Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto

10.9.2018

Julkinen

Asuntopolitiikan kehittämiskohteet, teema taloyhtiölainojen ongelmakohdat ja kehittämistarpeet (asia 061/2018 vp)

Suomen Pankin lausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle, 10.9.2018

1 Taloyhtiölainojen kasvu

Lausunnossa tarkastellaan taloyhtiölainojen (ja laajemmin asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen) viimeaikaisen nopean kasvun syitä, kasvun vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen ja riskeihin sekä mahdollisia keinoja taloyhtiölainoihin liittyvien riskien lievittämiseksi. Lausunnon lopussa on kuvioliite taloyhtiölainojen viimeaikaisesta kehityksestä.

Suomalaisten luottolaitosten lainananto asuntoyhteisöille on kasvanut koko 2010-luvun selvästi ripeämmin kuin luottolaitosten asuntolainananto (kuviot 1 ja 2). Tämän seurauksena asuntoyhteisölainojen suhteellinen osuus luottolaitosten välittämästä asuntorahoituksesta (kuvion 1 oikea puoli) ja kotitalouksien vastuulla olevien taloyhtiölainojen osuus kotitaloussektorin veloista (kuvio 3) ovat kasvaneet. Uusien asuntojen kaupoissa suuret yhtiölainaosuudet ovat viime vuosina yleistyneet (kuvio 4).

Taloyhtiölainojen kasvulle on useita syitä (kuvio 5). Asuntoyhteisöille myönnetyillä lainoilla on osaltaan rahoitettu kaupungistumisen siivittämää kerrostalojen rakentamista, joka on viime vuosina ollut poikkeuksellisen vilkasta (kuvio 6). Uudisasunnoista suuri osa on myyty ammattimaisille ja yksityisille asuntosijoittajille, jotka ovat hyödyntäneet taloyhtiölainojen mahdollistamaa edullista velkavipua. Taloyhtiölainojen käyttöä asuntosijoitusten rahoituslähteenä on saattanut kannustaa myös niiden edullinen verokohtelu asuntosijoittajien osalta. Myös asuntokannan ikääntymisestä aiheutunut korjausrakentamisen kasvu on vauhdittanut taloyhtiölainanantoa (kuvio 7).

Taloyhtiölainat ovat varsin edullisia: uusien yhtiölainojen keskimääräiset pituudet ja lainamarginaalit ovat viime vuosina olleet lähellä uusien asuntolainojen vastaavia ehtoja. Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden asteittainen supistaminen on osaltaan kasvattanut taloyhtiölainojen suhteellista houkuttelevuutta asuntolainoihin verrattuna. Uusiin yhtiölainoihin liittyvät lyhennysvapaat laina-ajan alussa ovat puolestaan yleistyneet ja pidentyneet.[1]

[1] Ks. Finanssivalvonnan lehdistötiedote *Rakennusaikaisessa rahoituksessa ja taloyhtiölainoissa yhä enemmän riskejä*, 23.5.2018.

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen

2 Taloyhtiölainojen riskit rahoitusjärjestelmän vakaudelle

Useimpien viime vuosikymmenten suurien finanssikriisien taustalla ovat olleet asuntomarkkinoiden ja asuntoluotonannon ylikuumeneminen, asuntohintakuplien puhkeaminen ja joissain kriiseissä liiallinen velkarahoitteinen asunto- ja kiinteistörakentaminen. Kotitaloussektorin suuri velkaantuneisuus on syventänyt kriisejä ja hidastanut kriiseistä toipumista, koska velkaantuneet kotitaloudet tyypillisesti voimakkaasti supistavat kulutustaan kriisitilanteissa.

Taloyhtiölainanannon kasvu – erityisesti siltä osin kuin se liittyy asuntokaupan ja asuntorakentamisen rahoittamiseen korjausrakentamisen sijasta – voi potentiaalisesti osaltaan ylikuumentaa asuntomarkkinoita ja liiallisesti kasvattaa kotitaloussektorin velkaantumista. Sen vuoksi Suomen Pankki ja muut rahoitusjärjestelmän vakaudesta vastaavat viranomaiset arvioivat tarkasti taloyhtiölainojen kasvuun, käyttöön ja luonteeseen liittyviä lyhyen ja pidemmän aikavälin vakausriskejä.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut Suomessa ennätyksellisen suureksi. Taloyhtiölainojen nopean kasvun seurauksena yhä suurempi osuus kotitalouksien veloista on taloyhtiölainoja.

Kotitalouksien suureksi kasvanut velkaantuneisuus on merkittävä rakenteellinen, pysyväisluonteinen riski Suomen rahoitusjärjestelmän vakaudelle. Taloyhtiölainojen lisääntynyt saatavuus tarjoaa kotitalouksille lisää kilpailukykyisiä rahoitusvaihtoehtoja asuntorahoituksessa, mikä on omiaan kasvattamaan kotitaloussektorin velkaantuneisuutta.

Pitkälti kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvien riskien vuoksi Finanssivalvonta alensi uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta (”lainakattoa”) 85 prosenttiin heinäkuusta 2018 alkaen. Valtiovarainministeriö puolestaan asetti vastikään työryhmän esittämään tarpeellisia makrovakaudellisia lisätoimenpiteitä kotitalouksien hallitsemattoman velkaantuneisuuden rajoittamiseksi.[2] Työryhmä arvioinee myös taloyhtiölainanantoon kohdistuvien makrovakausvälineiden tarpeellisuutta.

Taloyhtiölainojen viimeaikainen kasvu ja niiden käyttötapojen muuttuminen ovat jossain määrin huolestuttavia (kuvio 8).

[2] Ks. valtiovarainministeriön tiedote, https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/tyoryhma-selvittamaan-kotitalouksen-velkaantumisen-rajoittamista.

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen

Finanssivalvonta havaitsi keväällä 2018 julkistamassa selvityksessään, että pankit eivät lainanhakijoille tekemissään maksuvaralaskelmissa kaikilta osin riittävästi arvioineet taloyhtiölainoihin liittyvien lyhennysvapaiden päättymisen ja korkotason mahdollisen nousun vaikutuksia kotitalouksien maksu- ja lainanhoitokykyyn. Kuluttajansuojan kannalta on ongelmallista, jos puutteellisesti tehdyt maksuvaralaskelmat antavat laina-asiakkaalle vääristyneen kuvan kyvystään suoriutua lainojensa ja vastikkeidensa hoitamisesta. Rahoitusvakauden näkökulmasta puutteelliset luotonmyöntökäytännöt – kuten pitkät lyhennysvapaat ja sallivat maksuvaralaskelmat – kannustavat osaltaan kotitalussektorin velkaantumista.

Kaikki asunnonostajat eivät välttämättä täysin ymmärrä suuriin yhtiölainaosuuksiin ja niiden hoitamiseen liittyviä riskejä, erityisesti korkoriskejä ja lyhennysvapaiden päättymisen vaikutusta vastikkeisiin. Lisäksi yksittäisen sijoittajan suuri osuus taloyhtiön osakkeista on riski muille osakkaille tilanteessa, jossa sijoittaja ei suoriudu vastuistaan ja muut osakkaat joutuvat viime kädessä yhteisvastuullisesti hoitamaan taloyhtiön lainoja. Korkotason äkillinen voimakas nousu voisi puolestaan aiheuttaa ongelmia ainakin osalle suurta velkavipua käyttävistä asuntosijoittajista.

Puutteellinen käsitys riskeistä voi saada jotkin kotitaloudet ostamaan lainan- ja vastikkeenhoitokykyynsä nähden liian kalliin asunnon. Liian suuret lainat voivat kuluttajansuojaongelmien lisäksi olla ongelmallisia myös rahoitusvakauden näkökulmasta siltä osin kuin puutteellinen tietämys ja ymmärrys riskeistä on laaja-alaista ja kiihdyttää osaltaan koko kotitaloussektorin velkaantumista.

Taloyhtiölainat ovat viime aikoina olleet edullinen epäsuora rahoituslähde asuntosijoittajille. Asuntosijoittaminen on osaltaan ruokkinut asuntorakentamista. Liiallinen velkarahoitteinen asuntojen ja liikekiinteistöjen rakentaminen on ollut osallisena useisiin vakavimmista finanssikriiseistä, ml. Suomen talous- ja pankkikriisi 1990-luvulla sekä Espanjan ja Irlannin finanssikriisit globaalin finanssikriisin yhteydessä.

Rakentamisen voimakkaaseen kasvuun liittyviä riskejä lievittää kuitenkin Suomessa tällä hetkellä se, että asuntoja rakennetaan erityisesti pääkaupunkiseudulla, joka kasvaa ja jossa uusien asuntojen tarve on suuri. Asuntojen hintojen kehitys on Suomessa keskimäärin maltillista, eivätkä asunnot ole yleisimmin käytettyjen arvostusmittareiden perusteella ainakaan koko maan tasolla yliarvostettuja. Asuntojen hintojen kehitys on kuitenkin alueellisesti ja asuntotyypeittäin voimakkaasti eriytynyttä. Erityisesti uusien pienten asuntojen hinnat ovat nousseet kasvukeskuksissa ripeästi.

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen

3 Taloyhtiölainojen sääntelytarpeet

Suomen viranomaisilla ei tällä hetkellä ole käytettävissään suoraan taloyhtiölainanantoon kohdistuvia makrovakausvälineitä. Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde tosin koskee välillisesti myös taloyhtiölainoja, sillä asuntolainaa myönnettäessä taloyhtiölainaosuus huomioidaan lainanhakijan luototussuhdetta laskettaessa. Jos asunnonostaja kuitenkin rahoittaa asunnon hankinnan pelkästään omilla säästöillä (tai esim. kulutusluotoilla tai lainaamalla toiselta yksityishenkilöltä) ja taloyhtiölainalla, ei tähän yksittäiseen asiakkaaseen kohdistuvaa luottoriski- ja maksukykyarviota tee välttämättä mikään taho. Tällöin myöskään Finanssivalvonnan suosittelemaa lainanhoitokykyarviota ei tehdä. Tästä ovat myös jotkut pankit esittäneet huolensa.

Enimmäisluototussuhde koskee kuluttajien asunto- tai kiinteistövakuudellisia luottoja eli myös yksityishenkilöiden ottamia sijoitusasuntolainoja, mutta luottolaitoslaki ei mahdollista vaatimuksen kohdistamista erisuuruisena sijoitusasunnon hankintaa varten otettavaan lainaan. Lisäksi se, että lainan enimmäismäärää rajoitetaan suhteessa vakuuksien arvoon eikä ostettavan asunnon hintaan, mahdollistaa sijoitusasuntojen ostaminen kokonaan velkarahoituksella, jos muita reaalivakuuksia on riittävästi.

Enimmäisluototussuhteen kohdistaminen erisuuruisena sijoitusasuntolainaan olisi yksi mahdollinen väline taloyhtiölainojen ja velkarahoitteisen asuntosijoittamisen riskien lievittämiseksi (kuvio 9). Muita mahdollisia ja keskustelussa esitettyjä keinoja tähän tarkoitukseen voisivat olla muun muassa asuntokaupassa sallittujen yhtiölainaosuuksien enimmäiskoon rajoittaminen suhteessa asunnon velattomaan hintaan (taloyhtiölainan enimmäisrahoitusaste), taloyhtiölainojen lyhennysvaatimus laina-ajan alussa, verotuksen muuttaminen velkaantumista vähemmän kannustavaksi, kiinteistövakuudellisten luottojen riskipainojen korottaminen pankkien vakavaraisuuslaskennassa ja asuntolainojen enimmäisluototussuhteen sitominen asunnon hintaan (lainalle annettavien vakuuksien sijasta). Finanssivalvonta voi myös antaa pankeille taloyhtiölainojen luotonmyöntökäytäntöjä ja luottoehtoja koskevia suosituksia, kuten se teki toukokuussa 2018.

SUOMEN PANKKI

Katja Taipalus
osastopäällikkö

Jukka Vauhkonen
vanhempi neuvonantaja

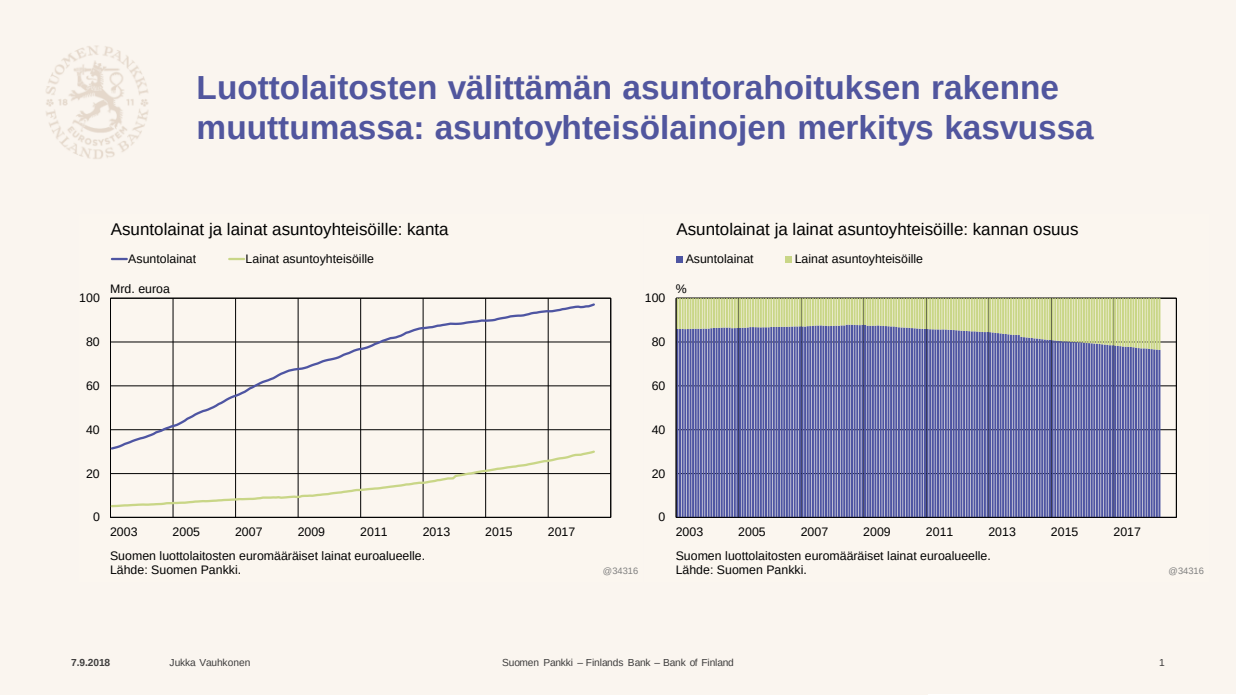
Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen

KUVIOLIITE

Kuvio 1.



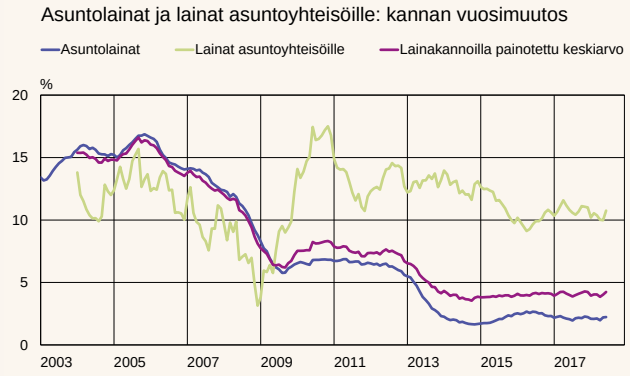
Kuvio 2.

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen

Lainat asuntoyhteisöille kasvavat ripeästi, luottolaitosten välittämä koko asuntorahoitus maltillisesti

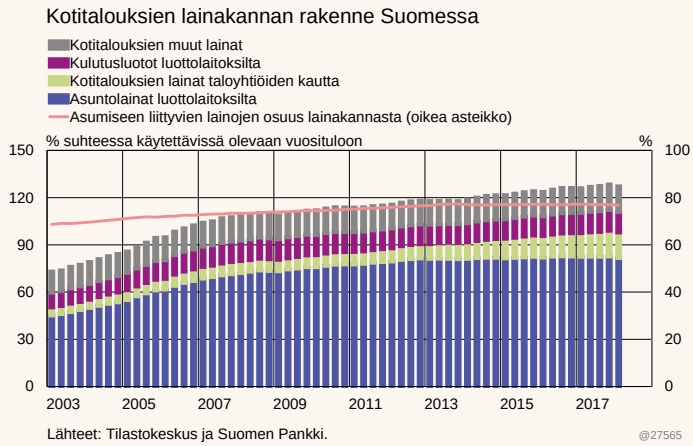


Suomen luottolaitosten myöntämät euromääräiset lainat euroalueelle.
Lähde: Suomen Pankki.

@34316

Kuvio 3.

Kotitaloudet ennätyksellisen velkaantuneita suhteessa tuloihinsa; entistä suurempi osa velasta taloyhtiöiden kautta



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

@27565

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

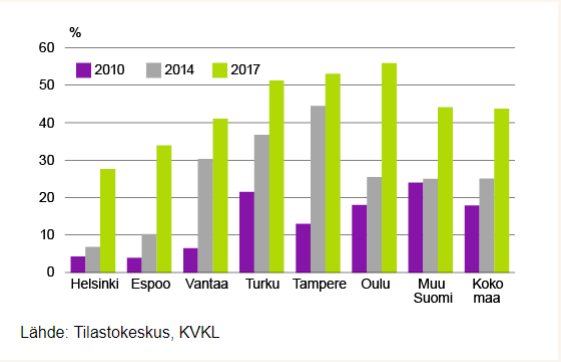
10.9.2018

Julkinen

Kuvio 4.

Suuret yhtiölainaosuudet yleistyneet uudiskohteissa

Yhtiölainaosuudeltaan vähintään 70 prosentin suuruisten uusien asuntojen kauppojen osuus kaupoista, jotka on rahoitettu osin yhtiölainalla



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

Lähde: http://tietotrenditblogi.stat.fi/velkaosuudet-ovat-kasvaneet-erityisesti-suurissa-kaupungeissa/.

Kuvio 5.

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen

Taloyhtiölainojen kasvun taustalla useita ilmiöitä

- Uusien kerrostaloasuntojen rakentaminen poikkeuksellisen vilkasta kasvukeskuksissa
- Sekä ammattimainen että yksityishenkilöiden asuntosijoittaminen kasvanut
- Suuret taloyhtiölainaosuudet yleistyneet uusien asuntojen kaupassa
- Taloyhtiölainat muistuttavat pituuksiltaan ja koroiltaan asuntolainoja
- Uuden asunnon yhtiölainassa usein lyhennysvapaa laina-ajan alussa
- Asukas- ja vuokranantajaosakkaiden verotuksessa eroja
  - Asuntolainojen korot osittain vähennyskelpoisia; osuutta supistettu
  - Sijoitusasuntolainojen korot kokonaan vähennyskelpoisia
  - Vuokranantajaosakkaiden pääomavastikkeet vähennyskelpoisia, jos taloyhtiö tulouttaa vastikkeet
- Korjausrakentamisen tarve kasvussa asuntokannan ikääntymisen myötä

7.9.2018 Jukka Vauhkonen Suomen Pankki – Finlands Bank – Bank of Finland 5

Kuvio 6.

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen

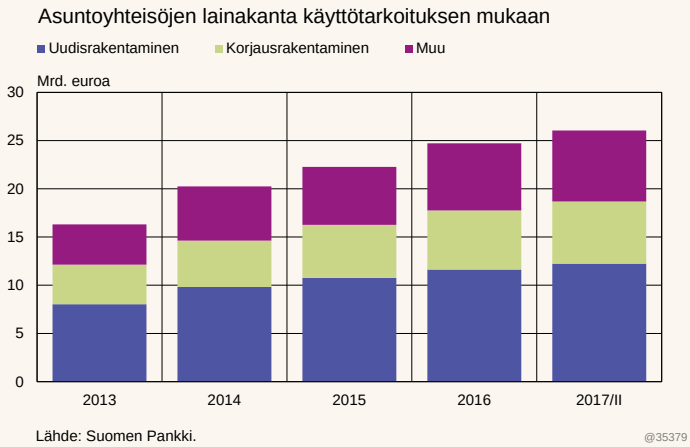
Kuvio 6. Uusien kerrostaloasuntojen rakentaminen poikkeuksellisen vilkasta



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

Kuvio 7.

Vilkas rakentaminen kasvattanut asuntoyhteisöjen lainakantaa – sekä uudis- että korjausrakentamisvaiheessa



Lähde: Suomen Pankki.
@35379

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen

Kuvio 8.

Taloyhtiölainanannon vaikutuksia rahoitusvakauteen ja kuluttajansuojaan syytä arvioida kattavasti

- Muuttaa kotitalouksien velkaantumisen rakennetta
- Pitkät lyhennysvapaat ylläpitävät kotitalouksien velkaantuneisuutta
- Kotitaloudet ja sijoittajat alttiita korkojen nousulle
- Puutteet maksuvaran arvioinnissa kasvattavat luottoriskejä ja heikentävät kuluttajansuojaa
- Liiallisen velkarahoitteisen rakentamisen ja sijoittamisen riskit
- Taloyhtiölainat asuntosijoittajien edullisena velkavipuna
- Houkuttelevatko yhtiölainat riskipitoisempia kotitalouksia?

Finanssivalvonnan kysely:

- Luottolaitosten arvion mukaan rakennusaikaisen rahoituksen ja taloyhtiölainojen riskit maltilliset mutta kasvaneet
- Luottolaitosten mukaan riskejä kasvattavat yhtiölainaosuuksien ja ammattimaisten sijoittajien määrän kasvu, lyhennysvapaiden pidentyminen sekä asuntomarkkinoiden eriytyminen

7.9.2018 Jukka Vauhkonen Suomen Pankki – Finlands Bank – Bank of Finland 8

Kuvio 9.

Mahdollisia keinoja taloyhtiölainojen ja velkarahoitteisen asuntosijoittamisen riskien lievittämiseksi

- Luotonmyöntökäytäntöjä ja luottoehtoja koskevat suositukset
- Enimmäisluototussuhteen sitominen hankittavan asunnon hintaan
- Enimmäisluototussuhteen kohdistaminen erisuuruisena sijoitusasuntolainaan
- Kiinteistövakuudellisten luottojen riskipainojen korottaminen
- Taloyhtiölainan lyhennysvaatimus laina-ajan alussa
- Yhtiölainaosuuden rajoittaminen suhteessa asunnon velattomaan hintaan
- Verotuksen muuttaminen velkaantumista vähemmän kannustavaksi

7.9.2018 Jukka Vauhkonen Suomen Pankki – Finlands Bank – Bank of Finland 9

Rahoitusmarkkina- ja tilasto-osasto
Jukka Vauhkonen

10.9.2018

Julkinen