



RAKENNUSTIETO >

Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> rakennustieto.fi/rk/palvelut

Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

Asuntorakentamisen rahoituksen kehittyminen, nykytila ja tulevaisuus

Ari Pauna, OTK
Toimitusjohtaja, Hypo
ari.pauna@hypo.fi

Asuntomarkkinoita leimaa tällä hetkellä tarvetta pienempi rakentaminen kasvukeskuksissa. Kaupungistuminen nopeutuu Suomessa, mutta julkiset ja yksityiset toimijat eivät tunnu löytävän vastauksia muuttoliikkeen ja väestökehityksen asettamiin vaatimuksiin. Asuntorakentajille tilanne näyttyy rahoituksen muuttumisena, jota sävyttävät pankkien tiukentuvat sääntelyvaatimukset ja markkinaehtoisen rahoituksen kasvavat tuottovaateet.

Asuntorakentamisen rahoittamisen kehityksessä, nykytilasta ja tulevaisuudesta puhuttaessa päästään aina rahoituksen saatavuuteen ja ehtoihin. Lähes kaikkina aikoina iskusana on ollut ”niukkuus”.

Suomi on totutusti yhä Euroopan *Kainuu* eli lähökohtaisesti pääomaköyhä. Kaikenlaiset investoinnit, erityisesti rakennusinvestoinnit, ovat jatkossakin vahvasti riippuvaisia rahoituslähteistä ja rahoittajista. Riippuvuusuhde muuttuu vain tiukemmaksi finanssi- ja valtiokriisien keskellä. Vain vähän aikaa sitten Suomi liittyi eurojärjestelmään, ja meistä kaikista tuntui tovin siltä, että koko maa olisi kolmen A:n markkina-alue, ja että rahoitusta olisi saatavissa kaikkeen ilman riskiä. Näin jälkikäteen arvioituna rahoitusmarkkinoiden hullut vuodet 2000–2008 ajoivat suomalaiset yhteisöt ja yksityistaloudet velkaantumaan yli pitkänajan tulokehityspotentiaalinsa. Näiden aikojen temppeleitä ja symboleja ovat monet erinomaisen hienot, mutta käytäviltään tyhjänä kaikuvat kunnantalot sekä pellon laitaan rakennetut, jo pitkään myynnissä olleet yövräät omakotitalot.

Nyt valtio, kunnat ja kotitaloudet ovat velkaantuneet siinä määrin, että velkavetoinen talouden ajaminen kasvuun on keinona loppuun käytetty. Onneksi suomalaiset yritykset ovat vielä suhteellisen velattomia, mutta kolikon toinen puoli onkin investointien vähäisyys. Niin julkinen kuin yksityisenkin infrastruktuuri mätänee hiljalleen käsiimme. Kaikenlainen korjaus- ja korvaamisvelka kasvaa samalla kun tarve korjauksiin ja uusimisiin vähenee. Tarkoitin tällä sitä, että yhä harvemmillä aloilla ja paikkakunnilla on taloudellista järkeä korjata tai korvata jo käytössä olevia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita. Käytännössä koko yhteiskunta harjoittaa ns. stretching- eli venytysstrategiaa investointiensuhteen. Keplotellaan eteenpäin kun ei uskalleta investoida tai se ei käytännössä ole mah-

dollista. Tämä näkyy myös rakennusinvestoinneissa, erityisesti asuntoinvestoinneissa.

Yksityinen puoli on vähentänyt asuntoinvestointejaan merkittävästi alle pitkäaikaisen tarpeen. Uusia kerros- ja rivitaloja rakennetaan selvästi alle kaupungistumistarpeen ja uusien omakotitalojen rakentaminen on palautunut 15 vuoden takaiselle tasolle. Paine on siirtynyt vanhoihin asuntoihin, mutta sielläkin vain pieniin kohteisiin kasvukustusten sisällä tai hyvien liikenneyhteyksien päässä. Asuntotuotanto elää ”varman päälle” säästöliekillä ja asunto- ja asuntolainamarkkinat ovat sopeutuneet tähän. Asuntolainoja on alkuvuonna 2015 otettu suunnilleen samaan tahtiin kuin 10 vuotta sitten.

Suomalainen rakentaminen ja asuminen ovat monella tapaa palautuneet 10 vuotta taaksepäin – hieman riippuen paikkakunnasta ja asuntotyypistä. Osansa tässä on toki ollut asunto- ja asuntolainamarkkinoiden eriytymisellä sekä rahoitusta koskevan sääntelyn kiristymisellä. Lähes kaikki rakennusmarkkinoita mylläävät voimat vievät markkinoita ”tiukempaan” suuntaan. Vain ennätysalhainen korkotasoa on pitänyt liekkiä yllä, ja senkin vaikutus on parin viime vuoden aikana hiipunut hiipumistaan. Sen merkitystä ei tule vähätellä, mutta ei pidä vähätellä myöskään tulevan korkokehityksen vaikutuksia.

Kaupungistuminen nopeutuu

Suomalaisilla kotitalouksilla on tällä hetkellä velkaa noin 140 miljardia euroa, kun mukaan otetaan myös omistusasunto-osakeyhtiöiden lainat. Asuntolainojen ja asunto-osakeyhtiölainojen osuus tästä on noin 100 miljardia euroa. Vuosittaiset korkokulut ovat siis pelkästään asumiseen otettujen lainojen osalta noin 1,5 miljardia euroa vuodessa, kun keskimarkkino on 1,5 prosenttia. Jokainen voi miettiä, kuinka korkealle korkokulut kipuavatkaan, jos saamme vihdoin talouden kasvuun. Talouden kasvun merkitsee käytännössä myös korkojen nousua. Varsin todennäköistä on, että palaudumme talouskasvun myötä markkinaviitekorkojen osalta normaaleihin 3–4 prosentin korkotasoihin. Tähän päälle pankkien vaatimat marginaalit, mikä johtaa kotitaloudet maksamaan asuntolainoistaan keski-

määrin noin 4,5 prosentin keskikorkoa. Asumiseen otettujen lainojen osalta korkokulut nousevat siis 4,5 miljardiin euroon. Lisäystä on 3,0 miljardia euroa näihin päiviin verrattuna. Tähän päälle on vielä laskettava kotitalouksien ottamien kulutusluottojen korot, joiden keskikorko nousee merkittävästi viitekorkojen kääntyessä nousuun. Yksin kotitalouksien maksettavaksi tulevien korkojen kokonaispotti nousee helposti yhteensä lähes 5–6 miljardiin euroon. Korkomenot kasvavat siis vähintään kaksin- tai jopa kolminkertaisiksi nykytilanteeseen nähden. Taso on samaa luokkaa kuin ne paljon puhutut Suomen ”kreikkavastuut”. Erona vain se, että kreikkavastuut ovat parhaassa tapauksessa alas kirjattava kertameno. Korjoja pitää kyetä maksamaan joka vuosi, jotta saa pitää asunnon hallinnassaan.

Samalla tiedämme, että suomalaisten kotitalouksien maksukyky- ja ostovoima on jo nyt koetuksella ja tulee olemaan vielä enemmän koetuksella tulevat vuodet kestävyysvajeen ja globaalin kilpailukyvyn johdosta. Tämän vuoksi vastuulliset markkina-toimijat ja valvojat ovat huolissaan suomalaisten kotitalouksien innokkuudesta rahoittaa omaa arkeaan asuntolainojen lyhennysvapailta. Jokin yhtälössä on pahasti vialla, jos nyt markkinakorkojen ollessa käytännössä nollassa arjesta selviydytään vain velaksi.

Kaavaa vaikeuttaa vielä se, että tiedämme kaupungistumiskehityksen edelleen voimistuvan. Asuntomarkkinoilla se näkyy niin, että asuntojen hinnat eriytyvät entistä vahvemmin. Pääkaupunkiseutu ja muut kasvukeskukset karkaavat muun Suomen käsistä lopullisesti. Jo nyt ero on niin suuri, että se on merkittävä taloudellinen pallo jalassa, kun työntekijä siirtyy muuttotappiopaikkakunnalta työn perässä kasvukeskukseen.

Kuvaavaa tilanteelle on se, että pääkaupunkiseudulla vanha kerrostalo-osake maksaa noin 3 500 euroa neliöltä, kun muualla maassa hinta on 1 600 euroa eli lähes tuplat. Vertailu on karu kun mietitään, että sääntelemättömän uuden helsinkiläisen kerrostalo-osakkeen 6 700 euron keskimääräisellä neliöhinnalla saa 10 hehtaaria metsää Pohjois- ja Itä-Suomesta. Ajadumme monella tapaa Ruotsin tielle, kun sopeudumme kaupungistumisen myötä asuntomarkkinoiden vaatimuksiin. Pelkään pahoin, että emme onnistu monista hyvistä aiheista ja lupauksista huolimatta alentamaan asumisen kustannuksia, vaikka tekisimme tarpeellisia rakenteellisia muutoksia asuntotuotannon pelisääntöihin. Sopeutuminen asumisen kalleuteen tapahtuu mitä ilmeisimmin velkaantumisen kautta. Hinnat pysyvät kasvukeskuksissa korkealla asunnonostajien ostokykyyn ja asuntolainan takaisinmaksukykyyn nähden.

Korkotason hiljalleen noustessa asuntolainojen keskimääräiset laina-ajat pitenevät nykyisestä noin 18 vuoden tasosta uudelleen ensin 20–22 vuoteen ja siitä sitten pidemmiksi. Samalla kasvaa asunto-osakeyhtiörahoituksen merkitys niin uudistutannossa kuin korjausrakentamisessa. On vain niin, että osa kotitalouksista tulee saamaan oman asunto-osakeyhtiönsä kautta rahoitusta edullisemmin ehdoin kuin mitä saisi itse suoraan pankista. Omistusasunto-osakeyhtiöiden lainakanta on noussut finanssi- ja valtiokriisien jälkeen jo yli 20 miljardiin euroon jakautuen puoliksi omistusasunto-osakeyhtiöiden lainoihin ja puoliksi vuokra-asunto-osakeyhtiöiden lainoihin. Omistusasunto-osakeyhtiöiden lainakanta tulee kaupungistumisen myötä kasvamaan. Uudisasuntotuotannossa rakennusajakaisten lainojen suhteellinen osuus kasvaa eli uudisasuntokohteet tulevat olemaan entistä velkaiempia. Luototusasteet ovat korkeat ja kehitystä pyritään arvatenkin suitsimaan erilaisin sääntelytoimin.

Niin tai näin voimme hyvällä syyllä puhua suomalaisen kaupungistumiskehitystä tukevan ”Mortgagen” syntymisestä. Asuntovelka seuraa yhä enenevässä määrin huoneistoa eikä kotitaloutta kasvukeskuksissa. Mielenkiintoista on samalla nähdä kuinka erilaisten ryhmärakentamishankkeiden rahoitusratkaisut kehittyvät osaksi asuntorahoituksen vakiintunutta valikoimaa. Tällä hetkellä suurin ongelma liittyy siihen, että näistä hankkeista puuttuu ns. ”Deep Pocket” taho, joka viimekädessä vie hankkeen maaliin mahdollisista vaikeuksista huolimatta. Rahoittava pankki ei tätä roolia voi ottaa. Muuttotappiopaikkakunnilla kehitys on täysin päinvastainen. Kaikenlaiset asumiseen otettavat velat ovat yhä enenevässä määrin täysin kotitalouden vastuulla ja käytössä olevien rahoitusratkaisujen määrä suppenee. Haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla yhä useampi asunto-osakeyhtiö kohtaa tilanteen, ettei se yhtiönä saa ylipäänsä tarvittavaa rahoitusta lainkaan.

Säntillinen suomalainen lainojen lyhennyskulttuuri kyllä säilyy niin kotitalouksien kuin asunto-osakeyhtiöiden ottamien lainojen kohdalla, mutta lyhennysvahti hidastuu merkittävästi. Näin kotitaloudet sopeutuvat siihen, että rahaa jää asunnon lisäksi myös muihin arjen tarpeisiin, vaikka palkan korotuksia ei ole juuri luvassa lähimmän 10 vuoden aikana. Sama voima jyllää myös asunto-osakeyhtiöissä. Hoito- ja rahoitusvastikkeet asetetaan niin, että ovat yhteensä sellaisella tasolla, että osakkaila jää rahaa myös muuhun. Laina-aika on keskeisin väline toteuttaa tämä tavoite. Tämä merkitsee sitä, että kotitalouksien vastuulla olevat velkamäärät kasvavat merkittävästi kaupungistuvassa Suomessa. Nykyinen noin 140 miljardin euron taso nousee

kohti 200:aa miljardia euroa. Samalla kasvavat korkomenot.

Iiemmin esittämäni laskelmat korkotason nousun vaikutuksista saavat velkaantumiskehityksen myötä aivan uuden ulottuvuuden. Jos velkaa on 200 miljardia ja viitekorkotasoa normaali 3–4 prosenttia, niin kotitaloudet maksavat korkoja lähes 10 miljardia euroa vuodessa. Ennustankin, että asuntolainojen korkovähennysoikeutta tulee vielä kovasti ikävä. Sen vuoksi olen ehdottanut, että korkovähennysoikeuden nopeutettu alasajo pysäytettäisiin ja että korkovähennys sidottaisiin asuntolainojen säännölliseen lyhentämiseen. Korkeiden vähennysoikeus luotiin kannustamaan asumisen omaehtoiseen järjestämiseen – mallin muokkaaminen kannustaisi edelleen samaan tavoitteeseen.

Tämä, kuten muutkin pankkijärjestelmän muutokset, voisi olla oikeansuuntainen ja tasapainoinen ratkaisu, jolla pitäydytään vanhassa hyväksi havaitussa, mutta tuodaan uusia elementtejä, joilla varmistetaan asunto- ja asuntolainamarkkinoiden vakaus. Mikään ei ole niin paha myrkyä kuin ennakoimaton volatilitteetti asunto- ja asuntolainamarkkinoilla. Tätä heilumisherkkyttä on pyritty nyt monin tavoin estämään sekä finanssitoimijoihin kohdistetuilla sääntelyvaatimuksilla että erilaisilla systeemiriskien hallitsemiseksi luoduilla makrokausvälineillä. Näitä kaikkia tarvitaan, sillä suomalainen pankkijärjestelmä on kansainvälistynyt voimakkaasti viimeisten vuosien aikana. Yksikään pankki ei ole tälle kehitykselle immuuni sijaintinsa tai yhtiömuotonsa puolesta. Muutokset koskettavat kaikkia ja tätä kautta kaikkia suomalaisia pankkiasakkaita. Yksi keskeinen muutosvoima koskee pankkien omaa rahoituspohjaa.

Asuntoluotoille lisää vaatimuksia

Suomalainen pankkijärjestelmä on ollut vuosikymmeniä talletusrahoitteinen, paikallinen ja vaihtoehtoinen. Sanalla sanoen varsin alkukantainen ja yksipuolinen, mistä toki on ollut välillä kaikenmaailman myrskyjen keskellä apuakin. Nyt kehittymätömyys kuitenkin pikkuhiljaa kostautuu. Globaalien finanssikriisien sarja on johtanut joukkoon sääntelyuudistuksia, jotka pakottavat pankit muuttamaan toimintaansa uudenlaisten sääntely- ja erityisesti kannattavuusvaatimusten täyttämiseksi.

Finanssiriisissä toteutuneiden riskien estämiseksi luodut säännöt ovat merkinneet ensimmäisessä vaiheessa luotonannon selvää supistumista, erityisesti riskillisemmiksi koetuilla toiminta-alueilla, joihin rakentaminen on luonteensa vuoksi aina kuulunut. Syyä luotonannon supistumiseen on se, että pankkitoiminta on toimilupa perustuvaa liiketoimintaa. Pankit haluavat ensin varmistua, että

niiden perusliiketoiminta-alueet täyttävät varmasti toimiluvan ja uudistuvan sääntelyn vaatimukset, ennen kuin ryhtyvät kehittämään uudenlaisia rahoitustapoja saati liiketoiminta-alueita taikka löysäävät riskillisemmiksi arvioitujen rahoituskohtaiden ehtoja.

Yksi keskeinen perusasia, jonka monipuolisuudesta ja kilpailukyvyystä pankkien on erityisesti huolehdittava, on niiden oma rahoitus eli varainhankinta. Moni pankki on keskittynyt jo useamman vuoden uudistamaan varainhankintaansa sääntelyn ja kannattavuusvaatimusten mukaisesti. Näiden vaatimusten keskeinen tavoite on murtaa vanha talletusrahoitteisen pankkijärjestelmän perinne ”tehdä lyhyestä pitkää” eli myöntää lyhyistä talletusvaroista pitkäaikaisia lainoja.

Nyt vaaditaan käytännössä sitä, että pankkien on tehtävä ”pitkästä tai vähintään keskipitkästä pitkää” eli varainhankinnan ja luotonannon maturiteettierojen – laina-aikaerojen – tulisi lyhentyä selvästi. Tarkoitus on näin vähentää pankkijärjestelmän jälleerahoituksen riskejä, mutta samalla se supistaa, ainakin alkuun, myös luotonantokyyä ja nostattaa myös luottojen kannattavuusvaatimuksia. Tämä on näkynyt käytännössä laina-aikojen lyhentymisenä, marginaalien nousuna ja palkkioiden lisääntymisenä. Lisäksi luottoehtoihin on yhä enenevässä määrin otettu mukaan erilaisia korontarkistuslausekkeita. Näistä useimmat on sidottu juuri pankin varainhankinnassa tapahtuviin muutoksiin.

Korontarkistuslausekkeiden käyttö on tätä nykyä erittäin yleistä juuri rakentamiseen rahoittamista koskevissa sopimuksissa. RS-järjestelmän puitteisissa tehdyt sitovat rahoitusuunnitelmat sisältävätkin koko joukon rakennusaikaisista ja sen jälkeistä lainaa koskevia erityisehtoja. RS-kohteista uutta asuntoaan ostavien kannattaakin olla tarkkoina. Rahoitusehdot voivat vaihdella suuresti eri kohteissa. Tilanne on samankaltainen asunto-osakeyhtiöiden korjauslainoissa. Tarkkuutta vaaditaan niin isännöitsijöiltä kuin taloyhtiöiden osakkailta, jottei taloyhtiö ja sitä kautta osakkaat sitoudu yllättäviin rahoitusehtoihin.

Toinen merkittävä periaatteellinen muutos, joka on vaikuttanut myös yritysrahoitukseen, on sisäisten luottoluokitusten eli ns. IRBA-mallien leviämisen suomalaisille pankkimarkkinoille. Suomessa Nordea siirtyi ensimmäisenä sen käyttäjäksi, OP perässä, ja näiden jälkeen myös muut pankit ovat siirtäneet IRBA-mallin käyttäjiksi. Uskon, että koko suomalainen pankkimarkkina on ”irbanisoitu” 5–10 vuodessa. Siitä huolimatta, että koko malli on euroajan alkuvaiheen huomassa luotu ajattelutapa – ja että malli oli iso osuus finanssiriisihin liittyen läheisesti erityisesti Etelä-Euroopan kiinteistösektorin rahoittamisen nousuun ja tuhoon.

Kiteytetysti IRBA parantaa pankin ydinvakavaraisuutta laskennallisten mallien avulla. Pankin aito oma pääoma ei lisääntynyt lainkaan tämän mallin myötä. IRBA on käytännössä tilastotieteeseen, todennäköisyyksiin ja vaikutusvaakuksiin sekä kun-kin pankin omaan todennettuun luottotappiohistoriaan perustuva malli luottotappioiden todennäköisyydestä erilaisissa asiakasluokissa. Ilmentyminä dedikoidut riskipainot eri asiakasluokissa.

Dun Finanssivalvonta on antanut luvan käyttää pankkikohtaisia mallia, pankin on pidettävä lupaehtoista ja asiakasluokkoakohtaisista riskipainoista tiukasti kiinni. Hyödynä on merkittävä etu pankin ydinvakavaraisuuslaskennassa. Hyvänä esimerkkinä on Aktia, jonka ydinvakavaraisuus nousi noin 12 prosentista noin 16 prosenttiin maaliskuussa 2015 ja siitä edelleen noin 23 prosenttiin, kun pankki oli saanut Finanssivalvonnalta luvan mallin käyttööntoon.

IRBA-mallien haittana on yleensä luotonmyön-
nön jäykistyminen ja koneellistuminen. ”Konttorinjohtajan on tehtävä kuten tietokoneen eli pöntön näyttö määrää.” Liikkumavaraa on toki, mutta aiempaa selvästi vähemmän. Ei auta, vaikka konttorijoh-
taja tietäisi mallia paremmin rahoitusta kaipaavan yrityksen todellisen riskitason. Rahoituksen riski ja tuotto eli luoton hinta on saatava mallin edellyttämällä tavalla tasapainoon. Usein tämä johtaa siihen, että yritys toteaa rahoituksen ehdot ja hinnan liian koviksi, jolloin rahoitus jää ottamatta.

Pankeilla on tapana todeta, että rahoitusta on kyllä saatavilla, mutta yritykset eivät sitä halua ottaa. Yritykset puolestaan huomauttavat, ettei rahoitusta ole tarjolla järkevillä ehdoilla. Tämän näkemys-
eron löytää taluslehtien otsikoista varsin usein. Tilanteessa realisoituu pankkijärjestelmämme alkukantaisuus, kun vaihtoehtoja tavalliselle pankkirahoitukselle on tarjolla kovin vähän ja uudistukset tuppapaavat syntymään hitaasti, ainakin ne uudistukset, jotka edellyttävät pankkien myötävaikutusta.

Osa vaihtoehtoisista ratkaisuista kuuluu perinteisen pankkitoiminnan piiriin. Osa on vanhaa varjo-
pankkitoimintaa ja osa ihan uutta sellaista.

Perinteisen pankkitoiminnan piiriin kuuluvia vastauksia ovat joukkovelkakirjalainat. Lähes jokainen pankki pystyy auttamaan yritysasiakasta saamaan jvk-rahoitusta. Joukkovelkakirjalainamarkkinat ovat kuitenkin vain suurten ja keskusurten yritysten ulottuvilla niihin liittyvien vähimmäiskoko- ja juri-
diikkavaatimusten vuoksi. Tämä merkitsee rakennusalan kannalta sitä, että vain isoilla ja käytännös-
sä kansainvälisillä rakennusyrityksillä on pääsy näille markkinoille. Samalla niiden riippuvuus perinteisistä pankkilainoista on vähentynyt. Keskisuurille ja pienille rakennusyrityksille nämä jvk-rahoituslähteet

ovat vielä käytännössä suljetut. Siksi ne ovat hyvin riippuvaisia perinteisistä pankkilainoista.

On valitettavaa, että suomalaiset jvk-markkinat ovat olleet vuosikymmeniä erittäin kehittymättömät. Käytännössä vain Suomen valtio laski jvk-laino-
ja liikkeelle. Jos myös keskusuurilla ja pienillä rakennusyrityksillä olisi pääsy monipuolisempien rahoituslähteiden äärelle, niin rakennusalan kilpailu voisi olla terveellisemmällä pohjalla. Nyt toimia kilpailun tervehdyttämiseksi haetaan valtion ja kuntien suunnalta. Se on väärä suunta.

Onneksi on luotu myös uudistuksia, joiden avulla joukko pienempiä yrityksiä on voinut yhdessä yhden vahvan finanssitoimijan kanssa hakea jvk-rahoitusta markkinoilta. Silti kaikkein olennaisin uudistus joukkovelkakirjalainamarkkinoiden kasvattamiseksi antaa vielä odottaa itseään. Me tarvitsemme nimittäin kansallisen luokituslaitoksen. Pienille ja keskusuurille yrityksille olisi luotava kansallisesti toimiva uskottava luokitusjärjestelmä, jota joukkovelkakirjasijoittajat saisivat uskottavan ja vertailukelpoisen tuen sijoituspäätöksensä tekemiseksi. Kansainväliset luottoluokittelijat eivät ole ratkaisu tähän ongelmaan.

Kansallista luokittajaa on yritetty nostaa pystyyn kaksi kertaa, mutta molemmilla kerroilla sen toiminta loppui nopeasti. Osasyynä oli varmasti se, että ajankohta oli väärä, koska pankkilaino-
ja oli tarjolla yllin kyllin ja halvalla. Nyt tilanne voisi olla otollisempi. Pitäisi vain löytää sopivat tahot saman pöydän ääreen päättämään kansallisen luokittajan toiminnan käynnistämisestä ja sen toiminnan alkuvaiheen tukemisesta.

Uskottavan kansallisen luottoluokittajan myötä myös pienempien pankkiryhmittymien olisi hel-
pompimpi ryhtyä rahoittamaan niin uudis- kuin korjausrakentamista. Kansallisesta luokittajasta olisi välillistä etua luottoprosessin ja sääntelyn vaatimusten täyttämässä. Nythän pienemmät pankit ja pankkiryhmittymät ovat käytännössä kokonaan poissa niin uudisasuntotuotannon kuin korjausrakentamisen rahoittamisen markkinoilta. Markkinat ovat suurten ja erikoistuneiden käsissä.

”Joukkorahoitus” vanha keksintö

Vanhan varjopankkitoiminnan piiristä puhutaan, kun rahoitusta tarjoavat sellaiset toimijat, joiden ei tarvitse noudattaa pankkialan sääntelyä, kun myön-
tävät lainoja. Nämä toimijat ovat kyllä usein lähellä pankkialaa finanssialalla toimiessaan, mutta yritysluottojen myöntäminen ei useinkaan ole niiden ydintoimintaa. Useimminkin nämä toimijat ovat tulleet markkinalle juuri silloin, kun pankkirahoituksessa on jostain syystä tiukat olot ja lainojen yleiset hinnoittelutasot ovat nousseet näiden toimijoiden

näkökulmasta järkevälle tasolle. Eli rahoituksen ehdot ja hinta ovat usein tiukemmat kuin pankeilla, vaikka toimijoiden omat sääntely- ja kannattavuusvaatimukset ovat toistaiseksi pankeja kevyemmät. Nähtävissä on, että näillä finanssioiminnan sektoreilla sääntely- ja kannattavuusvaatimukset kiristyvät lähitulevaisuudessa. Voi olla, että myös täällä luottohanat kiristyvät.

Aivan uudenlaista ”varjopankkitoimintaa” edustavat erilaiset verkko- ja mobiilikanavaan sekä sähköiseen rahaan toimintansa perustavat innovaatiot, kuten joukkorahoitus. Tavallaan siinä palataan rahoituksen alkulähteille, sillä joukkorahoitus oli vallan tavanomainen tapa rahoittaa erilaisia hankkeita aikana ennen pankeja. Pankkijärjestelmä vain synnytettiin juuri siksi, että tällainen toiminta johti ongelmiin ja väärinkäytöksiin. Tarvittiin järjestäytyneitä ja ennakoitavissa olevia sekä valvonnan alaisena olevia toimintamallia eli pankkitoimintaa.

Suhtaudun mielenkiinnolla, mutta suurella varauksella joukkorahoituksen kehittämiseen. Se on selvä, että toiminta on saatava Finanssivalvonnan valvonnan alaiseksi tavalla taikka toisella. Tahdon korostaa, että vuosisadan alussa asuntojen rakentamisen rahoitus oli pitkälti erilaisten ”varjopankkien” ja ”joukkorahoittajien” käsissä. Varjopankkeina ja joukkorahoittajina toimivat monet sen aikaiset hyvin varakkaat kauppahuoneet ja yksityishenkilöt. Monella Helsingin ydinkeskustan 100-vuotiaalla asuintalolla on tämän tyyppiset juuret. Vasta 1920-luvulta lukien mukaan tulivat asunto-osakeyhtiöille suunnatut rahoitusratkaisut. Niiden luomiseen havahduttiin sen aikaisen vahvan kaupungistumisilmiön myötä. Jatkuva asuttopula ja erityisesti kohtuuhintaisten asuntojen vähyyks oli jo 100 vuotta sitten päivän polttavin asuttopoliittinen puheaihe. Kovin vähän ovat otsikot ja ongelmat noista päivistä muuttuneet. Voisi vallan hyvin siirtää tuon aikaiset puhevuorot mihin tahansa tämän päivän asutoblogiin niin täydestä menisi. Riittäisi kun muistaisi vain poistaa ”tuplaveen” tekstistä.

Rahoituksen monipuolisuus parantaa kilpailua

Usein yritykset eivät tarvitse niinkään vierasta pääomaa vaan oman pääoman ehtoista rahoitusta. Tässä pankit eivät juurikaan voi auttaa, vaan tarpeeseen on pyrittävä kehittämään erityisesti pienille ja keskusuurille yritykselle soveltuvaa pääomamarkkinää. Samalla pitäisi luoda keinoja, joilla kannustetaan suomalaisia kotitalouksia sijoittamaan myös näihin pienempiin yrityksiin perinteisten pörssiyritysten rinnalla. Rakennusallala toimivien yritysten oman vakavaraisuuden vahvistuminen olisi omiaan lisäämään rahoituslähteiden monipuolisuutta ja ra-

hoituksen ehtojen lieventymistä. Tämä auttaisi selviytymään kovassa kilpailussa ja erityisesti tuotanto- ja tuoteinnovaatioiden kehittämissä.

Rahoitusmarkkinoiden kehittämättömyyden vuoksi moni käsi on näin päivinä ihan tarpeestakin jossa valtion puoleen. Valtio onkin pyrkinyt tarjoamaan erilaisia ratkaisuja joko ministeriöiden alaisina toimivien virastojen tai erityisluottolaitostensa kautta. Ongelmana vain on, että valtion vastuita ei voi määäämättömästi kasvattaa enää edes erilaisten takausen muodossa. Tämä iskee erityisesti asuntotuotannon kannalta välttämättömiin infrastruktuuri-investointeihin. Moni sinänsä perusteltu hanke jää toteuttamatta, koska infrastruktuuri-investointeihin ei löydy rahoitusratkaisua.

Valtion takaukset ovat olleet tähän saakka yksi hyvä tapa vaimentaa pankkeihin kohdistuneita sääntelyvaatimuksia. Valtion takauksella lainat yrityksiltä saadaan alhaisempiin riskiluokkiin ja näin myös ehdollataan sekä hinnoittelultaan houkuttelevalle taholle yrityksen näkökulmasta. Tämä tie on pikkuhiljaa kuljettu loppuun. Ennustan, että ”piikki laitetaan kohta kiinni”.

Tilanne on huono perinteiseen pankkilainoitukseen tottuneille pienille ja keskusuurille yrityksille, jotka tarvitsevat pitkäaikaisia lainoja investointitoiminnan rahoittamiseksi. Yrityksen pienuus ja rahoituksen pitkäaikaisuus muodostavat kuitenkin hankalan yhtälön.

Yrityksen pienuus merkitsee luottoriskiä, vaikka yritys olisi erittäin kannattava ja vakavarainenkin. Pienuus merkitsee takaisinmaksukyvyyn uhkaa pitkällä aikavälillä. Yritys voi taistella pienuutta vastaan vain kasvattamalla liiketoimintaansa. Se taas kasvattaa riskitasoja. Yritys on monella tapaa puun ja kuoren välissä.

Omistajien ja rahoittajien niin vieraan kuin oman pääoman tarjoajien intressit ovat usein hieman ristiriidassa. Ristiriitaa kärjistää aikavaade. Rahaa yritykseen sijoittavat tahot, niin vieraan kuin omankin pääoman ehtoisia sijoituksia tekevät, haluavat korkeaa tuottoa ja varojen takaisinmaksua lyhyellä ajalla tai likvidisti jälkimarkkinoiden kautta. Yritys puolestaan katsoo pitkälle tulevaisuuteen, kun hakee investoinnilleen rahoitusta.

Lyhyen aikavälin rahoitustarpeille pankit puolestaan kykenevät tarjoamaan useita erilaisia vaihtoehtoja, jos yrityksen toiminta on terveellä pohjalla. Se on hyvä näin aikoina, sillä useimmiten yritykset ajautuvat vaikeuksiin kassakriisien kautta. Eivät niinkään epäonnistuneiden investointien kautta. Epäonnistuneilla investoinneilla on kylläkin tapana johtaa kassakriisien äärelle. Kannattavuus heikkenee, rahavirrat ehtyvät ja negatiivinen kierre uhkaa. Näissä tilanteissa ei pankeistakaan ole apua ratkaisemaan kassakriisejä. Lyhyen aikavälin rahoit-

tustakaan ei ole tarjolla. Hyvyys vahvistuu ja heikko-
us syvenee. Tämä näkyy erityisesti rakentamisen rahoittamisessa ja erityisesti paikkakuntakohtaisesti.

Tästä löytyy vastaus rahoitustarpeiden tyydyttämiseksi. Yrityksen on oltava huippukunnossa jatkuvasti – alusta saakka – samalla varautuen heikompiin aikoihin ajoissa ja rahoittajapohjaa laajentaen. Yksi pankki tai rahoittaja alusta saakka täältä ikuisuuteen on varma tie ongelmiin. Piste i:n päälle on toimiminen vain ainoastaan yhdellä ja samalla paikkakunnalla. Jos rakennusyhtiö aikoo pärjätä myös tulevaisuudessa, niin sen on mietittävä toimintansa suuntaamista kaupungistumiskehityksen edellyttämällä tavalla. Tämä ei merkitse sitä, että kaikkien on toimittava Helsingissä, mutta kaikkien pitää olla valmis hakemaan markkinaosuutta kehittyvistä kasvuhakuisista kaupungeista. Näitä kehittyviä kaupunkiseutuja on kaiken kaikkiaan noin 30 eri puolilla Suomea eri työssäkäyntialueiden sisällä.

Rahoitusta on saatavilla hyville yrityksille ja hyviin hankkeisiin. Keskittäminen ja keskittyminen vain yhteen rahoitustahoon ”yli ajan” ei kannata. Tosipaikan tullen vain luvut ratkaisevat. Yritykselle vuosikymmenien takaa tuttu pankinjohtajakaan ei voi niistä livetä. Lisäksi pankkimarkkinan murroksen jälkeen paikallista konttoria ja pankinjohtajaa ei välttämättä enää ole, vaan luottopäätökset on kes-

kitetty suuriin kaupunkikonttoreihin tai pää- tai sivukonttorin yritysastuustasoihin. Toimintaa johdetaan yhä useammin ulkomailta käsin tiukkojen riskisidonnaisten tuottovaatimusten kautta.

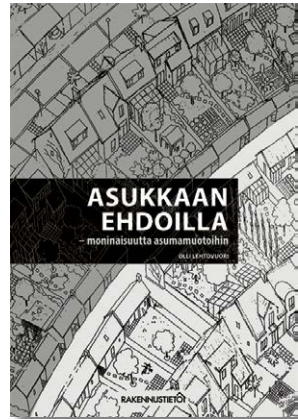
Ohjeeni on toimia mahdollisimman monen pankin ja rahoittajan kanssa niin vieraan kuin oman pääoman ehtoisen rahoituksen lähteiden rakentamiseksi ja hyödyntämiseksi. Näitä lähteitä pitää säännöllisesti kilpailuttaa keskenään ja pitää aktiivisina. Kilpailuttaminen kannattaa ja tietokoneen laskukaavoilla eli ”pöntöillä ja pöntöillä” on eroa. Aidosti tulokuntoinen pankki pystyy tarjoamaan edullisempaa rahoitusta. Paikallisuudesta joutuu usein maksamaan jopa ekstraa. Nämä kaikki ohjeet pätevät mitä suurimmassa määrin myös rakennusyhtiöihin eli rakentamisen rahoittamiseen. Oikotietä onneen ei ole. Asuntotuotannon ja korjausrakentamisen tarve on kasvava ja sen rahoittaminen on murroksen edessä. Vain riittävän innovatiiviset ja vakavaraiset toimijat pärjäävät. Pelkällä bulkillalla ei potkitä pitkälle. Onneksi Suomessa on merkittävää yllärintontaa pankeista. Koveneva kilpailu kaupungistuvan Suomen pankkimarkkinoista 262 suomalaisen pankin kesken pitää huolen siitä, että asuntorahoitusta tarvitsevilla asiakkailla on kyllä vaihtoehtoja, mutta vain kasvukeskuksissa. Parhaat pärjätköön. Heikoimmat karsiutukoot.

Asukkaan ehdoilla – moninaisuutta asumamuotoihin

Olli Lehtovuori

Arkkitehti, rakennusneuvos Olli Lehtovuori esittää rakentavaa kritiikkiä kaavoituksesta ja asuntorakentamisesta. Ajankohtainen pamfletti asuntorakentamisen ongelmista ja uusia näköaloja avaava oppikirja arkkitehtipiskelijöille. Lehtovuoren sanoin: ”Ihminen tarvitsee kotipesän ja oman puutarhaläntin.”

Rakennustieto Oy, 2015
ISBN 978-952-267-100-4
128 s.



Tilaukset verkkokaupasta www.rakennustietokauppa.fi
Puh. 0207 476 366

RAKENNUSTIETO