Analyysi

Taloyhtiölainakanta painottunut pääkaupunkiseudulle ja maan suurimpiin kaupunkeihin

Rahoitusvakaus | 07.12.2020 | Ilona Vänni, Markus Aaltonen, Anu Karhu

KIRJOITTAJAT



Ilona Vänni
Data-scientist



Markus Aaltonen
Neuvonantaja



Anu Karhu
Ekonomisti

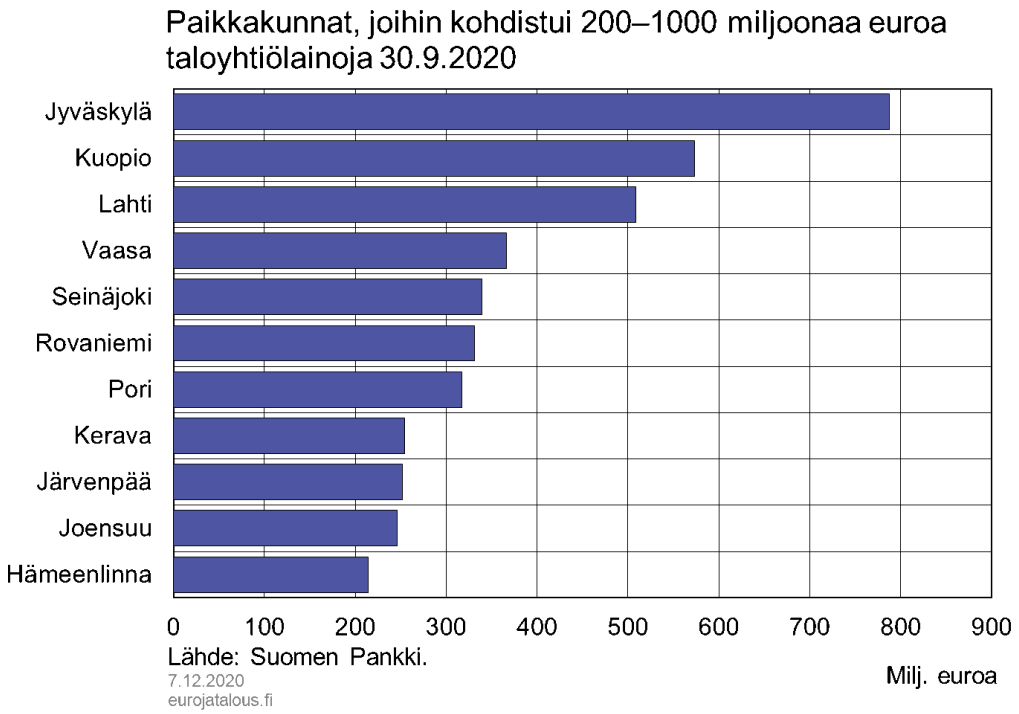
Taloyhtiölainakannan kasvu on aiheuttanut jo pitkään huolta kotitalouksien velkaantumisesta. Uuden luottotietoraportoinnin mukaan taloyhtiölainakanta on kasvanut viime vuosien runsaan uudisrakentamisen myötä ja painottunut kasvukeskuksiin. Yli 60 prosenttia taloyhtiölainakannasta kohdistui maan kuuteen suurimpaan kaupunkiin ja yli 40 prosenttia pääkaupunkiseudulle. Velallisten taloyhtiöiden keskimääräinen lainamäärä oli selvästi suurin Uudellamaalla. Arvonalentumisten ja maksurästien kasvulta ollaan toistaiseksi vältytty, mutta tulevaisuus on koronapandemian pitkittymisen myötä aiempaa epävarmempi.



Taloyhtiölainakanta painottuu pääkaupunkiseudulle ja maan suurimpiin kaupunkeihin

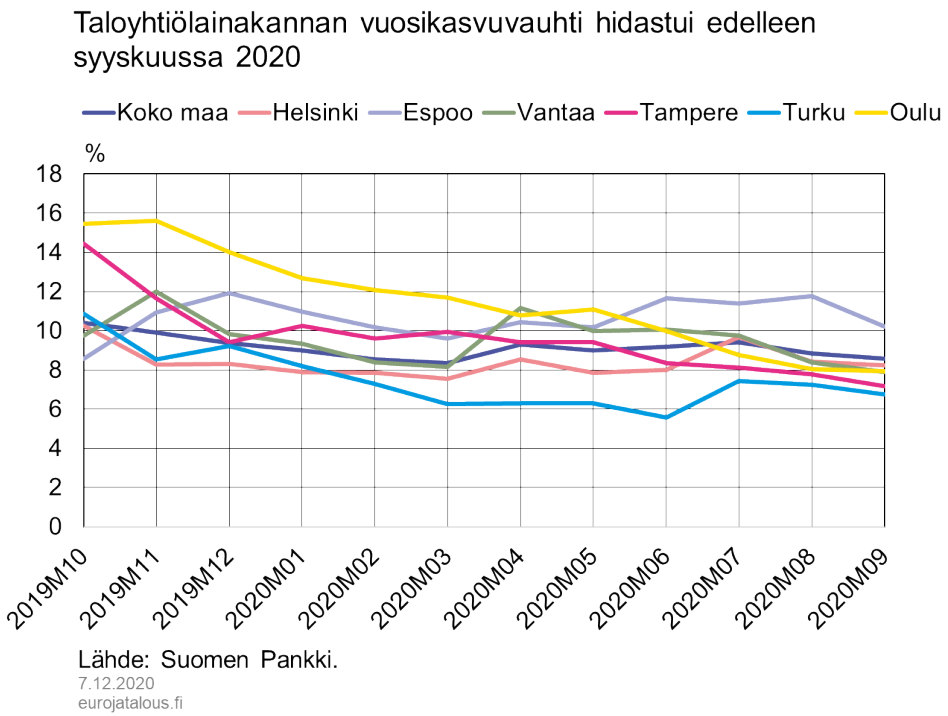
Yhdistämällä uuden luottotietoraportoinnin[1] tietoja yritystietoihin[2] voidaan nähdä, että väkiluvultaan kuudessa suurimmassa kaupungissa oli jokaisessa yli miljardi euroa taloyhtiölainoja (kuvio 1). Niiden yhteenlaskettu osuus taloyhtiölainakannasta[3] oli 61 prosenttia eli 12,7 miljardia euroa. Pääkaupunkiseudulle kohdistui 41 prosenttia kannasta eli 8,6 miljardia euroa. Helsingin osuus oli selvästi suurin, 23 prosenttia kannasta eli 4,7 miljardia euroa. Kasvukeskusten suureen taloyhtiölainakantaan vaikuttaa osaltaan rakennuskannan rakenne. Suurimmissa kuudessa kaupungissa keskimäärin 71 prosenttia asuinrakennusten[4] kerrosalasta oli kerros- ja rivitaloissa.[5]

Kuvio 1.



Kuuden suurimman kaupungin lisäksi 11 paikkakunnalla taloyhtiölainakanta oli yli 200 miljoonaa euroa (kuvio 2). Näille 17:lle paikkakunnalle kohdistui yhteensä yli 80 prosenttia taloyhtiölainakannasta ja Suomen asukkaista lähes 50 prosenttia[6].

Kuvio 2.



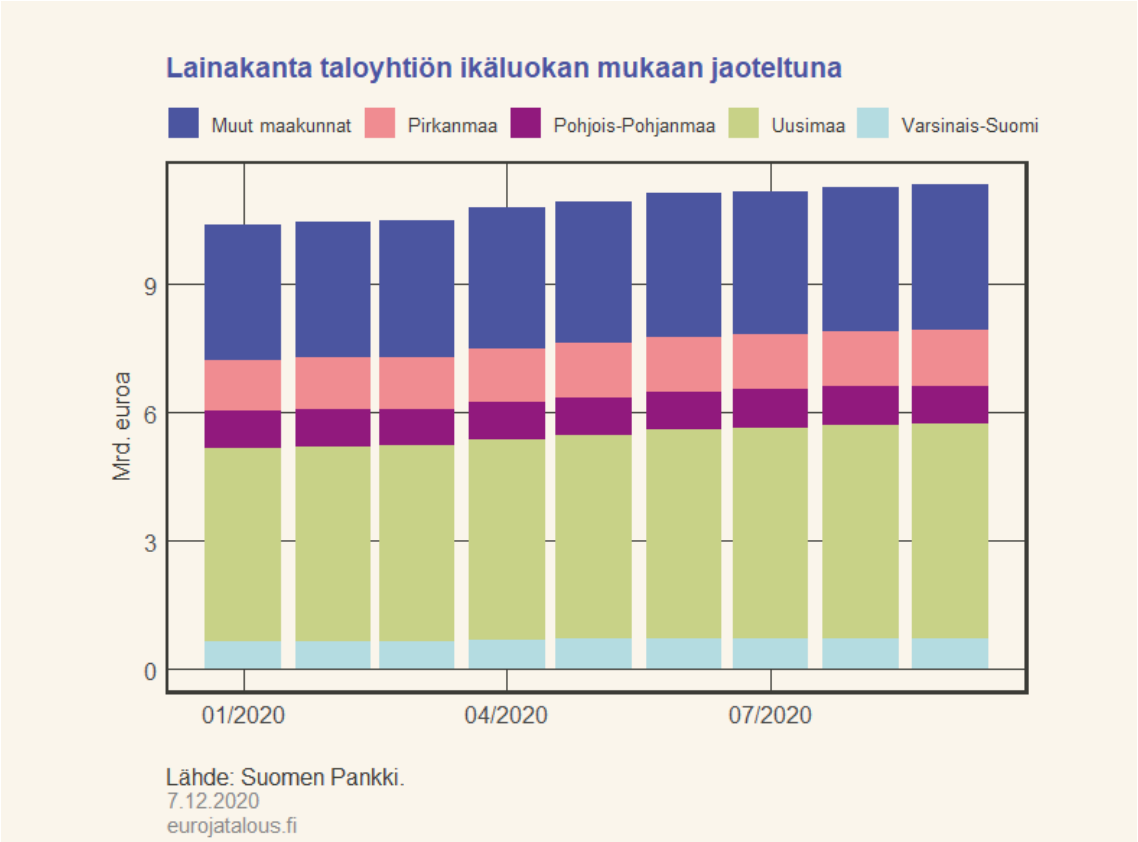
Suurimpaan osaan, noin 75 prosenttiin, Suomen kunnista kohdistuu suhteellisen pieni alle 10 miljoonan euron taloyhtiölainakanta. Näiden kuntien yhteenlaskettu osuus taloyhtiölainakannasta oli vain 2 prosenttia, vaikka niissä asuu yhteensä noin viidesosa maamme väestöstä (taulukko 1). Taloyhtiölainojen pieni määrä näillä paikkakunnilla kuvaa osin alueen rakennuskantaa. Asuinrakennusten kerrosalasta noin 80 prosenttia tai tätä enemmän oli erillisissä pientaloissa kuten omakotitaloissa.[7] Taloyhtiölainat liittyvät tyypillisesti kerros- ja rivitaloasumiseen.

Kunnan alueelle kohdistunut taloyhtiölaina-kanta*	Kuntien lukumäärä	Taloyhtiö-lainakanta* yhteensä, milj. euroa	Väkiluku kunnissa yhteensä vuonna 2019
Alle 1 milj. euroa	127	41	338 6
1–4 milj. euroa	81	196	571 0
5–9 milj. euroa	24	167	259 2
10–49 milj. euroa	37	933	738 3
50–99 milj. euroa	11	864	433 7

100–199 milj. euroa	13	1 750	485 5
200–999 milj. euroa	11	4 189	884 8
Yli 1 mrd. euroa	6	12 741	1 813 9
Yhteensä	310	20 881	5 525 2
*Pl. tililuotot ja muut lainatyypit 975 miljoonaa euroa, 30.9.2020.			
Lähteet: Suomen Pankki ja Tilastokeskus.			

Maakuntatasolla Uudenmaan osuus oli lähes puolet koko taloyhtiölainakannasta. Seuraavaksi eniten taloyhtiölainakantaa kohdistui Pirkanmaalle ja Varsinais-Suomeen (kuvio 3).[8] Maakunnista vähiten taloyhtiölainakantaa kohdistui Ahvenanmaalle, Kainuuseen, Keski-Pohjanmaalle, Etelä-Savoon, Etelä-Karjalaan ja Kymenlaaksoon. Näihin jokaiseen maakuntaan kohdistui noin prosentti taloyhtiölainakannasta tai vähemmän.

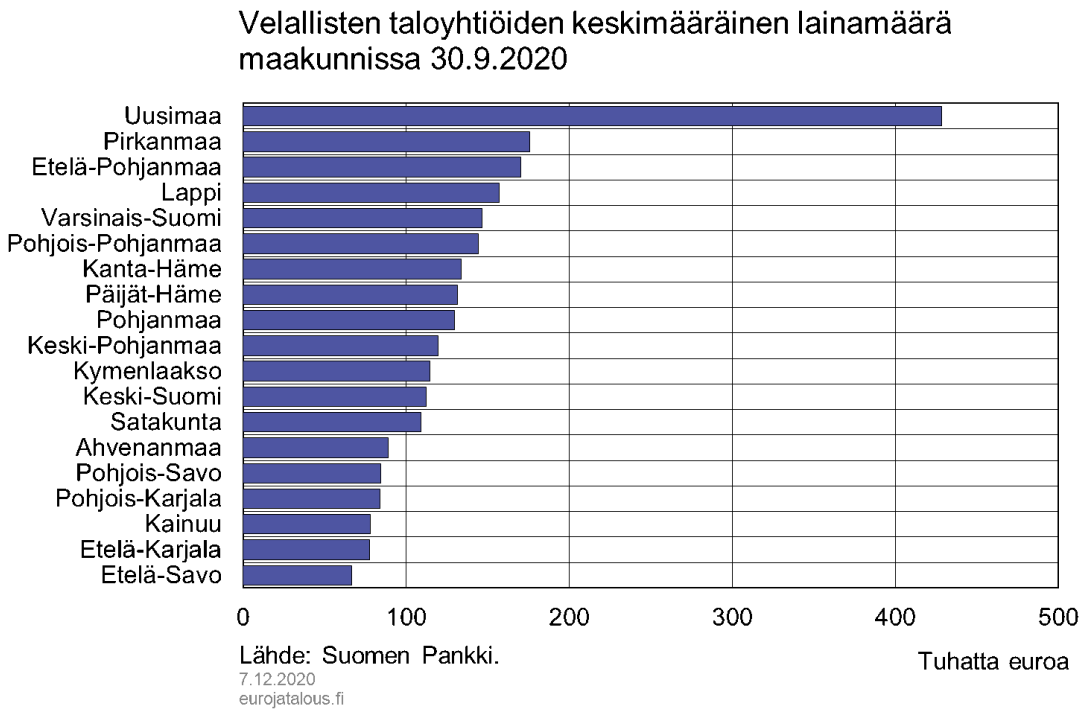
Kuvio 3.



Kuviosta 4 nähdään, että taloyhtiölainakannan kasvuvauhti oli vuoden 2020 puolella pääosin

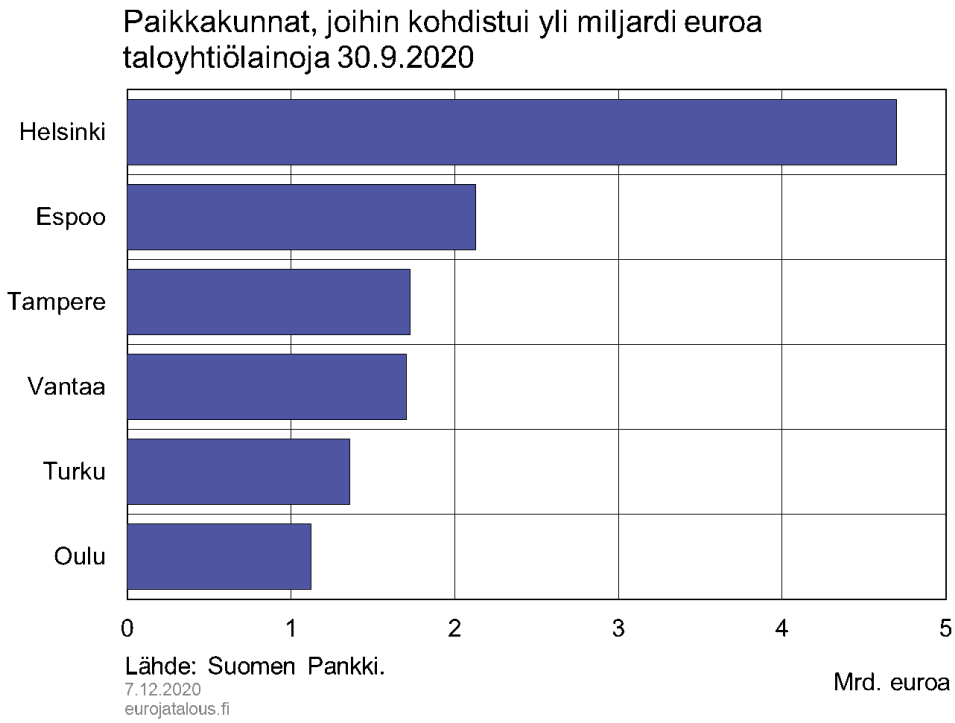
hitaampaa tai samaa tasoa kuin vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä. Vuoden 2020 toisella neljänneksellä kasvuvauhti hieman kiihtyi koko maan tasolla, mutta oli syyskuussa kuitenkin kuukausitarkastelussa vuoden toiseksi hitainta (8,6 %). Syynä lievään hidastumiseen saattaa olla esimerkiksi pitkittyneen koronatilanteen myötä lisääntynyt yleinen epävarmuus ja koronapandemian takia siirretyt yhtiökokoukset[9]. Tammi-syyskuussa 2020 aloitettuja kerrostaloasuntoja oli kuitenkin 13 % enemmän kuin vuosi sitten vastaavana aikana. Toisaalta vuonna 2020 syyskuuhun mennessä kerrostaloasuntojen rakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien määrä oli pienintä viiteen vuoteen, mikä ennakoi jatkossa hidastumista kerrostaloasuntojen rakentamiseen ja sitä kautta myös taloyhtiölainakannan kasvuun.[10]

Kuvio 4.



Tarkasteltaessa alle 40 000 asukkaan paikkakuntia nähdään, että erot taloyhtiölainakannan kasvuvauhdissa ovat olleet suuria (kuvio 5). Tämä on osin luonnollista, sillä pienempään lainakantaan vaikuttavat yksittäisten taloyhtiöiden lainat suhteellisesti enemmän. Monilla alle 10 000 asukkaan paikkakunnilla taloyhtiölainakanta supistui.

Kuvio 5.

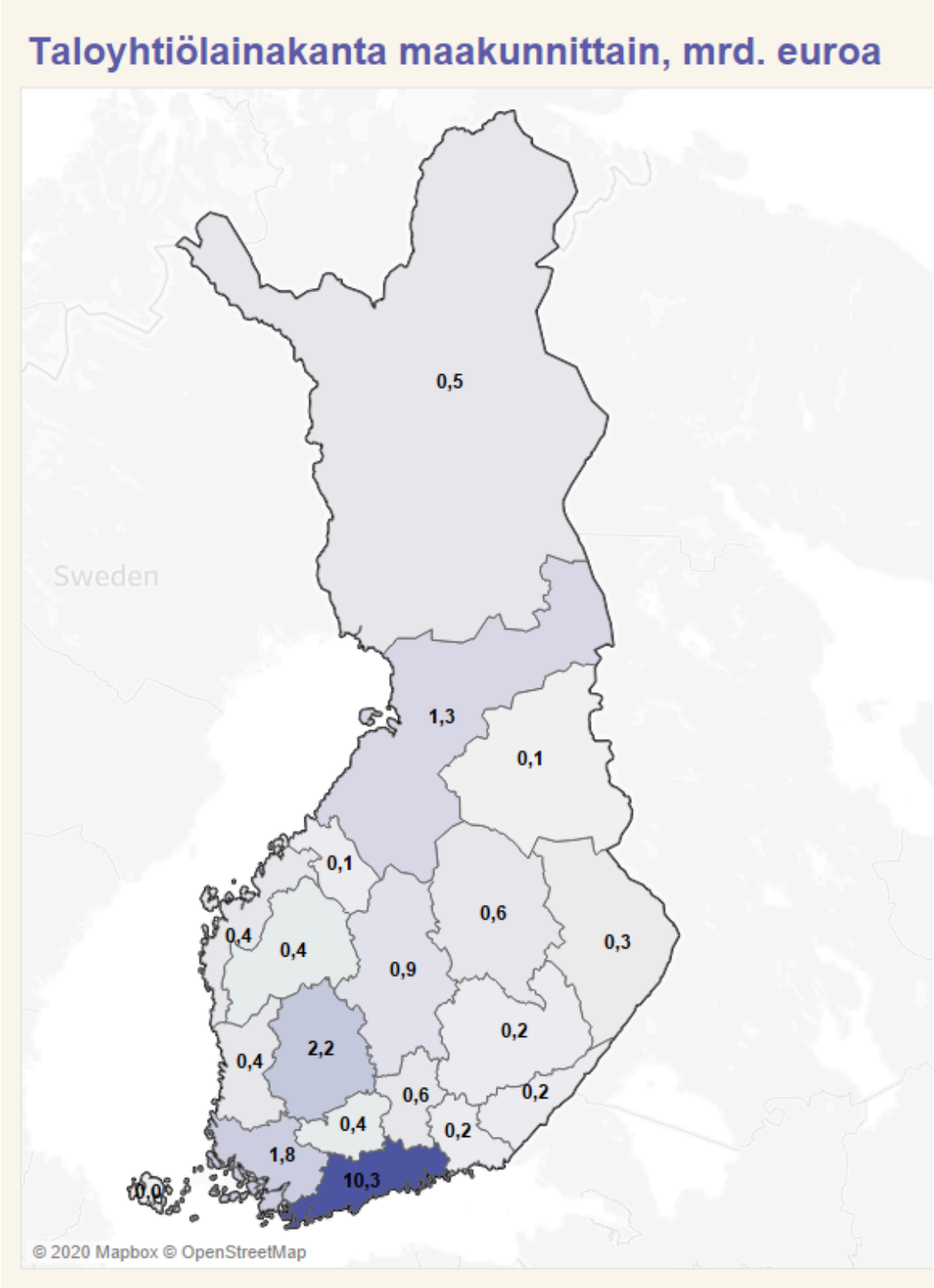


Taloyhtiölainojen marginaaleissa on eroja pienten ja suurten paikkakuntien välillä

Taloyhtiölainojen marginaaleissa oli eroja paikkakuntien välillä. Marginaaleihin voivat vaikuttaa esimerkiksi paikkakunnan väestö- ja työllisyyskehitykseen liittyvät riskit sekä yleinen marginaalitaso ja kilpailutilanne. Alle 20 000 asukkaan paikkakunnilla kannan keskimääräinen marginaali oli pääosin korkeampi kuin suuremmilla ja kasvavilla paikkakunnilla. Lisäksi marginaalin vaihteluväli oli laajempi. Suurimmissa kaupungeissa taloyhtiölainojen keskimarginaali oli alle prosentin (kuvio 6). Koko taloyhtiölainakannan keskimarginaali oli 0,91 prosenttia ja keskikorko 0,99 prosenttia syyskuun 2020 lopussa.[11]

Korkosuojaukset vaikuttivat osaltaan lainakannan keskikorkoon. Korkosuojattujen lainojen osuus koko taloyhtiölainakannasta oli 21 prosenttia syyskuussa 2020. Korkosuojattujen taloyhtiölainojen keskikorko oli 1,0 prosenttia ja muiden 0,98 prosenttia.

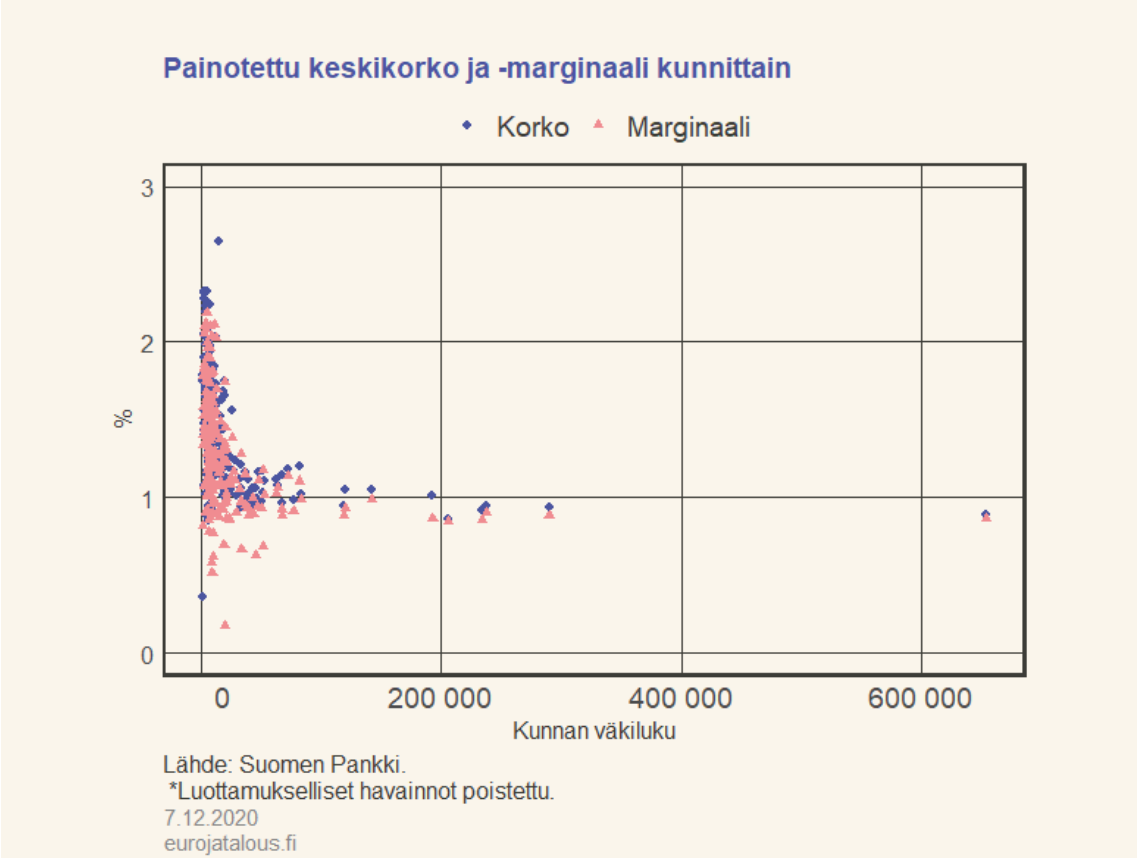
Kuvio 6.



Taloyhtiölainakannan keskimääräinen alkuperäinen maturiteetti[12] on pysynyt noin 21:ssä

vuodessa vuoden 2018 joulukuusta lähtien.[13] Syyskuun 2020 lopussa kannan yleisimmät maturiteettiluokat alkuperäisen maturiteetin mukaan olivat 34 prosentin osuudella 25–30 vuotta ja 32 prosentin osuudella 20–24 vuotta. Yli 30 vuoden pituisia lainoja kannasta oli 4 prosenttia, joista noin puolet oli myönnetty yli 40 vuodeksi. Kuviosta 7 nähdään, että lainakannan alkuperäisessä maturiteetissa ei ollut suurten ja keskikokoisten paikkakuntien välillä merkittäviä eroja. Alle 20 000 asukkaan paikkakunnilla alkuperäiset maturiteetit vaihtelivat enemmän ja olivat keskimäärin lyhempiä johtuen mahdollisesti pienemmistä lainamääristä.

Kuvio 7.



Syyskuun 2020 lopussa taloyhtiölainakannan keskimääräinen jäljellä oleva maturiteetti[14] oli 8 vuotta 10 kuukautta[15]. Uudellamaalla jäljellä oleva maturiteetti oli 9 vuotta 6 kuukautta. Pisin keskimääräinen jäljellä oleva maturiteetti (10 vuotta 7 kuukautta) maakunnista oli Keski-Pohjanmaalla.

Taloyhtiölainakannan kasvun taustalla monia syitä kuten väestökehitys ja uudisrakentaminen, korjausrakentamisen vaikutus vähäisempää

Kuudessa suurimmassa kaupungissa, joissa taloyhtiölainakanta oli yli miljardi euroa, sekä paikkakunnilla, joissa taloyhtiölainakanta oli 200-999 miljoonaa euroa, on asukasluvun ennustettu olevan keskimäärin nykyistä korkeampi vuonna 2040.[16] Taloyhtiölainakannan painottuminen kasvavan väestön alueille on vakuuden sijainnin kannalta riskittömämpää, sillä asunnoille riittää todennäköisesti kysyntää ja vuokrausmahdollisuuksia jatkossakin. Toisaalta suuret taloyhtiölainaosuudet lisäävät riskiä myös kasvukeskuksissa.

Uudisrakentamisen lisääntymiseen on vaikuttanut väestö- ja kaupungistumiskehityksen ohella asuntosijoittajien veroetu. Verokohtelu on todennäköisesti lisännyt uudiskohteiden yhtiölainaosuuksia. Muita taloyhtiölainakantaa kasvattavia tekijöitä ovat luultavasti olleet asuntolainan verovähennysoikeuden asteittainen poistuminen, matala korkotaso ja asuntojen korkea hintataso.

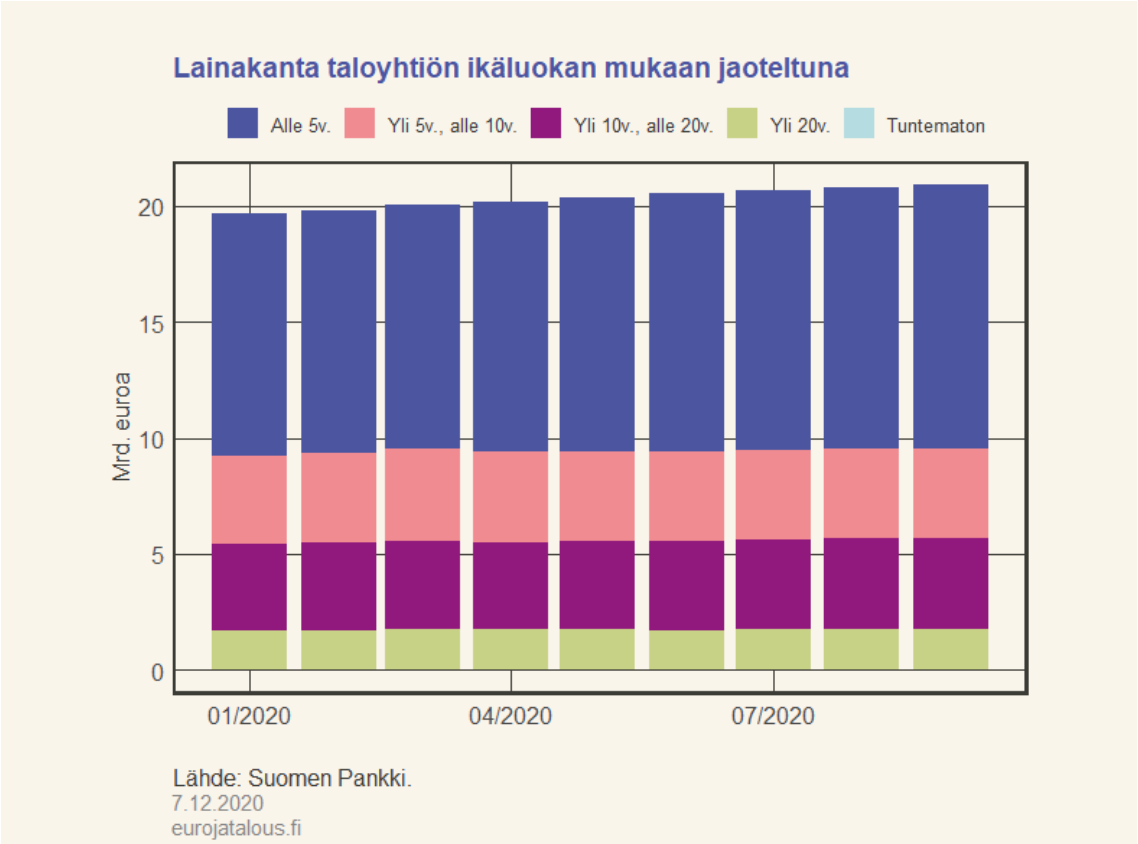
Monilla pienemmillä paikkakunnilla asuntojen kysyntä ja olemassa olevan rakennuskannan käyttöaste voivat pienentyä tulevaisuudessa syntyvyyden laskun ja maan sisäisen muuttoliikkeen myötä. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan nykyisten alle 20 000 asukkaan paikkakuntien yhteenlaskettu väkiluku vähenisi noin 13 prosenttia vuodesta 2019 vuoteen 2040. Myös nykyisten 20 000–100 000 asukkaan paikkakuntien yhteenlaskettu väkiluku vähenisi noin 5 prosenttia vuoteen 2040 mennessä. Nykyisiin alle 20 000 asukkaan paikkakuntiin kohdistui noin 5 % taloyhtiölainakannasta ja 20 000–100 000 asukkaan paikkakuntiin noin 25 % taloyhtiölainakannasta.

Taloyhtiölainojen pienen määrän kasvukeskusten ulkopuolella voi toisaalta nähdä myös huolestuttavana ilmiönä. Pienemmillä muuttotappiopaikkakunnilla taloyhtiöt eivät välttämättä enää saa riittävästi lainaa tarpeellisia peruskorjauksia varten, ja rakennuskannan korjausvelka kasvaa. Isännöintiliiton tekemän kyselyn mukaan taloyhtiölainan saaminen remontteja varten on jo vaikeutunut myös monissa kaupungeissa.[17] Tämä voi olla nähtävissä myös marginaaleista, jotka ovat monilla pienillä paikkakunnilla keskimääräistä korkeammat.

Taloyhtiön iän perusteella voidaan arvioida, että nimenomaan uudisrakentaminen on viime vuosina kasvattanut taloyhtiölainakantaa. Alle kymmenen vuoden ikäisten taloyhtiöiden lainojen osuus kannasta oli yli 70 prosenttia. Samalla peruskorjausikään tulleiden taloyhtiöiden osuus lainakannasta näyttäytyi melko pienenä (kuvio 8).

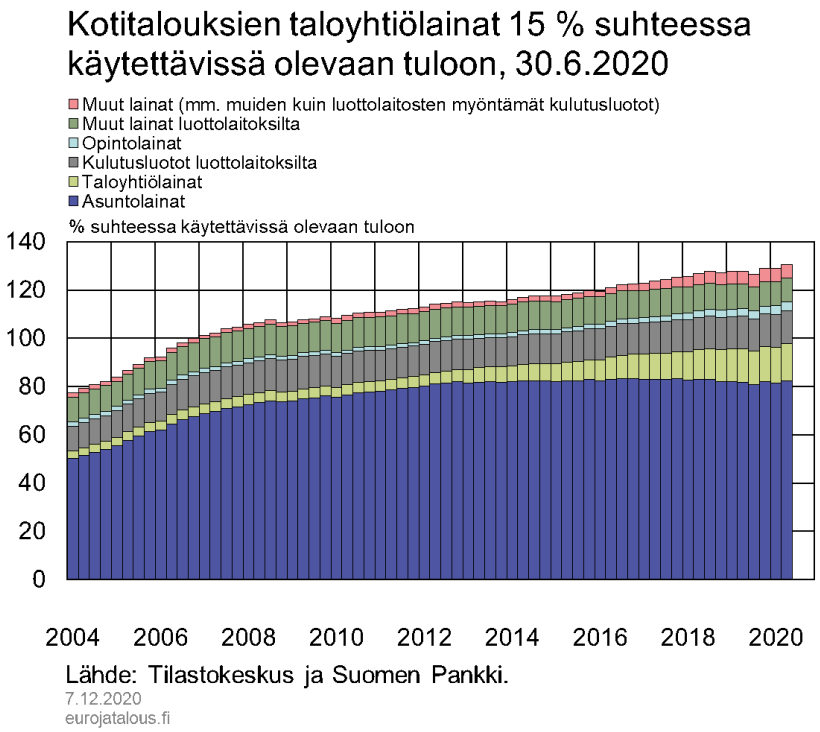
Luottotietoraportoinnin tietojen mukaan yli 5-vuotiaiden taloyhtiöiden ottamat uudet lainat ovat kooltaan keskimäärin selvästi pienempiä kuin uudiskohteiden lainat. Todennäköisesti tästä syystä korjausrakentaminen ei merkittävästi kasvata kantaa, vaikka sitä kappalemääräisesti tehtäisiinkin aiempaa enemmän. Lisäksi on mahdollista, että peruskorjausikään tulleissa taloyhtiöissä on ennakoivasti varauduttu merkittäviin korjaushankkeisiin.

Kuvio 8.



Syyskuussa 2020 alle 5-vuotiaiden taloyhtiöiden lainojen osuus lainakannasta oli suurin (54 %). Osuus on kasvanut kuluneen vuoden aikana. Uusimpien taloyhtiöiden lainakanta kasvoi erityisesti vuoden 2020 toisen neljänneksen aikana. Alle 5-vuotiaiden yhtiöiden luokassa kasvu oli suurinta Uudellamaalla, mutta kasvua oli myös muissa maakunnissa (kuvio 9).

Kuvio 9.



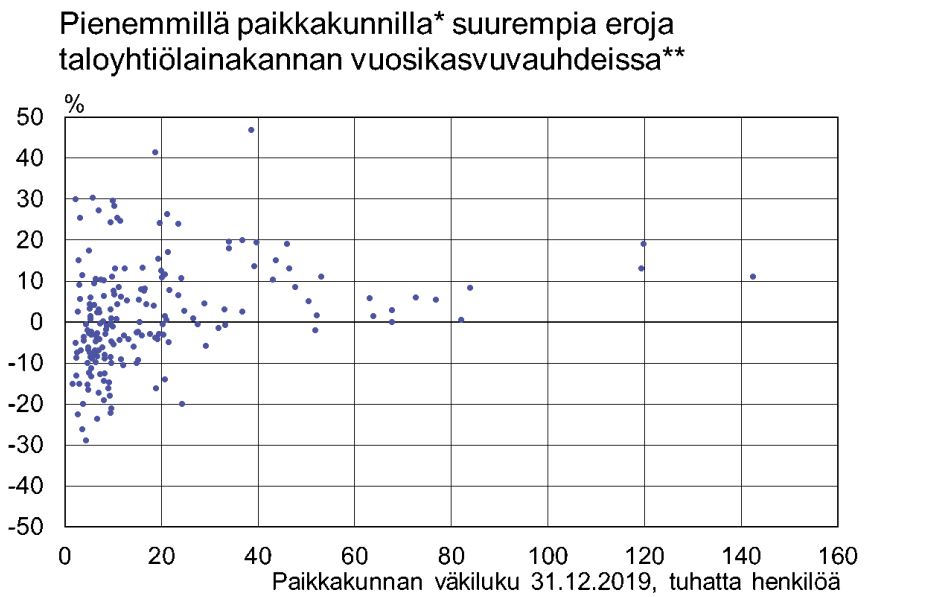
Taloyhtiön ikäluokkien välillä ei ollut suuria eroja lainojen marginaaleissa, vaikka rakennusvaiheen lainat kuuluvatkin mukaan nuorempiin taloyhtiöihin. Taloyhtiölainat ovat tyypillisesti korkeariskisempiä rakennusvaiheessa kuin kohteen valmistuttua.[18] On hyvä huomioida, että rakennusvaiheen lainoja ei toistaiseksi pysty erittelemään luottotietoraportoinnin muista taloyhtiölainoista.

Kotitaloudet ovat velkaantuneet välillisesti taloyhtiölainojen kautta

Kotitalouksien velkaantumista kasvattivat vielä 2000-luvun alkupuolella perinteiset asuntolainat. Vuoden 2013 jälkeen kasvu on siirtynyt enenevässä määrin asuntolainoista taloyhtiölainoihin (kuvio 10). Kotitalouksien vastuulla oleva osuus taloyhtiöiden lainakannasta oli Tilastokeskuksen arvion mukaan 18,1 mrd. euroa, mikä on yli 80 % koko taloyhtiölainakannasta.[19] Kotitalouksiin lasketaan mukaan myös kotitalousasuntosijoittajat.

Luottotietoraportoinnin pohjalta tehty arvio kotitalouksien vastuulla olevista taloyhtiölainoista oli hyvin lähellä Tilastokeskuksen arviota. Varainsiirtoveroaineiston pohjalta tehdyn arvion mukaan kotitalouksien osuus uusien ostettujen asuntojen taloyhtiölainoista on ollut jo pitkään yli 80 prosenttia.[20]

Kuvio 10.



Vaikka taloyhtiöt luetaan rahalaitostilastoissa osaksi yrityssektoria, on suuri osa taloyhtiölainoista käytännössä kotitalouksien vastuulla. Taloyhtiölainojen kohdalla kotitalouden lainanhoitokyky ei tule välttämättä aina yhtä hyvin arvioiduksi kuin perinteisten asuntolainojen kohdalla. Näin voi olla silloin, kun asunnonhankintaan ei tarvita asuntolainaa.

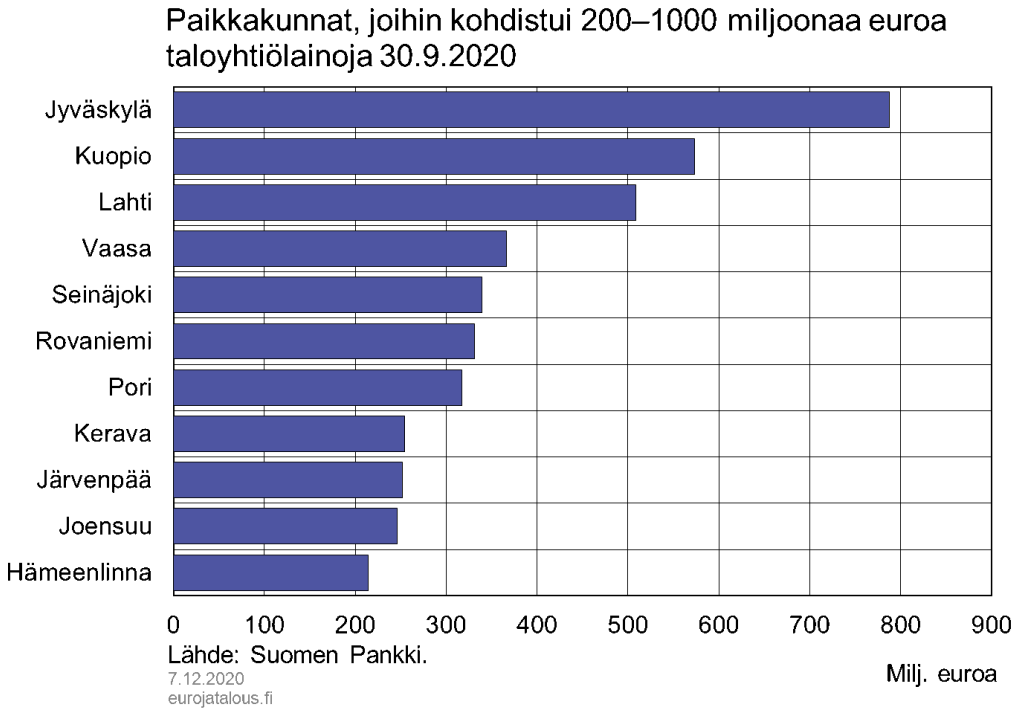
Taloyhtiölainoihin liittyvät riskit voivat toteutuessaan vaikuttaa myös kotitalouksien muiden lainojen hoitokykyyn esimerkiksi taloyhtiölainan lyhennysvapaajakson päättyessä ja kuukausittaisten lainanhoitomenojen noustessa. Lisäksi yksittäisten asunnonomistajien tai asuntosijoittajien maksuongelmat voivat tulla koko taloyhtiön ja sen kaikkien osakkaiden ongelmiksi. Jos osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta, voi yhtiökokous päättää ottaa osakehuoneiston taloyhtiön hallintaan enintään kolmen vuoden ajaksi, ja pyrkiä maksamaan vastikkeet vuokratuloista. Tämä kuitenkin edellyttää alueen vuokra-asuntojen kysynnän pysymistä riittävän korkealla tasolla myös tulevaisuudessa, jotta aiempaa suuremmat rahoitusvastikkeet voidaan kattaa vuokratuloilla.

Taloyhtiölainoihin liittyvät riskit ovat kasvaneet, kun uusien kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoissa yhtiölainaosuudet ovat aiempaa suurempia[21]. Yhtiölainalla voidaan rahoittaa jopa 70–80 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Samalla lainajakson alkuun myönnetyt lyhennysvapaat sekä vuokratontit ovat yleistyneet, mikä voi hämärtää ostajan näkökulmasta asuntoon kohdistuvien kokonaiskustannusten määrää.

Taloyhtiöillä on keskimäärin eniten lainaa Uudellamaalla

Velallisia taloyhtiöitä on noin puolet kaikkien taloyhtiöiden määrästä[22]. Kuviosta 11 nähdään, että keskimäärin eniten lainaa per velallinen taloyhtiö, yli 400 000 euroa[23], oli Uudellamaalla. Muissa maakunnissa lainaa oli selvästi vähemmän, alle 200 000 euroa per velallinen taloyhtiö. Uudenmaan suurempiin lainamääriin on todennäköisesti vaikuttanut muun muassa pääkaupunkiseudun asuntojen hintataso suhteessa muuhun maahan.[24]

Kuvio 11.



Suurimpia paikkakuntia vertailtaessa velallisten taloyhtiöiden keskimääräinen lainamäärä oli syyskuun 2020 lopussa suurin Vantaalla, jossa velallisilla taloyhtiöillä oli lainaa keskimäärin yli miljoona euroa. Espoossa sijaitsevilla velallisilla taloyhtiöillä oli lainaa keskimäärin yli 900 000 euroa ja Helsingissä sekä Turussa yli 800 000 euroa. Tampereella velallisilla taloyhtiöllä oli lainaa keskimäärin yli 700 000 euroa ja Oulussa yli 600 000 euroa.

Tulevaisuuteen liittyy epävarmuuksia

Korkean velkaantuneisuuden riskit voisivat lähteä toteutumaan esimerkiksi COVID-19-pandemian kaltaisessa yllättävässä tilanteessa, kun lomautus tai työttömyys uhkaavat monia. Kotitalouksien suuri velkaantuminen heikentää koko kansantalouden kykyä sopeutua

talouden negatiivisiin shokkeihin, kun tuloihin ja varallisuuteen nähden voimakkaasti velkaantuneet kotitaloudet ovat haavoittuvia korkojen nousulle, tulonmenetyksille ja asuntojen hintojen laskulle. Pahoja ongelmia voisi aiheuttaa tilanne, jossa työttömyys koettelisi ihmisten maksukykyä ja samaan aikaan asuntojen arvot ja myyntimahdollisuudet heikkenisivät.

Talouden vakavissa häiriötilanteissa tai laskusuhdanteessa velkaantuneet kotitaloudet vähentävät kulutustaan ja lykkäävät investointejaan. Yritykset reagoivat kysynnän vähenemiseen supistamalla tuotantoaan sekä investointejaan ja mahdollisesti lomauttamalla tai irtisanomalla työntekijöitään. Pitkittynyt taantuma lisäisi konkursseja etenkin suhdanneherkillä toimialoilla kasvattaen työttömyyttä ja mahdollisesti myös pankkien luottotappioita. Tuotannon supistuessa ja työttömyyden kasvaessa myös julkisen talouden tila heikkenee nopeasti ja julkinen velka kasvaa.[25]

Kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi valtiovarainministeriön työryhmä suositteli vuoden 2019 lokakuussa, että taloyhtiöt saisivat lainaa enintään 60 prosenttia myytävien asuntojen velattomasta hinnasta, eikä lyhennysvapaita saisi olla ensimmäiseen viiteen vuoteen asunnon valmistumisesta.[26] Työryhmä suositteli velkakaton käyttöönottoa, jota myös Euroopan järjestelmäriskikomitea ja Kansainvälinen valuuttarahasto IMF ovat Suomelle suositelleet.[27] Lisäksi asuntosijoittajien käyttämän velkavivun houkuttelevuuteen on harkittu puututtavan. Vuosien 2019–2023 hallitusohjelmaan on kirjattu, että hallituskaudella selvitetään mahdollisuutta uudistaa asuntosijoittamisen verotusta siten, että rajoitetaan oikeutta vähentää taloyhtiölainan lyhennyksen osuus vuokratuotosta.

Asuntovelkoja koskevat kotitalouksien korkomenot ja pankkien luottotappiot ovat olleet viime vuosina hyvin pienet, vaikka asuntovelkaa on ennätyksellisen paljon. Edelleen tänä vuonna koronatilanteesta huolimatta taloyhtiölainojen arvonalentumiset ja maksurästit ovat olleet pieniä koko maassa.[28] Suurinta osaa taloyhtiölainoista lyhennetään pankeille puolivuosittain, joten mahdolliset maksurästit voivat näkyä viiveellä. Taloyhtiöillä on lisäksi myös talletusvaroja[29]. Pitkittyneen koronatilanteen myötä lisääntynyt työttömyys ja talouden epävarmuudet voivat vaikuttaa myös taloyhtiölainoihin.

Tulevaisuudessa taloyhtiölainakannan kehitykseen voi vaikuttaa esimerkiksi rakentamisen tahti. Toisena tulevaisuuden ilmiönä COVID-19-pandemian myötä lisääntynyt etätyöskentely voi kasvattaa asuntojen kysyntää myös kasvukeskusten ulkopuolella.

Uudesta Suomen Pankin luottotietoraportoinnista oli nyt ensimmäistä kertaa mahdollista julkaista tietoa taloyhtiöiden lainoista ja niiden alueellisista eroista.[30] Luottotietoraportointiin pohjautuva tietopalvelu on vielä toistaiseksi rajallista. Analyysi- ja laadunvarmistustyön pohjalta on

tulevaisuudessa mahdollista laajentaa tilastojulkaisuja ja tietopalvelua palvelemaan yhteiskuntaa ja tilastojen käyttäjiä entistä monipuolisemmin.

Viitteet

1. Ks. https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2020/luottokohtaisella-datalla-analyysialtaan-syvaan-paahan/. ↑
2. YTJ Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä https://www.ytj.fi/. ↑
3. 30.9.2020, pl. tililuotot ja muut lainatyypit yhteensä 1,0 miljardia euroa. Taloyhtiöillä tarkoitetaan tässä yhteydessä yksityisiä kotimaisia asunto-osakeyhtiöitä (sektoriluokituksessa S.11212), jotka sisältyvät laajempaan asuntoyhteisöt-sektoriin (S.112). Asuntoyhteisöihin luetaan kaikki yhteisömuotoisen asumisen yksiköt kuten muut julkiset asuntoyhteisöt. Taloyhtiöiden lainat kattavat noin 60 % asuntoyhteisöjen lainakannasta. Loppuosa koostuu pääasiassa muiden julkisten asuntoyhteisöjen (noin 20 %) ja muiden yksityisten kotimaisten asuntoyhteisöjen (noin 20 %) lainoista. Muut asuntoyhteisöt (kuin asunto-osakeyhtiöt) sisältävät muun muassa yksityisiä vuokra-asuntokonserneja, kiinteistöyhtymiä, julkisia pääasiassa kunnallisia vuokra-asuntoyhtiöitä ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARAn) yleishyödyllisiksi nimeämiä yhteisöjä kuten asuntovuokraajia. Sektoriluokituksesta vastaa Tilastokeskus. ↑
4. Erilliset pientalot, rivi- ja ketjutalot sekä asuinkerrostalot. ↑
5. Lähde: Tilastokeskus, rakennukset ja kesämökit, 2019. ↑
6. 31.12.2019. ↑
7. Lähde: Tilastokeskus, rakennukset ja kesämökit. ↑
8. 30.9.2020, pl. tililuotot ja muut lainatyypit. ↑
9. Ks. https://www.isannointiliitto.fi/medialle/tikittaako-taloyhtioissa-koronan-takia-remonttipommi/. ↑
10. Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotantotilasto. ↑
11. Lainakannalla painotettu sopimusten keskimääräinen kokonaiskorko ja korkomarginaali. ↑
12. Lainakannalla painotettu sopimusten keskimääräinen alkuperäinen maturiteetti. ↑
13. Luottotietoraportointi aloitettiin vuoden 2018 syyskuun tilanteesta, mutta aineisto on analysoitavissa vuoden 2018 joulukuusta lähtien. ↑
14. Jäljellä olevien maturiteettien aritmeettinen keskiarvo, jota ei ole painotettu lainakannalla. ↑
15. 31.8.2020. ↑
16. Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2019. ↑
17. Ks. https://www.isannointiliitto.fi/medialle/isannoitsijat-taloyhtiolainojen-saaminen-on-vaikeutunut-myos-isoissa-kaupungeissa/. ↑
18. Ks. https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/en/yhteenvetoraportti.pdf. ↑
19. Lähde: Tilastokeskus, rahoitustilinpito. ↑

20. Ks. https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2018/kotitaloudet-ottavat-yli-80-prosenttia-yhtiolainoista/. ↑
21. Ks. https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2020/taloyhtiolainat-tarvitaan-mukaan-positiiviseen-luottorekisteriin-mahdollisimman-pian/. ↑
22. Taloyhtiöitä Suomessa on yhteensä yli 90 000 kappaletta. ↑
23. Tilastokeskus: osakeasuntojen hinnat. Tieto&Trendit -lehden artikkeli https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/asuntojen-hintakehityksessa-suuria-eroja-kaupunkien-sisalla/. ↑
24. Ks. Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2019:56. ↑
25. Ks. https://vm.fi/-/kotitalouksien-velkaantumista-hillittava-uusin-keinoin. ↑
26. Ks. https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2020/kotitalouksien-velkaantumista-on-syyta-hillita-velkakatolla/. ↑
27. Maksurästit suhteessa taloyhtiölainakantaan ovat olleet noin 0,2–0,4 prosenttia kuluneen vuoden aikana 31.1.–30.9.2020. Arvonalentumiset kuluneen vuoden aikana 0,2–0,3 prosenttia 31.1.–30.9.2020. ↑
28. Syyskuun 2020 lopussa asuntoyhteisöillä yhteensä oli talletusvaroja 3,6 mrd. euron edestä. ↑

Tässä artikkelissa esitetyt mielipiteet ovat kirjoittajien omia eivätkä välttämättä edusta Suomen Pankin näkemystä.

Asiasanat

asunto-osakeyhtiöt, luottotietokantaraportointi, taloyhtiölainakanta, taloyhtiölainat, velkaantuminen