Analyysi

Pitkissä ja suurissa asuntolainoissa riskinsä – Ruotsin huoli on myös meidän

Rahoitusvakaus | 10.05.2017 | Hanna Putkuri

KIRJOITTAJA



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Kotitaloudet ovat Suomessa ja Ruotsissa ennätyksellisen velkaantuneita tuloihinsa nähden. Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus altistaa sekä rahoitusjärjestelmän että talouden riskeille. Suomessa asuntolainat tyypillisesti maksetaan pois nopeammin kuin Ruotsissa, minkä ansiosta Suomessa keskivertoasuntovelallinen on vähemmän velkaantunut. Vertailu ei kuitenkaan hälvennä kansallisia huolia vaan osoittaa, että Ruotsin tien seuraaminen kasvattaisi velkaantuneisuutta ja riskejä entisestään.



Kotitaloudet velkaantuneempia kuin koskaan

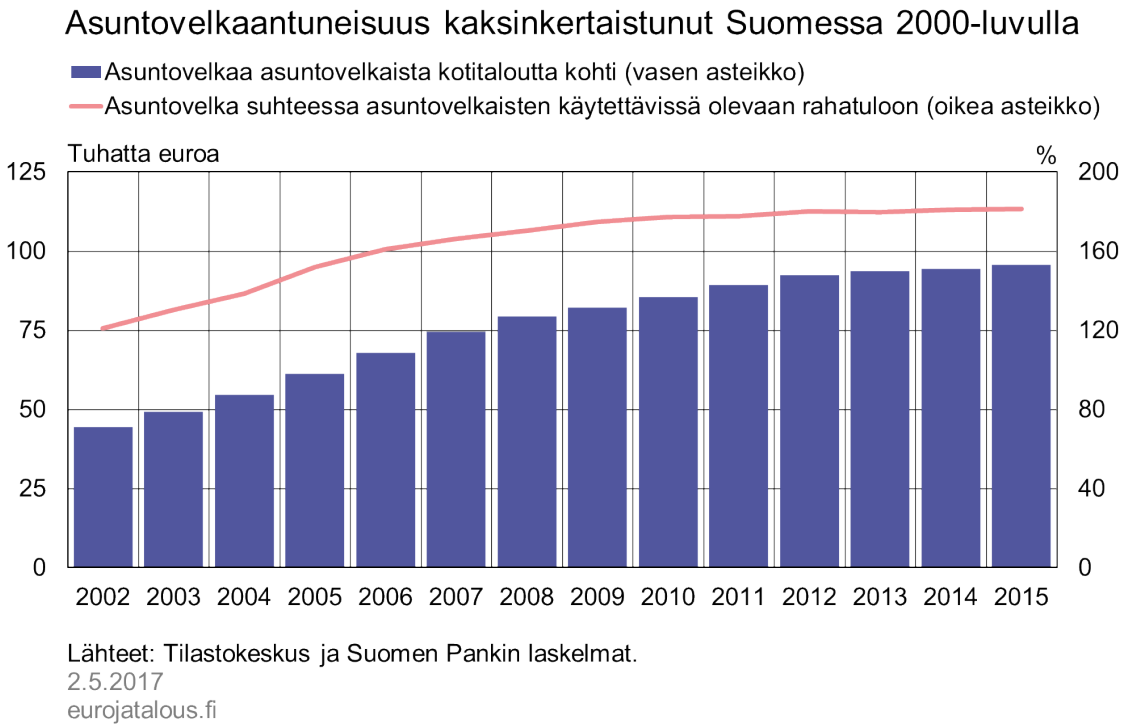
Suomalainen keskivertokotitalous on jo pitkään ollut ennätyksellisen velkaantunut kansallisen mittapuun mukaan. Yksi velkaantuneisuuden mittareista – kotitalouksien yhteenlaskettu velka suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon – kipusi vuonna 2016 jälleen uusiin ennätyslukemiinsa, 127 prosenttiin. Velka on siis kasvanut pitkään nopeammin kuin sen takaisinmaksuun sekä normaaliin kulutukseen ja säästämiseen käytettävissä oleva tulo. Valtaosa velkaantuneisuuden kasvusta johtuu asuntovelasta, jota suomalaisilla on noin 83 % suhteessa vuotuisiin tuloihin.

Koko kansantalouden tasolla on vaikeaa sanoa, kuinka paljon velkaa on liikaa. 1980-luvun jälkipuoliskolla – juuri ennen 1990-luvun alun talous- ja pankkikriisiä – kotitalouksien velan ja tulojen suhde kasvoi nopeasti mutta oli suurimmillaankin huomattavasti nykyistä pienempi, alle 90 %. Velkaantumisen nopea kasvu osaltaan vaikutti kriisin syntyyn ja vakavuuteen.

1980-luvun lopun nousukautta ja ylikuumentumista seurasi 1990-luvun alun lama, jonka aikana korkotaso oli tuntuvasti nykyistä korkeampi, luottotappiot kasvoivat, luotonanto osin tyrehtyi ja kotitaloudet vähitellen purkivat liiallista velkaantuneisuuttaan maksamalla velkoja pois. Vuoteen 1997 mennessä velan suhde tuloihin pieneni 60 prosentin tuntumaan eli samalle tasolle kuin ennen 1980-luvun lopun ylilyöntiä.

2000-luvulla kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut lähes taukoamatta. Samalla velan ja tulojen suhde on kaksinkertaistunut 20 vuoden takaiseen tilanteeseen nähden (kuvio 1). Velkaantuminen jatkui myös 2010-luvun pitkällisen taantuman aikana, joskin tahti oli silloin hitaampi. Ruotsissa kehitys on ollut samansuuntaista kuin Suomessa, mutta velan ja tulojen suhde on ollut suurempi, vuoden 2016 lopussa noin 180 %. Miten nykytilanteeseen oikein on tultu ja pitääkö siitä olla huolissaan?

Kuvio 1.



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.
2.5.2017
eurojatalous.fi

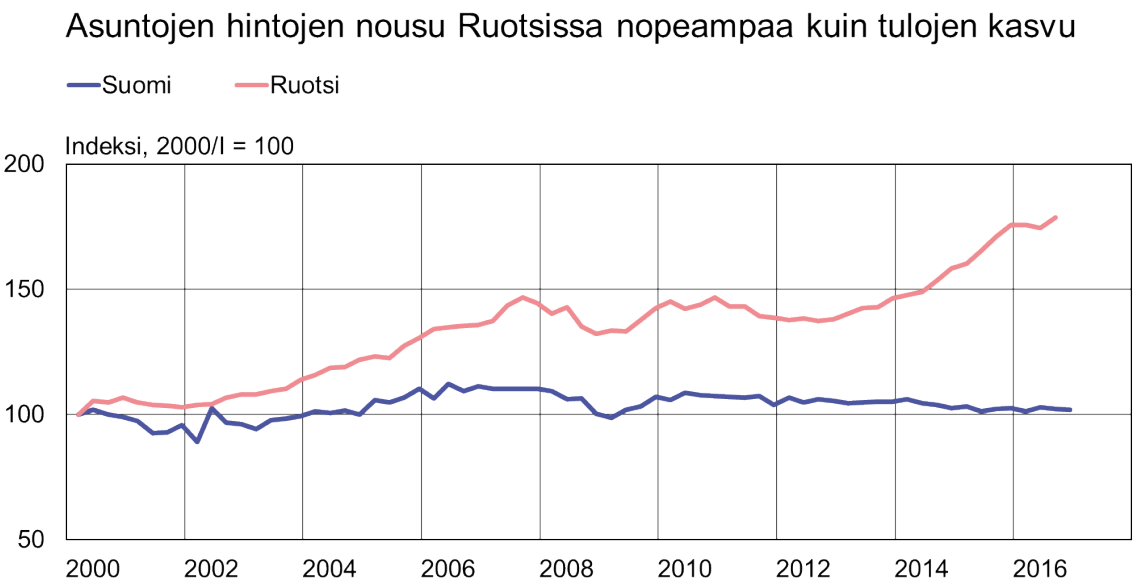
Tuplasti asuntovelkaa, tuplasti kauemmin

Kotitalouksien velkaantuneisuus kasvoi Suomessa nopeasti etenkin 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä, jolloin asuntovelkaantuminen yleistyi ja kotitaloudet alkoivat ottaa aiempaa suurempia ja takaisinmaksuajaltaan pidempiä asuntolainoja. Samalla asuntovelkaa alkoi kertyä yhä enemmän sekä asuntovelkaista kotitaloutta kohti että suhteessa näiden kotitalouksien tuloihin.

Tätä nykyä noin joka kolmannella kotitaloudella on asuntovelkaa – noin 96 000 euroa asuntovelkaista kotitaloutta kohti (kuvio 2). Kun asuntovelan määrä suhteutetaan asuntovelkaisten – ei koko kotitaloussektorin – käytettävissä olevaan vuosituloon, asuntovelan ja tulojen suhde on keskimäärin 181 % eli huomattavasti suurempi kuin koko kotitaloussektorin tapauksessa (83 %). Vuonna 2002 asuntovelkaa oli keskimäärin 44 000 euroa asuntovelkaista

kotitaloutta kohti ja 121 % suhteessa asuntovelkaisten tuloihin.

Kuvio 2.



Asuntojen hintakehitys suhteessa kotitalouksien käytettävissä olevan vuositulon kehitykseen.
Lähteet: Macrobond ja Suomen Pankin laskelmat.
2.5.2017
eurojatalous.fi

Vielä 1990-luvun lopussa uudet asuntolainat olivat Suomessa kestoltaan tyypillisesti noin 10–15 vuotta.[1] 2010-luvulla uudet asuntolainat ovat olleet tavallisesti noin 20 tai 25 vuoden pituisia, harvoissa tapauksissa 30-vuotisia tai sitä pidempiä. Samalla kun asuntolainojen takaisinmaksuajat melkein tuplaantuivat vajaassa 20 vuodessa, keskivertoasuntovelallisen asuntovelkaantuneisuuskin kaksinkertaistui (kuvio 3).

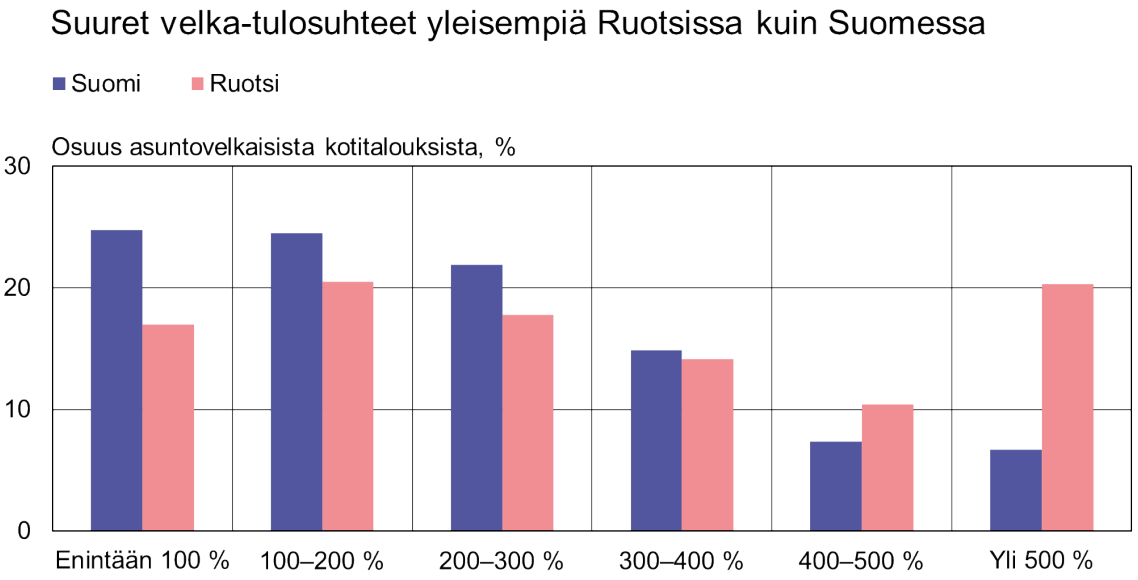
Myös Ruotsin nykytilanne antaa viitteitä pitkien laina-aikojen ja suuren asuntovelkaantuneisuuden välisestä yhteydestä. Ruotsissa uusien asuntolainojen alkuperäiset, lainasopimuksiin kirjatut takaisinmaksuajat ovat usein noin 30–50 vuotta. Käytännössä kuitenkin vain noin puolet asuntovelallisista maksaa velkaansa säännöllisesti takaisin.[2] Kertovertoasuntovelallisella on asuntovelkaa kolme kertaa käytettävissä olevan vuositulonsa verran (kuvio 3).

Suomessa ei ole syytä seurata velkaantumisessa Ruotsin tietä, sillä Ruotsikin on jo painamassa jarrua ja ottamassa uutta suuntaa. Ruotsissa otettiin kesällä 2016 käyttöön uusi makrovakauspolitiikan väline, lainakohtainen lyhennysvaatimus, joka koskee uusia, asunnon ostohintaan nähden suuria asuntolainoja. Asuntolainaa tulee lyhentää säännöllisesti vähintään niin kauan, kunnes jäljellä oleva määrä on enintään puolet lainalla hankitun ja lainan vakuutena

olevan asunnon arvosta.

Ruotsin makrovakauspolitiikasta päättävän finanssivalvojan (Finansinspektionen) mukaan lyhennysvelvoite on saanut osan uusista asuntovelallisista ottamaan pienempiä lainoja.[3] Isot laivat kääntyvät kuitenkin hitaasti, joten kotitalouksille jo kertynyt suuri asuntovelkaantuneisuus on pitkäaikainen, rakenteellinen huoli.

Kuvio 3.



Vaaka-akselilla kotitalouden asunto- ja muu velka suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon.
Lähteet: Ruotsin keskuspankki ja Suomen Pankki.
2.5.2017
eurojatalous.fi

Mitä pidempi laina, sitä kalliimmaksi se tulee

Asuntolainojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen ja korkotason madaltuminen ovat mahdollistaneet velkaantuneisuuden kasvun ilman, että asuntovelallisten kuukausittainen velanhoitorasitus on toistaiseksi merkittävästi lisääntynyt. Pidempi laina-aika jakaa velanhoitorasituksen useammaksi vuodeksi, mutta kokonaisuutena laina tulee kuitenkin aina sitä kalliimmaksi, mitä pidempi sen kesto on tai mitä korkeampi korko on. Myös lyhennysvapaat pitkittävät takaisinmaksua ja siten kasvattavat koko laina-ajan korkomenoja.

Asuntoveloista aiheutuneet korkomenot ja luottotappiot ovat olleet viime vuosina hyvin pienet sekä Suomessa että Ruotsissa, vaikka asuntovelkaa onkin ennätyksellisen paljon. Huomattavan velkaantuneisuuden riskit voivat kuitenkin toteutua kriisitilanteessa sekä suurempina luottotappioina että kulutuksen supistumisena tavanomaiseen tilanteeseen nähden. Voimakkaasti

velkaantuneet kotitaloudet ovat muita alttiimpia pienentämään kulutusmenojaan laskusuhdanteessa esimerkiksi työttömyyden tai asuntojen hintojen laskun vuoksi.

Asuntolainojen vaihtuvakorkoisuuden vuoksi asuntovelallisten kyky hoitaa velkaansa ja ylläpitää aiempaa kulutustaan voi joutua koetukselle myös noususuhdanteessa silloin, kun korkotaso nousee. Suomessa asuntolainakannan keskikorko oli vuonna 2016 historiallisen matala, vain noin 1,1 %, ja korkomenot veivät kotitalouksien tuloista poikkeuksellisen pienen siivun. Lainan takaisinmaksutavasta riippuen korkojen nousu joko kasvattaisi kotitalouden kuukausittaisia velanhoitomenoja tai pitkittäisi lainan takaisinmaksua. Joka tapauksessa koko laina-ajan yhteenlasketut korkomenot kasvaisivat.

Artikkelin Miten asuntojen hintakuplien syntyä voidaan jarruttaa? esimerkissä Korhoset ottavat 180 000 euron asuntolainan ostaakseen 200 000 euron hintaisen asunnon. Kun laina-aika on 25 vuotta ja lainakorko nykyiset noin 1,1 %, Korhosten velanhoitomenot ovat 687 euroa kuukaudessa (ks. taulukko). Kun Korhosten käytettävissä oleva vuositulo on 40 000 euroa, velanhoito vie kuukausittain runsaan viidenneksen heidän tililleen saapuvista tuloista.

Taulukko.

Mitä suurempi, pidempi tai korkeampikorkoinen laina, sitä kalliimmaksi se tulee

Asuntolaina, euroa	Korko, %	Kuukausierä, euroa	Laina-aika, vuotta	Velkaantuneisuus, %
Kiinteä tasaerälaina (kiinteä kuukausierä)				
180 000	1,1	687	25	450
180 000	3,0	687	36	450
180 000	6,0	687	Ikuinen	450
200 000	1,1	763	25	500
200 000	3,0	763	36	500
200 000	6,0	763	Ikuinen	500
Annuiteettilaina (kiinteä laina-aika)				

180 000	1,1	687	25	450
180 000	3,0	854	25	450
180 000	6,0	1 160	25	450
200 000	1,1	763	25	500
200 000	3,0	948	25	500
200 000	6,0	1 289	25	500
Velkaantuneisuus = asuntolaina suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon (40 000 euroa).				
Velanhoitorasitus = kuukausierä suhteessa käytettävissä olevaan kuukausituloon (3 333 euroa).				
Lähde: Suomen Pankin laskelmat.				

Kiinteän tasaerälainan tapauksessa koron nousu 3 prosenttiin pidentäisi Korhosten 180 000 euron lainan takaisinmaksuaikaa 11 vuodella 36 vuoteen.[4] Samalla koko laina-ajan korkomenot kasvaisivat yli nelinkertaisiksi, jos korko pysyisi 3 prosentissa koko 36 vuoden laina-ajan. Jos korko olisi yli 4,5 %, laina ei lyhenisi lainkaan, vaan kiinteän kuukausierän tulisi olla alkuperäistä suurempi, jotta se riittäisi edes korkomenoihin.

Annuiteettilainan tapauksessa lainan takaisinmaksuaika pysyy korkotasosta riippumatta ennallaan, mutta koron noustessa kuukausittainen ja samalla koko laina-ajan velanhoitorasitus voi kasvaa tuntuvastikin. Jos korko on esimerkiksi 3 %, kuukausierä olisi lähes neljänneksen suurempi kuin siinä tapauksessa, että korko olisi 1,1 %, ja velanhoito veisi Korhosten kuukausituloista noin 5 prosenttiyksikköä suuremman siivun.

Mitä suurempi laina on suhteessa tuloihin, sitä haavoittuvampia Korhoset ovat koron nousun suhteen. Esimerkiksi 200 000 euron annuiteettilainan tapauksessa (eli kun velan ja tulojen suhde on 500 %) velanhoitomenot veisivät jo lähes 40 % kotitalouden kuukausituloista, mikäli korko olisi 6 % ja laina-aika 25 vuotta. Finanssivalvonta on kehottanut pankkeja testaamaan jokaisen uuden asuntovelallisen maksukyvyn vähintään tällaisen korko- ja takaisinmaksutilanteen varalta ja ottamaan sen huomioon lainapäätöksessään.

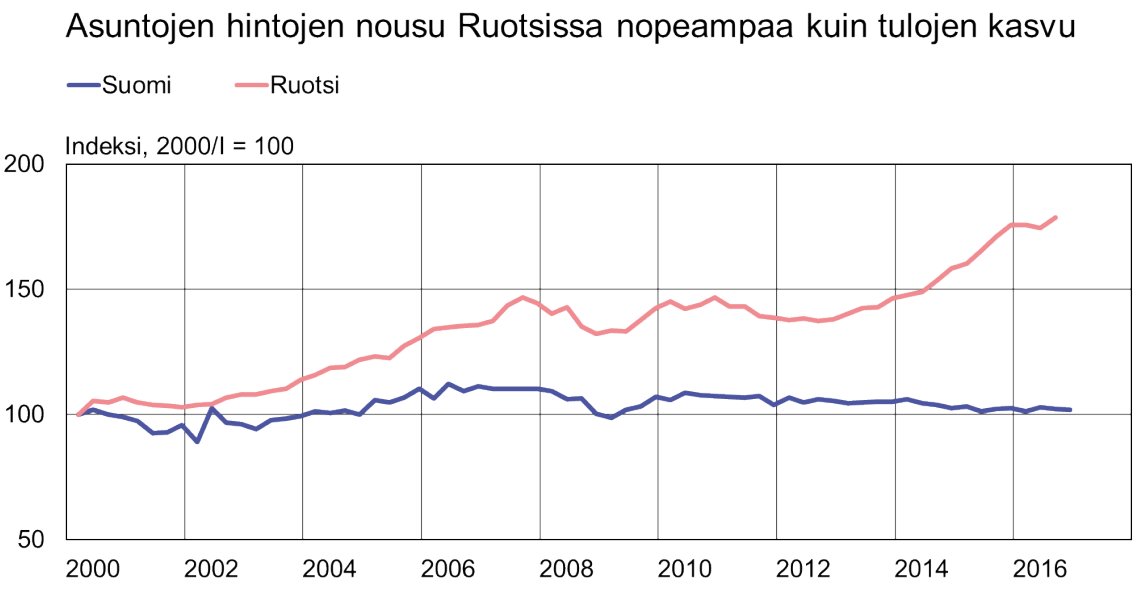
Korhosten taloudellinen joustovara on sitä vastoin suurempi, jos laina on alun perin pienempi suhteessa kotitalouden tuloihin tai lainaa on maksettu takaisin ennen kuin korko nousee. Siksi lainan lyhentäminen on erityisen tärkeää laina-ajan alussa lainan ollessa suurimmillaan.

Suomen asuntomarkkinat viileämmät kuin Ruotsin

Suomessa kotitalouksien velkaantumistahdin maltillistuminen 2010-luvulla on osaltaan hillinnyt riskien ja haavoittuvuuksien kasvua. Asuntomarkkinoiden kuumemittareiden, kuten asuntojen hintojen ja kotitalouksien tulojen suhteellisen kehityksen, perusteella Suomen asuntomarkkinoilla ei ole tällä hetkellä nähtävissä ylikuumentumisen uhkaa (kuvio 4). Suomen rahoitusjärjestelmä on kuitenkin pysyvästi altis asuntoluotonannon riskeille (ks. Suomen Pankin vakausarvio).

Ruotsissa sen sijaan asuntomarkkinoiden haavoittuvuutta on lisännyt myös se, että asuntojen hintojen nousu on ollut pitkään nopeampaa kuin kotitalouksien tulojen kasvu. Asuntojen hintojen ripeä kohoaminen on herättänyt huolen hintatason kestävyydestä pidemmällä aikavälillä erityisesti, jos korkotaso nousee. Krooninen pula asunnoista etenkin kasvukeskuksissa on myötävaikuttanut hintojen nousuun varsinkin, kun asuntolainojen saatavuus on ollut hyvä ja niiden korot poikkeuksellisen matalat. On vaarallista, jos asuntojen hintojen kohoamisesta tulee itseään ruokkiva, liian optimistisiin odotuksiin perustuva kierre.

Kuvio 4.



Asuntojen hintakehitys suhteessa kotitalouksien käytettävissä olevan vuositulon kehitykseen.
Lähteet: Macrobond ja Suomen Pankin laskelmat.
2.5.2017
eurojatalous.fi

Asuntovelka kasautunut osalle kotitalouksista

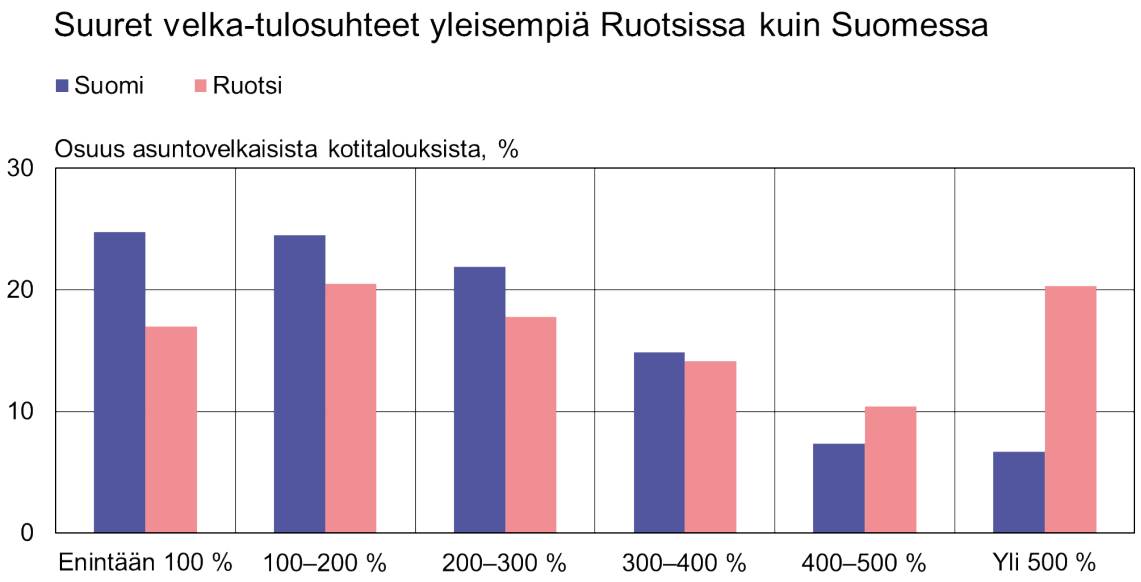
Sekä Suomessa että Ruotsissa rahoitusvakaudesta vastaavat viranomaiset yhtyivät vuoden 2016 lopulla Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitukseen, jonka mukaan osalle kotitalouksista

kasautuva suuri velkaantuneisuus on keskipitkällä aikavälillä merkittävä riski sekä rahoitusvakauden että talouden kannalta. Komitea piti puutteena sitä, että kansallisilla viranomaisilla ei ole valtuuksia hillitä luotonantoa kotitalouksien tuloihin perustuvan velanhoitokyvyn mukaan.

Valtaosa kotitalouksien velasta on asuntovelkaa, ja huomattava osa tästä velasta on kasautunut tuloihinsa nähden eniten velkaantuneille kotitalouksille. Suomessa puolet asuntovelasta on kotitalouksilla, joilla on asunto- ja muuta velkaa yhteensä yli kolme kertaa käytettävissä olevan vuositulonsa verran. Näitä tuloihinsa nähden melko runsaasti velkaantuneita kotitalouksia on vajaa kolmannes (29 %) asuntovelkaisista kotitalouksista. Velkaisista kotitalouksista näitä kotitalouksia on noin viidennes ja kaikista kotitalouksista noin joka kymmenes.

Lähes 7 prosentilla asuntovelkaisista kotitalouksista velan ja tulojen suhde on yli 500 %, ja näillä kotitalouksilla on noin 14 % kaikesta asuntovelasta. Näin voimakkaasti velkaantuneiden kotitalouksien osuus asuntovelasta kasvoi merkittävästi 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä (kuvio 5). Sen sijaan 2010-luvulla tämä huolestuttava kehitys on pysähtynyt, mikä on myönteistä rahoitusvakauden näkökulmasta.

Kuvio 5.



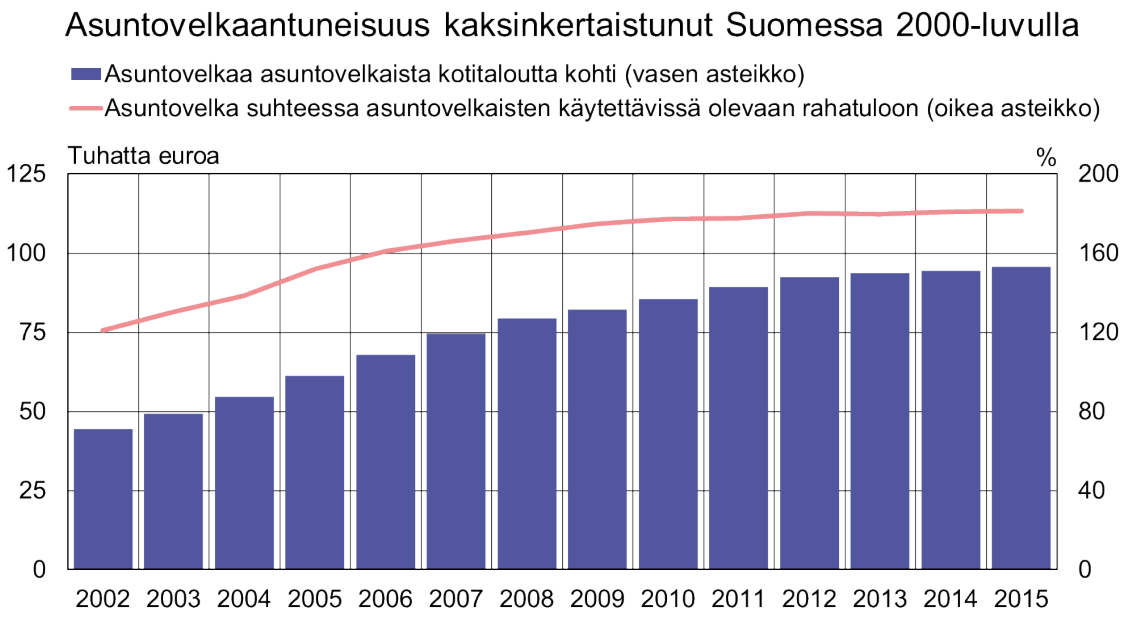
Vaaka-akselilla kotitalouden asunto- ja muu velka suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon.
Lähteet: Ruotsin keskuspankki ja Suomen Pankki.
2.5.2017
eurojatalous.fi

Ruotsissa asuntovelkaisten suuret velat suhteessa tuloihin ovat yleisempiä kuin Suomessa. Ruotsissa noin joka viidennellä asuntovelkaisella kotitaloudella on asunto- ja muuta velkaa yli viisi

kertaa käytettävissä olevan vuositulonsa verran (kuvio 6). Nämä kotitaloudet ovat erityisen haavoittuvia sekä tulonmenetysten että korkojen nousun suhteen ja siten alttiita supistamaan kulutustaan taloudellisesti tiukassa tilanteessa.

Ruotsin viranomaisten mukaan kotitalouksien suuri velkaantuneisuus on Ruotsissa merkittävä kokonaistaloudellinen uhka.[5] Toteutuessaan riskien vaikutukset voisivat levitä myös muihin Pohjoismaihin talouden ja pankkijärjestelmän kautta (ks. myös Sivuliikkeiden Suomi – tältä näyttää Pohjoismainen pankkisektori).

Kuvio 6.



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.
2.5.2017
eurojatalous.fi

Viitteet

1. Uuden asuntolainan keskimääräinen alkuperäinen takaisinmaksuaika on pidentynyt Suomessa vuonna 1998 todetusta noin 11 vuodesta nykyiseen 19 vuoteen. Tiedot 1990-luvun lopun takaisinmaksuajoista ovat Finanssialan Keskusliiton raportista Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat (2015). ↑
2. Ölcer, D. – van Santen, P. (2016) The indebtedness of Swedish households: Update for 2016. Riksbank, Economic Commentaries No. 5, 2016. ↑
3. Finansinspektionen (2017) The Swedish mortgage market. ↑
4. Suomen Pankin suomalaisille luottolaitoksille tekemän kyselyn mukaan kiinteitä tasaerälainoja on euromääräisesti noin 40 % asuntolainakannasta. Ks. myös ↑

Asuntovelalliset ovat hyötyneet matalasta korkotasosta.

5. Riksbank (2016) Financial stability report 2016:2. Finansinspektionen (2016) Stability in the financial system 2016:2. ↑

Asiasanat

asuntolainat, kotitaloudet, rahoitusvakaus, takaisinmaksuaika, velkaantuminen