

ANALYYSI

Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasitteesta sallii pääosin nykyisen kaltaisen lainanannon

Rahoitusvakaus | 26.08.2022 | Ville Voutilainen, Johanna Honkanen

KIRJOITTAJAT



Ville Voutilainen
Vanhempi datatiede-
ekonomisti



Johanna Honkanen
Vanhempi datatiede-
ekonomisti

Finanssivalvonnan johtokunta antoi kesäkuussa 2022 suosituksen, jonka mukaan asuntolainanottajien kaikkien lainanhoitokulujen tulisi pääsääntöisesti olla enintään 60 % lainanhakijan nettotuloista. Kyseessä on ns. kuormitetun lainanhoitorasitteen yläraja, jonka tarkoituksena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantuneisuutta. Laskelmien mukaan suositus on lähes neutraali, eli se pääosin sallii viime aikoina tyypilliset asuntolainanottajien velkamäärät. Kuormitetun lainanhoitorasitteen yläraja kohdistuu suhteellisesti eniten asuntosijoittajiin ja vähiten ensiasunnonostajiin. Muista ryhmistä raja puree suhteellisesti voimakkaimmin opiskelijoihin, yrittäjiin ja suurituloisten tuloluokassa oleviin lainanottajiin. Suosituksen vaikutukset riippuvat kuitenkin siitä, miten pankit päättävät suositusta soveltaa ja käyttää tähän sisältyvää harkintavaraa.



Suomalaisten kotitalouksien velkojen määrä suhteessa tuloihin on kasvanut ennätysellisen suureksi. Kasvaviin velkataakkoihin ovat kiinnittäneet huomiota kotimaisten viranomaisten lisäksi Euroopan järjestelmäriskikomitea sekä Kansainvälinen valuuttarahasto.¹ Asuntoon kohdistuvat luotot muodostavat merkittävän osan kotitalouksien velasta. Riskit kasvavat, mikäli asuntoluotonanto lisääntyy nopeasti, luotonannon ehdot höltyvät tai kotitalouksien velkaantuneisuus kasvaa lainanottajien maksukykyyn nähden suureksi. Asuntolainojen kasvun rajoittaminen voi siten olla perusteltua riskien rajaamiseksi.

Kotitalouksien velkaantumisen riskejä voidaan hallita erilaisilla makrovakausvälineillä kuten asettamalla yläraja lainojen hoitokuluille suhteessa tuloihin, eli yläraja ns. lainanhoitorasitteelle. Mikäli kyseinen yläraja lasketaan kuormitetusti eli lasketaan lainojen hoitokulut nykyistä selvästi korkeammalla korkotasolla, puhutaan kuormitetusta lainanhoitorasitteesta.

Finanssivalvonnan johtokunta antoi kesäkuussa 2022 suosituksen kuormitetusta lainanhoitorasitteesta.² Suositus tulee voimaan 1.1.2023. Sen mukaan asuntolainoja tulisi jatkossa myöntää pääsääntöisesti lainanhakijoille, joiden kaikkien lainanhoitokulujen arvioidaan pysyvän alle 60 prosentissa lainanhakijan nettotuloista, vaikka lainakorot nousisivat merkittävästi nykyistä korkeammiksi. Enimmäisrajasta on suosituksen mukaan mahdollista poiketa, mutta tällöin luottopäätöstä tulisi edeltää erityisen huolellinen luotonhakijan maksukykyyn arviointi ja luotonmyöntöpäätös tulisi tehdä korotetulla päätöstopella. Suosituksessa annetaan ylärajasta poikkeamiselle suuntaa antava 15 prosentin viitearvo, jota suuremmaksi kuormitetun lainanhoitorasitteen ylittävien asuntolainojen osuuden ei odoteta kasvavan kalenterivuoden aikana.

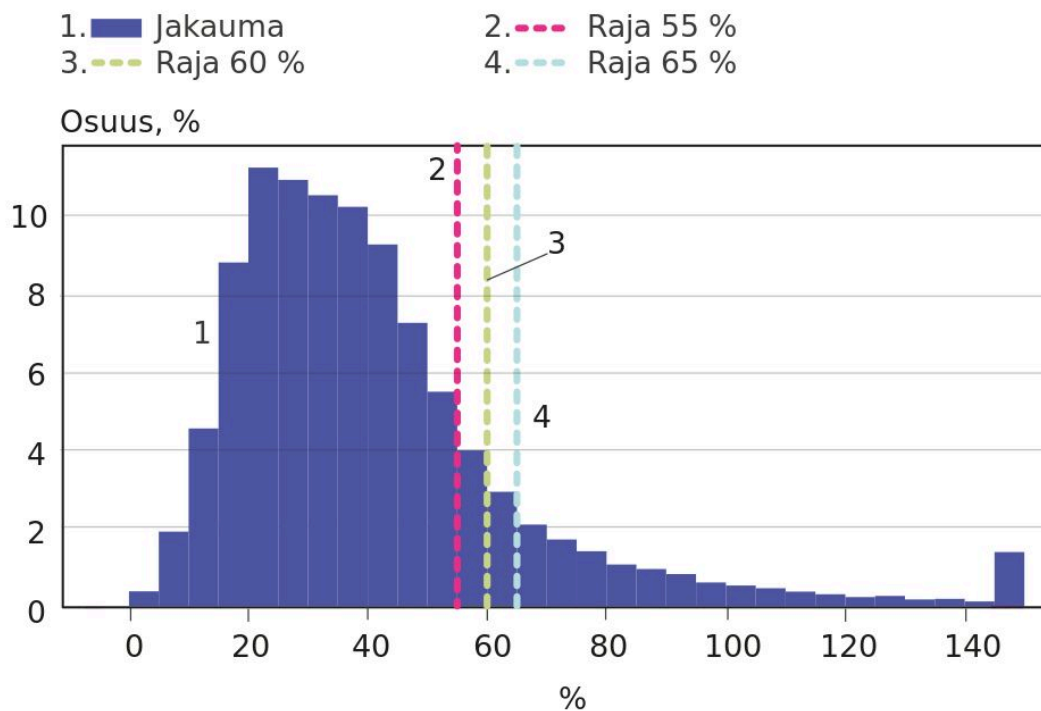
Arvioimme tässä artikkelissa myönnetyn asuntoluotonannon valossa Finanssivalvonnan johtokunnan suosituksen vaikutusta asuntoluotonantoon sekä sitä, kuinka se mahdollisesti vaikuttaisi eri lainanottajaryhmien lainansaantiin. Arviot perustuvat laskelmiin Finanssivalvonnan pankeilta keräämästä uusien asuntolainojen aineistosta.³ Arviota varten laskemme aineistossa oleville asuntolainansaajille suosituksen mukaisen kuormitetun lainanhoitorasitteen, jossa kuormitus uusiin asuntolainoihin sekä velallisten muihin lainoihin syntyy nk. maksuvaralaskelman mukaisista 6 prosentin kokonaiskorosta ja 25 vuoden takaisinmaksuajasta.⁴

Suositus sallii kokonaisuutena lähes kaiken toteutuneesta asuntoluotonannosta

Kuviossa 1 esitetään arvio uusia asuntolainoja nostaneiden asiakkaiden kuormitetun lainanhoitorasitteen jakaumasta. Jakauma on painotettu asiakkaiden nostamien uusien asuntolainojen määrällä. Jakaumasta voi lukea, kuinka suuri osuus uusien asuntolainojen euromäärästä on myönnetty minkäkin suuruisella kuormitetulla lainanhoitorasitteella. Jakauman mediaani on 35,9 % eli keskimääräinen euro on lainattu velalliselle, jonka kuormitettu lainanhoitomeno on reilu kolmasosa asiakkaan nettotuloista.

Kuvio 1.

Arvioitu kuormitetun lainanhoitorasitteen jakauma (painotettu uusien asuntolainojen koolla)



Oikean hännän ääriarvot on niputettu 150 prosenttiin.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

23.8.2022

© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Kuviossa 1 tarkastelemme kolmea vaihtoehtoista lainanhoitorasitteen ylärajaa: 55 % (pinkki pystyviiva), 60 % (vihreä pystyviiva) ja 65 % (turkoosi pystyviiva). Uuden asuntoluotonannon euromäärässä mitattuna mainittujen rajojen ylittävät osuudet ovat 19,5 %, 15,6 % ja 12,6 %.

Finanssivalvonnan johtokunnan suositus 60 prosentin enimmäisrajasta yhdistettynä 15 prosentin poikkeusosuuteen on siis lähes neutraali siinä mielessä, että se olisi sallinut kokonaisuutena lähes kaiken viimeaikaisesta uudesta asuntoluotonannosta. Suosituksen vaikutukset kokonaisluotonantoon vastaisuudessa riippuvat kuitenkin siitä, miten luottolaitokset noudattavat suositusta ja käyttävät siihen sisältyvää harkintavaraa (poikkeusosuus).

Seuraavaksi tarkastelemme, kuinka suuri osuus myönnetystä uudesta asuntoluotonannosta on

ylittänyt lainanhoitorasitteen ylärajan (60 prosentin kuormitetun lainanhoitorasitteen) erilaisissa lainanottajaryhmissä. Enimmäisrajan ylittävien lainojen osuuksia tutkimme kahdesta eri näkökulmasta:

1. Kuinka suuri on enimmäisrajan ylittävien lainojen osuus tarkasteltavan ryhmän kaikista lainoista?
2. Kuinka suuri on tarkasteltavan ryhmän enimmäisrajan ylittävien lainojen osuus kaikkien ryhmien enimmäisrajan ylittävistä lainoista?

Mitä suuremman osuuden ensimmäisen kysymyksen tulokseksi saamme, sitä enemmän poikkeusosuutta tulisi kohdentaa kyseisen ryhmän lainoihin, jotta enimmäisrajasta ei syntyisi rajoittavaa vaikutusta ryhmän lainansaantiin. Mitä suuremman osuuden puolestaan jälkimmäisen kysymyksen tulokseksi saamme, sitä merkittävämpi olisi enimmäisrajan mahdollinen vaikutus kyseisen lainanottajaryhmän kautta kokonaisluotonantoon. Varsinainen enimmäisrajan vaikutus kuhunkin ryhmään ja kokonaisluotonantoon riippuu kuitenkin siitä, miten pankit päättävät suositusta soveltaa ja käyttää tähän sisältyvää harkintavaraa.

Taulukossa 1 listataan a) asuntoluotonannon määrät eri ryhmille, b) osuudet asuntolainojen määrästä, jotka ryhmän lainoista ylittävät suosituksen mukaisen lainanhoitorasitteen ylärajan (kysymys 1), sekä c) osuudet siitä, kuinka suuri kunkin ryhmän ylittävä osuus on kaikista enimmäisrajan ylittävistä lainoista (kysymys 2).

Uudet myönnetyt asuntolainat ryhmittäin sekä lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävät osuudet				
	Uudet asuntolainat, miljoonaa euroa	Lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävä osuus luotoista, %	Lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävä osuus, miljoonaa euroa	Osuus kaikista ylittävistä lainoista, %
Koko Suomi	26335	15,6 %	4097	100,0 %
Pääkaupunkiseutu	8843	23,1 %	2041	49,8 %
Muu Suomi	15926	11,1 %	1771	43,2 %

Taulukon eri värisävyillä on eroteltu otoksen eri alaryhmäjäot. Ensimmäinen rivi "Koko Suomi" kuvaa koko otosta. Seuraavat kaksi riviä kuvaavat maantieteellisen jaottelun pääkaupunkiseutu vs. muu Suomi jne. Taulukossa ei erikseen esitetä niiden havaintojen ryhmää, jolle tietoa ryhmäjäosta ei ole saatavilla. Tästä syystä mm. kokonaisluotto ei välttämättä summaudu täysin koko maan lukuun eivätkä viimeisen sarakkeen prosenttiosuudet välttämättä summaudu 100 prosenttiin.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Uudet myönnetyt asuntolainat ryhmittäin sekä lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävät osuudet				
Helsingin seutukunta	10821	21,1 %	2282	55,7 %
Tampereen seutukunta	2220	13,5 %	300	7,3 %
Turun seutukunta	1616	15,7 %	254	6,2 %
Oulun seutukunta	1149	8,3 %	96	2,3 %
Jyväskylän seutukunta	751	9,7 %	73	1,8 %
Lahden seutukunta	671	8,6 %	58	1,4 %
Kuopion seutukunta	664	9,0 %	60	1,5 %
Seinäjoen seutukunta	452	11,2 %	51	1,2 %
Hämeenlinnan seutukunta	379	6,5 %	25	0,6 %
Joensuun seutukunta	363	6,3 %	23	0,6 %
Porin seutukunta	337	7,6 %	26	0,6 %
Porvoon seutukunta	323	14,9 %	48	1,2 %
Vaasan seutukunta	316	19,9 %	63	1,5 %
Lappeenrannan seutukunta	287	8,2 %	24	0,6 %
Rovaniemen	286	8,6 %	25	0,6 %

Taulukon eri värisävyillä on eroteltu otoksen eri alaryhmäjaot. Ensimmäinen rivi "Koko Suomi" kuvaa koko otosta. Seuraavat kaksi riviä kuvaavat maantieteellisen jaottelun pääkaupunkiseutu vs. muu Suomi jne. Taulukossa ei erikseen esitetä niiden havaintojen ryhmää, joille tietoa ryhmäjaosta ei ole saatavilla. Tästä syystä mm. kokonaisluotto ei välttämättä summaudu täysin koko maan lukuun eivätkä viimeisen sarakkeen prosenttiosuudet välttämättä summaudu 100 prosenttiin.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Uudet myönnetyt asuntolainat ryhmittäin sekä lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävät osuudet				
seutukunta				
Asunnonvaihtaja	16751	17,3 %	2905	70,9 %
Ensiasunto	7305	8,4 %	617	15,1 %
Sijoitusasunto	2279	25,2 %	575	14,0 %
Palkansaaja	21772	14,2 %	3090	75,4 %
Yrittäjä	3393	22,4 %	761	18,6 %
Eläkeläinen	795	15,1 %	120	2,9 %
Opiskelija	205	35,5 %	73	1,8 %
Muu	163	29,9 %	49	1,2 %
Suurituloiset	7727	20,5 %	1585	38,7 %
Keskituloiset	15438	13,0 %	2007	49,0 %
Pienituloiset	3171	15,9 %	505	12,3 %

Taulukon eri värisävyillä on eroteltu otoksen eri alaryhmäjaot. Ensimmäinen rivi "Koko Suomi" kuvaa koko otosta. Seuraavat kaksi riviä kuvaavat maantieteellisen jaottelun pääkaupunkiseutu vs. muu Suomi jne. Taulukossa ei erikseen esitetä niiden havaintojen ryhmää, joille tietoa ryhmäjaosta ei ole saatavilla. Tästä syystä mm. kokonaisluotto ei välttämättä summaudu täysin koko maan lukuun eivätkä viimeisen sarakkeen prosenttiosuudet välttämättä summaudu 100 prosenttiin.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Enimmäisrajan ylittävät lainanhoitorasitteet yleisempiä rannikkoseuduilla

Pääkaupunkiseudulle⁵ myönnettyistä asuntolainoista 23,1 % ylitti suositellun 60 prosentin suuruisen lainanhoitorasitteen ylärajan, kun taas muualle Suomeen myönnettyistä uusista asuntolainoista enimmäisrajan ylitti noin 11,1 %. Euromäärissä tarkasteltuna enimmäisraja ylittyi siis suhteellisesti selvästi useammin pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa.

Pääkaupunkiseudulla enimmäisrajan ylittävä osuus on myös suurempi kuin suosituksessa ilmoitettu suuntaa antava viitearvo poikkeusosuudelle.

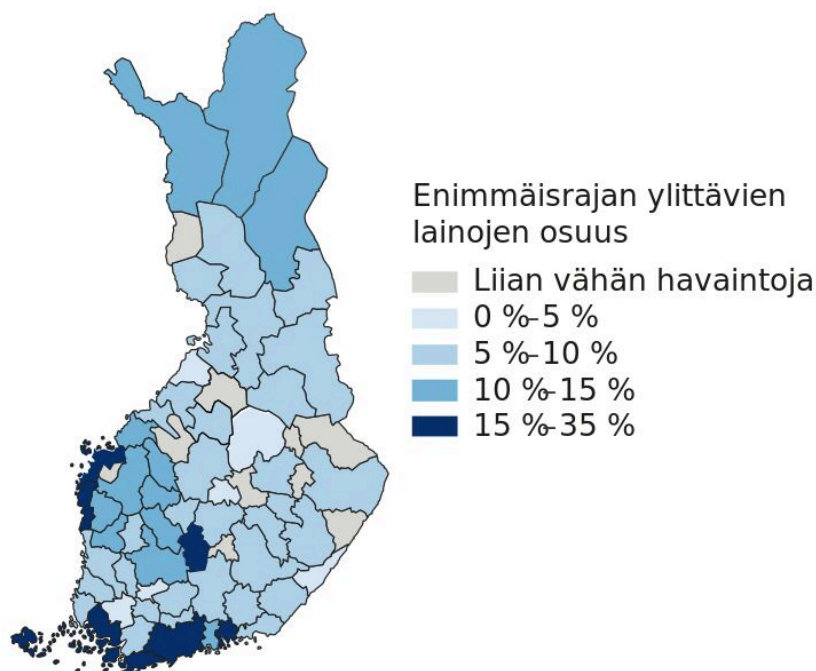
Tarkemman kuvan alueellisista eroista saamme tarkastelemalla enimmäisrajan ylittäviä lainoja

seutukunta-tasolla. Taulukossa 1 esitetään kokonaislainamäärältään 15 suurinta seutukuntaa ja kuviossa 2 piirretään kartalle enimmäisrajan ylittävien lainojen osuudet kaikista uusista asuntolainoista kussakin seutukunnassa.⁶ Helsingin seutukunnassa korostuu suuri enimmäisrajan ylittävä osuus. Muilla asuntolainamääriltään suurilla alueilla – Tampereen, Turun ja Oulun seutukunnissa – enimmäisrajan ylittävät osuudet ovat pienempiä. Erityisen suuri enimmäisrajan ylittävä osuus 15 suurimman seutukunnan joukossa on lisäksi Vaasan seutukunnassa, mutta enimmäisrajan ylittävien lainojen euromäärä alueella on verrattain pieni. Suuria enimmäisrajan ylittäviä osuuksia löytyy myös pieniltä rannikkoalueilta, kuten Ahvenanmaalta, Turunmaalta sekä Raaseporista. Itä-Suomen suurissa seutukunnissa (Joensuu, Lappeenranta) ylittävät osuudet ovat verrattain pieniä.

Pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten suuria enimmäisrajan ylittäviä osuuksia selittää muun muassa se, että niissä asunnot ovat keskimäärin kalliimpia kuin muualla Suomessa ja asuntojen hinnat ovat nousseet muuta maata nopeammin ja siten myös nostettavat asuntolainat ovat yleensä olleet suurempia.

Kuvio 2.

Kuormitetun lainanhoitorasitteen pääsääntöisen ylärajan ylittävien lainojen osuus kaikista uusista asuntolainoista seutukunnittain



Lähde: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

23.8.2022

© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Purevuus ensiasunnonostajiin pieni, merkittävin vaikutus asuntosijoittajiin

Asuntolainat voidaan jakaa käyttötarkoituksen mukaan ensiasunnon ostoon, asunnon vaihtoon, tai sijoituskäyttöön tuleviin lainoihin.⁷ Näin tarkasteltuna euromäärissä enimmäisraja ylittyi useimmiten sijoituslainoja nostaneiden ryhmässä (Taulukko 1). Sijoituslainoja myönnetään kuitenkin selvästi vähemmän verrattuna ensiasuntolainoihin ja asunnonvaihtoon tuleviin lainoihin, joten kokonaisluotonannon näkökulmasta niiden merkitys on verrattain vähäinen. Enimmäisrajan ylittävät sijoitusasuntolainat jakautuvat maantieteellisesti hyvin saman tyyppisesti

kuin asuntolainat kokonaisuutena: suurimmat osuudet enimmäisrajan ylittävistä lainoista painottuvat Helsingin, Turun, Espoon, Tampereen ja Vantaan alueille.

Koko maan tasolla tarkasteltuna suositus kuormitetusta lainanhoitorasitteesta ei kohdistuisi voimakkaammin ensiasunnonostajiin kuin muihin asunnonostajiin. Havaintoa selittää se, että muilla kuin ensiasunnon ostajilla on keskimäärin selvästi enemmän aiemmin otettua velkaa.

Enimmäisraja kohdistuisi suhteellisesti tiukemmin opiskelijoihin ja yrittäjiin

Palkansaajat ovat raportoidussa aineistossa ylivoimaisesti suurin sosioekonominen ryhmä⁸ kattaen noin 83 % uusista asuntolainoista (Taulukko 1). Yrittäjille myönnettyjen asuntolainojen osuus on noin 13 %, kun taas muiden ryhmien osuudet ovat verrattain pieniä.

Enimmäisrajan ylittäviä osuuksia tarkastelemalla havaitsemme (Taulukko 1), että enimmäisraja kohdistuisi suhteellisesti voimakkaimmin opiskelijoihin ja yrittäjiin, kun taas eläkeläisten ja palkansaajien kohdalla enimmäisrajan ylittävät osuudet ovat pienempiä. Euromääräisesti rajan voi kuitenkin tulkita kohdistuvan useimmiten palkansaajien ryhmään, mikä johtuu heidän selvästi suurimmasta osuudesta kokonaisluotonannosta.

Suurituloisilla isompi osa lainoista ylittää enimmäisrajan verrattuna muihin tuloluokkiin

Suurituloisilla⁹ lainansaajilla oli muihin tuloluokkiin verrattuna suhteellisesti enemmän lainoja, joissa kuormitettu lainanhoitorasite ylitti tarkasteltavan enimmäisrajan (Taulukko 1). Tämän vuoksi suurituloisten osuus kaikista enimmäisrajan ylittävistä lainoista korostuu, vaikka suurituloisten osuus myönnettyistä asuntolainoista onkin selvästi pienempi kuin keskituloisten. Tämä puolestaan johtuu pääosin tuloluokkien määrittelytavasta, joka on syytä huomioida, kun saatuja tuloksia tulkitsee (ks. alaviite 9).

Toisin sanoen, näin asetetulla enimmäisrajalla ja tuloluokkien määrittelytavalla, enimmäisraja kohdentuu suhteessa eniten suurituloisten ryhmään. Myös euromääräisesti tarkasteltuna suurituloisten enimmäisrajan ylittävät lainat korostuvat, sillä suurituloisten lainat ovat tyypillisesti isompia kuin muiden tuloluokkien lainat.

Lainanhoitorasitteen yläraja kohdistuisi voimakkaammin ensiasunnonostajiin pk-seudulla kuin muualla Suomessa

Tarkastelemme lopuksi enimmäisrajan ylittäviä tapauksia jakamalla havainnot sekä alueittain

(pääkaupunkiseutu vs. muu Suomi) että alaryhmittäin lainansaajan tai lainan ominaisuuksien mukaan (Taulukko 2).

Uudet myönnetyt asuntolainat alue- ja ryhmäjaolla sekä lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävät osuudet					
		Uudet asuntolainat, miljoonaa euroa	Lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävä osuus luotoista, %	Lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävä osuus, miljoonaa euroa	Osuus kaikista ylittävistä lainoista, %
Pk-seutu	Asunnonvaihtaja	5445	26,6 %	1451	71,1 %
	Ensiasunto	2658	12,9 %	343	16,8 %
	Sijoitusasunto	740	33,4 %	247	12,1 %
	Palkansaaja	7561	21,4 %	1617	79,2 %
	Yrittäjä	961	33,4 %	321	15,7 %
	Eläkeläinen	208	24,3 %	51	2,5 %
	Opiskelija	58	51,8 %	30	1,5 %
	Muu	54	40,0 %	22	1,1 %
	Korkeatuloiset	3628	26,1 %	948	46,4 %
	Keskituloiset	4579	19,8 %	908	44,5 %
	Matalatuloiset	637	29,0 %	185	9,1 %
	Muu Suomi	Asunnonvaihtaja	10147	12,4 %	1258
Ensiasunto		4453	5,4 %	243	13,7 %
Sijoitusasunto		1326	20,4 %	270	15,3 %
Palkansaaja		13049	9,8 %	1283	72,5 %

Taulukossa on käytetty kaksiportaista jaottelua: ensimmäisenä pääkaupunkiseutu vs. koko Suomi ja toisena kummassakin ryhmässä alajaottelua lainaajatyypin, sosioekonomisen aseman ja tuloluokan mukaan. Taulukon eri värisävyillä on eroteltu otoksen eri alaryhmäjaot.

Taulukossa ei erikseen esitetä niiden havaintojen ryhmää, joille tietoa ryhmäjaosta ei ole saatavilla. Tästä syystä mm. viimeisen sarakkeen prosenttiosuudet eivät välttämättä summaudu 100 prosenttiin.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Uudet myönnetyt asuntolainat alue- ja ryhmäjaolla sekä lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittävät osuudet

Yrittäjä	2147	17,3 %	372	21,0 %
Eläkeläinen	493	10,7 %	53	3,0 %
Opiskelija	135	28,4 %	38	2,2 %
Muu	97	22,7 %	22	1,2 %
Suurituloiset	3643	14,8 %	541	30,5 %
Keskituloiset	9965	9,5 %	948	53,5 %
Pienituloiset	2319	12,2 %	282	15,9 %

Taulukossa on käytetty kaksiportaista jaottelua: ensimmäisenä pääkaupunkiseutu vs. koko Suomi ja toisena kummassakin ryhmässä alajaottelua lainaajatyyppin, sosioekonomisen aseman ja tuloluokan mukaan. Taulukon eri värisävyillä on eroteltu otoksen eri alaryhmäjaot.

Taulukossa ei erikseen esitetä niiden havaintojen ryhmää, joille tietoa ryhmäjaosta ei ole saatavilla. Tästä syystä mm. viimeisen sarakkeen prosentiosuudet eivät välttämättä summaudu 100 prosenttiin.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Lainanhoitorasitteen yläraja kohdistuisi suhteellisesti enemmän pääkaupunkiseudulla asuviin ensiasunnonostajiin kuin muualla Suomessa asuviin ensiasunnonostajiin, sillä pääkaupunkiseudulla enimmäisrajan ylittävien ensiasuntolainojen osuus on suurempi kuin muualla Suomessa.

Pääkaupunkiseudulla enimmäisraja ylittyi suhteellisesti useammin kussakin sosioekonomisessa ryhmässä kuin muualla Suomessa. Ryhmien osuudet kaikista enimmäisrajan ylittävistä lainoista ovat kuitenkin jotakuinkin samaa luokkaa kummallakin alueella, minkä perusteella enimmäisrajan rajoittava vaikutus olisi melko yhteneväinen alueellisesti tarkasteltuna kussakin sosioekonomisessa ryhmässä.

Suurituloisten lainanhakijoiden saamat lainat muodostavat muualla Suomessa suhteellisesti selvästi pienemmän osan uudesta asuntoluotonannosta kuin pääkaupunkiseudulla. Vastaavasti pienituloiset saavat muualla Suomessa suhteellisesti selvästi suuremman osan uudesta asuntoluotonannosta kuin pääkaupunkiseudulla. Siksi muualla Suomessa enimmäisrajan ylittävien lainojen osuudet ovat tasaisemmin jakautuneet eri tuloluokkiin kuuluvien lainansaajien välillä kuin pääkaupunkiseudulla. Enimmäisrajan ylittävät osuudet eri tuloluokissa ovat kuitenkin kautta linjan korkeampia pääkaupunkiseudulla kuin muussa Suomessa.

Suosituksen vaikutukset riippuvat siitä, miten suositusta sovelletaan

Finanssivalvonnan johtokunnan suositus kuormitetusta lainanhoitorasitteesta – sisältäen 60 prosentin enimmäisrajan ja suuntaa antavan 15 prosentin enimmäispoikkeusosuuden – on lähes neutraali siinä mielessä, että se olisi sallinut kokonaistasolla lähes kaiken viimeaikaisen asuntoluototuksen, mikäli pankit olisivat käyttäneet suositukseen sisältyvän harkintavaran (poikkeusosuus) täysimääräisesti.

Vaikutukset yksittäisiin lainanottajiin ja siten eri lainanottajaryhmiin riippuvat siitä, miten luottolaitokset noudattavat suositusta ja käyttävät siihen sisältyvää harkintavaraa. Vaikka tietyn lainanottajaryhmän enimmäisrajan ylittävien lainojen osuus olisi yli suuntaa antavan enimmäispoikkeusosuuden, voisivat lähes kaikki lainanottajat silti saada hakemansa suuruisen lainan. Toisaalta vaikka ylittävien lainojen osuus olisi alle enimmäispoikkeusosuuden, ei se automaattisesti tarkoittaisi sitä, että kaikki lainanottajat saisivat hakemansa lainan. Laskelmien perusteella neutraaliin mitoitukseen pääsemisessä poikkeusosuuden soveltamista tarvitsevat useimmiten opiskelijat ja yrittäjät, asuntosijoittajat sekä suurituloisten luokassa olevat lainanottajat.

Viitteet

1. Vakausarvio: Heikentyvä talous ja kiristyvät rahoitusolot ovat haaste rahoitusvakaudelle. ↑
2. Makrovakauspäätös: Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasituksen ylärajaksi - myös luottolaitosten pääomavaatimuksia tarkennettiin. ↑
3. Finanssivalvonta kerää neljännesvuosittain tietoja luottolaitoksilta niiden myöntämien uusien asuntolainojen ehdoista (nk. luototussuhderaportointi). Lisäksi Finanssivalvonta on erilliskyselyn avulla kerännyt pankeilta noin vuoden välein säännöllistä luototussuhderaportointia täydentäviä laina- ja asiakaskohtaisia tietoja. Lisätietojen avulla voidaan laskea arvio uusia asuntolainoja nostaneiden velallisten kuormitetusta lainanhoitorasitteesta. Laskelmissa käytettävä viimeisin aineisto on heinäkuun 2020 ja syyskuun 2021 väliseltä ajanjaksolta, jonka aikana myönnettyjen uusien asuntolainojen yhteismäärä oli 30,1 mrd. euroa. Analyysiä varten aineistosta poistettiin kertalyhenteiset lainat sekä havainnot, joille ei löytynyt tietoja lainanhoitomenon laskemista varten. Tämä pienensi otosta 13 prosentilla. Lopullisessa otoksessa asuntolainojen kokonaismäärä oli 26,3 mrd. euroa. ↑
4. Laskelmien tarkemmat oletukset: 1. Uusien asuntolainojen hoitomenot kuormitetaan suosituksen mukaisesti kuuden prosentin suuruisella luottokorolla ja 25 vuoden

pituisella laina-ajalla.2. Asiakkaan uusista asuntolainoista kymmeneksi vuodeksi tai pidempään korkosuojatut lainat sekä kiinteäkorkoiset lainat on jätetty kuormittamatta eli lainanhoitorasite muodostuu näille asuntolainoille maksuvaralaskelman oletusten sijasta aineistossa raportoidun koron ja takaisinmaksuajan mukaan.3. Asiakkaan muihin lainoihin (mm. vanhat asuntolainat, kulutusluotot ja yhtiölainat) sovelletaan niin ikään kuuden prosentin korkoa ja 25 vuoden laina-aikaa. Muiden lainojen hoitomenot on nähty tarkoituksenmukaiseksi kuormittaa maksuvaralaskelmasuosituksen mukaisilla ehdoilla, sillä on oletettavaa, että euromääräisesti tarkasteltuna valtaosa muista lainoista on muita asuntolainoja ja esimerkiksi kulutusluottojen osuus muista lainoista on pienempi.4. Hoitomenot on laskettu olettamalla, että lainojen takaisinmaksutyyppi on annuiteetti.5. Uusien asuntolainojen sekä muiden lainojen hoitomenot lasketaan velalliskohtaisesti hyödyntämällä aineistossa raportoituja yhteisiä asuntolainoja nostaneiden velallisten tunnistetta.6. Mikäli nostettavalla uudella asuntolainalla lyhennetään velallisten muita aikaisemmin nostettuja velkoja, pienennetään velallisten muita velkoja aineistossa raportoidulla poismaksun määrällä. †

5. Aluejaot perustuvat aineistossa olevaan tietoon asuntolainan vakuutena olevan ensisijaisen asuntopantin sijainnista. †
6. Seutukunnat, joissa joko lainojen tai velallisten havaintojen määrä on alle 10, on jätetty piirtämättä. †
7. Jos laina on raportoitu ensiasuntolainana, mutta otettu sijoituskäyttöön, on laina laskelmissa tulkittu ensiasuntolainaksi. Tällaisia tapauksia oli aineistossa kuitenkin hyvin vähän. †
8. Mikäli lainalla on useita velallisia, sosioekonominen ryhmä viittaa päävelallisen sosioekonomiseen ryhmään. †
9. Havainnot on jaettu kolmeen tuloluokkaan – korkea-, keski-, ja matalatuloiset –seuraavasti. Matalatuloisten ryhmässä ovat nettotuloiltaan alimmassa viidenneksessä olevat havainnot. Keskituloisten ryhmässä ovat keskimmaisissä kolmessa viidenneksessä olevat havainnot. Korkeatuloisten ryhmässä ovat ylimmässä viidenneksessä olevat havainnot. Toisin sanoen, keskituloisten luokka on havaintojen lukumäärässä määritelmällisesti suurempi kuin kaksi muuta luokkaa. †

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

Asiasanat

asuntovelalliset, kotitaloudet, makrovakausvälineet, rahoitusvakaus, velkaantuminen