



Rakennusaikaisen rahoituksen ja taloyhtiölainojen riskit kasvaneet – asuntolaina-asiakkaiden maksukykyarvioinnissa puutteita yhtiölainojen huomioinnin osalta

Kotitalouksien arvioitu osuus asuntoyhteisöjen lainoista on kasvanut viime vuosina voimakkaasti. Osuuden kasvu on myös ollut yksi merkittävimmistä kotitalouksien velkaantuneisuutta kasvattaneista tekijöistä viime vuosina. Kotitalouksien vastuulla olevat taloyhtiölainat ovat kasvaneet yli 10 prosentin vuosivauhtia vuodesta 2013 lähtien ja ne olivat Tilastokeskuksen mukaan 18,9 miljardia euroa vuoden 2017 lopussa.

Taloyhtiölainojen kasvun taustalla on sekä lisääntynyt korjausrakentaminen että uudisrakentamisen voimakas kasvu. Uudisrakentamista ja siihen liittyvää yhtiölainaosuusien kasvua on vauhdittanut myös sijoittajakysynnän kasvu. Korkeat yhtiölainaosuudet ovat yleistyneet erityisesti kasvukeskusten uusien asuntojen kaupassa. Kiinteistöväälitysalan Keskusliiton (KVKL) aineiston mukaan vähintään 70 prosentin yhtiölainaosuusien osuus kaikista osittain yhtiölainalla rahoitetuista uudisasuntokaupoista oli vuonna 2017 yli 40 prosenttia, kun vuonna 2010 vastaava osuus oli alle 20 prosenttia.

Yhtiölainojen voimakkaan kasvun sekä kotitalouksien velkaantuneisuuskehityksen vuoksi Finanssivalvonta lähetti 12 valvottavalle kyselyn, jonka tarkoituksena oli kerätä tietoa siitä, minkälaisiksi valvottavat arvioivat rakennusaikaiseen rahoitukseen ja taloyhtiölainoihin liittyvät riskit sekä miten luotonmyöntökriteerit ovat muuttuneet. Lisäksi kyselyn tarkoituksena oli selvittää, miten taloyhtiölainat huomioidaan asuntolainaa hakevien henkilöasiakkaiden maksukykyä arvioitaessa. Selvityksen havainnot perustuvat luottolaitosten toimittamiin kyselyvastauksiin sekä liitemateriaaleihin. Valvottavatapaamisia ei selvityksen puitteissa järjestetty.

Finanssivalvonnan näkemykset ja suositukset havaintojen pohjalta:

- Taloyhtiölainojen kasvaneet riskit tulee ottaa kokonaisvaltaisesti huomioon asuntotuotantoon ja kauppaan liittyvässä luotonannossa. Yhtiölainojen riskitilanteen seuraaminen on oleellinen osa hyvää luottoriskien hallintaa.
- Yhtiölainojen kohonneiden riskien vuoksi rahoitusasteiden nousun jatkumista ja lyhennysvapaiden pidentymisen yleistymistä ei pidetä toivottavana kehityksenä
- Taloyhtiön omistusrakenne tulee huomioida säännönmukaisesti taloyhtiölainojen riskejä arvioitaessa. Sijoittajaomistajien merkittävien omistusosuusien rajoittamista ja sijoittajavetoisten hankkeiden tavanomaista tiukempia luottoehtoja voidaan yleensä pitää asianmukaisena riskienhallintana.
- Rahoitusvastike tulee sisällyttää asuntolainaa hakevan asiakkaan maksukykykaskelmiin täysimääräisenä yhtiölainaan mahdollisesti liittyvästä lyhennysvapaasta riippumatta.
- Korkotason mahdollisen nousun vaikutus tulee huomioida myös rahoitusvastikkeessa asuntolaina-asiakkaan maksukykyarvioinnin stressiskenaariossa. Rahoitusvastikkeen jättäminen stressitilaskelmien ulkopuolelle yliarvioi asiakkaan maksukykyä etenkin, jos yhtiölainaosuus on merkittävä.



1 Rakennusaikaisen rahoituksen ja taloyhtiölainojen riskit maltillisella tasolla – riskit kuitenkin kasvaneet

Rakennusaikainen rahoitus on tyypillisesti sidottu asuntokauppalaissa säännellyn RS-järjestelmän¹ käyttöön. RS-järjestelmä mahdollistaa asuntojen myynnin jo rakentamisvaiheen aikana, mikä pienentää hankkeen rahoittamiseen liittyviä riskejä. RS-rahoituksessa lainaa nostetaan rakennettavan kohteen valmiusasteen mukaisesti. Vastausten perusteella rakennusaikaiset luotot myönnetään pääsääntöisesti suoraan rakennusliikkeen perustamalle ja omistamalle taloyhtiölle.

Kyselyvastausten perusteella luottolaitokset arvioivat pääsääntöisesti rakennusaikaisen rahoituksen riskien olevan maltillisella tasolla. Rakennusaikaisen rahoituksen keskeisimmät riskitekijät liittyvät rakennuttajan kokemukseen, kokoon ja taloudelliseen asemaan sekä kohteen sijaintiin. Erityisesti syrjäseuduilla tai taantuviksi arvioiduilla alueilla uudisasuntojen myyntiajat voivat muodostua tavanomaista pidemmiksi, jolloin myös vastuu vastikkeiden maksusta pysyy rakennusliikkeellä pidempään. Luottolaitokset arvioivat suurten, vakavaraisten ja valtakunnallisesti toimivien rakennusliikkeiden rakennusaikaisen rahoituksen riskit melko vähäisiksi. Pienten ja luottokelpoisuudeltaan heikompien rakennuttajien rahoitukseen liittyvät riskit arvioitiin vastauksissa sen sijaan selvästi korkeammiksi.

Vastaajista noin puolet arvioi rakennusaikaisen rahoituksen riskien kasvaneen erityisesti asuntorakentamisen ja sijoituskysynnän voimakkaan kasvun myötä. Erityisesti pienten rakentajien voimakas kasvu nähtiin keskeisenä riskitekijänä.

Luottolaitokset arvioivat myös valmiiden taloyhtiöiden lainoihin liittyvien riskien olevan maltillisia. Yhtiölainaosuuksien ja ammattimaisten asuntosijoittajien merkityksen kasvu sekä lyhennysvapaiden pidentyminen ovat kuitenkin kasvattaneet yhtiölainojen riskejä. Myös asuntomarkkinoiden eriytyminen ja negatiivinen arvonkehitys taantuviksi arvioiduilla alueilla nähtiin vastausten perusteella keskeisinä taloyhtiölainojen riskejä kasvattavina tekijöinä. Sijainnin merkitys onkin korostunut luottopäätösprosessissa ja osa vastaajista ilmoitti rahoituksen painottuvan pääasiassa kasvukeskusten asuntotuotantoon ja korjausrakentamiseen.

Kyselyvastauksissa esitettyjen näkemysten perusteella uudiskohteiden yhtiölainaosuuksien kasvun merkittävimmät ongelmat liittyvät tilanteisiin, joissa henkilöasiakkaat eivät tarvitse asunnon ostoon lainkaan pankkilainaa vaan pystyvät rahoittamaan asunnon oston pelkällä omalla pääomalla ja yhtiölainalla. Näissä tilanteissa asiakkaan maksukyky jää pääsääntöisesti testaamatta. Yhtiölainoihin liittyvät pitkät lyhennysvapaat lisäävät näihin tilanteisiin liittyviä riskejä, mikäli asiakas ei kykene itsenäisesti arvioimaan tulevia asumiskuluja ja omaa maksukykyään. Vastauksissa todettiin, että ongelmia aiheuttaa myös asiakkaiden lisävelkaantuminen yhtiölainojen kautta kesken asuntolainan juoksuajan, sillä pankeilla ei yleensä ole mahdollisuutta saada tietoa asiakkaan lisävelkaantumisesta eikä tarkistaa asiakkaan maksukykyä uudelleen.

Vastausten perusteella luottolaitokset arvioivat pääsääntöisesti rakennusaikaisen rahoitukseen ja yhtiölainoihin liittyvien riskien pysyvän ennallaan seuraavan kahden vuoden aikana.

Finanssivalvonta edellyttää, että taloyhtiölainojen kasvaneet riskit otetaan kokonaisvaltaisesti huomioon asuntotuotantoon ja -kauppaan liittyvässä luotonannossa. Yhtiölainojen riskitilanteen seuraaminen on oleellinen osa hyvää luottoriskien hallintaa.

¹ "RS" on vanha lyhenne ilmaisusta "rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema"



2 Yhtiölainojen markkinaehdot löystyneet – sijoittajatahojen merkittäviin omistussuuksiin suhtaudutaan aiempaa kriittisemmin

Kyselyssä selvitettiin, miten luottolaitokset huomioivat taloyhtiölainojen voimakkaan kasvun luottoriskistrategiassaan, hinnoittelussaan, ohjeistuksessaan ja luotonmyöntökäytännöissään. Vastausten perusteella luottoriskistrategiaan tai luotonmyöntökriteereihin ei ole tehty olennaisia muutoksia yhtiölainojen kasvun vuoksi. Taloyhtiövastapuolten luokittelukriteereitä ja -malleja on joiltain osin päivitetty, minkä lisäksi luotto-ohjeistusta on täsmennetty erityisesti perustajaurakoinnin rahoituksen osalta. Lisäksi osa vastaajista ilmoitti erottaneensa taloyhtiöt omaksi seurattavaksi asiakasryhmäkseen luottoriskistrategiassa ja luottoriskiraportoinnissa. Taloyhtiölainojen kasvua rajoitetaan luottoriskistrategiassa määritellyillä limiiteillä sekä luototettavien taloyhtiöiden ominaisuuksia koskevilla ehdoilla ja rajoituksilla.

Taloyhtiölainojen ja rakennusaikaisen rahoituksen luottoehtojen ja luotonmyöntökriteerien keskeiset linjaukset liittyvät taloyhtiön omistusrakenteeseen, rakennuttajan kokemukseen, taloudelliseen asemaan ja riskinkantokykyyn sekä rahoitettavan kohteen sijaintiin ja kokoon. Luottoehdot ovat yleisesti löysemmät, jos kohteen sijainti on hyvä, omistusrakenne on hajautunut ja rakennuttaja on suuri ja vakavarainen.

Rakennusaikaisen rahoituksen tyypilliset luottoehdot

Rakennusaikaisessa rahoituksessa edellytetään tyypillisesti, että tietty määrä asunnoista tulee varata ennakkoon rakennuskohteen ennakkomarkkinointivaiheessa ennen kuin luottoja voidaan nostaa. Vaadittu ennakkovarausaste riippuu ennen kaikkea rakennusliikkeen kokemuksesta, taloudellisesta tilanteesta ja riskinkantokyvystä. Vastausten perusteella RS-sopimuksen allekirjoittaminen ja luottojen nosto edellyttää tyypillisesti, että vähintään 50 prosenttia asunnoista on varattu ennakkoon. Riskipitoisemmissa hankkeissa ennakkovarausedellytys voi nousta 70–80 prosenttiin. Vastaavasti tavanomaisesta vähimmäisvaateesta voidaan poiketa alaspäin vakavaraisten ja suurten rakennuttajien tapauksessa. Suurimmille ja valtakunnallisesti toimiville rakennusliikkeille ennakkovarausvaatimusta ei välttämättä aseteta lainkaan.

Korkein hyväksytty yhtiölainan ja kohteen käyvän arvon suhde eli rahoitusaste oli vastausten perusteella 70–80 prosenttia. Rahoitusaste määräytyy tyypillisesti rakennuttajan sekä kohteen sijainnin ja arvioidun myytävyyden mukaan. Jotkut vastaajista ilmoittivat, että rahoitusaste on sidoksissa myös ennakkovarausasteeseen. Rahoitusaste on tyypillisesti tavanomaista tasoa korkeampi, mikäli kohteen sijainti arvioidaan hyväksi ja mikäli rakennuttaja on suuri ja vakavarainen.

Taloyhtiölainoille myönnettyjen, rakennusvaiheen jälkeisten lyhennysvapaiden enimmäispituus oli vastausten perusteella tyypillisesti 3–5 vuotta. Yli kolmen vuoden lyhennysvapaat eivät olleet vastausten perusteella kuitenkaan kovin yleisiä ja niitä myönnetään lähinnä suurimmissa kasvukeskuksissa sijaitseville taloyhtiöille, joiden myytävyys arvioidaan erittäin hyväksi. Vastaajista muutama ilmoitti, ettei rakentamisaikaisen jälkeisiä lyhennysvapaita ole juurikaan käytetty, mutta toimialan käytäntöjen muutos on kuitenkin tiedostettu ja lyhennysvapaiden käytön arvioidaan yleistyvän.

Vastaajista noin puolet ilmoitti soveltavansa ehtoja, jotka mahdollistavat taloyhtiölainojen marginaalin tarkistamisen 3–5 vuoden välein. Vastausten perusteella kaksihintajärjestelmän soveltaminen on yleistynyt RS-kohteissa. Kaksihintajärjestelmässä rakennusaikaisen luoton marginaali heijastaa ensisijaisesti kohteen rakennuttajaan liittyvää riskiä ja on tyypillisesti korkeampi kuin valmiin taloyhtiön luotolla. Kun kohde on valmis, marginaalia tyypillisesti lasketaan vastaamaan valmiiseen taloyhtiöön liittyvää riskiä.



Uudiskohteiden rahoitusaste noussut ja lyhennysvapaat yleistyneet

Kyselyvastausten perusteella uudiskohteiden rahoitusaste on yleisesti noussut ja taloyhtiölainojen keskimarginaali laskenut viime vuosien aikana. Uudiskohteille myönnetyt, rakennusvaiheen jälkeiset lyhennysvapaat ovat myös pidentyneet ja yleistyneet. Vastausten perusteella suurten ja valtakunnallisesti toimivien rakennusliikkeiden luotonmyöntökriteereitä on myös löydytetty niin, että rahoitusasteen ja rakennuttajan luottoluokituksen välisestä riippuvuudesta on luovuttu. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että suurimpien rakennusliikkeiden osalta käytetään lähes poikkeuksetta korkeita rahoitusasteita rakennusliikkeen luottoluokasta riippumatta.

Vastaajista muutama ilmoitti myös kiristäneensä rakennusaikaisen rahoituksen luotonmyöntökriteereitä viime vuosien aikana kysynnän hillitsemiseksi ja luottokannan riittävän laadun varmistamiseksi. Kiristämistoimenpiteinä mainittiin ennakkovarausvaatimuksen ja vaaditun omarahoitusosuuden nosto, hintatason kiristäminen sekä rakennusaikaisen rahoituksen tietoinen välttäminen erityisesti kohteissa, joissa sijoittajatahojen omistusosuus on merkittävä. Vastausten perusteella luotonmyöntökriteereitä on kiristetty erityisesti pienten ja luottokelpoisuudeltaan heikompien rakennuttajien osalta.

Vastausten perusteella luottoriskistrategioihin, hinnoitteluun tai luotonmyöntökriteereihin ei ollut pääsääntöisesti suunnitteilla merkittäviä muutoksia lähitulevaisuudessa.

Vastausten perusteella luottolaitokset arvioivat pääsääntöisesti rakennusaikaisen rahoituksen pysyvän ennallaan tai kasvavan maltillisesti seuraavan kahden vuoden aikana. Vastauksissa nostettiin esiin, että rakennusaikaisen rahoituksen markkinaehdot uhkaavat löystyä entisestään, mikäli likviditeetti ja markkinakorot pysyvät nykyisellä tasollaan. Rahoitusasteessa ja lyhennysvapaiden vuosien määrässä nähdään nousupainetta erityisesti sijoittajavetoisissa hankkeissa.

Omistusrakenne huomioidaan pääsääntöisesti taloyhtiölainojen riskien arvioinnissa ja hinnoittelussa – sijoittajavetoisten hankkeiden ehdot tavanomaista kireämmät

Kyselyssä selvitettiin myös erikseen, miten taloyhtiön omistusrakenne huomioidaan taloyhtiölainojen riskien arvioinnissa ja hinnoittelussa. Lähes kaikki vastaajat ilmoittivat, että taloyhtiön omistusrakenne huomioidaan yhtenä olennaisena osatekijänä luottopäätösharkinnassa, yhtiölainojen riskejä arvioitaessa sekä yhtiölainoja hinnoiteltaessa.

Mikäli taloyhtiön omistusrakenne on hajautunut, vastuu vastikkeiden maksusta jakautuu useampien osakkaiden kannettavaksi, mikä katsotaan riskiä alentavaksi ja luottokelpoisuutta parantavaksi tekijäksi. Vastaavasti suuret omistuskeskittymät vaikuttavat luottopäätösprosessissa negatiivisesti ja johtavat lähtökohtaisesti kireämpiin lainaehtoihin. Tarvittaessa yksittäisen omistajatahon omistusosuudelle voidaan asettaa rajoituksia. Vastausten perusteella taloyhtiön pieni koko katsotaan myös riskiä kasvattavaksi tekijäksi. Luototettavan taloyhtiön minimikoko oli vastausten perusteella tyypillisesti 4–5 asuntoa.

Vastausten perusteella taloyhtiöiden luototuksessa ja riskien arvioinnissa lähtökohtana on, että valtaosa asunnoista on loppukäyttäjien omistuksessa. Sijoitusomistuksen kasvun myötä luottopäätösprosessissa kiinnitetään kuitenkin aiempaa enemmän huomiota sijoittajaostajien omistusosuuden ja maksukyvyn arviointiin. Vastausten perusteella sijoittajatahojen merkittävät omistusosuudet saavat luottopäätösprosessissa pääsääntöisesti negatiivisen merkityksen. Yksittäisten sijoittajaomistajien merkittävät omistusosuudet siirtävät taloyhtiötä koskevan luottoriskianalyysin painopistettä yksittäisten omistajatahojen maksukyvyn arviointiin ja johtavat tyypillisesti tavanomaista kireämpiin lainaehtoihin, kuten



korkeampaan hinnoitteluun, lyhyempään laina-aikaan ja alhaisempaan rahoitusasteeseen. Vastaus-
ten perusteella sijoittajavetoisissa uudisrakennushankkeissa yksittäisen sijoittajatahon muodostamaa
riskiä voidaan rajata esimerkiksi rajoittamalla yksittäisen sijoittajan hankkimaa osuutta huoneistojen
kokonaisuudesta. Vastauksissa ilmoitettiin myös, että ammattimaisiin asuntosijoittajiin liittyviä taloyhtiö- ja muita vastuuta on aktiivisesti vähennetty ja uusien lainojen myöntämistä vältetty.

Yhtiölainojen kohonneiden riskien vuoksi Finanssivalvonta ei pidä rahoitusasteiden nousun jatkumista ja lyhennysvapaiden pidentymisen yleistymistä toivottavana kehityksenä. Finanssivalvonta edellyttää lähtökohtaisesti, että taloyhtiön omistusrakenne huomioidaan säännönmukaisesti taloyhtiölainojen riskejä arvioitaessa². Sijoittajaomistajien merkittävien omistusosuuksien rajoittamista ja sijoittajavetoisten hankkeiden tavanomaista tiukempia luottoehtoja voidaan yleensä pitää asianmukaisena riskienhallintana.

3 Korkotason nousun vaikutus rahoitusvastikkeeseen jää useimmilta huomioimatta asuntolaina-asiakkaan maksukykyä arvioitaessa

Kyselyvastauksen perusteella kaikki vastaajat huomioivat yhtiölainoihin liittyvän rahoitusvastikkeen maksukykyä rasittavana kuluna asuntolainaa hakevan asiakkaan luotonhoitokykyä arvioitaessa. Valtaosa vastaajista ilmoitti, että rahoitusvastike sisällytetään maksuvaralaskelmiin täysimääräisenä, vaikka yhtiölainalle olisi myönnetty lyhennysvapaata. Näin ollen asiakkaalle kohdistuvan yhtiölainaosuuden lyhennykset huomioidaan maksukykykaskelmissa kuluina, vaikka taloyhtiölainan lyhennykset eivät alkaisikaan heti. Vastaajista muutama ilmoitti, että taloyhtiölainan lyhennysvapaan päättymisestä johtuvaa rahoitusvastikkeen nousua ei joko huomioida asuntolaina-asiakkaan maksukykyä arvioitaessa tai luottolaitoksen sisäinen ohjeistus ei anna selkeää ja yksiselitteistä vastausta siihen, miten yhtiölainaan mahdollisesti liittyvän lyhennysvapaan päättymisen tulisi huomioida maksukykykaskelmissa, minkä vuoksi lyhennysvapaan päättymisen säännönmukaisesta huomioinnista ei ole täyttä varmuutta. Vastaajat ilmoittivat käynnistäneensä korjaavat toimenpiteet puutteellisen ohjeistuksen ja toimintatapojen täsmentämiseksi.

Kyselyssä selvitettiin myös, huomioidaanko maksukykykaskelmissa korkotason mahdollisesta noususta aiheutuva rahoitusvastikkeen kasvu. Asuntolaina-asiakkaan maksukykyä arvioitaessa edellytetään tyypillisesti, että asiakkaan maksukyky on kestävä korkotason noususta johtuva luotonhoitomenojen kasvu. Suurin osa vastaajista ilmoitti kuitenkin, ettei stressitestausta uloteta rahoitusvastikkeeseen, vaan maksukykykaskelmiin sisällytetyn rahoitusvastikkeen oletetaan pysyvän muuttumattomana korkotason noususkenaariossa. Vastaajista ainoastaan muutama ilmoitti huomioivansa korkotason nousun vaikutuksen rahoitusvastikkeeseen asiakkaan maksukykyarvioinnin stressiskenaariossa.

Kotitalouksien historiallisen korkean velkaantuneisuuden ja yhtiölainaosuuksien kasvun myötä yhtiölainojen merkitys asuntolainaa hakevan asiakkaan maksukykyä arvioitaessa on korostunut. Mikäli yhtiölainaan liittyy pitkä lyhennysvapaa jakso ja yhtiölainaosuus on merkittävä, yhtiölainan lyhennysten huomiotta jättäminen maksukykykaskelmissa saattaa yliarvioida asiakkaan luotonhoitokykyä merkittävästi. Finanssivalvonta edellyttää lähtökohtaisesti, että rahoitusvastike sisällytetään maksukykykaskelmiin täysimääräisenä yhtiölainaan mahdollisesti liittyvästä lyhennysvapaasta riippumatta. Finanssivalvonta edellyttää lähtökohtaisesti myös, että korkotason mahdollisen nousun vaikutus huomioidaan

² Määräykset ja ohjeet 4/2018 Luottoriskien hallinta rahoitussektorin valvottavissa, kohta 19



myös rahoitusvastikkeessa asiakkaan maksukyvyn stressiskenaariossa³. Korkotason nousu kasvattaa asuntolainan korkomenojen lisäksi myös rahoitusvastikkeeseen sisältyviä yhtiölainan korkomenoja, minkä vuoksi rahoitusvastikkeen jättäminen stressitestilaskelmien ulkopuolelle aliarvioi korkotason nousun maksukykyä heikentävää vaikutusta erityisesti tilanteissa, joissa asiakkaan yhtiölainaosuus on huomattava.

³ Määräykset ja ohjeet 4/2018 Luottoriskien hallinta rahoitussektorin valvottavissa, kohta 19