiden ja rakentamisen suhdannevaihtelua. Asuntosijoittajien vaikeudet vuokrata omistamiaan asuntoja voivat näkyä yhtiölainan hoito-ongelmina etenkin, jos asuntosijoittajilla on suuri osuus asuntoyhtiön osakekannasta. Vuokrakysynnän heikkeneminen voi aiheuttaa sijoittajille tarpeen myydä asuntoja, mikä heijastuisi asuntojen hintakehitykseen laajemmin.

Kotitalouksien riskit liittyvät tulotason heikkenemiseen ja velanhoitorasitteen kasvuun. Jos taloustilanne huononee, kotitaloudet tinkivät usein muista kuin asumismenoistaan, mikä heikentää taloussykliä entisestään. Taloyhtiöiden maksuhäiriöiden kasvu voisi vaikeuttaa taloyhtiöiden ikääntyvän rakennuskannan kunnossapitoon tarvittavan rahoituksen saatavuutta.

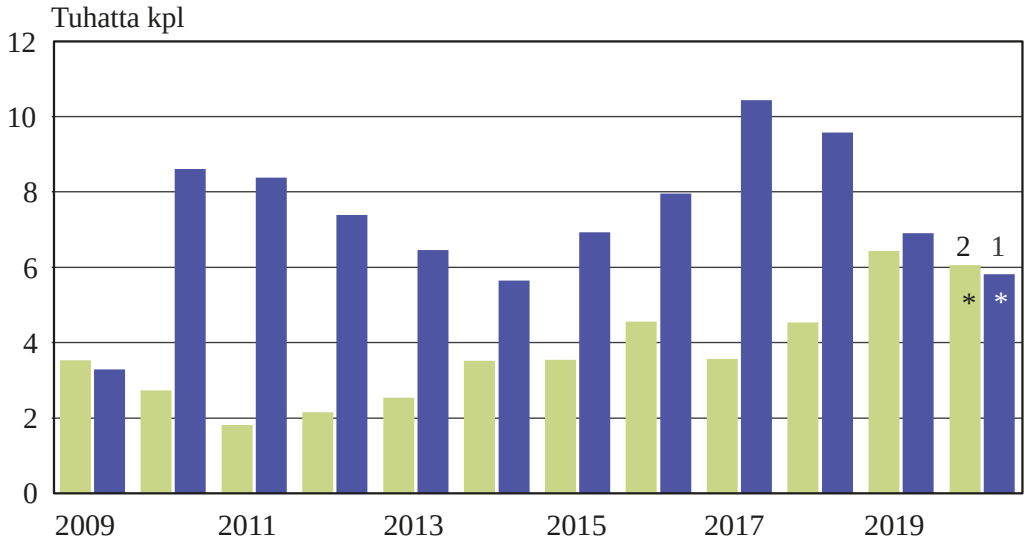
Enimmäisluotto-osuus vaikuttaa pääosin vain omistusasuntojen rakentamiseen

Rakennusteollisuuden mukaan merkittävä osa Suomen uudistuotannosta on ollut viime vuosikymmenen aikana omistusasuntojen rakentamista[4]. Vuoden 2017 jälkeen vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto[5] on kuitenkin kasvanut merkittävästi. Samalla omistusasuntojen rakentaminen on alkanut selvästi vähetä. Rakennusteollisuuden vuoden 2020 marraskuun asuntotuotantokyselyn mukaan vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntokohteiden rakentaminen on keskittynyt etenkin pääkaupunkiseudulle.

Kuvio 1.

Vuokra-asuntojen rakentaminen on kasvanut kasvukeskuksissa

1. Vuokra-asunnot (neuvottelu-urakka, ml. välimalli)
2. Oma perustajaurakointi



* Arvio, marraskuu 2020.
Lähde: Rakennusteollisuus.

20.4.2021
eurojatalous.fi

Vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde on rakennushanke, jossa rakennusliike myy koko kohteen jo rakennusaikana sijoittajalle, joka asettaa yleensä kaikki ostamansa kohteen asunnot vuokralle.[6] Vuokra-asunnoiksi tarkoitettuja urakkakohteita rakennuttavat tavallisesti suuret kotimaiset ja ulkomaiset kiinteistösijoitusyhtiöt ja instituutionaaliset sijoittajat. Urakkakohteissa ei juurikaan ole yhtiölainoja.[7] Taloyhtiölainan enimmäisluotto-osuuden rajaus ei siten kohdistuisi vuokra-asuntojen rakentamiseen vastaavalla tavalla kuin omistusasuntokohteiden rakentamiseen.

Merkittävä osa uudiskohteiden myynnistä ylittää ehdotetun enimmäisluotto-osuuden

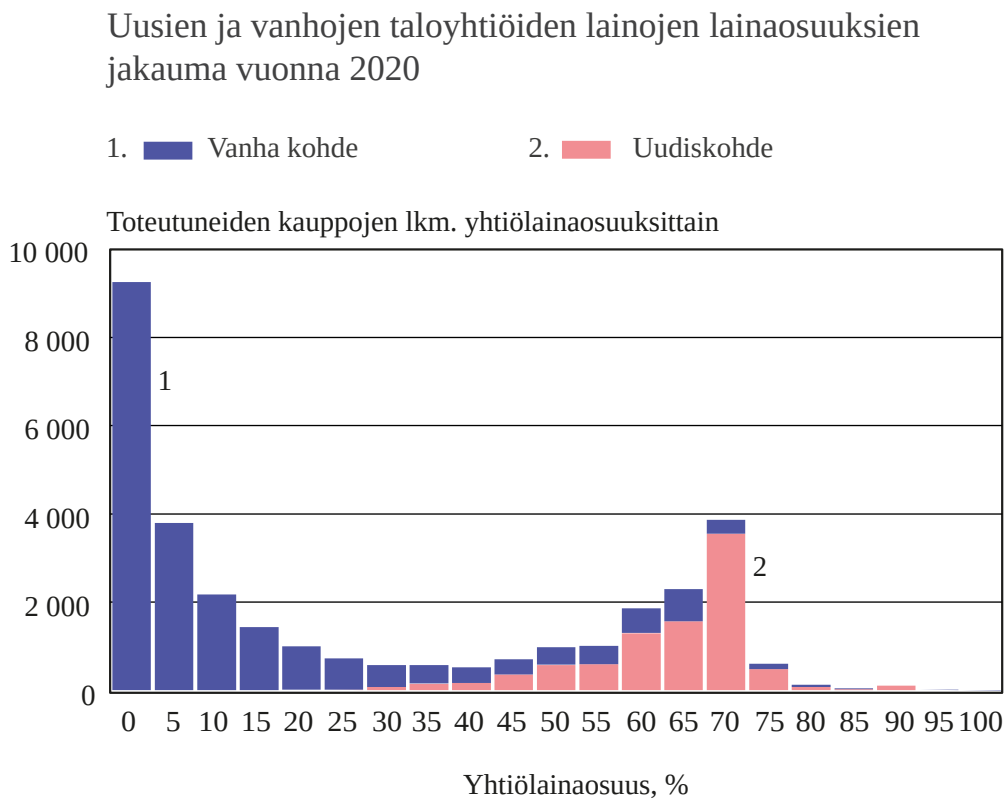
Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) aineiston mukaan uusien vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteutuneista kaupoista yhtiölainaa oli 92 prosentissa kaupan kohteista vuonna

2020. Vanhojen asuntojen kaupoista 47 % tehtiin kohteista, joissa oli yhtiölainaosuus. Uudiskohteissa yhtiölainan osuus asunnon velattomasta hinnasta on kasvanut merkittävästi. Uudiskohteiden yhtiölainaosuus on ollut viime vuosina tavallisesti 60–75 % asunnon velattomasta hinnasta.

KVKL:n aineiston perusteella[8] enimmäisluotto-osuuden rajoittaminen 60 prosenttiin saattaisi vaikuttaa uudiskohteiden myyntiin (kuvio 2). Enimmäisluotto-osuuden rajaaminen 60 prosenttiin hillitsisi uudiskohteiden yhtiölainaosuuksien kasvua.

Omistusasumiseen tarkoitettuja vapaarahoitteisia uusia asunto-osakkeita on markkinoitu viime vuosina myös asuntosijoittajille. Enimmäisluotto-osuuden rajoittaminen vähentäisi myös osaltaan korkean velkavivun käyttöä asuntosijoittamisessa. Suuri yhtiölainaosuus tarjoaa mahdollisuuden päästä asuntosijoittajaksi verrattain pienellä oman pääoman osuudella. Mahdollisuutta sijoittaa pienellä oman pääoman osuudella ovat hyödyntäneet etenkin yksityissijoittajat. Yhtiölaina voi olla asuntosijoittajalle henkilökohtaista sijoituslainaa edullisempi rahoitusmuoto. Lisäksi sijoittaja voi hyödyntää lainan korkomenojen ja lyhennysten vähennysoikeutta pääomatuloista. Määristä ei ole saatavilla täysin yhtenäisiä tilastotietoja[9], mutta eri selvitysten mukaan kotitalouksien rooli yhtiölainojen ottajina on merkittävä. Tilastokeskuksen varainsiirtoveroaineiston perusteella kotitalouksilla on yli 80 % uusien asuntojen yhtiölainoista.[10] Vuokranantajien kyselyn mukaan voidaan arvioida, että noin kolmasosalla yksityissijoittajista on taloyhtiölainaa. Kuitenkin vain 12 prosentilla vastaajista taloyhtiölainavelkaa on yli 100 000 euroa.

Kuvio 2.



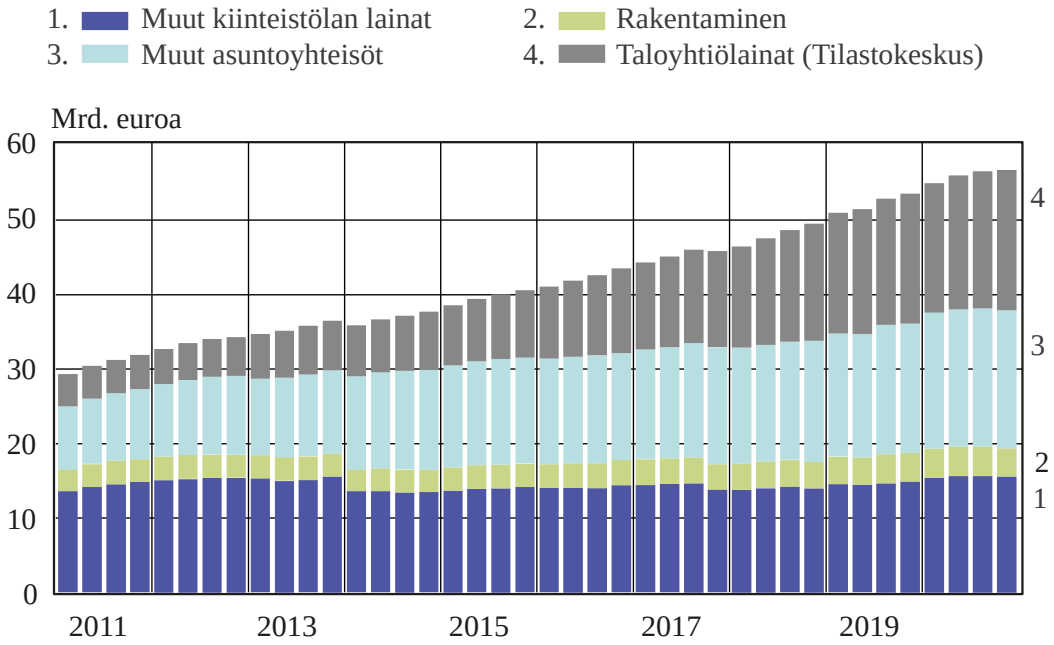
Lähteet: KVKL ja Suomen Pankki.

20.4.2021
eurojatalous.fi

Taloyhtiölainat tilastoidaan osaksi laajempaa asuntoyhteisöt-sektoria. Siihen sisältyy asunto-osakeyhtiöiden lisäksi asuntojen vuokraukseen erikoistuneita kiinteistöyhtiöitä sekä julkisen sektorin tukemaa asuntotuotantoa[11]. Koko asuntoyhteisöjen lainakanta oli syyskuussa 2020 noin 42,3 mrd. euroa. Suomessa toimivat luottolaitokset myöntävät suurimman osan asuntoyhteisöjen luotoista. Pankkien lisäksi rahoitusta myöntää mm. julkinen sektori. Kotimaisten luottolaitosten lainat asuntoyhteisöille olivat vuoden 2020 syyskuun lopussa yhteensä n. 37 mrd. euroa (kuvio 3, vihreät pylväät). Tästä varsinaisille asunto-osakeyhtiöille myönnettyjen lainojen osuus oli noin 22 mrd. euroa (kuvio 3)[12]. Merkittävä osa pankkien asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen kannasta on uudisrakentamiseen myönnettyä rakennusaikaista rahoitusta[13]. Enimmäisluotto-osuus vaikuttaisi pääosin uudisrakentamiseen myönnettyihin rakennusaikaisiin lainoihin.

Kuvio 3.

Taloyhtiölainat käsittävät noin kolmanneksen kotimaisten luottolaitosten kiinteistöalan lainoista



Lähteet: Suomen Pankki ja Tilastokeskus.

20.4.2021
eurojatalous.fi

Enimmäisluotto-osuuden rajoituksen vaikutus rakentamisen rahoitukseen

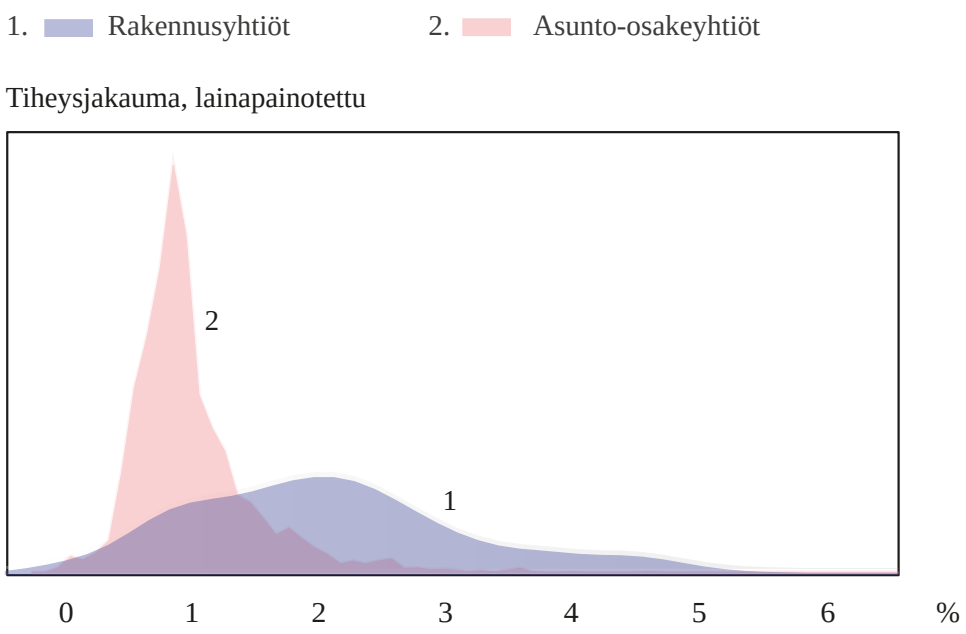
Suuret taloyhtiölainat ovat vakiintuneet viime vuosien aikana tavaksi rahoittaa omistusasumiseen tarkoitettuja vapaarahoitteisia uusia asuntokohteita. Yhtiölainojen käyttö vähentää rakentajayrityksen muun rahoituksen tarvetta rakennusaikana. Rakentajan näkökulmasta suuri yhtiölaina pienentää asuntorakentamiseen liittyviä rahoitusriskejä, sillä rakennusyhtiö vastaa yhtiölainasta vain rajatun ajan. Taloyhtiölaina siirtyy taloyhtiön ja sen osakkaiden vastuulle, kun uudiskohteen asuinhuoneistot on myyty ja niiden hallinta luovutettu ostajille. RS-järjestelmä mahdollistaa mm. asuntojen myynnin jo rakentamisvaiheen aikana, mikä myös pienentää rahoittamiseen liittyviä riskejä[14]. Taloyhtiölainoilla ja RS-järjestelmällä on etenkin pienille rakennusyhtiöille suuri merkitys hankkeiden käynnistymisen kannalta, ja asuntohankkeet voidaankin käynnistää vasta, kun kohteelle on saatu ennalta määritetty määrä ennakkovarauksia,

usein n. 40–50 % myytävistä asunnoista. Yhtiölainan avulla pienetkin rakennusliikkeet pystyvät samanaikaisesti aloittamaan useamman rakennuskohteen rakentamisen.

Rakennusyhtiöille myönnettyjen rakennusaikaisten pankkilainojen keskimääräinen korko on noin prosentin korkeampi kuin asuntoyhteisöjen lainakannan keskimääräinen korko. Pienimmille yrityksille pankkien myöntämien RS-lainojen merkitys korostuu, sillä pienten rakennusyhtiöiden pankkilainoista maksama korko on usein rakennusyhtiöiden keskimääräistä korkoa selvästi korkeampi (kuvio 4.). Pienillä yrityksillä luottoriski on yleensä suuryrityksiä korkeampi, koska niillä on vähemmän vakuuksia ja niiden maksuvalmius laskusuhdanteessa saattaa olla suuryrityksiä heikompi.

Kuvio 4.

Etenkin pienet rakennusliikkeet maksavat lainoistaan selvästi yhtiölainoja korkeampaa korkoa



Lähde: Suomen Pankki.

20.4.2021
eurojatalous.fi

Suurilla rakennusliikkeillä on tavallisesti useita rahoituslähteitä, kuten esimerkiksi rakennusaikainen RS-laina, muu markkinaehtoinen rahoitus ja asukkailta kerätyt kauppahinnan ennakot. Pienten yhtiöiden mahdollisuus hankkia vaihtoehtoisia rahoitusmuotoja on sen sijaan usein rajallinen. Enimmäisluotto-osuuden rajaaminen voi vaikuttaa pienten rakennusyhtiöiden

rahoituskustannuksiin, jos niiden on otettava rakennusaikaisen lainan lisäksi muuta rahoitusta hankkeiden rahoittamiseen. Rajoitteen vaikutus voi näkyä myös siten, että rakentamisen aloittaminen vaatii aikaisempaa suuremman määrän ennakkovarauksia.

Viitteet

1. Ks. https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kotitalouksien-velkaantumista-hillittava-uusin-keinoin. Suomen Pankki piti lausunnossaan taloyhtiölainojen enimmäisluottoasteen rajausta ja työryhmän ehdotuksia perusteltuina. ↑
2. Suomen Pankin luottotietietokannan perusteella viimeisen vuoden aikana solmittujen taloyhtiölainojen lyhennysvapaat (jos sellaista käytetty) olivat keskimäärin n. 2 vuotta ja pisimmillään 5 vuotta. ↑
3. Asuntoyhtiö voi ajautua myös konkurssiin, joskin taloyhtiöiden konkurssit ovat hyvin harvinaisia. ↑
4. Ns. oma perustajaurakointi alkaa asunto-osakeyhtiön perustamisella. Tämän jälkeen rakennuttaja rakentaa kohteen itse tai rakennusliikkeen avulla. Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan riittävät vakuudet. (AsKL 2:19.) Perustajayritys voi ottaa tämän järjestelmän puitteissa lainaa rakennushanketta varten taloyhtiön nimiin (ns. RS-laina). Nostetut RS-lainat kirjataan asunto-osakeyhtiön velaksi eli taloyhtiölainoiksi. Uudisrakentamisen huippuvuonna 2017 peräti 75 % käynnistetyistä asuntohankkeista oli omana perustajaurakointina toteutettuja RS-kohteita. RS-säännöstö suojaa rakentamisvaiheessa asunnonostajaa rakennuttajan konkurssilta ja rakennusvirheiltä ja varmistaa kohteen rakentamisen suunnitelmien mukaan. ↑
5. Ns. vuokra-asuntorakentamiseen kohdistuvana neuvottelu-urakkakohde. ↑
6. Asuntojen ammattimainen sijoittajakysyntä on kasvanut Suomessa viime vuosina, ja markkinoille on suurten kotimaisten toimijoiden lisäksi tullut useita ulkomaisia ammattisijoittajia. ↑
7. Taloyhtiölainoja syntyy pääsääntöisesti vain tapauksissa, missä hanke on käynnistetty perustajaurakointina, mutta syystä tai toisesta myyty instituutiosijoittajalle myöhemmässä vaiheessa. ↑
8. KVKL:n tiedot käsittävät kuitenkin vain osan uudistuotannosta. Ne eivät sisällä kaikkia välittäjiä. Lisäksi mikäli kohde rakennetaan vuokrakäyttöön, se ei luonnollisesti tule mukaan näihin tilastoihin. ↑
9. Saatavilla on kuitenkin hieman uutta tietoa mm. sijoitusasuntolainoista. Ks. tarkemmin Euron & talouden 1/2021 ”Sijoitusasuntolainojen erittely asuntolainoista tarkentaa kuvaa kotitalouksien velkaantumisesta”. ↑
10. Osa kotitalouksien ottamasta taloyhtiölainoista on hankittu asunnon sijoituskäyttöön. Yksityishenkilöillä arvellaan olevan yli 300 000 sijoitusasuntoa, mikä vastaa noin 36:ta prosenttia vuokra-asuntokannasta. Lähde: KTI. ↑

11. Näitä erikoistuneita kiinteistöyhtiöitä sekä julkisen sektorin toimijoita ovat mm. vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakentavat ja hallinnoivat suuret osakeyhtiöt, kotimaisten eläke- ja vakuutusyhtiöiden hallinnoimat asuntojen vuokraukseen erikoistuneet kiinteistösijoitusyhtiöt, erilaiset ARA:n nimeämät yleishyödylliset yhteisöt sekä kuntien määräysvallassa olevat yhtiöt. ↑
12. Tilastokeskus on arvioinut kotitalouksien vastuulla olevien taloyhtiölainojen määräksi 18,4 mrd. euroa. ↑
13. Ks. Vilkas rakentaminen kasvattaa asuntoyhteisöjen lainakantaa. ↑
14. Ks. https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/en/yhteenvetoraportti.pdf. ↑

Asiasanat

korona, rakentaminen, taloyhtiölainat, velkaantuminen