Analyysi

Uudet asuntolainat entistä suurempia – yhä merkittävämpi osa myös aiempaa pidempiä

Rahoitusvakaus, Korot | 04.05.2022 | Ville Voutilainen, Hanna Putkuri

KIRJOITTAJAT



Ville Voutilainen
Vanhempi datatiede-ekonomisti



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Uusi asuntolaina on tavallisesti 25 vuoden pituinen laina, jonka korko ja kuukausittainen maksuerä muuttuvat kerran vuodessa 12 kuukauden euriborin mukana. Laina on tyypillisesti lähes neljä kertaa lainanottajan yhden vuoden nettotulojen suuruinen, ja sen hoitomenot vievät vajaan viidenneksen nettotuloista. Asuntolainat ovat aiempaa suurempia, ja yhä merkittävämpi osa lainoista on tavanomaista pidempiä. Lainanottajien tulee varautua velkaantumisen riskeihin niin, että maksuvara kestää myös korkojen nousun tai muun menojen kasvun.

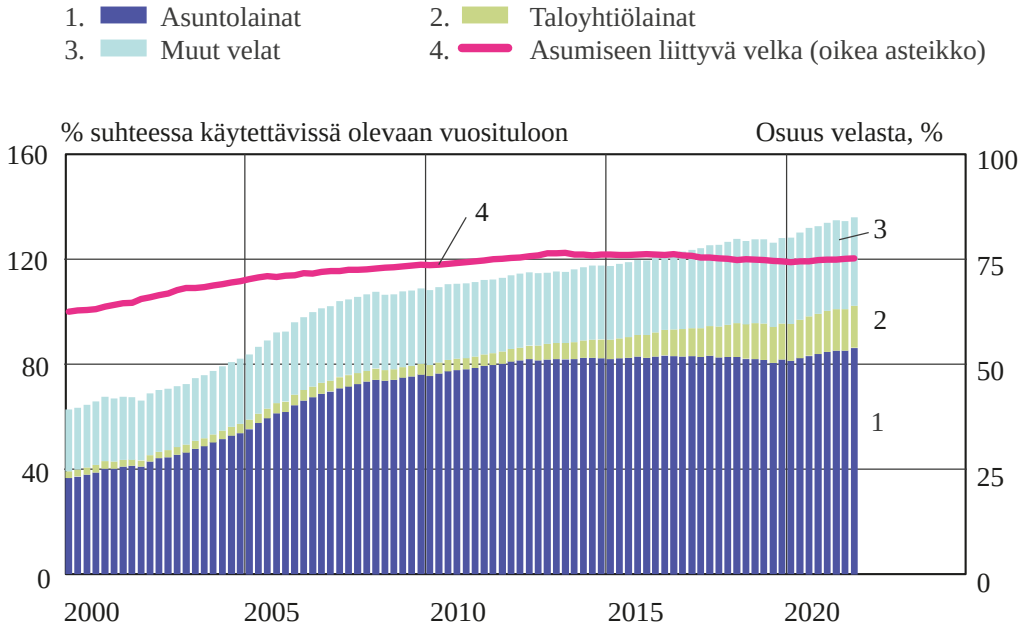


Asuntolainat muodostavat valtaosan kotitalouksien velasta

Asuntolainat muodostavat valtaosan suomalaisten kotitalouksien uusista lainoista ja kaikista veloista.[1] Valtaosa kotitalouksien velkaantuneisuuden merkittävästä kasvusta vuosituhannen vaihteen jälkeen on johtunut siitä, että asunto- ja taloyhtiölainat ovat paisuneet suhteessa kotitalouksien vuotuisiin nettotuloihin (kuvio 1). Lainat ovat keskimäärin suurentuneet, ja niiden takaisinmaksuajat ovat pidentyneet. Samaan aikaan asuntojen hinnat ovat nousseet etenkin kasvukeskuksissa, mikä on yhtäältä kasvattanut asunnonostajien lainatarpeita ja toisaalta nostanut kotitalouksien asuntovarallisuuden arvoa.

Kuvio 1.

Suomalaisten asuntovelkaantuneisuus kasvanut pitkään



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

29.4.2022
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Lainanotto mahdollistaa monille kotitalouksille sen, että ne voivat hankkia omistusasunnon, tasoittaa kulutusmenoja yli ajan ja kerryttää sijoitusvarallisuutta. Samaan aikaan kotitalouksien suuri ja kasvava velkaantuneisuus on yksi Suomen rahoitusjärjestelmän keskeisistä pitkäaikaisista haavoittuvuuksista. Kotitalouksien velkaantuneisuus ei aiheuta välitöntä uhkaa rahoitusvakaudelle. Se kuitenkin altistaa rahoitusjärjestelmän pidemmällä aikavälillä merkittäville

riskeille, jotka toteutuessaan voisivat vaarantaa vakauden ja vaikuttaa talouteen ja pankkeihin haitallisesti pitkän aikaa.

Venäjän hyökkäyssodan Ukrainassa on arvioitu nopeuttavan inflaatiota ja hidastavan talouskasvua myös Suomessa.[2] Kotitalouksien välttämättömät kulutusmenot kasvavat, kun energia ja raaka-aineet kallistuvat (ks. vakausarvio). Samaan aikaan markkinoiden odotukset euroalueen korkotason asteittaisesta noususta ovat vahvistuneet. Tämä on näkynyt lainojen viitekorkoina yleisesti käytettyjen euriborien nousuna kevään 2022 aikana. Euriborit määräytyvät päivittäin rahamarkkinoilla ja mittaavat korkoja, joilla eurooppalaiset pankit lainaavat toisilleen rahaa ilman vakuuksia.

Tässä artikkelissa tarkastellaan uusien asuntolainojen ominaisuuksia ja ehtoja ja lainan saaneiden velallisten lainanhoitorasitusta ja velkaantuneisuutta lainanmyöntöhetkellä. Lainojen ehdot ja määrä suhteessa lainanottajien maksukykyyn vaikuttavat siihen, kuinka haavoittuvia asuntovelalliset ovat erilaisten omaan talouteensa kohdistuvien häiriöiden ja riskien suhteen. Lainanhoitokykyyn liittyvät riskit voivat kasvaa esimerkiksi tilanteessa, jossa lainanhoitomenot ja/tai välttämättömät kulutusmenot kasvavat, velallisten tulot tilapäisesti pienentyvät tai asuntojen ja muiden omaisuuserien hinnat ja arvot laskevat.

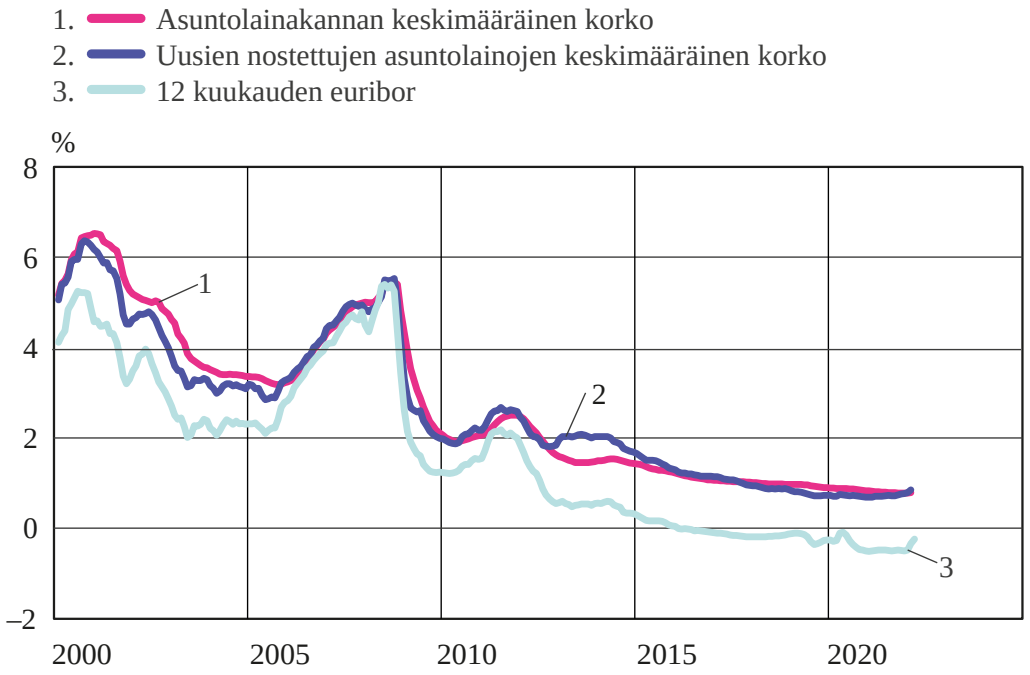
Tiedot uusien asuntolainojen ominaisuuksista ja ehdoista perustuvat Suomen Pankin tilastoihin ja aineistoihin, jotka Finanssivalvonta on kerännyt Suomessa toimivilta pankeilta. Pankeilta kerätyt aineistot ovat asuntolainakohtaisia, ja ne sisältävät tietoa myös lainan saaneiden velallisten muista veloista ja tuloista lainanmyöntötilanteessa. Viimeisin lainakohtainen aineisto on heinäkuun 2020 ja syyskuun 2021 väliseltä ajanjaksolta (jäljempänä ”vuosi 2021”). Vertailukohtina käytetään vuosina 2020 (huhtikuusta 2019 kesäkuuhun 2020) ja 2019 (huhtikuusta 2018 maaliskuuhun 2019) kerättyjä aineistoja.[3]

Asuntolainat vaihtuvakorkoisia, mutta osa korkosuojattuja

Asuntolainojen korot ovat olleet viime vuosina historiallisen alhaisia (kuvio 2). Jos korkotaso euroalueella nousee, sen vaikutus kunkin asuntovelallisen lainanhoitomenoihin riippuu siitä, miten lainan korko ja kuukausittaiset maksuerät määräytyvät. Lainan korko voi olla vaihtuva, jolloin se muodostuu viitekorosta ja lainakohtaisesta kiinteästä marginaalista. Tällöin lainan korko nousee tai laskee aika ajoin viitekoron mukana. Lainan korko voi olla myös kokonaan tai määräajan kiinteä. Vaihtoehtoisesti lainassa voi olla määräajaksi sovittu korkosuojaus, kuten korkokatto, jolloin lainan korko ei nouse sovitun yli.

Kuvio 2.

Asuntolainojen korot historiallisen alhaiset Suomessa



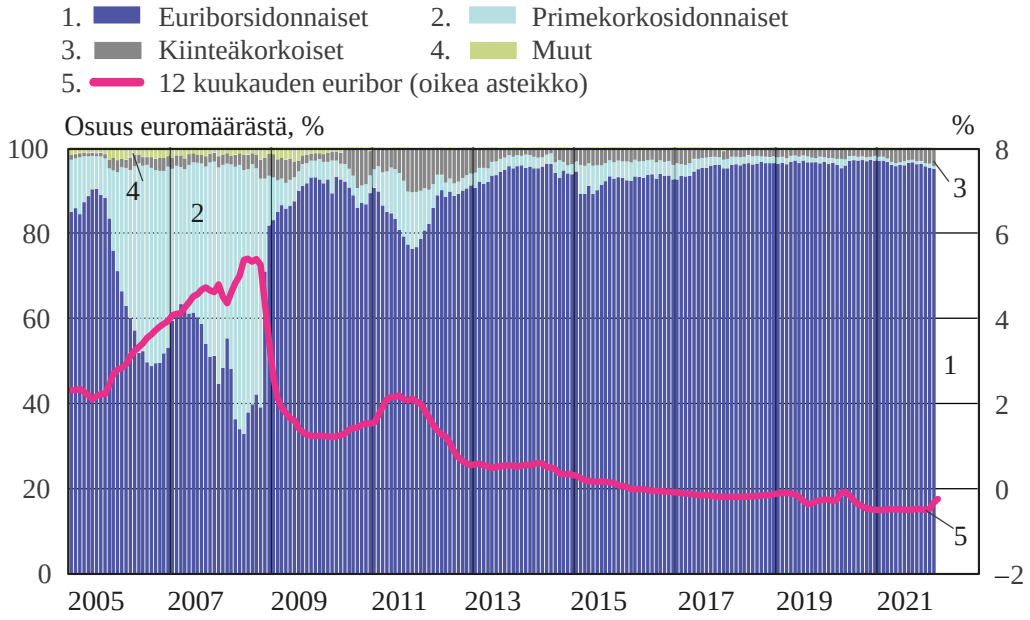
Lähteet: Suomen Pankki ja Thomson Reuters.

25.4.2022
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Uudet asuntolainat ovat Suomessa lähes yksinomaan vaihtuvakorkoisia, ja viime vuosina lainojen korot on sidottu pääosin euriboreihin (kuvio 3). Yleisin viitekorko on 12 kuukauden euribor, jolloin pankki tarkistaa lainan koron kerran vuodessa. Asuntolainojen vaihtuvakorkoisuus on Suomessa yleisempää kuin muissa euroalueen maissa tai esimerkiksi Ruotsissa ja Tanskassa. Asuntolainojen korot ovat olleet Suomessa viime vuosina keskimäärin selvästi alhaisempia kuin muualla euroalueella. Suomalaiset asuntovelalliset ovat siis hyötyneet viitekorkojen laskusta ja siitä, että lainojen marginaalit ovat olleet Suomessa kapeita.

Kuvio 3.

Uudet asuntolainat Suomessa pääosin euriboreihin sidottuja



Lähteet: Suomen Pankki ja Thomson Reuters.

25.4.2022
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Kiinteäkorkoiset asuntolainat ovat Suomessa harvinaisia. Viime aikoina otetuissa kiinteäkorkoisissa asuntolainoissa korko on sovittu kiinteäksi yleensä yli 10 vuodeksi. Suomessa on sen sijaan tavallisempaa, että vaihtuvakorkoiseen lainaan otetaan maksullinen korkosuojaus. Heinäkuun 2020 ja syyskuun 2021 välisellä ajanjaksolla (”vuosi 2021”) myönnettyjen uusien asuntolainojen euromäärästä noin 28 % suojattiin koron nousulta (taulukko 1). Korkosuojauksen tyypillinen pituus (lainan koolla painotettu mediaanipituus[4]) oli 10 vuotta, ja pituuden tavanomainen vaihteluväli 5–14 vuotta. Korkosuojaukset ovat olleet viime vuosina yleisempiä ensiasuntolainoissa kuin muissa uusissa asuntolainoissa.

	Niiden lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä, joissa on korkosuojaus		
	2019	**2020**	**20**
Ensiasuntolainat	23 %	34 %	3

Vuoden 2021 aineistossa uusien asuntolainojen euromäärästä 26 % oli ensiasuntolainoja, 66 % asunnonvaihtolainoja ja 8 % sijoitu
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Niiden lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä, joissa on korkosuojaus			
Asunnonvaihtolainat	18 %	27 %	2
Sijoitusasuntolainat	13 %	22 %	2
Kaikki uudet asuntolainat	19 %	28 %	2

Vuoden 2021 aineistossa uusien asuntolainojen euromäärästä 26 % oli ensiasuntolainoja, 66 % asunnonvaihtolainoja ja 8 % sijoitu
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Korkosuojausten käyttö on saattanut lisääntyä merkittävästikin kevään 2022 aikana, sillä odotukset korkotason asteittaisesta noususta euroalueella ovat voimistuneet vuoden 2021 tilanteeseen verrattuna. Myös joidenkin Suomessa toimivien pankkien julkisuuteen antamat tiedot ja kommentit antavat tästä viitteitä.[5] Uusien asuntolainojen keskimääräinen laskennallinen marginaali suurentui helmi-maaliskuussa 2022, mikä saattaa myös kertoa korkosuojausten lisääntymisestä. Korkosuojauksen hinta näkyy lainassa usein leveämpänä marginaalina ja siten korkeampana alkuperäisenä korkona.

Valtaosa uusista asuntolainoista annuiteettilainoja

Valtaosa uusista asuntolainoista on annuiteettilainoja (taulukko 2). Annuiteettilainan jokainen maksuerä (lyhennys ja korko) on alkutilanteessa yhtä suuri. Jos lainan korko nousee (laskee), kuukausittainen maksuerä kasvaa (pienenee), mutta lainan takaisinmaksuaika pysyy samana. Toiseksi yleisin lyhennystapa on kiinteä tasaerä. Kiintein tasaerin lyhennettävän lainan takaisinmaksuaika pitenee (lyhenee), jos lainan korko nousee (laskee), mutta maksuerän suuruus pysyy koko laina-ajan samana. Lyhennystavasta riippumatta lainakoron mahdollinen nousu kasvattaa koko laina-ajan yhteenlaskettuja korkomenoja.[6]

Eri lyhennystapojen osuus, % uusien asuntolainojen euromäärästä			
	2019	**2020**	**2021**
Annuiteettilainat	68 %	73 %	76 %
Kiinteät tasaerälainat	20 %	15 %	11 %
Tasalyhennyslainat	5 %	5 %	5 %

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Eri lyhennystapojen osuus, % uusien asuntolainojen euromäärästä			
Kertalyhenteiset lainat	7 %	7 %	8 %

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Uudet annuiteettilainat ovat olleet tyypillisesti pidempiä kuin uudet kiintein tasaerin lyhennettävät asuntolainat, joiden alkuperäisissä takaisinmaksuajoissa tuleekin olla varaa pidentyä, jos lainakorko nousee (taulukko 3). Korkosuojaukset ovat olleet yleisimpiä annuiteettilainoissa, joiden kuukausittaiset maksuerät ovat alttiita kasvamaan, jos korkotaso nousee. Kiintein tasaerin lyhennettävien lainojen marginaalit ovat olleet tyypillisesti suurempia kuin muiden uusien asuntolainojen. Kertalyhenteiset asuntolainat ovat olleet tavallisesti noin vuoden pituisia, ja niissä korkosuojaukset ovat olleet harvinaisia.

Uusien asuntolainojen ominaisuuksia lyhennystavan mukaan			
	Takaisinmaksuaika, painotettu mediaani	**Korkosuojaus, osuudessa lainojen euromäärästä**	**Marginaali, painotettu mediaani**
Annuiteettilainat	25 vuotta	33 prosentissa	0,55 prosenttiyksikköä
Kiinteät tasaerälainat	20 vuotta	14 prosentissa	0,75 prosenttiyksikköä
Tasalyhennyslainat	20 vuotta	12 prosentissa	0,50 prosenttiyksikköä
Kertalyhenteiset lainat	1 vuosi	1 prosentissa	0,50 prosenttiyksikköä
Kaikki uudet asuntolainat	25 vuotta	28 prosentissa	0,55 prosenttiyksikköä

Vuoden 2021 aineisto. Mediaanit asuntolainan koolla painotettuja.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Uudet asuntolainat suurentuneet suhteessa lainanottajien tuloihin

Uusien asuntolainojen tyypillinen koko on selvästi kasvanut viime vuosina, ja lainojen suurentuminen on ollut tuntuvaa pidemmälläkin aikavälillä. Ensiasuntolainat ovat tyypillisesti

huomattavasti suurempia kuin asunnonvaihtoa varten otetut lainat, kun taas sijoitusasuntolainat ovat yleensä selvästi pienempiä kuin muut uudet asuntolainat (taulukko 4 ja kuvio 4). Asunnon vaihtajilla ja asuntosijoittajilla on kuitenkin ensiasunnonostajiin verrattuna enemmän muita aiemmin otettuja lainoja, jotka kasvattavat näiden velallisten kokonaisvelkataakkaa.[7]

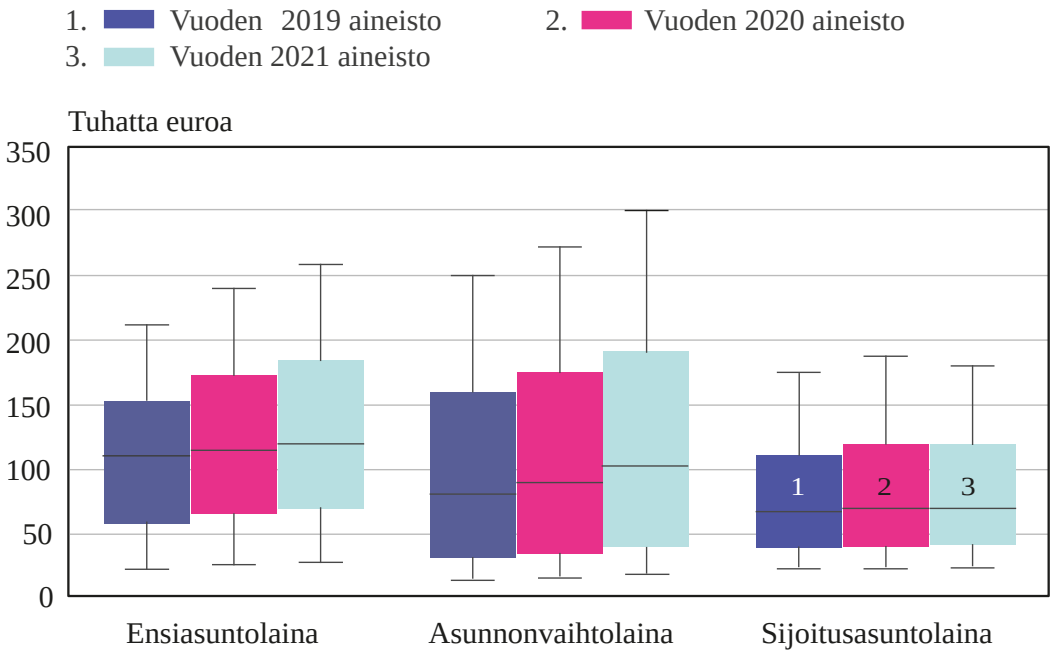
Uusien asuntolainojen mediaanikoko			
	2019	**2020**	**2021**
Ensiasuntolainat	110 000 euroa	115 000 euroa	120 000 euroa
Asunnonvaihtolainat	81 000 euroa	90 000 euroa	99 000 euroa
Sijoitusasuntolainat	68 000 euroa	70 000 euroa	70 000 euroa
Kaikki uudet asuntolainat	88 000 euroa	96 000 euroa	100 000 euroa

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Asuntolainojen suurentuminen näkyy myös kaikkein suurimpien lainojen koon kasvuna. Uusien ensiasuntolainojen koon ylin desiili[8] oli vuoden 2021 aineistossa noin 258 000 euroa, kun se vuoden 2019 aineistossa oli noin 212 000 euroa (kuvio 4). Asunnon vaihtajilla ylin desiili kasvoi vastaavasti noin 250 000 eurosta noin 300 000 euroon. Asunnon vaihtajilla uusien asuntolainojen koko vaihtelee enemmän kuin muilla uusilla asuntolainanottajilla. Huomattavan suuret asuntolainat (esim. yli 300 000 euroa) ovat yleensä asunnon vaihtajien ottamia (ks. kuviossa 4 asunnon vaihtajien pitkät ylimmän desiilin hännät).

Kuvio 4.

Uusien asuntolainojen lainakoon jakaumat lainan käyttötarkoituksen mukaan



Laatikko-janakuvio esittää lainan koon jakauman. Laatikko sisältää puolet lainahavainnoista eli ala- ja yläkvartiilin väliset havainnot. Lainan mediaanikoko on merkitty laatikkoon poikkiviivalla. Janat laatikon ala- ja yläpuolella ulottuvat alimpaan ja ylimpään desiiliin, eli niiden ulkopuolella on yhteensä 20 % havainnoista.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

29.4.2022
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Osalle asuntolainanottajista tulee asunnonoston myötä maksettavaksi myös asuntoon liittyvää taloyhtiölainaa. Vuoden 2021 aineistossa noin 8 % uusien asuntolainojen euromäärästä oli lainoja, joiden tapauksessa osa lainanottajan kokonaisrahoituksesta muodostui asunnon velattomaan hintaan sisältyvästä taloyhtiölainasta. Uusista sijoitusasuntolainoista tällaisten lainojen osuus oli huomattavasti suurempi (29 %) kuin ensiasuntolainoista (5 %) ja asunnonvaihtolainoista (7 %). Asuntosijoittajat (yksityiset vuokranantajat) voivat vähentää taloyhtiölainojen lyhennykset ja korot eli pääomavastikkeet verotettavasta vuokratulosta, jos vastikkeet on kirjattu taloyhtiön kirjanpidossa tuloksi.

Uudet asuntolainat ovat suurentuneet myös lainanottajien vuotuisiin nettotuloihin suhteutettuna

(taulukko 5).[9] Ensiasuntolainat ovat siis paitsi euromääräisesti myös tuloihin suhteutettuna suurempia kuin muut uudet asuntolainat. Sijoitusasuntolainojen pienempi koko verrattuna muihin uusiin asuntolainoihin näkyy myös asuntosijoittajien selvästi pienempinä laina-tulosuhteina lainanmyöntöhetkellä. Toisaalta, kuten edellä jo todettiin, etenkin asunnon vaihtajilla ja asuntosijoittajilla voi olla runsaastikin muita aiemmin otettuja lainoja, joita ei ole otettu huomioon tässä vertailussa.

Uusien asuntolainojen mediaanikoko suhteessa lainanottajan nettotuloihin, lainan koolla painotettu

	2019	2020	2021
Ensiasuntolainat	389 %	412 %	432 %
Asunnonvaihtolainat	360 %	372 %	387 %
Sijoitusasuntolainat	203 %	207 %	199 %
Kaikki uudet asuntolainat	358 %	373 %	387 %

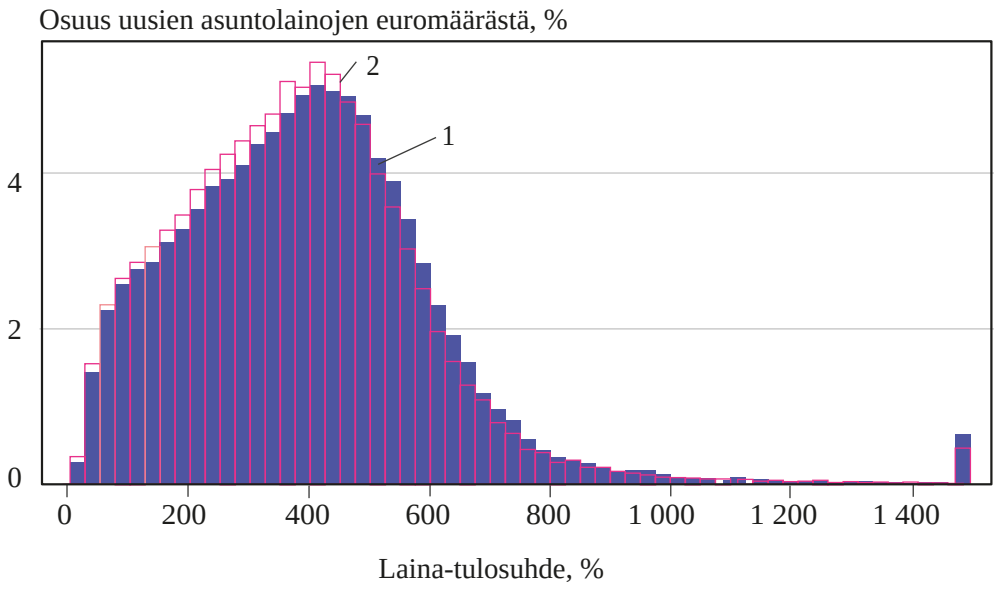
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Osa uusista asuntolainoista on huomattavan suuria suhteessa lainanottajan vuotuisiin nettotuloihin. Vuoden 2021 aineistossa uuden asuntolainan (lainan koolla painotettu) mediaanikoko suhteessa lainanottajan vuotuisiin nettotuloihin oli tyypillisesti lähes neljä kertaa tulojen suuruinen (387 % suhteessa nettotuloihin). Puolessa uusien asuntolainojen euromäärästä laina-tulosuhde oli tätä suurempi. Jakauman siirtyminen oikealle vuotta aiemmasta kertoo uusien asuntolainojen yleisestä suurentumisesta verrattuna lainanottajien tuloihin (kuvio 5).

Kuvio 5.

Uudet asuntolainat lainanottajan laina-tulosuhteen mukaan

1. Vuoden 2021 aineisto
2. Vuoden 2020 aineisto



* Jakauman oikean hännän ääriarvot on niputettu leikkuriarvoon 1 500 %.

Laina-tulosuhde on laskettu lainakohtaisesta aineistosta, ja se kuvaa lainan kokoa suhteessa lainanottajan vuotuisiin nettotuloihin.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

29.4.2022
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Lainanhoitorasitus ei ole kasvanut, mutta se voi kestää aiempaa kauemmin

Uusien asuntolainojen tyypilliset hoitomenot (lyhennykset, korot ja mahdolliset muut kulut) suhteessa lainanottajien kuukausittaisiin nettotuloihin ovat pysyneet viime vuosina jokseenkin ennallaan (taulukko 6). Kuukausittainen lainanhoitorasitus ei siis ole kasvanut samaa tahtia kuin lainojen koko suhteessa lainanottajien tuloihin (ks. tarkemmin edellä). Viitekorkojen pienuus, marginaalien kaventuminen, tavanomaista pidempien takaisinmaksuaikojen yleistyminen ja suotuisa tulokehitys ovat pitäneet useimpien uusien asuntolainanottajien kuukausittaiset maksuerät kohtuullisina suhteessa tuloihin.

Uusien asuntolainojen mediaanilainanhoitorasitus, lainan koolla painotettu			
	2019	2020	2021
Ensiasuntolainat	18 %	18 %	19 %
Asunnonvaihtolainat	19 %	18 %	18 %
Sijoitusasuntolainat	13 %	12 %	11 %
Kaikki uudet asuntolainat	18 %	18 %	18 %

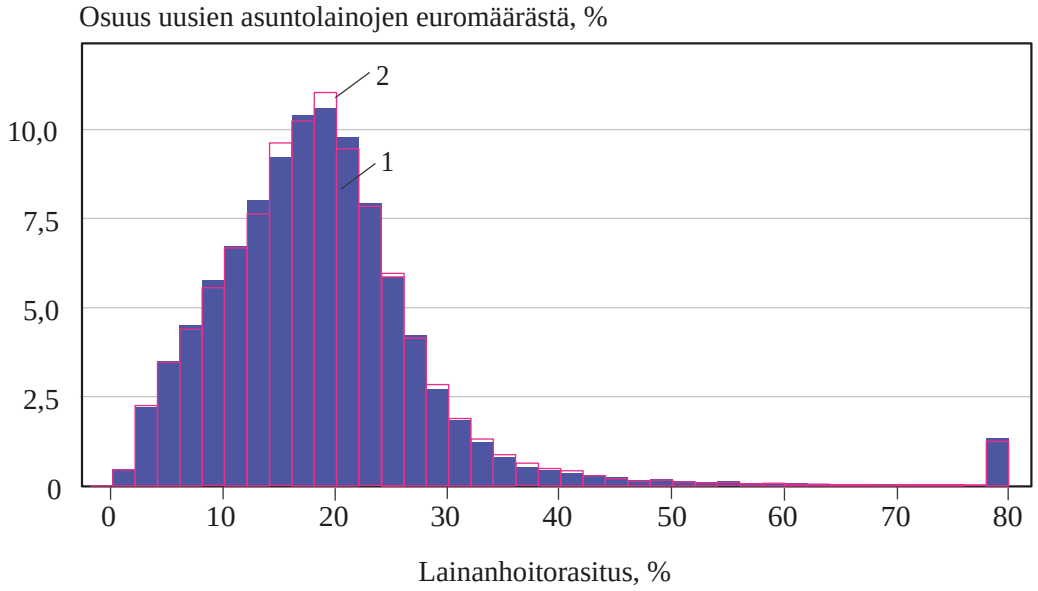
Lainan hoitorasitus = lainan hoitomenot suhteessa lainanottajan nettotuloihin.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Osassa uusista asuntolainoista lainanhoitomenot ovat kuitenkin huomattavan suuret suhteessa lainanottajan nettotuloihin. Vuoden 2021 aineistossa uuden asuntolainan (lainan koolla painotettu) mediaanihoitomeno suhteessa lainanottajan nettotuloihin oli noin 18 % eli lainanhoito vei tyypillisesti vajaan viidenneksen nettotuloista. Puolessa uusien asuntolainojen euromäärästä lainahoitomeno-tulosuhde oli tätä suurempi. Muutokset jakauman muodossa vuotta aiemmasta eivät kerro kovin merkittävistä muutoksista uusien lainanottajien lainanhoitorasituksessa (kuvio 6).

Kuvio 6.

Uudet asuntolainat lainanottajan lainanhoitorasituksen mukaan

1. Vuoden 2021 aineisto
2. Vuoden 2020 aineisto



Jakauman oikean hännän ääriarvot on niputettu leikkuriarvoon 80 %.

Lainanhoitorasitus on laskettu lainakohtaisesta aineistosta, ja se kuvaa kuukausittaisia lainanhoitomenoja suhteessa lainanottajan nettotuloihin.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2022
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

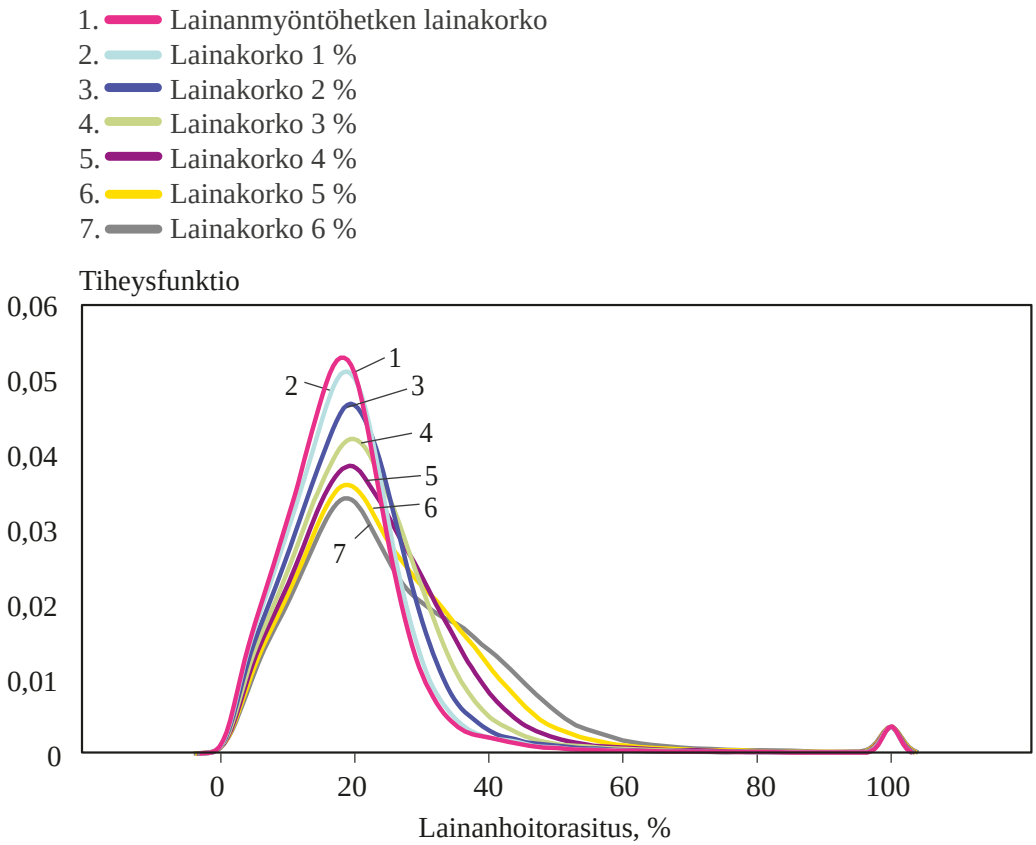
Seuraavassa kuviossa (kuvio 7) on arvioitu, kuinka vuoden 2021 aineistoon sisältyvien asuntolainojen kuukausittainen lainanhoitorasitus kasvaisi lainakoron nousun mukana. Lainanmyöntöhetkellä korkosuojattujen, kiinteäkorkoisten ja kiintein tasaerin lyhennettävien lainojen hoitomenot on pidetty arviossa muuttumattomina. Nämä lainat muodostavat yhteensä noin 45 % uusien lainojen euromäärästä. Muiden lainojen kuukausittaisten korkomenojen ja maksuerien on arvioitu kasvavan siten kuin vaihtuvakorkoisten annuiteettilainojen.

Kun laskelmassa käytetty lainakorko nousee, yhä suurempi osa asuntolainoista (lainojen euromäärästä) aiheuttaa huomattavan suuren lainanhoitorasituksen. Tämä näkyy kuviossa 7 siten, että asuntolainojen jakauman[10] oikea häntä paksuuntuu. Lainakoron nousu kasvattaa eniten

niiden lainanottajien lainanhoitorasitusta, joiden vaihtuvakorkoinen laina on suuri suhteessa lainanottajan tuloihin. Toisin sanoen mitä suurempi laina on suhteessa tuloihin, sitä enemmän lainanhoitomenot kasvavat suhteessa tuloihin, kun lainan korko nousee.

Kuvio 7.

Uudet asuntolainat lainanottajan lainanhoitorasituksen mukaan eri korkotasoilla



Lainanhoitorasitus on laskettu lainakohtaisesta aineistosta, ja se kuvaa kuukausittaisia lainanhoitomenoja suhteessa lainanottajan nettotuloihin. Kiinteäkorkoisten, korkosuojattujen ja kiintein tasaerin lyhennettävien lainojen hoitorasituksen on oletettu pysyvän samana kuin lainanmyöntöhetkellä. Tiheysfunktio kuvaa uusien asuntolainojen euromäärän jatkuvaa jakaumaa.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2022
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Lainan korko- ja lyhennystyyppi ja käytettävissä olevien tulojen suuruus vaikuttavat osaltaan

siihen, kuinka paljon asuntovelallisen olisi hyvä jättää maksuvaraa korkojen nousuun tai kulutusmenojen yllättävään kasvuun. Lainanhoitorasituksen lisäksi pankit voivat ottaa lainapäätöksissään huomioon myös muita lainanhakijoiden luottokelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä, kuten lainanhakijan odotetun tulokehityksen lähitulevaisuudessa tai lainanhoitoon käytettävissä olevan likvidin varallisuuden. Lisäksi uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhde (ns. lainakatto) rajoittaa lainan kokoa suhteessa vakuuksien arvoon.

Pitkät asuntolainat ja alun lyhennysvapaat yleistyneet

Uusien asuntolainojen tyypillinen takaisinmaksuaika on pysynyt viime vuosina 25 vuoden tuntumassa (taulukko 7), mutta samaan aikaan tätä pidemmät asuntolainat ovat yleistyneet selvästi. Yli 26 vuoden pituisten uusien asuntolainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä oli vuoden 2022 alussa runsaat 15 %, kun kahta vuotta aiemmin osuus oli noin 8 % ja kolmea vuotta aiemmin vain noin 4 %. Mitä pidempi lainan takaisinmaksuaika on, sitä suuremmat koko laina-ajan korkomenot ovat. Toisaalta lainan hitaampi takaisinmaksu voi mahdollistaa runsaamman sijoittamisen muihin varallisuuseriin asunnon ohella.

Tavanomaista pidemmät asuntolainat ovat tyypillisesti olleet selvästi suurempia kuin muut uudet asuntolainat. Kun noin 25 vuoden pituisten uusien asuntolainojen mediaanikoko oli vuoden 2021 aineistossa noin 145 000 euroa, yli 26 vuoden pituisten lainojen mediaanikoko oli noin 225 000 euroa. Tavanomaista pidemmissä asuntolainoissa lainan määrä suhteessa lainanottajan tuloihin kasvoi myös suuremmaksi verrattuna lyhyempiin lainoihin. Toisaalta kuukausittaisessa lainanhoitorasituksessa ei ollut eroa. Tavanomaista pidemmissä lainoissa lyhennykset jakautuvat pidemmälle ajanjaksolle, ja lainojen marginaalit olivat keskimäärin pienemmät kuin noin 25 vuoden pituisissa lainoissa.[11]

Uusien asuntolainojen mediaanitakaisinmaksuaika, lainan koolla painotettu

	2019	2020	2021
Ensiasuntolainat	25 vuotta	25 vuotta	25 vuotta
Asunnonvaihtolainat	21 vuotta	24 vuotta	25 vuotta
Sijoitusasuntolainat	20 vuotta	20 vuotta	20 vuotta
Kaikki uudet asuntolainat	23 vuotta	25 vuotta	25 vuotta

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Huomattavassa osassa uusista asuntolainoista on ollut lyhennysvapaa heti laina-ajan alussa (taulukko 8). Alun lyhennysvapaat ovat hieman yleistyneet viime vuosina, ja ne ovat olleet yleisempiä ensiasuntolainoissa ja asunnonvaihtolainoissa kuin sijoitusasuntolainoissa. Vuoden 2021 aineistossa lyhennysvapaa oli tyypillisesti sovittu noin 6 kuukauden pituiseksi ja pisimmillään ne olivat noin 2 vuoden pituisia.[12] Vanhojen asuntolainojen lyhennysvapaat yleistyivät tilapäisesti koronapandemian alkuvaiheessa keväällä 2020, mutta niiden käyttö on sittemmin palautunut tavanomaiseksi.

Niiden lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä, joissa on lyhennysvapaa laina-ajan alussa

	2019	2020	2021
Ensiasuntolainat	36 %	39 %	43 %
Asunnonvaihtolainat	38 %	40 %	44 %
Sijoitusasuntolainat	27 %	27 %	28 %
Kaikki uudet asuntolainat	36 %	38 %	42 %

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Velkaantumisen riskeihin voi varautua monin tavoin

Suomalaiset asuntovelalliset ovat alttiita korkojen nousulle ja muille omaan talouteensa kohdistuville muutoksille. Erityisen haavoittuvaksi kotitalouden tekee suuri velkataakka suhteessa tuloihin ja varallisuuteen ja puutteellinen varautuminen korko- ja muihin riskeihin. Myös taloyhtiölainat ovat pääosin euriboreihin sidottuja, ja korkosuojaukset ovat olleet harvinaisempia taloyhtiölainoissa kuin asuntolainoissa. Taloyhtiölainat ovat yleensä joko tasalyhenteisiä tai annuiteettilainoja, joten korkotason nousu kasvattaisi lainojen maksueriä eli asunnonomistajien maksamia pääomavastikkeita.

Tärkein keino varautua riskeihin on mitoittaa lainat sopiviksi maksukykyyn. Finanssivalvonta on suositellut, että pankit arvioisivat asuntolainanhakijoiden maksuvaran vähintään 6 prosentin lainakorolla ja enintään 25 vuoden takaisinmaksuajalla. Finanssivalvonta on myös suositellut, että pankit ottaisivat maksuvaran arvioinnissa huomioon korkotason vaikutuksen pääomavastikkeisiin.

Lisäksi arvioinnissa tulisi ottaa huomioon taloyhtiölainan mahdollisen lyhennysvapaan päättyminen ja se, että pääomavastikkeiden maksuun ei yleensä ole mahdollista saada vastaavia lainanhoitojoustoja kuin asuntolainoihin.[13]

Finanssialan teettämän kyselyn[14] mukaan säästäminen on ollut kotitalouksille selvästi yleisin tapa varautua korkojen nousuun. Kotitalouksien talletukset ja muu rahoitusvarallisuus ovat kasvaneet viime vuosina, kun kotitalouksille on jäänyt rahaa säästöön lainanhoito- ja kulutusmenojen jälkeen ja sijoitusten arvot ovat kasvaneet. Tämä on kasvattanut ainakin joidenkin velallisten taloudellisia puskureita. Nettomääräistä varallisuutta on mahdollista kartuttaa myös maksamalla lainaa nopeammin takaisin. Lyhyempi laina-aika myös pienentää koko laina-ajan korkomenoja.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut merkittävästi alhaisten korkojen aikana, mikä lisää velallisten herkkyyttä korkojen nousulle. Koron nousun vaikutukset asuntovelallisiin voivat olla huomattavasti aiempaa tuntuvammat myös sen vuoksi, että omistusasuntolainojen korkomenojen verovähennyskelpoisuus on pienentynyt olennaisesti aiemmasta. Vuoden 2022 verotuksessa korkomenoista voi vähentää enää 5 %, kun vielä vuoteen 2011 saakka vähennysoikeus oli 100 %. Hallitusohjelman mukaan vähennys poistuu kokonaan vuonna 2023.

Viitteet

1. Asuntolainojen osuus kotitalouksien velasta on noin 63 %, ja yhdessä taloyhtiölainojen kanssa osuus on noin 75 %. ↑
2. Ks. https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/sota-ukrainassa-heikentaa-suomen-talouskasvua-ja-nopeuttaa-inflaatiota/. ↑
3. Aineistot ja artikkelin laskelmat ovat lainakohtaisia, eli kutakin uutta asuntolainaa tarkastellaan itsenäisesti. Sen vuoksi artikkelissa esitetyt laina-tulosuhteet ja lainanhoitomeno-tulosuhteet aliarvioivat jonkin verran todellisia asiakaskohtaisia suhdelukuja. Todellisuudessa osa lainoista on samoille lainanottajille samaan tai eri aikaan myönnettyjä, ja niillä on voitu rahoittaa samaa asuntohanketta. ↑
4. Tyypillisillä havainnoilla tarkoitetaan tässä artikkelissa asuntolainan koolla (euromäärällä) painotettuja mediaaneja. Painottamaton mediaani on suuruusjärjestykseen laitettujen havaintojen keskimmäinen havainto, jolloin mediaania suurempien ja pienempien havaintojen lukumäärä on yhtä suuri. Poikkeavat havainnot vaikuttavat mediaaniin vähemmän kuin keskiarvoon. Asuntolainan koolla painotetun mediaanin tapauksessa puolet asuntolainojen euromäärästä ylittää mediaanin ja puolet alittaa sen. Lainojen euromäärän jakauma antaa asuntolainanannosta kokonaisuutena paremman käsityksen kuin lukumäärän jakauma. ↑
5. Ks. esimerkiksi OP Ryhmän tiedote (23.3.2022). ↑
6. Tasalyhennyslainassa kaikki lyhennykset ovat yhtä suuria. Jokainen maksuerä on kuitenkin edellistä pienempi, sillä korkomeno pienenee samalla, kun laina pienenee. Jos lainan korko ↑

nousee (laskee), korkomeno kasvaa (pienenee) ja takaisinmaksuaika pysyy ennallaan.

7. Ks. https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/1/uusilla-asuntolainanottajilla-yha-enemman-velkaa-suhteessa-tuloihin/. ↑
8. Uusien asuntolainojen koon ylin eli yhdeksäs desiili kertoo euromäärän, jota suurempia oli 10 % uusista asuntolainoista (lainojen lukumäärästä). ↑
9. Laina-tulosuhteiden ja lainanhoitomeno-tulosuhteiden (seuraavassa alaluvussa) laskennassa ei ole otettu huomioon kertalyhenteisiä lainoja. ↑
10. Asuntolainojen (euromäärän) jakauma lainanhoitorasituksen mukaan on esitetty kuviossa 7 (lainan koolla painotettuna) tiheysfunktiona. Tiheyskuvio kuvaa käytännössä samaa asiaa kuin kuvioiden 5 ja 6 histogrammit, mutta jatkuvana jakaumana ilman, että asuntolainat on jaettu luokkiin lainanhoitorasituksen mukaan. Kunkin tiheysfunktion alle jäävät pinta-alat ovat yhtä suuria (yksi), sillä pinta-ala kuvaa todennäköisyyttä sille, että lainanhoitorasitus on tietyllä vaihteluvälillä. ↑
11. Noin 25 vuoden pituisten asuntolainojen koko suhteessa lainanottajan nettotuloihin oli vuoden 2021 aineistossa tyypillisesti noin 435 % (lainan koolla painotettu mediaani), kun taas yli 26 vuoden pituisissa lainoissa vastaava suhdeluku oli noin 531 %. Toisaalta lainanhoitomenojen suhde tuloihin oli kummassakin ryhmässä tyypillisesti noin 19 % (lainan koolla painotettu mediaani). ↑
12. Edellä olevat laskelmat lainanhoitorasituksesta tehtiin kuitenkin käyttäen lainanhoitomenoja ensimmäiseltä todelliselta lyhennyskuukaudelta. ↑
13. Finanssivalvonta (2018) Luottoriskien hallinta ja luottokelpoisuuden arviointi rahoitussektorin valvottavissa, määräykset ja ohjeet 4/2018. ↑
14. Finanssiala (2021) Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. ↑

Asiasanat

asuntolainat, kotitaloudet, lainanhoitomenot, rahoitusvakaus, velkaantuminen