Blogi

Ensiasuntolainojen määrä kasvoi selvästi veromuutoksen vetämänä

Rahoitusvakaus, Korot | 03.05.2024 | Ville Voutilainen

KIRJOITTAJA



Ville Voutilainen
Vanhempi datatiede-ekonomisti

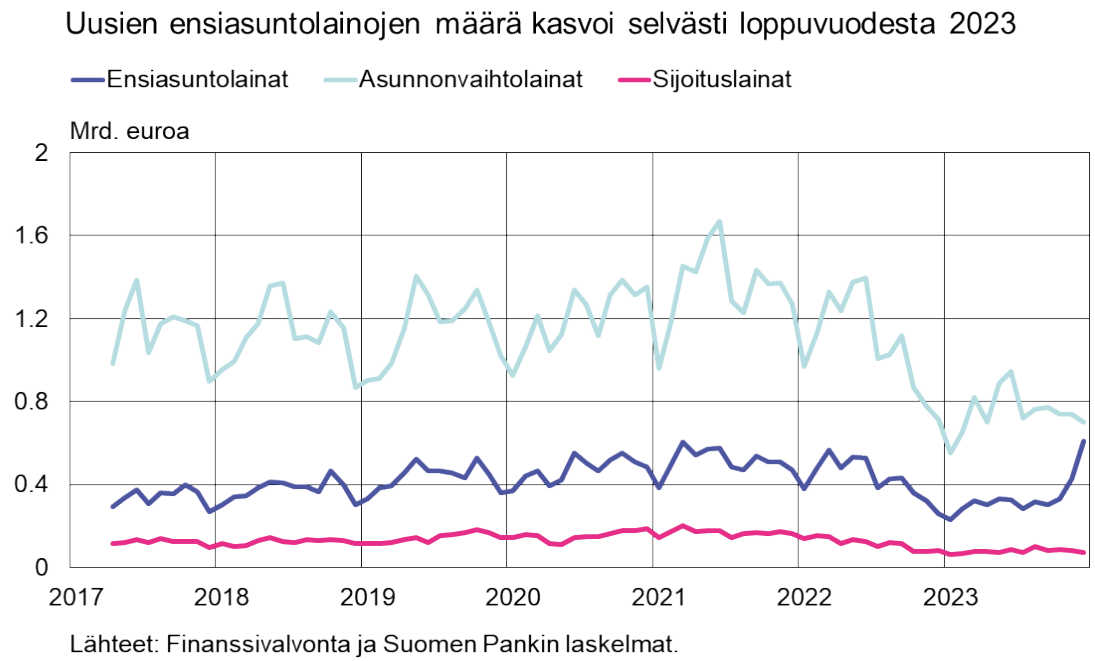
Asuntomarkkinat ovat reagoineet voimakkaasti korkojen poikkeuksellisen nopeaan nousuun. Asuntokauppojen lukumäärä on pudonnut selvästi, mutta uusien ensiasuntolainojen kasvoi selvästi loppuvuodesta 2023.

Asuntomarkkinat ovat reagoineet voimakkaasti korkojen poikkeuksellisen nopeaan nousuun. Asuntojen hinnat olivat helmikuussa noin 11 prosenttia matalammalla kuin kesäkuun 2022 huipussa. Myös asuntokauppojen lukumäärä on pudonnut selvästi. Asuntokaupan hyytyminen näkyy pankkien lainatiskeillä: uusien asuntolainojen nostot olivat vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä matalimmalla tasolla sitten vuoden 2015 ensimmäisen neljänneksen.

Viime vuoden lopulla nähtiin kuitenkin poikkeuksellinen pyrähdys. Syksyllä 2023 hallitus esitti muutoksia varainsiirtoveroihin. Yksi muutoksista oli ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poistaminen, joka tuli voimaan tämän vuoden alussa.

Muutos kannusti ensiasunnonostajia sankoin joukoin pankkien lainatiskeille ennen vuoden vaihtumista. Joulukuussa 2023 uusia ensiasuntolainoja nostettiin noin 609 miljoonan euron edestä (kuvio 1).[1] Asunnonvaihtoon taikka sijoituskäyttöön tulevissa uusissa asuntolainoissa ei havaittu varsinaista piristymistä. Ensiasuntolainojen suhteellinen osuus kaikista uusista asuntolainoista kasvoikin viime vuoden lopussa jopa 44 prosenttiin.

Kuvio 1.



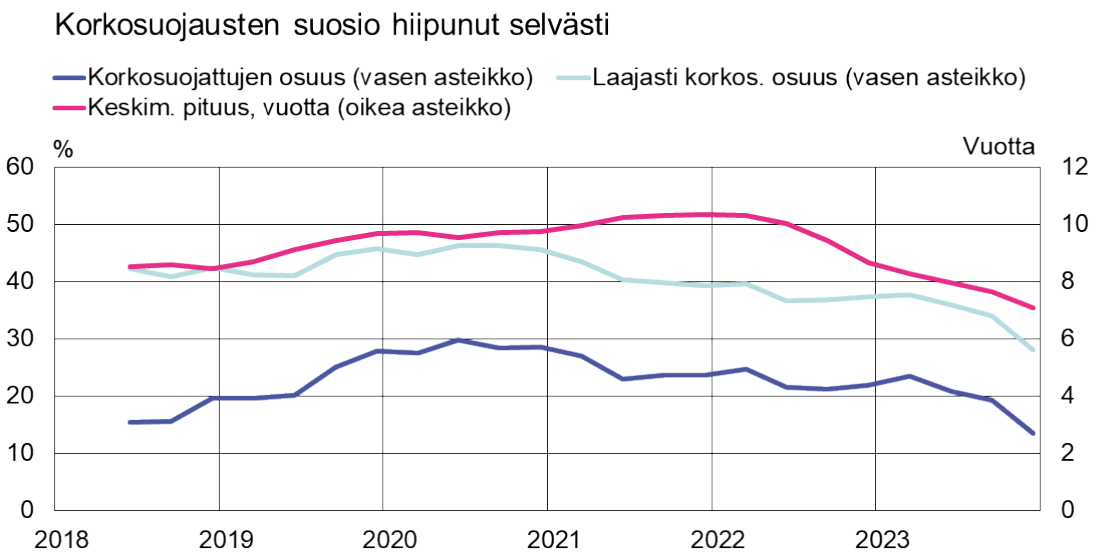
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

3.5.2024 © Suomen Pankki

Uusien asuntolainojen marginaalit ovat pysyneet matalina niin ensiasuntolainoissa kuin muissakin lainoissa. Lainamäärillä painotettu keskimääräinen marginaali oli vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä ensiasuntolainoissa 0,52, asunnonvaihtolainoissa 0,56 ja sijoituslainoissa 0,75 prosenttia.

Muut uusien asuntolainojen ehdot ovat kuitenkin eläneet muuttuneessa korkoympäristössä. Lyhyet korkosidonnaisuudet kasvattivat suosiota merkittävästi vuonna 2023. Vaihtuvakorkoisista lainoista kuuden kuukauden tai lyhyempien viitekorkojen osuus oli noin 45 prosenttia vuonna 2023, kun vielä vuotta aikaisemmin osuus oli vain noin 8 prosenttia. Ensiasuntolainoissa yli kuuden kuukauden viitekorot olivat hieman yleisempiä kuin asunnonvaihto- tai sijoituslainoissa. Korkosuojauksien suosio hiipui selvästi (kuvio 2), mikä johtuu todennäköisesti korkosuojien kallistumisesta ja markkinatoimijoiden odotuksista korkojen jyrkimmän nousuvaiheen olevan jo takana.

Kuvio 2.



Korkosuojausten osuudet ja keskimääräinen pituus (kun suojaa on käytetty). ”Laajasti korkosuojattu” tarkoittaa joko korkosuojaa, kiinteää viitekorkoa tai kiinteää tasaerälainaa.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

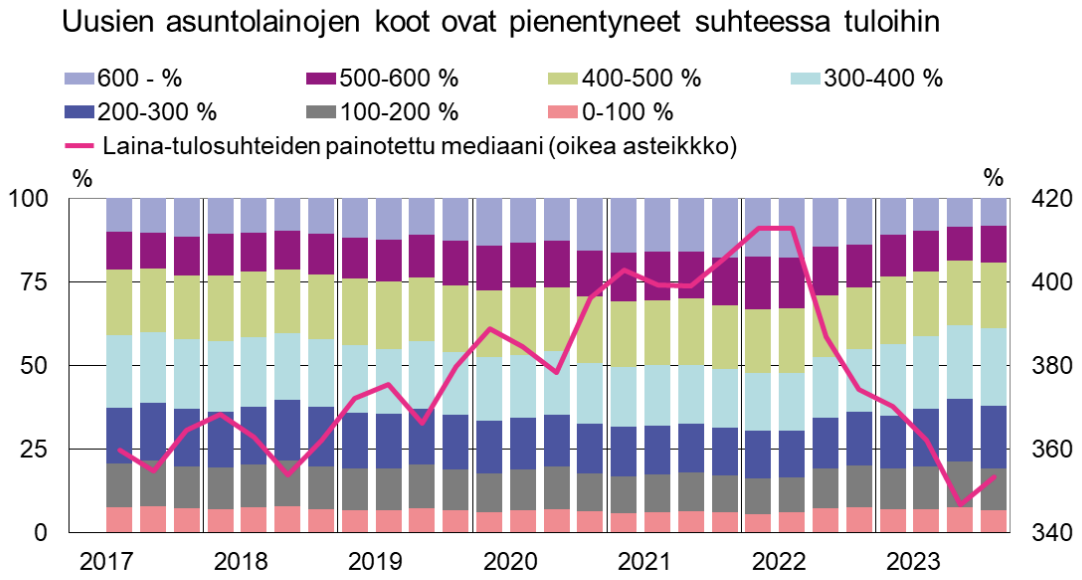
3.5.2024 © Suomen Pankki

Kotitalouksien velkaantuneisuus kääntynyt laskuun

Lainojen kallistuminen käänsi pitkään nousu-uralla olleen kotitalouksien velkaantumiskehityksen. Uusien asuntolainojen koot suhteessa velallisten tuloihin (nk. laina-tulosuhteet) lähtivät selvään laskuun vuoden 2022 aikana (kuvio 3). Keskimäärin uusi asuntolaina oli vuonna 2023 noin kolme ja puolikertainen suhteessa velallisen vuosittaisiin tuloihin, kun vuonna 2021 uusi asuntolaina oli keskimäärin vielä noin nelinkertainen vuosittaisiin tuloihin nähden.[2] Velkaantumisen maltillistumista korkojen äkillisen nousun jälkeen on havaittavissa myös nk. velka-tulosuhteessa, eli asiakkaiden kokonaisvelkojen ja tulojen suhteessa.

Uusien asuntolainojen koon pienentyminen ei kuitenkaan riittänyt kompensoimaan korkojen noususta koituvaa rasitusta, vaan uusista asuntolainoista koituvat hoitomenot suhteessa tuloihin kasvoivat edelleen. Keskimääräinen uudesta asuntolainasta koitunut lainanhoitomeno vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä oli noin 24 prosenttia vuosittaisista tuloista.[3]

Kuvio 3.



Palkit kuvaavat uusien asuntolainojen euromääräistä osuutta eri laina-tulosuhteiden arvoilla. Viiva kuvastaa laina-tulosuhteiden lainamääräpainotettua mediaania.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

3.5.2024 © Suomen Pankki

Asuntomarkkinoiden tilanne yhä haastava

Asuntomarkkinoiden piristyminen veromuutoksen ajamana jäi uusimpien tietojen valossa lyhytaikaiseksi. Kuluttajien epävarmuus on yhä suurta ja talouden alasuuntaiset riskit ovat koholla. Asuntomarkkinoiden taantuma voi jatkua, jos korot pysyvät korkealla odotettua pidempään ja Suomen talouden taantuma syvenee. Rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit voivat myös kasvaa, jos asuntomarkkinoiden jumiutuminen jatkuu vielä ensi vuoteen tai pidemmälle.

Asiasanat

asuntolainat, korot, kotitaloudet