Lyhyesti sanottuna

Suomen asuntomarkkinat ovat hyytyneet poikkeuksellisen rajusti

Rahoitusvakaus | 14.05.2024

Asuntomarkkinoiden pysähdys on ollut vakavin sitten 1990-luvun lamavuosien. Rahoitusjärjestelmää uhkaavat riskit lievittyvät, jos korot alkavat laskea ja Suomen talous elpyä. Riskit kasvavat, jos korkojen lasku lykkääntyy ja asuntomarkkinat pysyvät syväjäässä. Pankkien ja lainanottajien kykyä kestää talouden iskuja tulisi lujittaa, koska Suomen talouden kasvunäkymät ovat vaisut, asuntomarkkinat ovat alttiit häiriöille ja geopoliittiset riskit eivät ole vähenemässä.

Lue tekoälyn avulla luotu tiivistelmä

- Kiinteistömarkkinoiden taantuma kasvattaa talouden ja rahoitusjärjestelmän riskejä
- Kansainvälisen turvallisuusympäristön heikkeneminen luo uusia uhkia rahoitusvakaudelle
- Rahoitusjärjestelmän kriisinkestävyyttä on ylläpidettävä ja edelleen vahvistettava



Korkojen nousu on hyydyttänyt Suomen asuntomarkkinat

Asuntoja on mennyt kaupaksi selvästi vähemmän siitä lähtien, kun korkojen nousu kasvatti asumiseen liittyviä menoja pari vuotta sitten. Uusien asuntojen rakentaminen oli alkuvuonna 2024 lähes pysähdyksissä.

Kun asuntoja ei pystytä tai uskalleta ostaa yhtä paljon kuin aiemmin, asunnot ovat halventuneet. Vanhat asunnot olivat helmikuussa 2024 yli kymmenen prosenttia halvempia kuin kesällä 2022, jolloin hinnat olivat kalleimmillaan. Helsingissä hintojen lasku on ollut vielä suurempi. Asuntojen hinnat ovat laskeneet nykyistä enemmän vain 1990-luvun alussa, jolloin Suomi koki historiansa suurimman laman.

Kun asuntokauppa ei käy, erityisesti rakennusyritykset kärsivät. Rakennusalalla koettiin enemmän konkursseja vuonna 2023 kuin esimerkiksi maailmanlaajuisen finanssikriisin aikaan vuonna 2009. Rakentamisen alamäellä on iso merkitys. Osaltaan rakentamisen alhon takia Suomen talous ajautui taantumaan loppuvuonna 2023.

Asuntomarkkinoiden vakavat häiriöt ovat usein johtaneet talous- ja pankkikriiseihin. Hyvä uutinen tällä hetkellä on se, että Suomessa pankit ovat säilyneet vakaina ja toimintakykyisinä. Vaikka aiempaa korkeammat korot tuovat huolia asuntovelallisten talouteen, pankkien tulokset ovat jopa parantuneet. Se johtuu siitä, että pankkien laina-asiakkailtaan saamat korot ovat olleet paljon korkeampia kuin pankkien itsensä tallettajille maksamat korot.

Euroopan keskuspankin ohjauskorkojen laskun odotetaan alkavan kesällä 2024 ja Suomen talouden toipumisen loppuvuodesta 2024. Jos näin kävisi, se helpottaisi suomalaisten kotitalouksien ja yritysten velanhoitoa ja auttaisi Suomen asunto- ja kiinteistömarkkinoita nousemaan jaloilleen. Samalla koko Suomen rahoitusjärjestelmän vakauteen kohdistuisi vähemmän akuutteja riskejä.

Kuvio 1.



Huonompaan suuntaan menevä kehitys on myös mahdollinen

Rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit voivat kasvaa, jos korkotaso alenee odotettua hitaammin tai jos asuntomarkkinoiden tahmeus jatkuu vielä ensi vuoteen tai pidemmälle. Tällöin asuntojen ja muiden kiinteistöjen hinnat voisivat laskea vielä lisää, yhä useampi rakennusyritys ajautuisi konkurssiin ja asuntosijoittajien ja pankkien tappiot lisääntyisivät.

Toisaalta pidemmällä aikavälillä riskinä voi olla myös se, että Suomen asuntomarkkinat ylikuumenevat. Asuntojen hinnat voivat nousta äkillisesti ainakin paikallisesti, jos asunnon osto tulee taas monelle ajankohtaiseksi Suomen talouden seuraavassa noususuhdanteessa eikä konkurssien takia kutistunut rakennusala pysty rakentamaan asuntoja tarpeeksi nopeasti.

Rahoitusjärjestelmän vakaata toimintaa voivat horjuttaa myös monet muut syyt. Tulenarka geopoliittinen tilanne luo rahoitusjärjestelmälle riskejä, joita on vaikea arvioida. Kansainväliset sijoittajat voivat puolestaan menettää luottamustaan Suomeen turvallisena sijoituskohteena, jos Venäjän Suomeen kohdistama häirintä vielä merkittävästi pahenee.

Rahoitusjärjestelmän kriisien kestokyvyssä on vielä aukkoja paikattavana

Suomen talouden pitkän aikavälin näkymät ovat vaisut, asuntomarkkinat ovat herkät korkojen muutoksille, geopoliittiset uhkat eivät ole hellittämässä ja lisäksi ilmastonmuutos sekä

digitalisaatio, kuten tekoälyn kehitys, muuttavat nopeasti maailmaa. Suomen rahoitusjärjestelmän kykyä kestää kriisejä on tällaisessa tilanteessa edelleen vahvistettava.

Viidentoista vuoden takaisen maailmanlaajuisen finanssikriisin jälkeen pankkien sääntelyä uudistettiin, mikä vahvisti niiden vakavaraisuutta ja kykyä kestää tappioita. Pankkien sääntelyssä on kuitenkin vielä aukkoja. Ne nousivat esiin, kun yhdysvaltalaisiin alueellisiin pankkeihin kohdistui talletuspako keväällä 2023. Pankkien likviditeettiriskien kansainvälisessä sääntelyssä saattaakin olla korjattavaa.

Myös Suomessa on petrattavaa. Suomen lainsäädännön ja viranomaisten keinot jarruttaa tarvittaessa asuntoluotonannon liiallista kasvua ovat vajavaiset. Suomen Pankki kannattaa ylärajan asettamista sille, kuinka suuri osa lainanhakijan tuloista saisi enintään kulua lainojen hoitoon.

Euroopan pankkijärjestelmän riskinkestävyyttä tulisi vahvistaa EU:n yhteisellä talletussuojalla. Aiemmin Suomessa ja joissakin muissa maissa on pelätty, että hyvin asiansa hoitaneilta pankeilta kerätyt talletussuojamaksut menisivät huonosti asiansa hoitaneiden pankkien tallettajille näiden pankkien konkursseissa. Eurooppalaisten pankkien taseissa on kuitenkin paljon vähemmän järjestämättömiä lainoja kuin aiemmin, joten tämä ei ole enää jarruna talletussuojan käyttöönotolle.

Eurooppalaiset yritykset kaipaavat monipuolisempia tapoja rahoittaa investointejaan ja luoda siten pohjaa toimintansa kasvulle. Nykyisellään eurooppalaiset yritykset ovat liian riippuvaisia pankeilta saatavista lainoista. Jotta Eurooppa pysyy kilpailukykyisenä eikä jää esimerkiksi Yhdysvaltojen ja Kiinan jalkoihin, EU:hun tarvitaan pääomamarkkinaunioni. Euroopan vahva talous olisi paras suoja rahoitusjärjestelmän häiriöitä vastaan.