

Finanssikriisi luo kiinteistövakuuksien arvioinnille lisää haasteita

Kiinteistörahoitussalalla viime vuosina tapahtunut kansainvälistyminen ja lisääntynyt säätely ovat lisänneet kiinteistövakuuksien arviointeihin kohdistuvia vaatimuksia, mutta nyt käynnissä oleva kriisi johtaa varmasti vielä suurempiin vaatimuksiin tulevaisuudessa.

Finanssijärjestelmän riittävä säätely on ainoa tapa välttää kiinteistömarkkinoiden romahduksilta ja pankkikriiseiltä tulevaisuudessa.

Viimeistellessäni diplomityötäni aiheesta “Kiinteistövakuuksien arviointi pankkien vakuustarkoituksiin” viime maaliskuussa finanssikriisin nykyinen laajuus ja globaalit vaikutukset tuntuivat vielä utopistisilta. Vuosi 2008 lähti liikkeelle varovaisesti, mutta kuitenkin optimistisin ja luotavaisin mielin. Tällä hetkellä pankkien lainananto on vaikeutunut huomattavasti Suomessakin, ellei täysin pysähtynyt, ja kaupankäynti kiinteistömarkkinoilla on vähentynyt jopa neljänneksen viime vuoden tasosta. Koko maailma Suomea myöten on nopeasti ajautunut taluskriisiin

vieden mukanaan alas rahoitussektorin lisäksi myös reaalityalouden.

Diplomityöni tarkoituksena oli käsitellä kiinteistöarviointeja pankkien vakuustarkoituksiin sekä kiinteistöarviointistandardeihin ja – käytäntöihin liittyviä ongelmakohtia. Taustalla oli pankkisektorin arviointeihin kohdistamien vaatimusten monimutkaistuminen ja tiukentuminen kiinteistörahoituksen kansainvälistyessä ja vakuudellista luotonantoa koskevan sääntelyn lisääntyessä. Esimerkiksi vuoden 2008 alussa voimaan tullut Baselin vakavaraisuussopimus



Pekka Lehtonen

(Basel II), joka määrittää, kuinka paljon pankkien on varattava omaa pääomaa suhteessa ottamiinsa riskeihin, on ollut uusi kiinteistövakuuksien arviointiin merkittävästi vaikuttava tekijä.

Kiinteistörahoitus pankkikriisien taustalla

Kokemus aikaisemmista kriiseistä on opettanut, kuinka merkittävä suhde on kiinteistösijoittajien yhtiöpäisen lainanoton, kiinteistökuplien ja pankkikriisien välillä. Kiinteistösijoittamisessa käytetään yleisesti korkeaa velkavipua, mikä altistaa korkojen heilahtelujen aiheuttamille riskille. Tämä tekee kiinteistörahoittamisesta pankeille riskialtista toimintaa, etenkin jos lainananto perustuu liian optimistisiin odotuksiin vuokrien noususta ja kiinteistöjen hintojen kasvusta. Silti kiinteistörahoitus käsittää merkittävän osan kaikkien pankkien lainaportfoliosta, mistä johtuen kiinteistöjen arvonromahdus vaikuttaa kiinteistövakuuksien arvojen kautta välittömästi pankkien riskiprofiileihin ja pääomavaatimuksiin aiheuttaen lopulta pankkikriisin. Finanssijärjestelmän riittävä sääätely onkin ainoa tapa välttää kiinteistömärkinöiden romahduksilta ja pankkikriiseiltä tulevaisuudessa.

Se, tarjoaako uusi Basel II -vakavaraisuussopimus, vaikka siinä onkin erityisiä viittauksia kiinteistörahoitukseen toisin kuin aikaisemmassa Basel I:ssä, tällaista suojaa, on varmasti jo nyt tämänhetkisen kriisin vuoksi kyseenalaistettu. Basel II:ssa kiinteistörahoitus muodostaa edelleen vain pienen osan säännöksistä ja on melko löyhästi käsitelty. Siinä on annettu minimistandardit pankkien kiinteistövakuuksien arvioinnille sekä seurannalle ja uudelleenarvioinnille, mutta se antaa vapauden pankeille itse määrittää tarkemmat arviointiprosessinsa ja -ohjeensa. Basel II ei ota kantaa markkina-arvon määritelmään eikä myöskään viittaa mihinkään yleisesti käytettäviin kansainvälisiin arviointistandardeihin. Baselin komitean yhteistyö arviointiammattilaisten kanssa arviointistandardien kehittämiseksi pienentäisi varmasti osaltaan myös kiinteistövakuuksien riskejä.

Kiinteistövakuuksien arviointi pankeissa

Haastattelin tutkimuksessani seitsemän eri Suomessa kiinteistörahoituspalveluita tarjoavan, sekä kotimaisen että ulkomaisen, pankin edustajia selvittääkseni näiden pankkien kiinteistövakuuksien arvioinnille asettamat vaatimukset ja verratakseni niitä yleisiin kansainvälisiin arviointistandardeihin. Tiukentuneiden

säännösten vuoksi useimmat pankit ovat laatineet omat kirjalliset arviointiohjeensa, joita arviointisijoiden tulee noudattaa. Myös arviointisijoiden valinnan ja toimeksiannon tulee tapahtua tarkasti pankin sisäisten prosessikuvioiden mukaisesti. Eri pankkien arviointiohjeiden välillä oli joitain pankkikohtaisia eroja, mutta ei kuitenkaan merkittäviä poikkeamia, sillä kaikki viittasivat omissa ohjeissaan johonkin yleisimmin käytetyistä kansainvälisistä arviointistandardeista: EVS, IVS ja RICS:n Red Book. Jokainen näistä standardeista käsittelee vakuusarviointia omana arviointilajinaan ja antaa sille erilliset ohjeet. Normaaleihin arviointiraporttien vaatimuksiin verrattuna pankkien, erityisesti kansainvälisten pankkien, vaatimukset raporteilta ovat laajempia ja yksityiskohtaisempia, ja niihin liittyy vakuusarvioinnille ominaisia erityispiirteitä. Nämä erityispiirteet vaihtelivat riippuen siitä, minkämaalainen pankki oli kyseessä, sillä jokaisella maalla on myös omat pankkialaa ja kiinteistörahoitusta koskevat säännöksensä.

Tutkimuksen tarkoituksena oli myös selvittää, miten kiinteistövakuuksien arviointi toimii osana koko luotonantoprosessia. Periaatteessa pankin tulisi aina valita arviointisija ja ohjeistaa tätä niin, että arviointisija on tietoinen pankin arviointivaatimuksista. Tämä ei kuitenkaan aina noudata ideaalista kaavaa, sillä lainanottaja pääsee usein vaikuttamaan arviointisijan valintaan ja ohjeistukseen, ennen kuin rahoittavalla pankilla on siihen mahdollisuutta. Lainanottaja on myös yleensä arvion maksaja, mikä aiheuttaa eturistiriitaa ja saattaa pahimmassa tapauksessa vaikuttaa arviokirjan lopputulokseen. Tämän estämiseksi jotkut pankit ovat valinneet tietyt arviointisijat sisäisesti hyväksytyyn ”arviointisijaneeliinsa”, ja käyneet näiden kanssa etukäteen läpi arviointiohjeensa. Näin pankin ei tarvitse ohjeistaa arviointisijaa joka kerta erikseen, ja lainanottaja on myös etukäteen tietoinen pankin hyväksymistä arviointisijoista.

Markkina-arvo on edelleen pankkien käyttämissä arviokirjoissa tärkein arvo, vaikka Vakuusarvon (Mortgage Lending Value, MLV) käyttö onkin tiukentuneiden säännösten vuoksi yleistynyt. Vakuusarvo vaaditaan pankkien sisäisiin tarkoituksiin ja Basel II:n mukaisissa vakavaraisuuslaskelmissa, mutta se määritetään yleensä pankin sisäisten arviointisijoiden toimesta. Se kertoo, mikä kiinteistön arvo on todennäköisimmin pitkällä aikavälillä, eikä siis kuvaa niin sanottua päivän arvoa. Vakuusarvo on yleensä jonkin verran markkina-arvoa alhaisempi, ja aikajanalla

sitä kuvaisi jatkuva suora horisontaalinen viiva. Haastattelujen perusteella tärkeimpänä tietona arviokirjoissa pidetään kiinteistön kassavirtojen kestävyyttä ja niiden kykyä kattaa lainan maksut koko lainan maturiteetin ajan. Tärkeänä pidettiin myös kiinteistön yleistä kuntoa pitkän tähtäimen korjaustarpeineen, sijainnin houkuttelevuutta, sekä kohteen markkinoitavuutta ja kilpailukykyä suhteessa muihin vastaaviin kohteisiin markkinoilla. Vähemmän tärkeänä osana arviokirjassa pidettiin yleistä markkinatietoa. Yhteenvedona arviokirjoissa kaivattiin enemmän kohdekohtaista tietoa ja arviointisijan omia näkemyksiä esimerkiksi kohteen markkinoitavuuteen liittyen. Yleisesti ottaen haastatellut olivat kuitenkin melko tyytyväisiä arviointipalveluiden tasoon Suomessa, vaikka kehitystä vielä kaivattiin jotta ne vastaisivat kaikkia kansainvälisiä vaatimuksia.

Haasteita tulevaisuudelle

Vaikka tilanne on muuttunut melko lailla saatuaani diplomityöni valmiiksi, puhumattakaan siitä, kun aloitin sen alkukesällä 2007, on yksi asia edelleen varma: arviointialan, kuten kaikkien muidenkin alojen, tulee jatkuvasti kehittää itseään, jotta se pystyisi vastaamaan muuttuvan ympäristön vaatimuksia. Kiinteistövakuuksien arviointiin kohdistuvat vaatimukset tulevat varmasti jatkossa entisestään kiristymään samalla, kun rahoitussektorin toiminta muuttuu yhä rajoitetummaksi ja säädellymmäksi. Jatkossa rahoitusosalalla tulee olemaan aikaisempaa huomattavasti vähemmän ja isompia pelaajia, joiden toiminnalle on asetettu tarkat normit rahoitussektorin ja koko maailmantalouden tasapainon suojelemiseksi. Tämä aiheuttaa haastetta myös arviointialan sekä rahoitusalan ja sen valvonnan väliselle keskustelulle ja läheisemmälle yhteistyölle.

Kirjoittaja on valmistunut diplomi-insinööriksi TKK:n Insinööritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunnasta maaliskuussa 2008 ja työskentelee luottoanalyttikkona HSH Nordbank AG:n kiinteistörahoitustiimissä. Sähköposti kirsi.koivula@hsh-nordbank.fi.