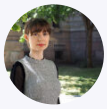
Blogi

Uudiskohteiden kaupoissa käytetään yhä useammin suuria taloyhtiölainoja

Rahoitusvakaus | 29.08.2019 | Kristiina Tuomikoski

KIRJOITTAJA



Kristiina Tuomikoski

Taloyhtiölaina on asunto-osakeyhtiön vastuulla oleva laina, jota yhtiön osakkaat maksavat takaisin rahoitusvastikkeen kautta. Suuret taloyhtiölainaosuudet saattavat hämärtää asunnon hankkimisen kustannuksia ostajille.

Viime vuosina uudiskohteiden taloyhtiölainat ovat yleistyneet rahoitusmuotona, ja niiden koko on kasvanut. Suuret taloyhtiölainaosuudet saattavat hämärtää asunnon hankkimisen kustannuksia ostajille.

Taloyhtiölaina on asunto-osakeyhtiön vastuulla oleva laina, jota yhtiön osakkaat maksavat takaisin rahoitusvastikkeen kautta. Taloyhtiö voi ottaa lainaa esimerkiksi rakennuksen korjaustarpeisiin. Uudiskohteiden rakennusta varten myös taloyhtiön perustava rakennusliike voi hakea lainaa taloyhtiön nimiin. Jos taloyhtiöllä on lainaa, asuntojen myynnin yhteydessä asuntokauppojen tietoihin merkitään erikseen asunnon nk. myyntihinta ja velaton hinta. Myyntihinta on asunnon arvon osa ilman taloyhtiölainaosuutta; se osa asunnon arvosta, jonka ostaja maksaa myyjälle heti. Velaton hinta on asunnon kokonaisarvo, eli myyntihinta sekä mahdollinen asunto-osakkeisiin kohdistuva taloyhtiölaina. Jos taloyhtiölainaa ei ole lainkaan, asunnon myyntihinta on sama kuin sen velaton hinta.

Asuntokauppojen tietojen perusteella voidaan siten tarkastella taloyhtiölainojen yleistymistä. Niin uusien kuin vanhojen asuntojen kauppatietoihin on yhä useammin merkitty taloyhtiölainoja. Yhtiölainojen suosio on lisääntynyt vuoden 2014 jälkeen etenkin uusissa asunnoissa (Kuvio 1). Vuonna 2018 yli yhdeksässä kymmenestä uudiskohteen kaupasta oli jonkin verran taloyhtiölainaa, kun vuosina 2001–2013 kahdeksan kymmenestä oli tällaisia kauppoja.

Sen lisäksi että taloyhtiölainat ovat yleistyneet rahoitusmuotona, ne ovat uudiskohteissa myös yhä suurempia. Aiempaa paljon mittavampi osa uusien asuntojen kaupoista on osittain rahoitettu hyvin suurella taloyhtiölainalla (Kuvio 2). Kuviossa näkyy, ettei taloyhtiölainojen käyttö vanhoissa asunnoissa ole juuri muuttunut – jos taloyhtiölainaa on, se on vanhassa asunnossa useimmiten alle 5 % sen velattomasta hinnasta. Toisaalta uudiskohteiden kaupat, joissa on taloyhtiölainaa, ovat muutaman vuoden aikana kasautuneet korkeampien taloyhtiölainaosuuksien ryhmiin.

Suurimpien taloyhtiölainaosuuksien yleisyys eroaa kuitenkin kaupunkien välillä (Kuvio 3). Etenkin Oulu, Tampere ja Turku erottuvat – näissä kaupungeissa yli puolet uusista asunnoista myydään suuren yhtiölainan kanssa. Atro Andersson Tilastokeskuksesta on kirjoittanut samasta trendistä ja pohtii Helsingin verrattain pientä lukua. Hän ehdottaa, että ero voi johtua siitä, että pääkaupungin asunnot ovat kalliimpia. Tällöin velkaosuudet näyttävät prosentuaalisesti pienemmiltä vaikka ne ovat euromääräisesti suurempia kuin muilla alueilla (Kuvio 3).

Vaikka asuntokauppojen tietoihin olisi merkitty taloyhtiölainaa, tiedoista ei kuitenkaan selviä suoraan, kuinka usein ostajat päättävät pitää taloyhtiölainan ja kuinka usein he maksavat taloyhtiölainan pois. Tätä voidaan arvioida tarkastelemalla vuosia 2014–2018, jolloin taloyhtiölainat ovat olleet erityisen yleisiä ja vertailemalla uudiskohteita sekä muutaman vuoden ikäisiä asuntoja (Kuvio 4). 2–3 vuoden ikäisissä asunnoissa taloyhtiölainaosuudet ovat pienempiä kuin enintään vuoden ikäisissä uudiskohteissa. Suurin osa näistä nuorista asunnoista myydään niin, että taloyhtiölaina ei ylitä 10 % asunnon velattomasta hinnasta. Voidaan siis arvioida, että asuntojen ensimmäiset ostajat ovat maksaneet ison osan alkuperäistä taloyhtiölainaa pois (esimerkiksi pankkilainalla). Kuitenkin 2–3 vuoden ikäisten asuntojen kauppoja on tiedoissa paljon vähemmän kuin uudiskohteita, vain noin viidesosa uudiskohteiden määrästä. Emme tiedä, miten taloyhtiölainaosuudet muuttuvat suurimmassa osassa uudiskohteita niiden ensimmäisen myynnin jälkeen.

Yksi syy taloyhtiölainojen yleistymiseen ja niiden koon kasvuun on todennäköisesti ripeä rakentaminen[1] .Viime vuosina uusia asuntoja on valmistunut runsaasti, keskimäärin 34 000 vuodessa[2]. Rakennusyhtiöiden kannattaa neuvotella perustamilleen taloyhtiöille suuri laina, sillä sen avulla rakennusyhtiö voi sitoa vähemmän omaa pääomaa rakennushankkeeseen. Rakennusyhtiöiden on mahdollisesti myös helpompi myydä asuntoja, kun suuremman taloyhtiölainan avulla ostaja voi saada asunnon pienemmällä henkilökohtaisella asuntolainalla.

Korjausrakentamiseen liittyvät taloyhtiölainat ovat hyvä tapa järjestää talon elinkaaren vaatimat parannukset. Uusissa asunnoissa tällaista tarvetta ei vielä ole. Suuret yhtiölainaosuudet juuri uudiskohteissa ovat huolestuttavia. Uusien asuntojen taloyhtiölainat ja niille myönnetyt laina-ajan

alussa olevat lyhennysvapaat hämärtävät asunnon hankkimisen kustannuksia ostajille. Ne myös kannustavat kotitalouksia velkaantumaan. Suurella kotitalouksien velkataakalla on negatiivisia vaikutuksia koko talouteen, sillä se heikentää talouden sopeutumista häiriötilanteisiin. Tuloihin sidottu, taloyhtiölainat huomioon ottava velkakatto ja asuntokaupan rahoittamiseen käytettävien taloyhtiölainojen koon rajoitus voisivat osaltaan pienentää taloyhtiölainojen kasvattamaa velkaantumisen riskiä[3]

Asiasanat

asuntomarkkinat, makrovakausvälineet, taloyhtiölainat, velkaantuminen