Analyysi

Korkojen voimakas nousu rasittaa asuntovelallisia

Rahoitusvakaus | 27.04.2023 | Ville Voutilainen, Johanna Honkanen

KIRJOITTAJAT



Ville Voutilainen
Vanhempi datatiede-ekonomisti



Johanna Honkanen
Vanhempi datatiede-ekonomisti

Kotitalouksien pitkään jatkunut velkaantuneisuuden kasvu pysähtyi vuoden 2022 lopulla. Korko- ja elinkustannusten nopea nousu ja epävarmuus talouden näkymistä vähensivät kotitalouksien lainanottoa. Kotitalouksien velkaantuneisuus on silti edelleen erittäin suurta. Valtaosa uusista asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia, ja näille otetaan korkosuojauksia maltillisesti. Korkosuojausta käyttävät vähiten runsaasti velkaantuneet. Kotitalouksien lainanhoitomenojen ja elinkustannusten kasvun vuoksi yhä useampi kotitalous joutuu pohtimaan keinoja taloutensa tasapainottamiseksi.



Inflaation kiihtyminen vuoden 2021 aikana sekä sitä seurannut vuonna 2022 alkanut korkojen

nousu vaikeuttavat monen kotitalouden ja velallisen tilannetta. Inflaation kiihtymiseen vaikuttivat mm. kallistunut öljyn hinta ja koronapandemiaan liittyvät tekijät[1] sekä Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa. Energian saatavuus heikkeni Venäjän pakotteiden vuoksi, ja samalla energian ja raaka-aineiden hinnat nousivat voimakkaasti. Kotitalouksien elinkustannukset kasvoivat huomattavasti. Hillitäkseen kiihtyvää inflaatiota Euroopan keskuspankki aloitti koronnostot kesällä 2022. Koronnostoa ennakoineet markkinakorot olivat nousseet jo tätä aiemmin.

Suomessa markkinakorkojen nousu välittyy nopeasti lainojen korkoihin. Valtaosa (yli 90 %) kotitalouslainoista on vaihtuvakorkoisia, joten lainojen korot muuttuvat viitekorkojen mukana. Vaikka markkinakorkojen nousu on ollut poikkeuksellisen voimakasta, on korkotaso kuitenkin edelleen selvästi alempi kuin korkeimmillaan 2000-luvulla. Toisaalta korkotaso on selvästi korkeampi kuin mitä moni asuntovelallinen on kokenut. Korkojen nousua vastaan on kuitenkin pyritty varautumaan asuntolainanhakijoiden maksuvara-arvioissa. Finanssivalvonta on vuodesta 2010 suositellut pankkeja varmistamaan, että lainanottaja selviää veloistaan myös nykyistä korkeampien korkojen aikana (6 %) ja kykenee niillä koroilla maksamaan lainansa takaisin 25 vuodessa.

Tässä artikkelissa perehdytään kotitalouksien velkaantuneisuuteen ja velkakestävyyteen erityisesti asuntoluotonannon näkökulmasta. Laskelmat ja arviot perustuvat pääasiassa Finanssivalvonnan pankeilta keräämään uusien asuntolainojen aineistoon.[2]

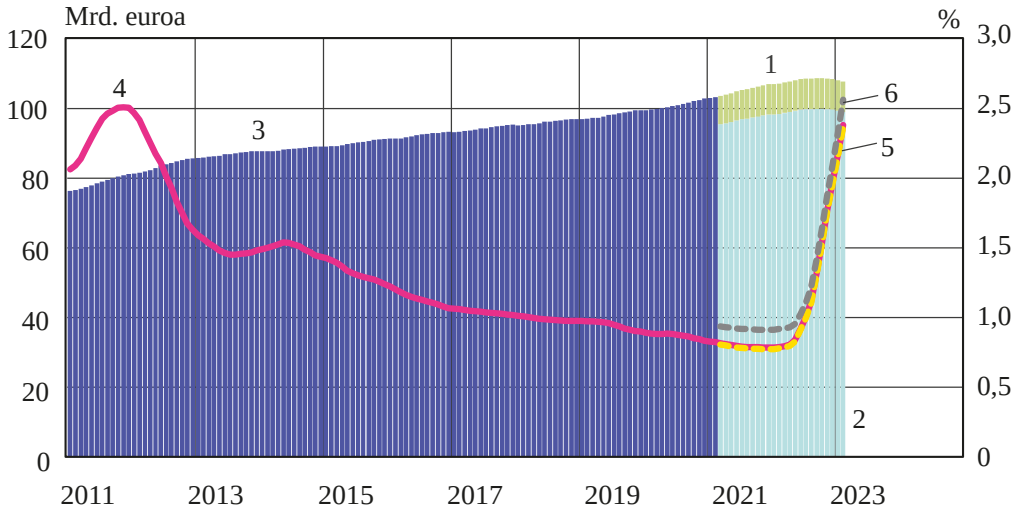
Valtaosassa uusista asuntolainoista ei ole korkosuojauksia

Asuntolainakannan keskimääräinen vuosikorko kuvaa kotitalouksien korkomenoja kaikista olemassa olevista asuntolainoista. Asuntolainakannan keskikorko on noussut poikkeuksellisen jyrkästi kevään 2022 jälkeen (kuvio 1). Helmikuussa 2023 asuntolainakannan keskikorko oli 2,4 %, kun se vielä vuotta aiemmin oli 0,8 %. Edellisen kerran asuntolainakannan keskikorko on ollut yhtä korkea helmikuussa 2012. Asuntolainakannan keskikoron odotetaan edelleen nousevan sekä uusien, korkeakorkoisimpina nostettujen asuntolainojen että vanhojen lainojen korontarkistusten myötä. Asuntolainakorkojen nousu on Suomessa ollut nopeaa myös verrattuna muihin Euroopan maihin, joissa on tyypillisempää sitoa asuntolainat kiinteisiin tai pidempiin korkoihin.

Kuvio 1.

Asuntolainakannan sovittu vuosikorko noussut poikkeuksellisen jyrkästi

1. Sijoitusasuntolainat (vasen asteikko)
2. Omistusasuntolainat (vasen asteikko)
3. Asuntolainat (vasen asteikko)
4. Asuntolainakannan vuosikorko (oikea asteikko)
5. Omistusasuntolainakannan vuosikorko (oikea asteikko)
6. Sijoitusasuntolainakannan vuosikorko (oikea asteikko)



Lähde: Suomen Pankki.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Osa velallisista on suojautunut korkojen nousulta lainoille otettujen korkosuojausten tai kiinteäkorkoisen lainan turvin. Kiinteäkorkoisten lainojen suosio on Suomessa ollut vähäistä. Yleisempää on, että vaihtuvakorkoiseen lainaan otetaan jokin maksullinen suojaustuote, kuten korkoputki tai korkokatto. Kotitalouksien välitöntä korkoriskiä pienentää myös se, että osaa asuntolainoista lyhennetään kiintein tasaerin. Kiinteässä tasaerälainassa lainan takaisinmaksuaika joustaa korkojen liikkeiden mukaan: laina-aika pitenee korkojen noustessa ja lyhenee niiden laskiessa. Vaikka velallinen ei korkojen nousun vaikutusta välittömästi kuukausittaisissa lainanhoitomenoissaan näekään, kasvavat koko laina-ajalta maksettavat korkomenot kuitenkin korkojen noustessa (taulukko 1).

Eri lyhennystapojen osuus uusista asuntolainoista ja näistä korkosuojattujen osuus, euromääränä mitattuna	
Annuiteettilainat	
Kertalyhenteiset lainat	
Kiinteät tasaerälainat	
Tasalyhenteiset lainat	
Kaikki uudet asuntolainat	

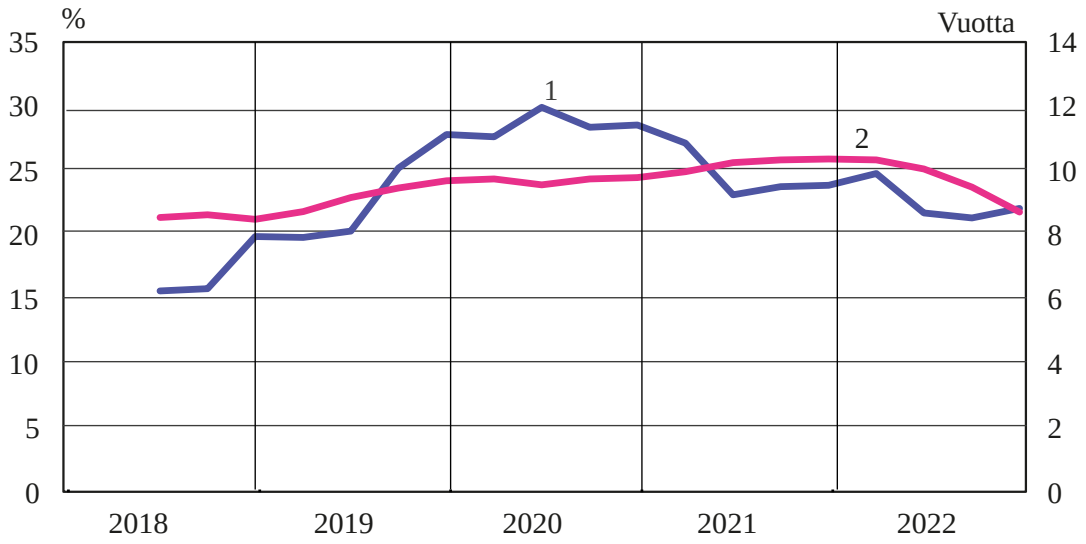
Vuonna 2022 myönnetyt uudet asuntolainat.
Korkosuojaukset sisältävät maksulliset suojaustuotteet, kuten korkoputken tai korkokaton.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Vuonna 2022 myönnetyistä uusista asuntolainoista noin 22 % oli korkosuojattuja euromäärinä mitattuna. Korkosuojattujen lainojen osuus on pienentynyt selvästi vuoden 2020 huipusta (kuvio 2). Noussut korkotaso ei ole vuoden 2022 aikana näkynyt selvänä suojaustuotteiden osuuden pienenemisenä. Kuitenkin käytettyjen korkosuojausten pituudet ovat alkaneet lyhentyä. Tätä selittänee suojaustuotteiden noussut hintataso aiempaan verrattuna. Suojaustuotteiden käyttö on hieman yleisempää ensiasunnon ostoon otetuissa lainoissa kuin muissa uusissa asuntolainoissa, mutta myös niissä euromääränä mitattuna korkosuojattujen lainojen osuus on selvästi vähentynyt aiempiin vuosiin nähden. Vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä hieman yli 38 % uusista ensiasuntolainoista euromäärinä mitattuna oli suojattu korkojen nousua vastaan, kun vuonna 2022 vastaavaan aikaan lainoja suojattiin vain noin 28 %.

Kuvio 2.

Korkosuojausten pituudet kääntyneet laskuun

1. Korkosuojattujen lainojen osuus (vasen asteikko)
2. Keskimääräinen korkosuojauksen pituus (oikea asteikko)



Korkosuojausten osuudet ja keskimääräinen pituus (kun suojaa käytetty).
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

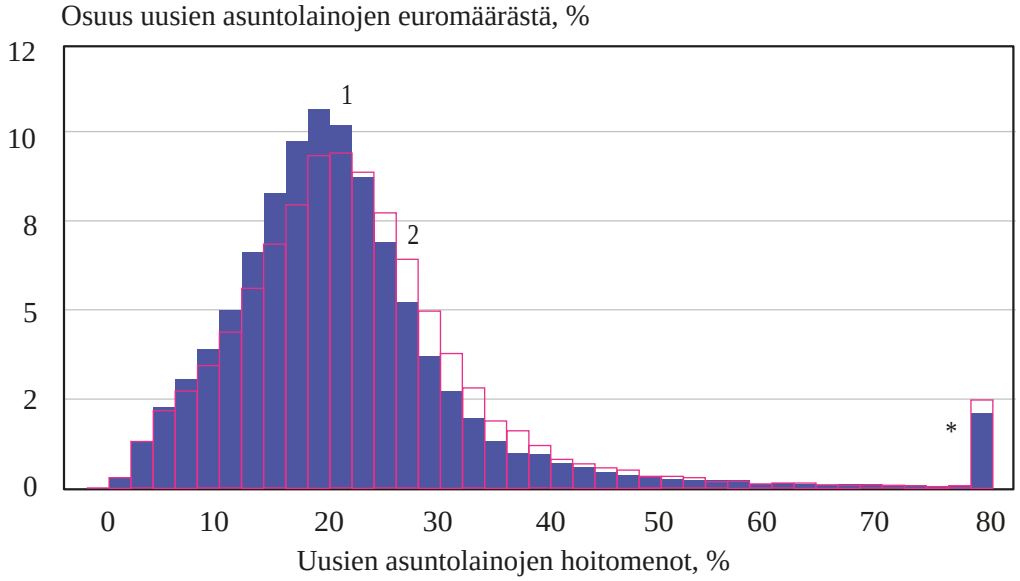
Kotitalouksien lainanhoitorasitus on kasvanut korkojen nousun myötä

Vuonna 2022 kotitalouksien uusien asuntolainojen lainanhoitomenot suhteessa lainanottajan tuloihin kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna. Lainanhoitomenot kasvoivat etenkin vuoden 2022 loppupuolella: vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä uuden asuntolainan tyypillinen (mediaani) lainanhoitomeno oli 17 % lainanottajan nettotuloista, ja vastaava osuus oli vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä 19 %. Lainanhoitorasitetta kuvaava jakauma (kuvio 3) havainnollistaa kasvaneita lainanhoitokuluja suhteessa lainanottajan nettotuloihin vuosien 2021 ja 2022 välillä.

Kuvio 3.

Kotitalouksien lainanhoitorasitus on kasvanut korkojen nousun myötä

1. Vuosi 2021
2. Vuosi 2022



* Jakauman oikean hännän ääriarvot ovat niputettu leikkuriarvoon 80 %.

Kuvio esittää asuntolainojen jakauman lainanottajien lainanhoitorasitteen (uusien asuntolainojen vuotuiset hoitomenot suhteessa nettotuloihin) mukaan.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

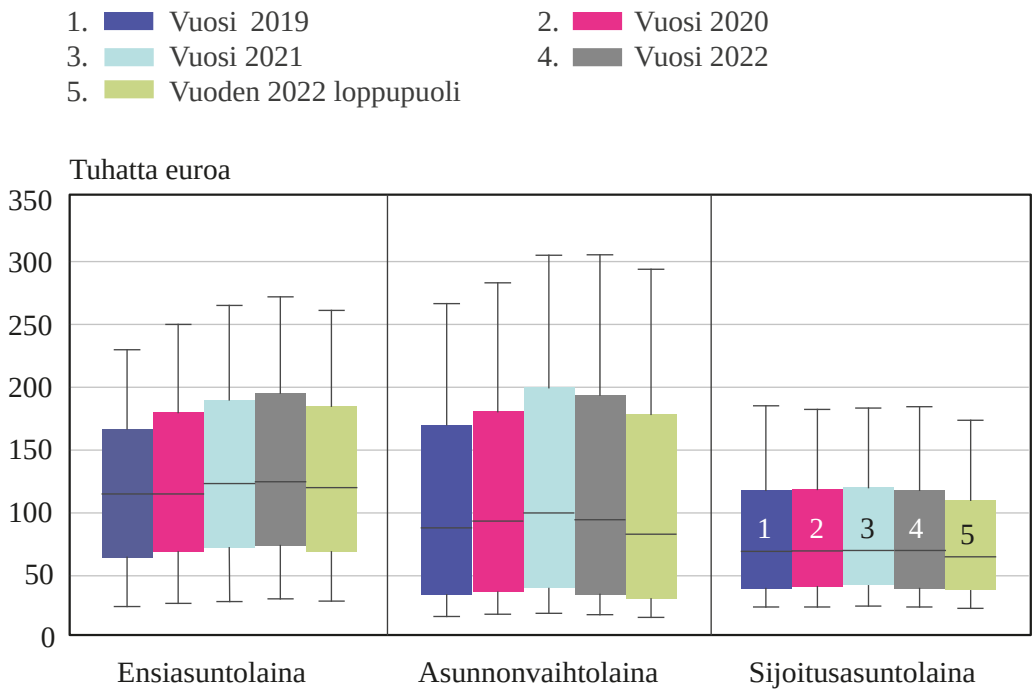
Lainanhoitomenot kasvoivat vuonna 2022 erityisesti viitekorkojen nousun vuoksi, sillä asuntolainojen marginaalit pysyivät jokseenkin samoina kuin edellisvuonna. Lainanhoitomenojen kasvua hillitsi takaisinmaksuaikojen pidentyminen entisestään. Vaikka tyypillinen asuntolainan takaisinmaksuaika on edelleen 25 vuoden tuntumassa, ovat tätä pidemmät asuntolainat yleistyneet selvästi. Uusien asuntovelallisten lainanhoitomenojen kasvua hillitsi lisäksi se, että kotitalouksien nostamien asuntolainojen keskikoko ei kasvanut, vaan pieneni hieman edellisvuoteen verrattuna.

Erityisesti asunnonvaihtoa varten myönnettyjen lainojen keskimääräinen koko pieneni (kuvio 4). Yksittäisten lainojen pienentyminen vauhdittui vuoden 2022 loppupuoliskolla. Vuoden 2022 loppupuoliskolla asuntolainan tyypillinen koko (mediaani) oli 92 000 euroa, mikä on noin 10 %

pienempi kuin vuotta aiemmin vastaavaan aikaan. Asuntomarkkinoiden hidastuminen näkyy siis paitsi siinä, että nostettujen asuntolainojen kokonaismäärä on viime vuosista pienentynyt, myös siinä, että yksittäiset asuntolainat ovat pienempiä.

Kuvio 4.

Lainat olivat pienempiä vuoden 2022 lopulla viime vuosiin verrattuna



Laatikko-janakuvio esittää uusien asuntolainojen koon jakauman.
Laatikko sisältää puolet kunkin ryhmän lainahavainnoista eli ala- ja yläkvartiilin väliset havainnot. Lainojen mediaanikoko on merkitty laatikkoihin poikkiviivalla. Janat laatikon ala- ja yläpuolella ulottuvat alimpaan ja ylimpään desiiliin, eli niiden ulkopuolella on yhteensä 20 % havainnoista.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

17.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Kasvaneista lainanhoitomenoista huolimatta kotitalouksien asuntolainojen lainanhoitokyky pysyi tilastojen valossa vuonna 2022 pääosin hyvänä. Hoitamattomien lainojen osuus lainakannasta supistui lähes koko vuoden. Asuntolainoista kirjatut luottotappiot ja arvonalentumiset pysyivät myös vähäisinä. Uudelleen neuvoteltujen lainasopimusten määrästä voidaan arvioida sitä, kuinka aktiivisesti kotitaloudet neuvottelevat lyhennysvapaita vanhoille lainoilleen; määrä pysyi vuonna

2022 tavanomaisen suuruisena. Suotuisa työmarkkinakehitys ylläpiti myös osaltaan kotitalouksien maksukykyä.

Vaikka kotitalouksien lainanhoitokyky on säilynyt toistaiseksi hyvänä, ovat riskit velanhoitomenoista selviytymiseen kasvaneet korko- ja elinkustannusten nousun myötä.[3] Kotitaloudet ovat myös aiempaa huolestuneempia taloutensa tilasta. Tämä käy ilmi siitä, että kuluttajien arviot taloutensa nykytilasta ja lähiajan näkymistä ovat luottamuskyselyn[4] valossa historiansa alhaisimmat.

Uusien asuntolainanottajien velkaantuneisuuden kasvu pysähtynyt

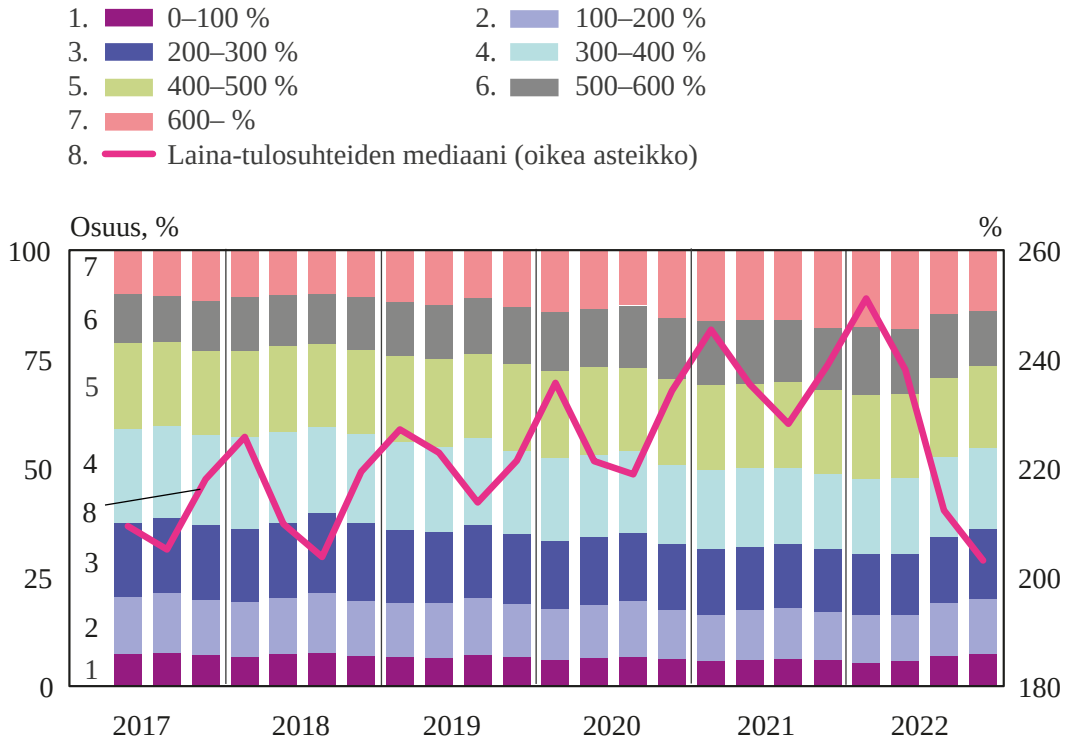
Epävarmuus talouden näkymistä, kiihtynyt inflaatio ja korkotason nousu vähensivät kotitalouksien lainanottoa ja hidastivat lainakantojen kasvua vuonna 2022. Kotitalouksien pitkään jatkunut velkaantuneisuuden kasvu pysähtyi vuoden 2022 aikana. Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin oli vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä 133,1 %.

Yksi merkittävimmistä syistä velkaantumisen kasvun pysähtymiseen oli asuntokaupan ja sitä kautta asuntoluotonannon selvä vaimeneminen vuoden 2022 loppupuoliskon ja alkuvuoden 2023 aikana. Joulukuussa 2022 uusia asuntolainoja nostettiin noin 1,1 mrd. euron arvosta, mikä on noin 40 % vähemmän kuin vuotta aiemmin ja vain hieman enemmän kuin globaalin finanssikriisin aikaan vuonna 2008. Alkuvuonna 2023 asuntolainanostot ovat pysyneet edelleen poikkeuksellisen vähäisinä.

Myös uusia asuntolainoja nostaneille velallisille lasketuissa lainakohtaisissa laina-tulosuhteissa nähtiin selvä käänne velkaantumisen määrässä vuoden 2022 loppupuolella. Uusien asuntolainojen koot suhteessa lainanottajien tuloihin ovat kasvaneet tasaisesti viime vuosien aikana. Tämä on johtunut siitä, että uusien asuntolainojen koot ovat suurentuneet nopeammin kuin tulot ovat kasvaneet. Vuoden 2022 loppupuoliskolla kehityssuunta kuitenkin kääntyi ja asuntolaina-tulosuhteet pienenivät lainojen pienentyessä (kuvio 5).

Kuvio 5.

Uusien asuntolainojen koot suhteessa hakijoiden tuloihin pienentyneet vuoden 2022 aikana



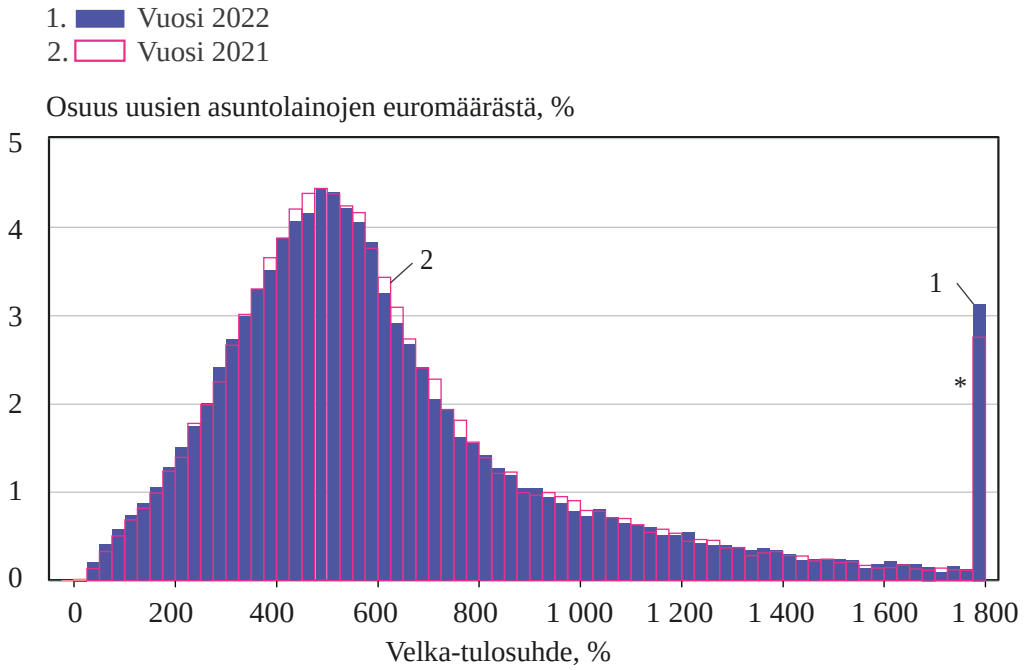
Palkit kuvaavat uusien asuntolainojen euromääräistä osuutta eri (rivitasolta laskettujen) laina-tulosuhteiden arvoilla. Viiva kuvastaa laina-tulosuhteiden mediaaniarvoa.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Velkaantumisen kasvun pysähtymisestä huolimatta uusien asuntovelallisten velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on pysynyt yhä suurena. Uusien asuntolainanottajien kokonaisvelat olivat vuonna 2022 tyypillisesti noin 546 % (lainan koolla painotettu mediaani) suhteessa vuotuisiin nettotuloihin, mikä on lähes saman verran kuin vuotta aiemmin (548 %). Merkittävä osa lainoista on myönnetty lainanhakijoille, joiden kokonaisvelkojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin on hyvin suuri (kuvio 6).

Kuvio 6.

Asuntovelallisten velka-tulosuhteet paikoittain varsin korkeat



* Jakauman oikean hännän ääriarvot on niputettu leikkuriarvoon 1 800 %.

Kuvio esittää asuntolainojen jakauman lainanottajien nettotuloista laskettujen velka-tulosuhteiden mukaan.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

17.4.2023
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

Runsaasti velkaantuneet suojautuneet vähiten asuntolainojen koronnousulta

Kotitaloudet ovat sitä haavoittuvampia korkojen nousun ja muiden talouteensa kohdistuvien sokkien suhteen, mitä enemmän niillä on velkaa suhteessa tuloihin tai mitä vähemmän niillä on käytettävissään muita taloudellisia puskureita, kuten muuta varallisuutta. Lainojen suojaaminen korkotason nousua vastaan pienentää kotitalouksien korkoriskiä ja siten vähentää niiden haavoittuvuutta.

Tarkastelemme seuraavaksi vuonna 2022 nostettujen uusien asuntolainojen avulla

haavoittuvimmassa asemassa olevien kotitalouksien velkaantumista kahden mittarin avulla.

- Ensimmäinen mittari (mittari 1) kuvaa nettotuloista lasketun uusien asuntolaina-asiakkaiden *velka-tulosuhdetta*. Tämän mittarin perusteella haavoittuviksi luokitellaan ne lainanottajat, joiden velka-tulosuhde (ks. kuvio 6 edellä) on yli 800 %. Kyseisen rajan ylittää noin 23 % uusista asuntoluotoista euromäärinä mitattuna.
- Toinen mittari (mittari 2) kuvaa Finanssivalvonnan suosituksen mukaista *kuormitettua lainanhoitorasitetta*.[5,6] Tämän mittarin mukaan haavoittuviksi luokitellaan ne lainanottajat, joiden kaikkien lainanhoitokulujen kuormitettu suhde nettotuloihin ylittää Finanssivalvonnan johtokunnan vuonna 2022 antaman suosituksen mukaisen 60 %:n rajan.[7] Kuormitetun lainanhoitorasitteen enimmäisrajan ylittää noin 16 % uusista asuntoluotoista euromäärinä mitattuna.

Korkoriskeihin varautumisen kannalta voi olla huolestuttavaa, että runsaimmin velkaantuneet uudet asuntolainanottajat ovat käyttäneet korkosuojauksia harvemmin kuin vähemmän velkaantuneet (taulukko 2). Mittari 1:n mukaan vuonna 2022 velka-tulosuhteiltaan haavoittuvassa asemassa olevien velallisten asuntolainat oli korkosuojattu vain noin 10 prosentissa tapauksista tarkasteltaessa lainoja euromäärinä, kun taas vähemmän velkaantuneiden luokassa suojattujen osuus oli selvästi suurempi, 27 %. Puhtaiden korkosuojausten lisäksi kiinteäkorkoisten sekä maksutyypiltään kiinteiden tasaerälainojen voidaan ajatella sisältyvän ”laajan” korkosuojauksen määritelmään. Jos myös niitä tarkastellaan, koronnousulta suojattujen lainojen osuus kasvaa merkittävästi. Myös laajalla määritelmällä mitattuna runsaasti velkaantuneet ovat suojanneet lainansa korkojen nousulta heikommin kuin vähemmän velkaantuneet. Laskelmat ottavat kotitalouksien haavoittuvuutta määriteltäessä huomioon ainoastaan myönnetyn lainan määrän, mahdolliset aiemmin otetut muut lainat ja lainanottajan nettotulot. Laskelmat eivät siten ota huomioon esimerkiksi lainanottajan muuta varallisuutta.

Uusien asuntolainojen euromääristä lasketut osuudet jaoteltuna velka-tulosuhteen mukaan ja näitä vastaavat ko	
Velka-tulosuhde, väli	**Erikseen ostettavat maksulliset korkosuojauk**
Alle 800 %	27 %
Yli 800 %	10 %

Vuonna 2022 myönnetyt uudet asuntolainat.
** Sisältää puhtaiden korkosuojausten lisäksi kiinteäkorkoiset ja maksutyypiltään kiinteät tasaerälainat.*
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Jos vertaillaan lainanottajatyypeittäin, korkojen noustessa haavoittuvimmassa asemassa ovat mittari 2:n mukaan erityisesti asuntolainaa sijoituskäyttöön nostaneet velalliset sekä asunnonvaihtajat (taulukko 3). Ensiasunnonostajilla on tyypillisesti vähemmän aiemmin otettua velkaa, mikä pienentää näiden kotitalouksien kokonaisvelkarasitetta verrattuna muihin asuntolainanottajiin.

Haavoittuvimpia korkojen nousun suhteen ovat lisäksi pääkaupunki- ja rannikkoseudulla asuvat velalliset verrattuna muualla Suomessa asuviin. Erityisesti asuntolainoista aiheutuvat velkarasitteet ovat pääkaupunkiseudulla suuret, sillä asunnot ovat kalliimpia ja lainat suurempia kuin muualla Suomessa. Muista ryhmistä haavoittuvimmassa asemassa ovat opiskelijat, yrittäjät ja suurituloisten tuloluokassa olevat lainanottajat, sillä näillä ryhmillä oli suhteellisesti korkeammat kuormitetut lainanhoitorasitteet kuin muilla tarkastelluilla ryhmillä.[8] Suurituloisten suhteen on kuitenkin hyvä huomioida, että laskelmissa käytetty velallisten haavoittuvuutta kuvaava mittari ei ota huomioon sitä, että yleensä suurituloisilla käteen jäävä summa pakollisten menojen jälkeen on suurempi kuin muissa tuloluokissa olevilla.[9]

Uudet myönnetyt asuntolainat ryhmittäin sekä haavoittuvien velallisten osuudet

Ryhmä	Uudet asuntolainat (milj. euroa)
Kaikki asuntolainat	17 964
Asunnonvaihtaja	11 637
Ensiasunto	5 026
Sijoitusasunto	1 301
Suurituloiset**	5 860
Keskituloiset**	10 251
Pienituloiset**	1 853
Palkansaaja	14 706
Yrittäjä	2 488

Vuonna 2022 myönnetyt uudet asuntolainat.
** Haavoittuviksi velallisiksi luokitellaan ne lainanottajat, joiden kaikkien lainanhoitokulujen suhde lainanottajan nettotuloihin ylitt*
suosituksen mukaisen 60 %:n rajan.
*** Havainnot on jaettu kolmeen tuloluokkaan – suuri, keski-, ja pienituloiset –seuraavasti. Pienituloisten ryhmässä ovat nettotuloil*
Keskituloisten ryhmässä ovat keskimmäisissä kolmessa viidenneksessä olevat havainnot. Suurituloisten ryhmässä ovat ylimmässä
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Uudet myönnetyt asuntolainat ryhmittäin sekä haavoittuvien velallisten osuudet	
Eläkeläinen	555
Opiskelija	109

Vuonna 2022 myönnetyt uudet asuntolainat.
** Haavoittuviksi velallisiksi luokitellaan ne lainanottajat, joiden kaikkien lainanhoitokulujen suhde lainanottajan nettotuloihin ylitt*
suosituksen mukaisen 60 %:n rajan.
*** Havainnot on jaettu kolmeen tuloluokkaan – suuri, keski-, ja pienituloiset –seuraavasti. Pienituloisten ryhmässä ovat nettotuloil*
Keskituloisten ryhmässä ovat keskimmäisissä kolmessa viidenneksessä olevat havainnot. Suurituloisten ryhmässä ovat ylimmässä
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Riskeihin voi varautua monella tapaa

Suomessa velalliset hyötyivät kauan kestäneestä poikkeuksellisen alhaisten korkojen kaudesta, joka piti kotitalouksien lainanhoitokustannukset pitkään pieninä. Pienet lainanhoitokustannukset mahdollistivat kotitalouksille aiempaa suuremman kulutuksen, mutta myös säästöjen ja muun varallisuuden kasvattamisen. Toisaalta moni on myös saattanut alhaisten korkojen aikana ottaa suuremman lainan kuin olisi ottanut korkeampien korkojen aikana.[10]

Edellä esitetyt laskelmat herättävät huolta siitä, ovatko velkaantuneet kotitaloudet suojautuneet riittävästi korkojen nousun tuomaa riskiä vastaan. Korkosuojausten käyttö on vähentynyt, ja korkosuojauksia käyttävät vähiten ne, jotka ovat runsaasti velkaantuneita. Lainan sitominen kiinteään korkoon on korkosuojausten käyttöäkin harvinaisempaa. Edellä esitetyt laskelmat ottavat kuitenkin huomioon ainoastaan lainanmyöntötilanteessa ilmoitetut tulotiedot eivätkä siten velallisten mahdollista muuta varallisuutta, kuten esimerkiksi säästöjä tai pääomatuloja. Finanssiala ry:n teettämän kyselyn mukaan säästäminen on kotitalouksille selvästi yleisin tapa varautua korkojen nousuun.

Asumismenojen ja muiden elinkustannusten poikkeuksellisen voimakas kasvu on vaikeuttanut monen kotitalouden ja velallisen tilannetta ja muistuttanut siitä, kuinka tärkeää hyvä taloudellinen riskinkestävyys on. Monella kotitaloudella ja velallisella korkokustannusten ja muiden asumismenojen kasvu voi olla vielä edessäpäin, mikäli lainojen korontarkastushetki on vasta tulossa, tai taloyhtiövastikkeissa on korotuspaineita. Muuttuneessa tilanteessa moni kotitalous joutuu pohtimaan keinoja taloutensa tasapainottamiseen.

Viitteet

1. Oinonen, S. ja Pönkä, H. (2022). Koronapandemiasta toipuminen kiihdytti inflaatiota, mutta inflaation ennustetaan tasaantuvan, Suomen Pankki. ↑

2. Pankeilta kerätyt aineistot ovat asuntolainakohtaisia, ja ne sisältävät tietoa myös lainan saaneiden velallisten muista veloista ja tuloista lainanottohetkellä. Aineistoa on saatavilla vuoden 2022 loppuun saakka. Mahdollinen taloyhtiölainaosuus on sisällytetty lainanottajan kokonaisvelkataakkaan. ↑
3. Kauko, Karlo (2023) Asuntolainoja, korkoriskejä ja sähkökriisi – Kuinka Suomen kotitaloudet selviytyisivät iskuista?, Suomen Pankki. ↑
4. Tilastokeskus: Kuluttajien luottamus hyvin heikkoa – hidas nousu jatkui maaliskuussa 2023. ↑
5. Käytämme ensimmäistä mittaria korkosuojattujen lainojen osuuksien laskennassa, sillä lainanhoitosuosituksen mittarissa korkosuojaukset on jo huomioitu lieventävänä asianhaarana, mikä sotkisi vertailua. ↑
6. Finanssivalvonnan suosituksen mukaan lainanhoitorasitteella tarkoitetaan lainanottajan kaikkien lainanhoitokulujen suhdetta lainanhakijan nettotuloihin. Lainanhoitokulujen tulisi suosituksen mukaan olla pääsääntöisesti enintään 60 % lainanhakijan nettotuloista. Suosituksen mukaan kyseinen 60 prosentin enimmäisraja lasketaan kuormitetusti (kuormitettu lainanhoitorasite) eli lainojen hoitokulut lasketaan nykyistä selvästi korkeammalla korkotasolla. Finanssivalvonnan suosituksen mukaan lainoihin sovelletaan 6 prosentin korkoa. ↑
7. Laskelmissa uusiin asuntolainoihin sovellettiin 6 prosentin korkoa ja 25 vuoden takaisinmaksuaikaa. Tarkemmat tiedot löytyvät artikkelista: "Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasitteesta sallii pääosin nykyisen kaltaisen lainanannon". ↑
8. Laskelmien pohjana olevan lainakohtaisen aineiston tulotiedoissa saattaa olla epävarmuutta mm. opiskelijoiden ja yrittäjien tulotietojen osalta. Tulotiedot ovat pankkien lainanmyöntöhetkellä järjestelmiinsä kirjaamia tietoja, ja ne eivät välttämättä ota huomioon esimerkiksi opiskelijan tulevaisuudessa mahdollisesti kasvavaa tulotasoa tai yrittäjän kaikkia yrittäjätuloja. ↑
9. Nyholm. J. ja Silvo, A. (2022) Kotitalouksien velkaantuminen noudattaa talouden suhdanteita, Suomen Pankki. ↑

Asiasanat

asuntolainat, korot, kotitaloudet, rahoitusvakaus, velkaantuminen