

## ANALYYSI

# Analyysi: Asuntovelalliset ovat hyöttyneet matalasta korkotasosta

Rahoitusvakaus | 29.12.2016 | Markus Aaltonen, Johanna Honkanen

### KIRJOITTAJAT



Markus Aaltonen  
Neuvonantaja



Johanna Honkanen  
Vanhempi datatiede-  
ekonomisti

Suomessa asuntovelalliset ovat hyöttyneet alhaisista koroista vähentyneinä kuukausittaisina velanhoitomenoina tai asuntolainan lyhentyneenä takaisinmaksuaikana. Matalan korkotason ansiosta kotitalouksien asuntolainat ovat lyhentyneet aiempaa nopeammin, vaikka vuoden 2015 osalta lyhennysvapaakampanjat vähensivätkin lyhennysten määrää. Matala korkotaso on myös tukenut asuntolainanostojen piristymistä.



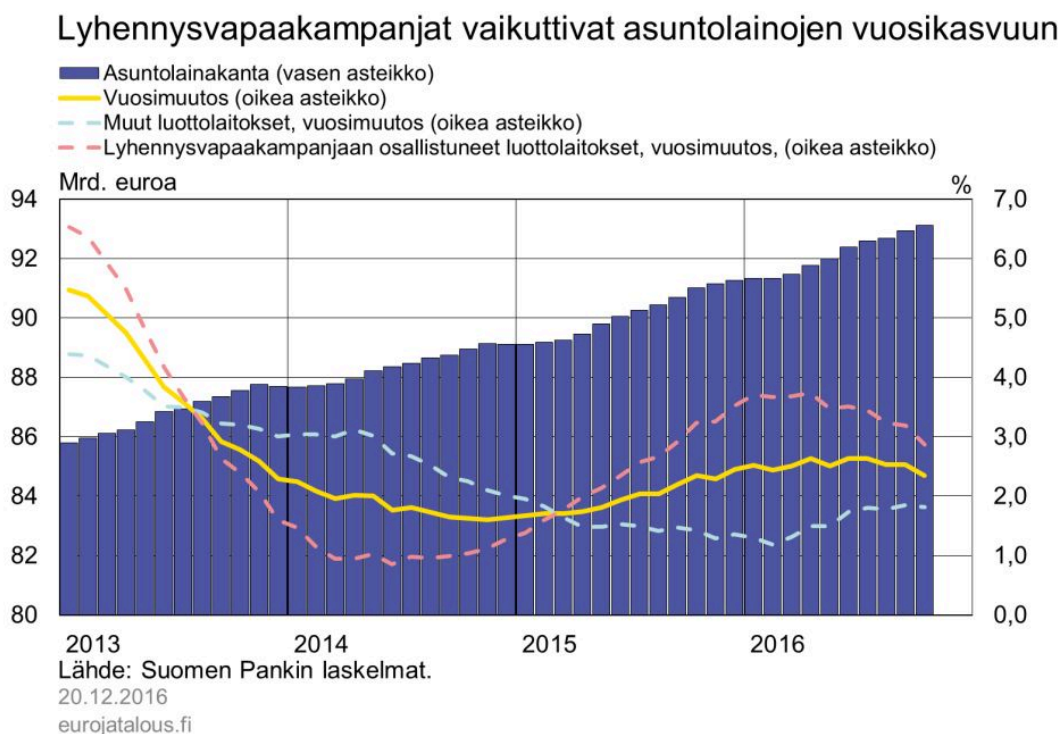
## Uusien asuntolainojen määrä kasvanut

Uusien asuntolainojen nostot vilkastuivat selvästi vuoden 2016 aikana. Tammi-lokakuun 2016 aikana kotitaloudet nostivat uusia asuntolainoja lähes 15 mrd. euron arvosta, mikä on yli 15 % enemmän kuin vuosina 2013 ja 2014 ja lähes 9 % enemmän kuin vuonna 2015 vastaavaan aikaan.

Asuntoluotonannon kasvuun on vaikuttanut moni tekijä: osaltaan matala korkotaso on tehnyt asunnon ostosta entistä houkuttelevampaa ja toisaalta matalan korkotason myötä myös omistusasumisesta on tullut houkuttelevampaa suhteessa vuokra-asumiseen, kun vuokratasot ovat nousseet. Lisäksi kotitalouksien luottamus talouteen on [Tilastokeskuksen luottamusindikaattorin](#) mukaan vahvinta yli viiteen vuoteen, mikä tukee asuntolainanostojen piristymistä. Asuntolainanostojen kasvuun alkuvuonna 2016 on voinut vaikuttaa myös heinäkuussa voimaantullut asuntolainojen enimmäisluototussuhde (ns. lainakatto), jonka vuoksi jotkut asunnonostajat ovat voineet kiirehtiä asuntolainan nostopäätöstä. Lainakaton todellista vaikutusta kuluttajien käyttäytymiseen ei kuitenkaan voida suoraan tilastoista päätellä.

Vaikka asuntolainanostot ovatkin viime aikoina lisääntyneet, ovat ne vielä kaukana asuntolainanostojen huippuvuosista 2006–2008. Esimerkiksi vuonna 2007 asuntolainoja nostettiin tammi-lokakuun aikana noin 18 mrd. euron arvosta, mikä on yli 20 % enemmän kuin kuluvan vuoden lainanostojen määrä.

Kuvio 1.



## Lyhennysvapaat ylläpitäneet asuntolainakannan kasvua

Suomessa monet luottolaitokset alkoivat helmikuussa 2015 markkinoida asuntolainoihin lyhennysvapaata ilman palkkiokuluja. Vastaavanlaista markkinointia lyhennysvapaiden suhteen ei Suomessa ole aiemmin nähty, vaikka lyhennysvapaat itsessään eivät mikään uusi ilmiö olekaan. Se, että lyhennysvapaita tarjottiin ilman palkkiokuluja, teki tilanteesta myös poikkeuksellisen.

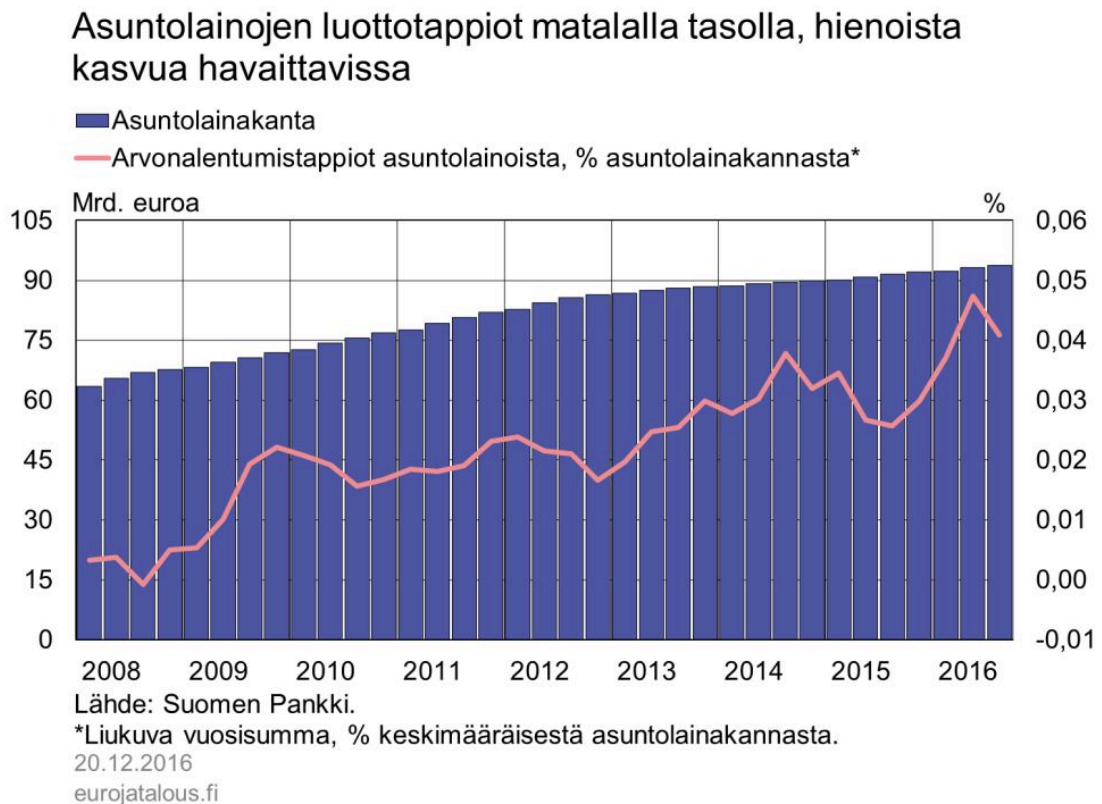
Lyhennysvapaan aikana asuntovelallinen kotitalous ei lyhennä lainan pääomaa, vaan maksaa pankille ainoastaan lainan korkokulut. Tämä ylläpitää asuntolainakannan kasvua. Suomen Pankin arvion mukaan kotitalouksien asuntolainakannan vuosikasvu (2,5 %) olisi ollut prosenttiyksikön hitaampaa vuonna 2015 ilman lyhennysvapaakampanjoita. Vuonna 2016 asuntolainakannan kasvuvauhti on pysytellyt 2,5 prosentin tasolla, mutta on hieman hidastunut loppuvuotta kohden. Tätä selittää osaltaan kampanjoiden aikana myönnettyjen lyhennysvapaajaksojen päätyminen.

Lyhennysvapaakampanjoiden vaikutusta suomalaisten luottolaitosten asuntolainakannan vuosikasvuun on havainnollistettu alla olevassa kuviossa, jossa asuntolainakannan kasvuvauhti on jaettu kampanjassa mukana olleiden ja muiden pankkien kesken.

Ennen vuoden 2015 lyhennysvapaakampanjoita asuntolainakannan keskimääräinen kasvuvauhti

oli jo jonkin aikaa pysynyt alle kahdessa prosentissa. Asuntolainanostojen vähäiset määrät vuosina 2013 ja 2014 ja toisaalta matalan korkotason kiihdyttämänä lisääntyneet asuntolainojen lyhennykset vuonna 2015 olivat hidastaneet asuntolainakannan kasvuvauhtia. Lyhennysvapaiden laaja käyttö ja toisaalta myös piristyneet asuntolainanostot vuoden 2015 loppu- ja vuoden 2016 alkupuolella nostivat asuntolainakannan kasvuvauhdin yli 2,5 prosentin.

Kuvio 2.

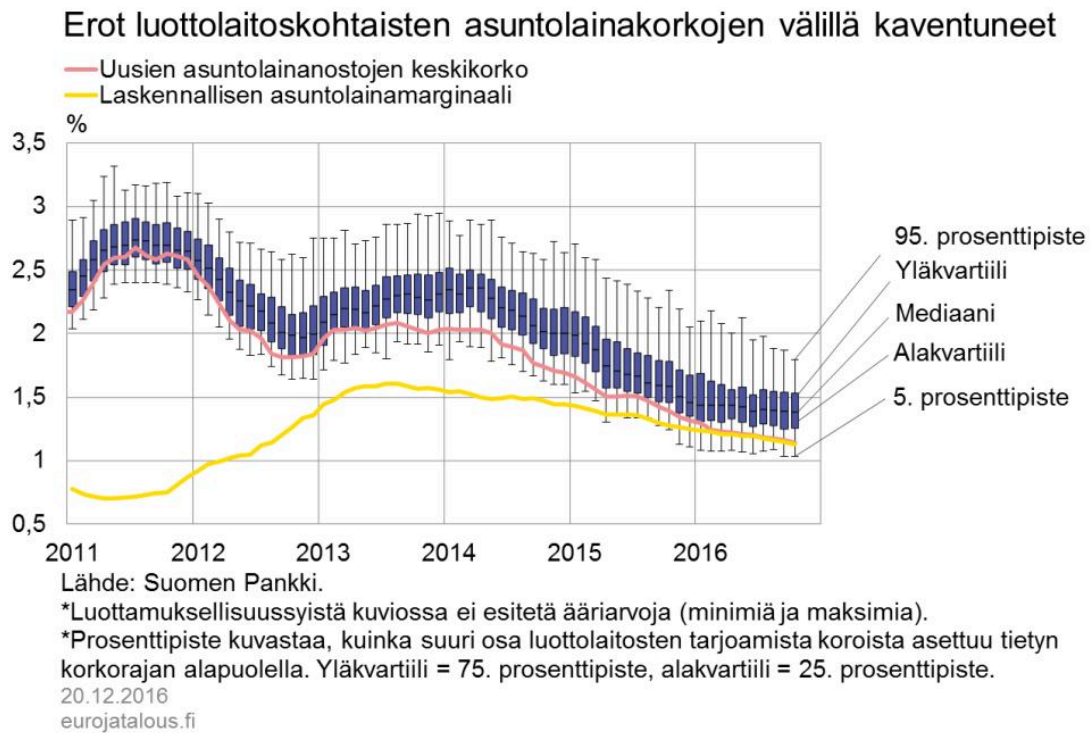


Tarkasteltaessa lyhennysvapaakampanjassa mukana olleiden ja muiden pankkien asuntolainakannan kasvuvauhdin kehitystä kampanjoiden jälkeen, kasvuvauhtien välinen ero ryhmien välillä oli korkeimmillaan 2,5 prosenttiyksikköä helmikuussa 2016, jonka jälkeen ero on kaventunut. Kampanjassa mukana olleiden luottolaitosten asuntolainakannan vuosikasvu oli korkeimmillaan 3,7 % huhtikuussa 2016, mutta on tämän jälkeen hidastunut.

Lyhennysvapaiden käyttö voi tuoda yksittäiselle kotitaloudelle hetkellistä helpotusta arkeen, mutta lyhennysvapaiden käytöllä on myös varjopuolensa, sillä järjestely ylläpitää kotitalouden velkataakkaa. Luottolaitosten liiketoiminnan näkökulmasta lyhennysvapaiden myöntäminen kasvattaa kokonaistasolla asiakkaan pankille maksamien korkojen ja muiden kulujen määrää.

Uudelleenneuvoteltujen asuntolainasopimusten määrästä voidaan saada indikaatiota siitä, kuinka aktiivisesti kotitaloudet neuvottelevat lyhennysvapaita asuntolainoilleen.<sup>1</sup> Vuoden 2015 helmikuussa uudelleenneuvoteltujen sopimusten määrässä nähtiin selvä piikki lyhennysvapaakampanjoinnin alkaessa. Tätä lukua ei voida kuitenkaan käyttää sellaisenaan mittarina lyhennysvapaista, sillä se sisältää myös muut lainojen uudelleenneuvottelut, esimerkiksi lainojen marginaali- ja viitekorkomuutokset. Toisaalta luvussa ei ole mukana niitä asuntolainasopimuksia, joiden sopimusehtoihin on kirjattu mahdollisuus lyhennysvapaakuukausiin: näiden lainojen kohdalla uudelleenneuvottelua ei lyhennysvapaata varten tarvitse tehdä.

Kuvio 3.



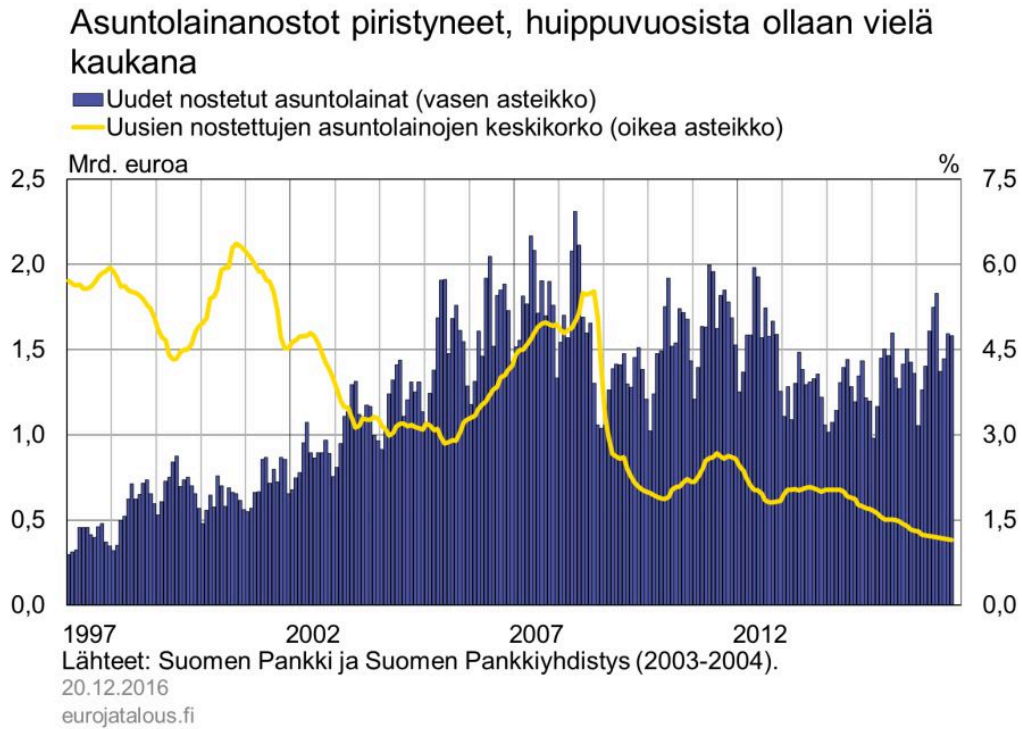
Lyhennysvapaakampanjoinnin loputtua kesällä 2015 uudelleenneuvoteltujen asuntolainasopimusten määrät tasoittuivat hetkellisesti. Vuoden 2016 alkupuoliskolla uudelleenneuvoteltujen sopimusten määrät kuitenkin kääntyivät uudelleen hienoiseen kasvuun, mutta ovat sittemmin palautuneet kesän 2015 tasolle.

## Asuntolainojen luottotappiot matalalla tasolla

Lyhennysvapaiden käytön lisääntymisestä huolimatta, kotitalouksien asuntolainoista pankeille

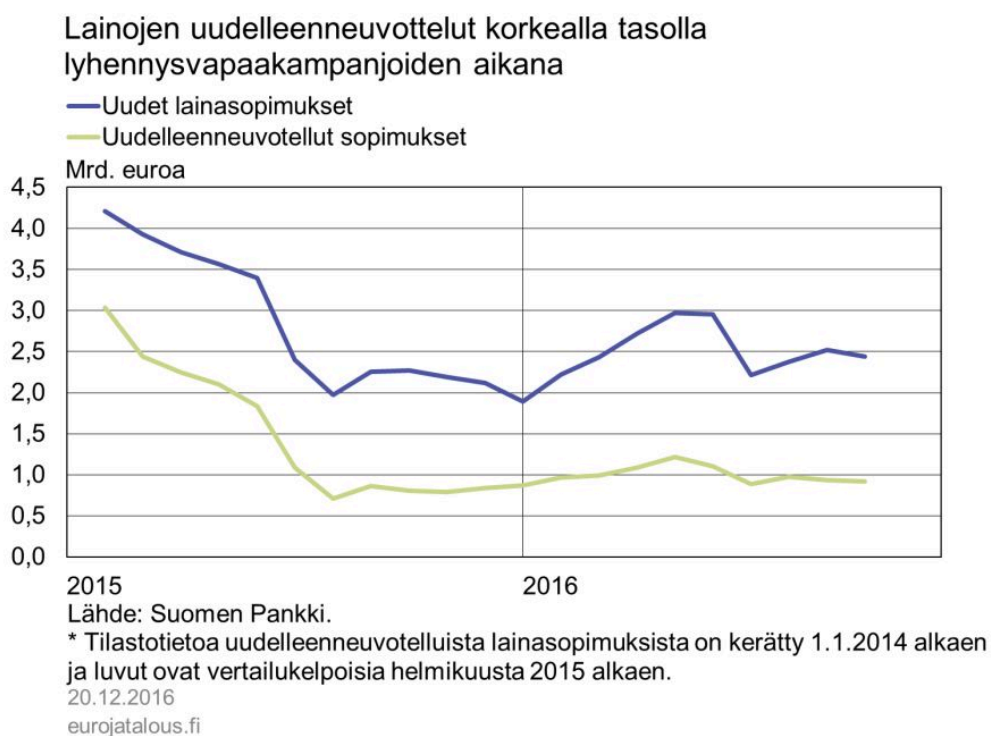
aiheutuneet luottotappiot ovat viime vuosina pysyneet hyvin pieninä. Finanssikriisin jälkeen luottotappioiden määrät kasvoivat hienoisesti, mutta tällöinkin niitä kirjattiin vuosittain vain noin 0,02 % asuntolainakannasta. Luottotappioiden määrät ovat edelleen hyvin matalalla tasolla, vaikka hienoista kasvua onkin havaittavissa vuoden 2015 kolmannen neljänneksen jälkeen.<sup>2</sup>

Kuvio 4.



Luottotappioiden vähäisyyttä selittää osaltaan alhainen korkotaso. Lisäksi Suomessa asuntolainojen lyhentämiselle on vahvat perinteet ja asuntolainat halutaan lyhentää sovitun aikataulun mukaisesti. Asuntolainoja lyhennettiin vuonna 2015 noin 14 mrd. euron arvosta, mikä on suurin määrä viimeisen kolmen vuoden aikana. Myös suhteutettuna asuntolainakantaan tämä on enemmän kuin vuosina 2013 ja 2014. Vuonna 2016 lyhennysten määrät ovat edelleen kasvaneet ja asuntolainoja on lyhennetty lokakuuhun mennessä yli 10 % enemmän kuin vuonna 2015 vastaavaan aikaan. Lyhennysten määrät ovat kasvaneet viime vuosien aikana siitäkin huolimatta, että lyhennysvapaiden käytön yleistymisen on vähentänyt lyhennysten määrää.

Kuvio 5.



Kotitalouksien asuntolainoista hoitamattomia lainoja oli lokakuussa 2016 noin 1,1 % asuntolainakannasta. Hoitamattomilla lainoilla tarkoitetaan lainoja, jotka jäävät todennäköisesti maksamatta (ns. unlikely to pay -erät). Hoitamattomien lainojen määrät ovat pysyneet suhteellisen samalla tasolla viime vuosien aikana.<sup>3</sup>

## Korkojen lasku pienentänyt lainanhoitomenoja ja lyhentänyt laina-aikoja

Euroopan keskuspankki on viime vuosien aikana keventänyt rahapolitiikkaa niin korkopolitiikalla kuin epätavanomaisin keinoin. Näiden toimien vaikutukset, erityisesti keskuspankkikorkojen lasku, ovat välittyneet nopeasti kotitalouksien asuntolainojen korkoihin euriborkorkojen kautta, joihin lähes 90 % suomalaisten kotitalouksien asuntolainoista on sidottu.

Sen mukaan, mikä lyhennystapa asuntolainassa on, alhaiset korot ovat näkyneet asuntovelalliselle eri tavoin: asuntolainakorkojen lasku on pienentänyt lainanhoitomenoja kotitalouksilla, joilla lainan lyhennystapana on annuiteetti tai tasalyhennys ja puolestaan lyhentänyt laina-aikaa niillä kotitalouksilla, joilla lainan lyhennystapana on kiinteä tasaerä.

Suomen Pankin suomalaisille luottolaitoksille tekemän erilliskyselyn mukaan arviolta noin 40 prosentissa asuntolainoista lainan takaisinmaksuaika on lyhentynyt matalien korkojen vuoksi.<sup>4</sup> Noin 58 prosentilla asuntovelallisia puolestaan kuukausittaiset lainanhoitokustannukset ovat pienentyneet laskevien korkojen aikana.<sup>5</sup>

Seuraavassa laskelmassa on arvioitu, kuinka korkojen lasku on vaikuttanut lainojen takaisinmaksu-aikaan ja lainanhoitomeneihin asuntolainoissa, jotka nostettiin tammikuussa 2012. Laskelmat on suoritettu asuntolainoille, jotka on sidottu kolmen, kuuden tai 12 kuukauden euriborkorkoon.<sup>6</sup>

Tammikuussa 2012 nostettujen 12 kuukauden euriboriin sidottujen asuntolainojen alkuperäinen keskimääräinen takaisinmaksuaika (19 vuotta 4 kuukautta) on lyhentynyt korkojen laskun myötä arviolta 2 vuotta 11 kuukautta joulukuuhun 2015 mennessä.<sup>7, 8</sup> Kolmen ja kuuden kuukauden euriboriin sidottujen asuntolainojen alkuperäiset takaisinmaksuajat ovat puolestaan lyhentyneet noin 2 vuotta aikavälillä 1.2012-6.2016. Kuuden kuukauden euriboriin sidottujen asuntolainojen alkuperäinen takaisinmaksuaika oli vuoden 2012 tammikuussa 16 vuotta 7 kuukautta ja kolmen kuukauden euriboriin sidottujen asuntolainojen 17 vuotta 6 kuukautta.

Vastaavasti lainoissa, joiden lyhennystapa on annuiteetti, asuntolainakorkojen aleneminen on pienentänyt lainanhoitomenoja 5,6 milj. euroa 12 kuukauden euriboriin sidotuissa asuntolainoissa, 1,5 milj. euroa kuuden kuukauden euriboriin sidotuissa asuntolainoissa ja 3,7 milj. euroa kolmen kuukauden euriboriin sidotuissa asuntolainoissa.<sup>9</sup> Näin ollen yksinomaan tammikuussa 2012 nostetuista kolmen, kuuden ja 12 kuukauden euriborsidonnaisista asuntolainoista kotitalouksien lainanhoitomenot ovat pienentyneet arviolta lähes 11 milj. euroa kesäkuuhun 2016 mennessä.

## Luottolaitosten välillä eroja asuntolainojen koroissa

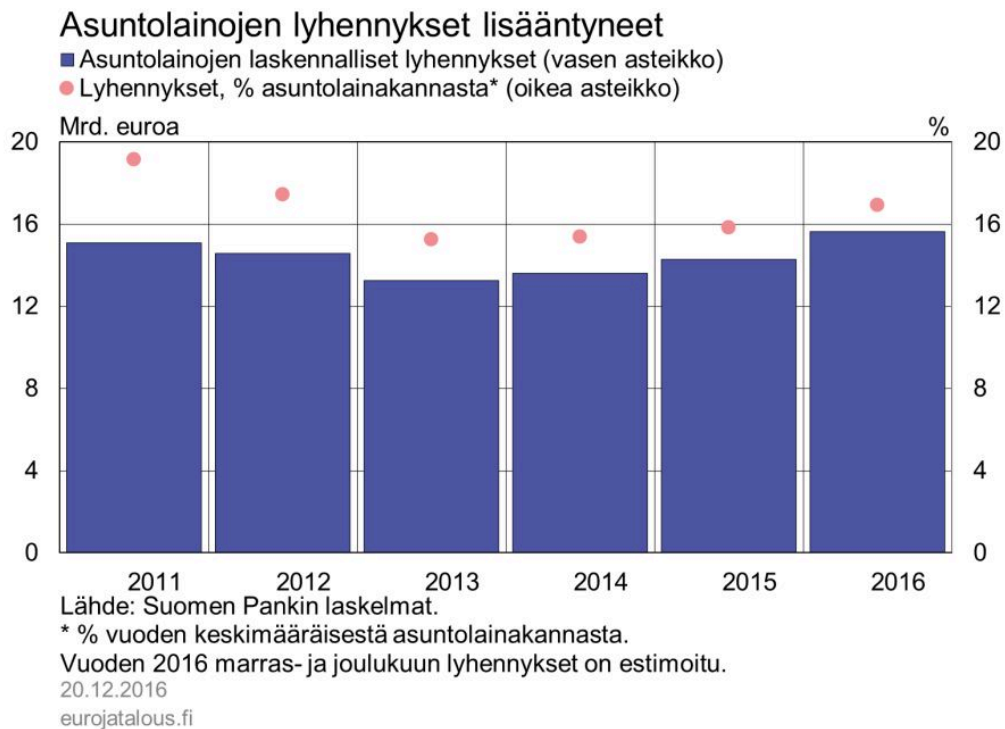
Asuntolainojen korkomarginaalit sekä käytetyimmät viitekorot ovat jatkaneet laskuaan vuonna 2016. Negatiivisten viitekorkojen lasku ei kuitenkaan enää näy uusien asuntolainasopimuksien koroissa, sillä uudet asuntolainasopimukset sisältävät usein ehdon, jonka mukaan lainan viitekorko on vähintään nolla. Tällä hetkellä uusien asuntolainojen korko koostuu siis lähes pelkästä marginaalista. Lokakuussa 2016 uusien asuntolainojen laskennallinen marginaali oli 1,14 %, kun marginaalin ja viitekoron sisältävä keskiporko oli 1,16 %. Marginaalien laskua selittää osaltaan pankkien välisen kilpailun kiristymisen.

Vaikka asiakaskohtaiset marginaalit ovatkin laskeneet kilpailun kiristymisen myötä, on niissä vielä eroja luottolaitosten välillä. Lokakuussa 2016 korkoero luottolaitosten<sup>10</sup> välillä oli 0,8

prosenttiyksikköä. Leveimmillään korkoero on ollut tammikuussa vuonna 2015, 1,2 prosenttiyksikköä. Viime kuukausien aikana erot luottolaitoskohtaisten asuntolainakorkojen välillä ovat kuitenkin kaventuneet. Tämä kertoo siitä, että viitekorkojen pysyessä suhteellisen muuttumattomina, luottolaitosten myöntämien asuntolainojen marginaalit ovat lähentyneet toisiaan.

Vielä vuosina 2011-2013 asuntolainojen keskiporkko noudatteli läheisesti luottolaitoskohtaisten keskiporkkojen alakvartiilia, mutta laski vuoden 2013 loppupuolella alakvartiilin alapuolelle, ja on pysynyt siellä tämän jälkeen. Tämä tarkoittaa sitä, että asuntolainoja nostetaan yhä enemmän alhaisempaa lainakorkoa tarjoavista luottolaitoksista.

Kuvio 6.



## Suomessa matalammat asuntolainakorot kuin muissa Pohjoismaissa

Suomi sai marraskuussa 2016 varoituksen Euroopan järjestelmäriskikomitealta kotitalouksien velkaantumisesta. Komitea vastaa EU:n rahoitusjärjestelmän vakauden valvonnasta. Varoituksen saaneiden joukossa olivat myös muista Pohjoismaista Ruotsi ja Tanska, joissa kotitalouksien velkaantumisaste on vielä korkeampi kuin Suomessa. Myös Norjassa kotitalouksien

velkaantumisaste on Suomea korkeampi. Suomalaisten kotitalouksien velasta 80 % on asuntovelkaa<sup>11</sup>, joten asuntolainan korolla on suuri merkitys kotitalouksien kannalta.

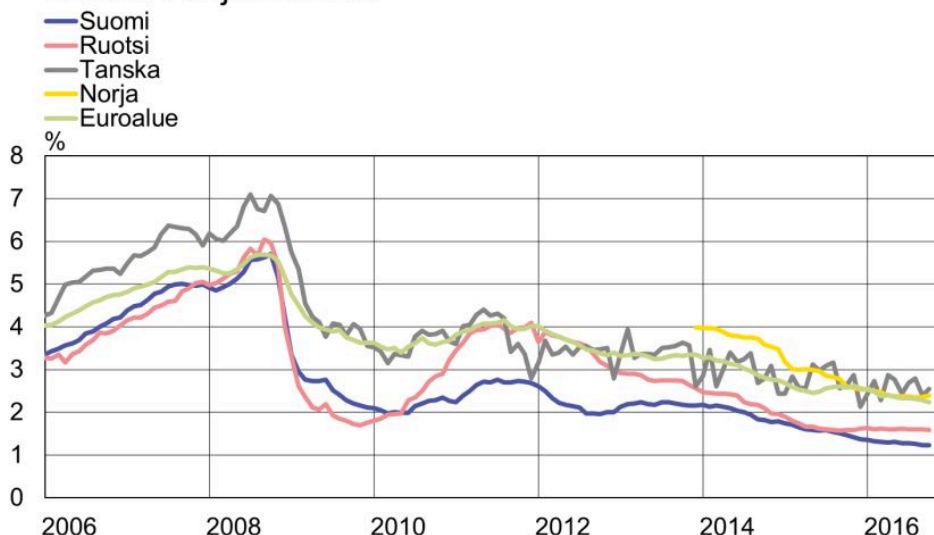
Suomessa on muihin Pohjoismaihin<sup>12</sup> verrattuna alhaiset asuntolainojen korot. Uusien asuntolainojen todellinen vuosikorko<sup>13</sup> oli Suomessa 1,24 %, Ruotsissa 1,59 %, Tanskassa 2,51 % ja Norjassa 2,39 % lokakuussa 2016.

Suomessa ja Ruotsissa asuntolainojen korkokehitys oli hyvin samankaltaista vuodesta 2006 aina vuoden 2010 alkuun saakka. Tämän jälkeen Ruotsin asuntolainojen korot lähtivät voimakkaaseen nousuun keskuspankin nostettua ohjauskorkoa. Asuntolainakorot kääntyivät taas laskuun vuonna 2011 keskuspankin laskettua ohjauskorkoa ja laskivat vuoteen 2015 mennessä lähes samalle tasolle Suomen korkotason kanssa. Vuonna 2016 uusien asuntolainojen korot eivät ole kuitenkaan enää Ruotsissa laskeneet, kun puolestaan Suomessa korkojen lasku on jatkunut. Tällä hetkellä korot ovat ennätysalhaiset.

Suomen tavoin myös muissa Pohjoismaissa uusia asuntolainoja sidotaan paljon vaihtuviin viitekorkoihin. Tanskassa uusia asuntolainoja sidotaan hieman muita Pohjoismaita enemmän kiinteisiin korkoihin.

Kuvio 7.

### Suomessa asuntolainojen korot matalammat kuin muissa Pohjoismaissa



Lähteet: EKP ja Norjan tilastovirasto.

\*Norjan luku saatavilla joulukuusta 2013 alkaen.

20.12.2016

eurojalous.fi

## Viitteet

1. Lyhennysvapaakampanjoiden aikana 2015 kotitaloudet neuvottelivat asuntolainasopimuksiaan uudelleen 12,8 mrd. euron edestä, mikä oli lähes 14 % asuntolainakannasta. ↑
2. 1.1.2018 voimaan astuva uusi IFRS 9 tuo mukanaan kiristyviä vaatimuksia arvonalentumisten raportointiin. Tämän voi olettaa näkyvän vuoden 2018 alussa luottolaitosten arvonalentumisten kasvuna. ↑
3. Kun luvuista poistetaan määritelmämuutosten aiheuttama vaikutus. ↑
4. Näiden lainojen lyhennystapa on kiinteä tasaerälyhennys, jossa kuukausittaiset lainanhoitokulut pysyvät samana koko laina-ajan, vaikka viitekorossa tapahtuisikin muutoksia. Laina-aika kuitenkin joustaa viitekorossa tapahtuvien muutosten mukaan: laina-aika pitenee korkojen noustessa ja lyhenee niiden laskiessa. ↑
5. Näiden lainojen lyhennystapa on joko annuiteetti tai tasalyhennys, jossa kuukausittaiset lainanhoitokulut joustavat viitekorossa tapahtuvien muutosten mukaan. Laina-aika ei kuitenkaan näissä asuntolainoissa muutu. Korkojen lasku välittyy lainanhoitokustannuksiin koron kiinnitysajan mukaan. Esimerkiksi 12 kuukauden euriboriin sidottujen asuntolainojen korko muuttuu 12 kuukauden välein ja Prime-korkoihin sidottujen asuntolainojen korko muuttuu Prime-koron muuttuessa. ↑
6. Laskelmissa on oletettu, että asuntolainoja ei ole uudelleen neuvoteltu tarkasteluperiodilla eli lainojen marginaaleihin, viitekorkoihin tai takaisinmaksuaikaan ei ole tehty muutoksia. Laskelmissa on lisäksi oletettu, että asuntolainamarginaali pienenee, kun viitekorko kääntyy negatiiviseksi. ↑
7. Ts. kiinteään tasaerään sidotut asuntolainat. ↑
8. Tämä kuvastaa arviota viitekorkojen laskun vaikutuksesta lainan takaisinmaksuaikaan. Tämän lisäksi asuntolainoja on tarkasteluperiodilla lyhennetty lyhennyssuunnitelman mukaisesti esimerkiksi 12 kuukauden euriboriin sidottujen lainojen kohdalla 4 vuotta. ↑
9. 12 kuukauden euriboriin sidottujen lainojen tarkasteluperiodi on tammikuu 2012-joulukuu 2015, kuuden ja kolmen kuukauden euriboriin sidottujen lainojen tarkasteluperiodi on tammikuu 2012-kesäkuu 2016. ↑
10. Kattaa 90 % rahalaitoksista, jotka sijoittuvat 5:nneen ja 95:nneen prosenttipisteen väliin. ↑
11. Asuntovelkaan on laskettu mukaan myös kotitalouksien vastuulla olevat asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainat ja vapaa-ajanasuntolainat. ↑
12. Tässä analyysissä Pohjoismailla viitataan Norjaan, Ruotsiin, Tanskaan ja Suomeen. ↑
13. Todellista vuosikorkoa laskettaessa otetaan huomioon viitekoron ja marginaalin lisäksi myös muut lainan nostamiseen ja hoitamiseen liittyvät kulut. ↑

# Asiasanat

asuntolainat, kotitaloudet, luotonanto, rahoitusvakaus