

25.1.2005

Suomalaisen asuntorahoituksen ”lyhyt historia”

Asuntorahoitus on asia, joka herättää aina mielenkiintoa. Onhan kysymys omasta kodista, joka meille kaikille on hyvin tärkeä. Asuntoasioista on myös monia mielipiteitä, ja usein myös muistellaan menneitä, vanhaa hyvää aikaa. Ennen kaikki oli toisin. Kun oikein tarkkaan miettii, voi kysyä, olivatko asiat sittenkään paremmin?

Miesmuisti, omalta osaltani sellaiset 50 vuotta, on ehkä sopiva aikajänne asuntorahoituksen muutoksia mietittäessä. Ja tässä kirjoituksessa myös päälähde. Siihen aikaan jo mahtuvat ne vanhat hyvät ajat kuten vähän huonommatkin, puhumattakaan vuosisadan lamasta 1990-luvun taitteessa.

Suomi lähti liikkeelle sodan jälkeen aika ankarista taloudellisista olosuhteista. Voimavarat olivat sodassa hupenneet ja kansakunta joutui ponnistelemaan vielä pitkään selvitäkseen ankarista sotakorvausvelvoitteistaan. Rahoitusmarkkinoilla tästä oli luonnollisena seurauksena tiukka rahoitus- ja valuuttamarkkinoiden säännöstely, muiden elintarvike- ja tuontitavaroiden säännöstelyn lisäksi. Rahoitusmarkkinoilla sääntely vain lipsahti ikään kuin pysyväksi olotilaksi, jatkuihan se asuntorahoituksen osalta aina 1980-luvun loppupuolelle saakka. Asumisen olosuhteet eivät teollistuvassa yhteiskunnassa olleet hääppöiset. Varsinkaan, kun samaan aikaan oli vielä ratkaistavana iso siirtoväen ja rintamasotilaiden asumisen ongelma. Valtiovallan tukemia rahoitusjärjestelyjä ongelmien ratkaisemiseen tarvittiin silloin kipeästi. Käsiini osui 40-luvun lopulta tilasto ”Siirtoväen ja rintamasotilaiden asuttamisen rahoittamisesta annetun lain” mukaisten lainojen tilasto rahalaitoksittain. Noin 216000 ihmistä oli saanut lainaa asumisensa järjestämiseen tämän lain avulla, pääomamäärältään n. 450 Mmk. Mielenkiintoista tilastossa oli se, että lainapankkeina toimivat suuruusjärjestyksessä Osuuskassat, Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Säästöpankit. Liikepankkeja ei tässä sodanjälkeisessä ”asuntorahoitus-tilastossa” esiintynyt. Niiden lainaresurssit suuntautuivat teollistamishankkeiden rahoittamiseen.

1950-luvun kaupunkilaistuminen ja asuntopula

Omat muistoni 1950-luvulta rajoittuvat Helsingin näkökulmaan. Asuntopula oli huutava. Ihmiset tulivat työn hakuun kaupunkiin, asumisen järjestäminen oli vaikeaa. Vallitseva asumismuoto oli vuokra-asunto. Vuokraltaan säännösteltyjä vuokra-asuntomarkkinoita täydensivät hyvin laajat alivuokra-asuntomarkkinat. Pieni alivuokralaisasunto olikin varmasti monen nuoren Helsinkiin muuttavan ensimmäinen asumismuoto kodista lähtemisen jälkeen. Tänään alivuokra-asuntojahan ei juuri enää ole.

Aravajärjestelmä luotiin silloin asunto-ongelmien ratkaisemiseksi. Iso ”**Limppu**” **Lindblom** ja **Teuvo Aura** ovat ainakin nimiä, jotka tässä yhteydessä on mainittava. Alkuvuosina pääpaino aravarahoituksessa oli pientalojen rahoituksessa. Silloinhan luotiin mm. kuuluisa rintamamiestalon standarditalotyyppi. Kerrostalojen osalta uudisrakentamisessa päästiin vauhtiin laajemmin vasta seuraavalla vuosikymmenellä.

Tiukan rahamarkkinoiden sääntelyn ja hyvin niukkojen pääomien aikana 50-luvulla asuntolainan saaminen tavalliselle ihmiselle oli kuitenkin hyvin vaikeaa. Hiukan kärjistäen voi sanoa, että useimmille ainoa tunnettu ”lainamarkkina” oli Pukevan Kappakeskuksen aikaansa edellä ollut osamaksutili vaatteiden hankkimiseksi. Oma asunto ja asuntolaina olivat vasta kaukaisia haaveita.

25.1.2005

1960-luku, asuntosäästämisen vuosikymmen

Patoutunut asumisolojen parantamisen tarve ja parantuneet rahoitusmahdollisuudet mm. aravan kautta loivat aivan uuden ilmiön, asuntosäästämisen. Ihmiset suorastaan jonottivat pankkeihin voidakseen avata itselleen asuntosäästötilin ja päästä sitä kautta joskus aikanaan, vuosien säästämisen jälkeen, kiinni omaan asuntoon. Samaan aikaan kehitetty palkka pankkiin -järjestelmä ja asuntosäästötilien kasvavat varat loivat pankeille mahdollisuuksia asuntolainojen myöntämiselle.

Myös pankkikenttä muuttui. Osuus- ja säästöpankit, Suomen Työväen Säästöpankki ja Postisäästöpankki olivat hyvin aktiivisia asuntosäästämisen käynnistämisessä ja kasvattivat markkinaosuuksiaan ja pakottivat myös liikepankit lisäämään panostuksiaan yksityishenkilöasiakkaisiin. Isoja aluerakennuskohteita käynnistettiin ja asuntoja rakennettiin ennätystahtiin. Omistus-aravalaina oli oiva väline silloin pienentämään asunnon ostajan maksettavaksi tulevaa kauppahintaa ja samalla asuntolainan tarvetta. Silti asuntolainan saanti oli tiukalla. Asiakkaan oli sovittava pankkinsa kanssa vuosikausia kestävästä säännöllisestä säästämisestä asuntosäästötililleen, jotta tarvittava omarahoitusosuus, yleensä puolet asunnon ostohinnasta, oli saatu kasaan. Uusi asunto varattiin sitten aikanaan pankin rakennuttajan kanssa sopimasta asuntosäästö-kohteesta. Ja neuvoteltiin pankin kanssa asuntolaina omarahoitusosuuden loppuosuuden maksamista varten.

Asuntolainan osalta ei asiakkaalla siinä tilanteessa ollut kovin paljon neuvoteltavaa. Laina-ajat olivat lyhyitä, 7–8 vuotta, mutta toisaalta olihan asiakas jo tottunut ja osoittanut asuntosäästäessään kykynsä maksujen hoitamiseen. Lainat oli sääntelyn mukaisesti sidottu peruskorkoon, muita vaihtoehtoja ei ollut. Korkojen verovähennysoikeus oli silloin hyvin merkittävä ja auttoi ratkaisevasti korkean inflaation ja siihen nähden kohtuullisen korkotason kautta lainojen takaisinmaksussa. Ihan väärin ei ole sanottu se suuriin ikäluokkiin ja heidän 60–70 luvun asuntolainoihinsa liitetty toteamus, että kunnon inflaatio ja reippaat verovähennykset olivat tosiasiaa ne tekijät, joilla asunto maksettiin. Tässä mielessä muuten asiakkaan kannalta hyvin ankeita sen aikaisia asuntorahoitusmarkkinoita voi jälkeinpäin muistella jopa vanhoina hyvinä aikoinakin, jos niin haluaa.

Sääntelyn pitkä häntä

Siirryttäessä 1970- ja 80-luvulle tilanne asunnon ostajan kannalta vähitellen helpottui, mutta ei ratkaisevasti. Suomessa jäi muihin länsivaltoihin verrattuna rahoitusmarkkinoiden sääntely päälle ja tilanne ikään kuin vakiintui. Siihen totuttiin ja sitä pidettiin jopa luonnollisena. Sukupolvet, jotka 50–80 luvuilla kävivät koulunsa ja siirtyivät työelämään eivät olleet koskaan mitään muuta vaihtoehtoa nähneet. Muissa länsimaissa sääntely purettiin vuosikymmeniä aikaisemmin ja naapurimaassamme Ruotsissakin noin 10 vuotta ennen Suomea.

Toki meidän säännöstellyissä olosuhteissakin asuntorahoitus kehittyi. Enää ei sentään tarvinnut jonottaa pankkiin saadakseen avatuksi itselleen asuntosäästötilin. Omasäästöosuudenkin tiukat vaatimukset hiukan lieventyivät ajan oloon. Lainaa alkoi jo saada muihinkin tarkoituksiin kuin oman asunnon ostamiseen. Pankitkin jo olivat kilpailevinaan keskenään, ei sentään hinnalla mutta ainakin konttoriverkostojen määrällä ja sillä kuinka hienoja ATK-ratkaisuja kukin pankki keksi asiakkailleen leveällä, viranomaisten määräämällä korkokatteella kehittää. Sillä toki luotiin jälkeinpäin katsoen perusta suomalaisen pankkitekniikan myöhempien aikojen menestystarinalle. Ei myöskään ollut suoranaisia palvelumaksuja, nehän olivat piilossa lainojen ja talletusten korkoerossa. Asiakkaat ne silti silloinkin maksoivat.

25.1.2005

Mielenkiintoista tässä Suomalaisen rahoitusjärjestelmän pitkässä hännässä on se, että vuosikymmenien aikana meille syntyi pankinjohtajien ja pankkiasiakkaiden sukupolvi, joka ei koskaan ollut elänyt muissa kuin säännöstelyillä markkinoilla. Myöhemmät säännöstelyn purkamiseen liittyvät tapahtumat asettuvat tästä syystä ymmärrettävämmäksi.

1980-luku, sääntelyn purkamisen vuosikymmen

Kaikki se mihin oli totuttu ja opittu alkoi muuttua. Rahoitusmarkkinoiden säännöstelyä oli pakko alkaa purkamaan. Jälkeenpäin katsoen kait selvästi liian myöhään ja liian suunnittelemattomasti. Joskus on väitetty, että myös liian nopeasti, mutta se ei pidä paikkaansa. Kyllä askeleet olivat vaihteittaisia ja koko vuosikymmen siihen kului.

Asuntorahoitus- ja erityisesti kiinteistörahoitusmarkkinoilla alkoi tapahtua. Kun vuosikymmeniä kestäneiden säännöstelyajan rahoitusmarkkinoiden aikana niin pankinjohtajat kuin asiakkaat olivat ”oppineet” mm, että

- lainaa kannattaa aina ottaa niin paljon kuin sitä vaan saa (korkojen verovähennysoikeus, inflaatio ja negatiivinen reaalkorko)
 - kiinteistöt ja asunnot ovat aina sellaisia, joihin kannattaa vuoren varmasti rahansa sijoittaa. Eihän niissä voi rahojaan menettää. Kiinteistöjen ja asuntojen hinnat tulevat aina nousemaan, hintojen lasku ei ole mahdollista
 - korko on vakaa, peruskorko. Siitä päättää poliittinen pankkivaltuusto ja koron nostaminen on heille aina vaikeampaa ja vastenmielisempää kuin koron laskeminen
- Maaailma siis muuttui, ja näillä opeilla sinne mentiin.

Rahoitusmarkkinoiden säännöstelyn purkaminen tarkoitti aluksi sitä, että pankkijärjestelmän ulkopuolelle alkoivat syntyä omat, ns. harmaan rahan markkinat. Pian pankitkin huomasivat tarpeen olla uudessa rahoituskentässä mukana ja niin harmaat rahamarkkinat kanavoitiin pankkien notariaattiosastojen kautta hoidettavaksi. Ratkaisu oli pankkijuristien keksimä hyvin luova ratkaisu, jossa pankki taseen ulkopuolella keräsi ns. notariaattitalletuksia ja välitti niitä edelleen lainaksi notariaattilainoina pankkitaseiden ulkopuolella. Ja tietysti ilman mitään säännöstelyä ja täysin vapaasti hinnoitellen, markkinahintaan. Kun pääomien niukkuuteen totutetut suomalaiset huomasivat pankkilainoja nyt alkavan saada varsin vapaasti, mm. ilman tiukkoja etukäteissäätämismenotteita, niin lainoja myös otettiin. Ja asunto- ja kiinteistömarkkinoilla kauppa kävi. Kysyntä suorastaan ryöpsähti, ja siitä ainoa looginen seuraus on hintojen lähteminen kovaan nousuun.

Peruskoron kriisi

Harmaan rahan markkinoina tunnettu taseen ulkopuolinen rahamarkkina vakiintui ja muuttui jo virallisemmaksi markkinarahamarkkinaksi. Pankit yhä enemmän rahoittivat luotonantoon mm. sijoitustodistuksilla, ja näin syntyivät kahden koron markkinat.

Pankkien asuntolainat ja valtaosa muustakin lainanannosta tapahtui korkosääntelyn alla vielä peruskorkoisena, varainhankinnassa yhä suuremman osuuden siirtyessä vapaasti hinnoiteltuun markkinarahaan. Siitähän luonnollisesti seurasi kannattavuuden heikentyminen ja peruskorkolainojen kriisi. Hallinnollisin toimin peruskorko-ongelmaan ei löytynyt ratkaisua, vaikka Paavo Prepula säästöpankkimiehenä kovasti yritti. Itse asiassa pankit jäivät yhä pahenevaan peruskorkoloukkuun. Ainoaksi ulospääsytieksi muodostui peruskorkoisesta luotonannosta luopuminen, joka edellytti uusien viitekorkojen luomista.

25.1.2005

Kansalliskorko, PSP-Helibor ja SYP viitekorko syntyivät 1986

Uuden korkomaailman luomisen aloitti KOP. SYP ja Postipankki seurasivat heti perässä. KOP:ssa koron kehittäjänä kunnostautui **Heikki Koivisto**, joka hyvänä ekonomistina kehitti koron, joka matemaattisen tarkasti sai arvonsa aina kulloinkin viimeisen 6 kk:n aikana tapahtuneesta markkinakorkojen kehityksestä. Sitä en tiedä, kuka korolle nimen keksi, mutta nimi oli aivan loistava, Kansalliskorko. Jos Kansalliskorko olisi viitekorkokisan voittanut, olisihan se ollut KOP:lle hieno juttu. Mutta näin ei käynyt. Kansalliskorko oli tosiaan matemaattisen tarkka 6 kk:n historiakehityksen perusteella, mutta samalla se tarkoitti, että korko oli aina, joka ikinen päivä, väärällä tasolla. Kun korko muuttui, tapahtui se historian perusteella ja saattoi vaikkapa nousta silloin, kun markkinakorko jo laski. Ja päinvastoin. Ei myöskään SYP-viitekorko menestynyt. Postipankissa lähdimme vahvana markkinarahapankkina kehittämään viitekorkoamme kansainvälisten mallien mukaan ja siksi kuuluisa esikuva finanssimaailman keskuksesta Lontoosta, siis Libor-korko otettiin lähtökohdaksi. Syntyi suomalaisten pankkien interbank-markkinoiden suureen volyymiin ja jokaisen pankkipäivän noteerauksiin perustuva PSP-Helibor korko. Ainoa ongelma oli valitsemamme nimi korolle, jota suomalaismielinen pääjohtaja **Heikki Tuominen** ei tahtonut millään hyväksyä. Puhui vain kaikenmaailman helikoptereista. Ongelma ratkaistiin pääjohtajan sihteerin **Heli Puputin** avulla, jonka etunimen mukaan nimiongelmastakin selvitettiin.

Noin puolen vuoden sekavan viitekorkoympäristön jälkeen Suomen Pankki kysyi Postipankilta, olisiko pankki valmis luopumaan viitekoron PSP-etuliitteestä, jos keskuspankki ajaisi läpi Heliborin käyttöönoton kaikissa pankeissa. Ja siihenhän suostuttiin. Kun Heliborin lisäksi seuraavina vuosina kehitettiin vielä pitkät, 3. ja 5. vuoden jaksoittain vaihtuvat viitekorot ja vuoden 90-alusta PSP-Prime viitekorko, alkoivat asuntorahoituksen kehittämisen kannalta markkinaympäristön edellytykset olla kunnossa. Pankkien peruskorossa kohtaama pitkiin asuntolainoihin liittyvä suuri, rakenteellinen korkoriski pystyttiin poistamaan uusilla markkinakorkoihin sidotuilla viitekorkoratkaisuilla ja asuntolainoituksen osalta se tarkoitti laina-aikojen radikaalia pidentämismahdollisuutta.

Enää ei pankkien tarvinnut rahoituksen niukkuuden eikä myöskään korkoriskin takia pyrkiä mahdollisimman nopeaan rahan kiertoon ja sitä kautta hyvin lyhyisiin laina-aikoihin. Seuraukset olivat varsin rajut. Parhaimmatkin ekonomistit, heidän joukossaan silloin Suomen Pankissa neuvottelukumppanina viitekorkoasioissa ollut Sixten Korkman, osasivat kyllä odottaa ratkaisuille olevan asuntolainakysyntää lisäävää vaikutusta. Mutta kysynnän rajuus yllätti. Toisaalta se oli kuitenkin hyvin ymmärrettävää.

Säännöstelyajan patoutunut lainakysyntä, uskomus lainanoton siunauksellisuuteen ja asuntojen ja kiinteistöjen hintajouston mahdollisuus alaspäin olivat kaikki toki taustalla, mutta suurin yksittäinen tekijä oli kuitenkin laina-ajan vapautumisella, siis pidentymisellä. Silloisessa vahvan markan ympäristössä markkinakorot olivat hyvin korkeita, asuntolainatkin pitkiä aikoja tuolla 14–15 %:n paikkeilla. Kun tällä korkotasolla aikaisemmin sai asuntolainan maksimissaan ehkä 10 vuodeksi, niin uudet korot mahdollistivat laina-ajan reippaan pidentämisen. Kun asuntolainasiakas saattoi ottaa asuntolainansa kaksi kertaa pidemmällä laina-ajalla kuin aikaisemmin, tarkoitti se samalla myös sitä, että asiakkaan maksukyky mahdollisti huomattavasti suuremman asuntolainan. Ja näinhän myös tehtiin. Ja hinnat nousivat.

25.1.2005

Suuri lama. Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden kupla puhkeaa

Monen tekijän yhteissummana Suomi ajautui suureen lamaan. Rahamarkkinoiden sinänsä välttämättömään vapautumiseen liittynyt villiintyminen ja ylikuumentuminen, vahvan markan politiikka, idänkaupan romahtaminen yli yön ym. olivat kaikki yhdessä viemässä Suomen taloutta romahdukseen.

Asuntomarkkinoilla kuplan puhkeaminen oli dramaattista. Ja toki, niin kuin yleensä aina, löi myös yli. Suurin piirtein voi sanoa, että kaikkien asuntojen hinnat puolittuivat siitä, mitä ne muutama vuosi aikaisemmin olivat korkeimmillaan olleet. Meille syntyi tilanne, jossa joksikin aikaa asuntomarkkinat oikeastaan lakkasivat olemasta.

Ankara lamakrapula ja siitä hyvin hidas toipuminen

Varmasti kaikki suomalaiset kohtasivat laman ongelmat. Jos ei itse niin vähintäänkin joku läheinen sukulainen tai tuttava joutui ongelmiin. Varmasti siksi myös toipuminen on ollut hidasta. Asuntomarkkinoiden kannalta asennemuutokset olivat suuria. Laman jälkeen työelämään siirtyneet sukupolvet olivat nähneet ongelmat ja asumisratkaisuisaan päätyivät hyvin vahvasti pidättäytymään oman asunnon hankkimisesta, koska se olisi tietänyt asuntolainan ottamista. Vuokra-asuminen ja uusi vuokra-asuntoa lähellä oleva asumisoikeusasuminen nousivat suureen arvoon.

Suomi oli 90-luvun alkuun mennessä maa, jossa sodan jälkeisen suuren asuntopulan ongelmat oli ratkaistu vahvalla panostuksella asuntosäästämiseen ja verohelpotuksin kannustettu oman asunnon hankintaan. Omistusasunnoissa asui perheistä 90-luvun alussa jo 72 % joka oli korkea luku muihin maihin verrattuna. Lama ja siitä seurannut kehitys laski omistusasumisosuuden 63 %:iin (2002) ja vasta nyt viime vuosina on luku alkanut kasvamaan. Samaan aikaan muissa Euroopan maissa on omistusasumisen osuus ollut koko ajan kasvussa. Suomi on tippunut jo alle Euroopan maiden keskiarvon.

Nyt olemme uuden ajan kynnyksellä

Suomessa on nyt pitkän kehityksen seurauksena asiakkaan näkökulmasta hyvät ja toimivat asuntorahoitusmarkkinat. Kilpailu pankkien kesken on kovaa ja se on koitunut asiakkaiden eduksi. Asuntolainojen hinnat ovat Suomessa euroalueen alhaisimmat. Muutkin asuntolainojen ehdot ovat asiakkaalle hyviä. Lainaa saa riittävän pitkällä laina-ajalla, ennakkosäästö- ja vakuusvaatimukset ovat kansainvälisten käytäntöjen mukaisia, ei ainakaan niitä tiukempia jne. Ehkä ainoa negatiivinen rakenteellinen asia on suomalaisten asiakkaiden ylisuuri halukkuus ottaa itselleen liian suuri korkoriski sitä kautta, että laina sidotaan mieluummin lähtötilanteessa edullisempaan lyhyeen viitekorkoon kuin hiukan kalliimpaan, mutta turvallisempaan pidempään korkoon. Asuntojen hintojen nousu ja siihen liittyvät riskit on asia, joka on syytä tiedostaa mutta johon rahoituksen kautta ei säännöstelystä vapailla markkinoilla ole mahdollisuutta vaikuttaa. Siinä on avainkysymyksiä erityisesti tarjontapuolella vaikuttaa siihen, että edullisen korkotason luoma hyvä kysyntä ei liikaa siirtyisi asuntojen hintoihin.

Matti Inha

Matti Inha liittyi Kultapossukerhoon sen perustamisvuonna 1958. Hän aloitti Postipankissa 1972 ja toimi lukuisissa eri tehtävissä ja pankin johtokunnan jäsenenä. Nyt Inha on nyt Suomen vanhimman yksityisen luottolaitoksen, asuntorahoituksen keskittyneen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja.