Analyysi

Sijoitusasuntolainojen erittely asuntolainoista tarkentaa kuvaa kotitalouksien velkaantumisesta

Rahoitusvakaus | 04.05.2021 | Markus Aaltonen

KIRJOITTAJA



Markus Aaltonen
Neuvonantaja

Maaliskuun 2021 lopussa sijoitusasuntolainojen kanta oli 8,1 mrd. euroa, mikä on 7,9 % koko asuntolainakannasta. Arvion mukaan sijoitusasuntolainakanta on kasvanut finanssikriisin jälkeen muuta asuntolainakantaa nopeammin. Sijoitusasuntolainat ovat pienempiä kuin omistusasuntolainat, ja niissä on lyhyemmät takaisinmaksuajat. Maaliskuussa 2021 uusien sijoitusasuntolainojen keskikorko oli korkeampi kuin omistusasuntolainojen, mutta alhaisempi kuin taloyhtiölainojen.



Yksityiset vuokranantajat omistavat suurimman osa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista

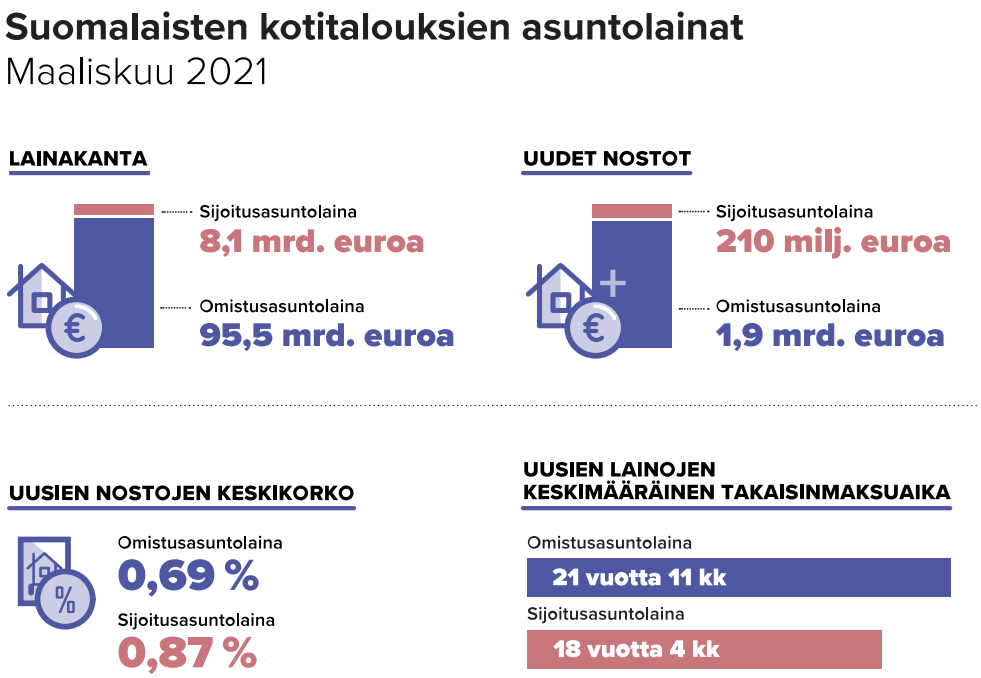
Verottajan tietojen mukaan vuonna 2019 osakehuoneiston vuokrausta harjoitti 328 000 henkilöä[1]. Suomen vuokranantajat ry:n mukaan yksityisten vuokranantajien omistuksessa on kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista. Vuokranantajia on eniten Helsingissä ja seuraavaksi eniten Tampereella, Espoossa ja Turussa[2]. Sijoitusasuntolainoja nostettiin myös eniten Helsingissä sijaitsevien asuntojen ostoa varten huhtikuun 2019 ja kesäkuun 2020 välisellä ajanjaksolla[3]. Samalla lähes viidennes vuonna 2019 sijoitusasunnoiksi myydyistä yksiöistä sijaitsi Tilastokeskuksen mukaan Helsingissä. Yleisesti ottaen noin joka viides vuonna 2019 myydyistä osakeyhtiömuotoista asunnoista päätyi asuntosijoittamista harjoittaville yksityishenkilöille[4].

Sijoitusasuntolainojen osuus uusista asuntolainanostoista oli 10 %

Kotitalouksien uusien sijoitusasuntolainojen kehitystä on seurattu muutamien vuosien ajan Finanssivalvonnan keräämällä asuntolainakohtaisella aineistolla. Huhtikuun 2019 ja kesäkuun 2020 välisenä aikana nostetuista asuntolainoista sijoitusasuntolainojen osuus oli 8,3 %. Kuukausittainen osuus vaihteli 6:sta 10 prosenttiin. Maaliskuusta 2021 lähtien Suomen Pankin tilastoista saa eriteltyä sijoitusasuntolainat muista asuntolainoista. Uusien tietojen mukaan maaliskuussa 2021 uusia sijoitusasuntolainoja nostettiin 210 milj. euron edestä ja niiden osuus asuntolainanostoista oli 10 %.

Maaliskuussa 2021 nostettujen uusien sijoitusasuntolainojen keskikorko oli 0,87 %, kun uusien omistusasuntolainojen keskikorko oli 0,69 % ja taloyhtiölainanostojen 1,29 %[5]. Sijoitusasuntolainojen korkomarginaalit ovat tavallisten omistusasuntolainojen marginaaleja suurempia. Tämä viittaisi siihen, että pankit arvioivat asuntosijoittamisen lainoittamiseen liittyvän hieman enemmän riskejä kuin omistusasumiseen. Huhtikuun 2019 ja kesäkuun 2020 välisenä aikana nostettujen sijoitusasuntolainojen keskimarginaali oli 0,82 % ja omistusasumiseen nostettujen asuntolainojen 0,64 %. Myös sijoitusasuntolainoissa, kuten muissakin asuntolainoissa, muiden kuin euriborkorkojen käyttö lainan viitekorkona on vähäistä. Uusista sijoitusasuntolainoista enemmän kuin joka viidenteen lainaan oli otettu korkosuojaus. Omistusasuntolainoissa korkosuojaus oli hieman yleisempää.

Kuvio 1.



Lähde: Suomen Pankki

Sijoitusasuntolainat ovat pienempiä ja takaisinmaksuajaltaan lyhempiä kuin muut asuntolainat

Finanssivalvonnan aineiston perusteella uudet sijoitusasuntolainat ovat keskimäärin pienempiä kuin omistusasumiseen myönnetyt asuntolainat. Huhtikuun 2019 ja kesäkuun 2020 välisellä ajanjaksolla uusien sijoitusasuntolainojen keskimääräinen koko oli hieman alle 100 000 euroa ja uusien omistusasumiseen nostettujen asuntolainojen 125 000 euroa. Helsingissä keskimääräinen uusi sijoitusasuntolaina oli suurempi (yli 150 000 euroa), kuten myös omistusasumiseen nostetut asuntolainat (lähes 200 000 euroa). Sijoitusasuntolainojen pienempää kokoa selittää se, että sijoitusasunnoiksi ostetaan pääosin pieniä asuntoja. Tilastokeskuksen mukaan sijoitusasunnoiksi pääteltävistä asunnoista yli 85 % on yksiöitä tai kaksioita[6].

Uusien asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet vuodesta 2014 lähtien. Viimeisten vuosien aikana erityisesti takaisinmaksuajaltaan pidemmät (yli 29 vuotta) asuntolainat ovat yleistyneet. Maaliskuussa 2021 nostettujen uusien asuntolainanostojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 21 vuotta ja 7 kuukautta. Sijoitusasuntolainat ovat tyypillisesti takaisinmaksuajaltaan lyhempiä kuin muut asuntolainat. Maaliskuussa 2021 nostettujen uusien sijoitusasuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 18 vuotta ja 4 kuukautta ja

omistusasuntolainojen 21 vuotta ja 11 kuukautta.

Uusissa sijoitusasuntolainoissa luoton ja yhtiölainan koko suhteessa ostettavan asunnon velattomaan hintaan (loan-to-value, LTV) on tyypillisesti hieman isompi kuin muissa asuntolainoissa. Sijoitusasuntolainojen vakuutena onkin muita asuntolainoja useammin mukana merkittävä määrä muita asuntopantteja.

Asuntosijoittajat velkaantuvat myös taloyhtiölainojen kautta

Varainsiirtoveroaineiston pohjalta tehdyn arvion mukaan kotitalouksien osuus uusien ostettujen asuntojen taloyhtiölainoista on ollut jo pitkään yli 80 %[7].

Asuntosijoituksen ostoa rahoitetaan usein taloyhtiölainan avulla. Finanssivalvonnan aineiston[8] mukaan lähes joka kolmanteen sijoitusasuntolainalla ostettuun asuntoon kohdistui myös yhtiölainaa. Uudiskohteiden ostoissa sijoitusasuntolainan käyttö rahoitusmuotona yhdessä taloyhtiölainan kanssa oli kuitenkin vähäistä. Erityisesti uudiskohteiden kaupoissa käytetään yhä useammin suuria taloyhtiölainoja. Taloyhtiölainan osuus uudiskohteen velattomasta hinnasta voi olla jopa 80 %, joten uudiskohteen osto saatetaan rahoittaa taloyhtiölainan lisäksi esimerkiksi säästöillä. Suomen vuokranantajat ry:n kyselyyn vastanneista asuntosijoittajista lähes joka kolmannella oli uudisrakentamiseen liittyvää taloyhtiölainaa. Asuntosijoittajien verokohtelu on todennäköisesti lisännyt uudiskohteiden yhtiölainaosuuksia. Muita taloyhtiölainakantaa kasvattavia tekijöitä ovat luultavasti olleet asuntolainan verovähennysoikeuden asteittainen poisto, alhaiset korot ja asuntojen korkea hinta. Taloyhtiölainakanta painottuu pääkaupunkiseudulle ja maan suurimpiin kaupunkeihin.

Asuntosijoittajien käyttämän velkavivun houkuttelevuuteen on harkittu puututtavan (ks. Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus vaikuttaisi vain osaan rakentamisen rahoituksesta). Vuosien 2019–2023 hallitusohjelmaan on kirjattu, että hallituskaudella selvitetään mahdollisuutta uudistaa asuntosijoittamisen verotusta. Hallitusohjelmassa verotusta halutaan uudistaa siten, että rajoitetaan oikeutta vähentää taloyhtiölainan lyhennyksen osuus vuokratuotosta.

Hoitamattomien sijoitusasuntolainojen osuus suhteessa lainakantaan pienempi kuin muiden asuntolainojen

Asuntolainojen hoitamaton lainakanta on hieman kasvanut viimeisten kuukausien aikana ja oli maaliskuun 2021 lopussa 1,6 % lainakannasta. Suhteessa lainakantaan hoitamattomien sijoitusasuntolainojen määrä oli maaliskuussa pienempi kuin muiden asuntolainojen.

Vuokranantajat ry:n kyselyyn vastanneista 98 prosentilla ei ollut minkäänlaisia vaikeuksia hoitaa yhtiölainoista johtuvia vastikevelvollisuuksia koronakriisin aikana. Koronatilanteesta huolimatta myös taloyhtiölainojen arvonalentumiset ja maksurästit ovat olleet pieniä koko maassa[9].

Finanssivalvonnan aineiston perusteella kokonaisvelkaantuminen suhteessa vuosituloihin on hieman pienempää sijoitusasuntovelallisilla kuin omistusasuntoon asuntolainaa nostaneilla. Kolmasosalla sijoitusasuntolainaa nostaneilla oli kuitenkin lainaa yli 450 % suhteessa tuloihin, mikä on yhtä paljon kuin asunnon vaihtajilla (ks. Uusilla asuntolainanottajilla yhä enemmän velkaa suhteessa tuloihin).

Jatkossa sijoitusasuntolainojen tarkasteleminen erillisenä kokonaisuutena muista asuntolainoista parantaa ja tarkentaa kuvaa suomalaisten kotitalouksien velkaantumisesta.

Viitteet

1. Vuonna 2019 vuokratuloa osakehuoneistoista sai 282 000 henkilöä ja tappiollista vuokraaminen oli 46 000 henkilölle. ↑
2. Missä jäsenet toimivat ensisijaisesti vuokranantajina: Vuokranantajakysely 2021 - Suomen Vuokranantajat. ↑
3. Lähde: Finanssivalvonta. Ensisijaisen asuntopantin sijainti oli yleisimmin Helsingissä. ↑
4. Tilastokeskuksen rekisteritietojen perusteella, https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/. ↑
5. Lähde: Luottotietoraportointi. Laskennallinen uusien nostojen keskikorko. ↑
6. Ks. https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/. ↑
7. Ks. https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2018/kotitaloudet-ottavat-yli-80-prosenttia-yhtiolainoista/. ↑
8. Huhtikuun 2019 ja kesäkuun 2020 välillä nostetut lainat. ↑
9. Ks. Taloyhtiölainakanta painottunut pääkaupunkiseudulle ja maan suurimpiin kaupunkeihin ↑

Asiasanat

asuntolainat, kotitaloudet, sijoittaminen, sijoitusasuntolainat, velkaantuminen