

Yksi maa, monet asuntomarkkinat

21.5.2015 – Euro & talous 2/2015 – Rahoitusvakaus



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Alueellinen eriytyminen näkyy Suomessa voimakkaasti asuntomarkkinoilla ja kotitalouksien velkaantuneisuudessa. Asunnot ovat kasvukeskuksissa kalliimpia kuin muualla Suomessa, ja kasvukeskusten kotitalouksilla on enemmän asuntovelkaa sekä euromääräisesti että tuloihinsa nähden. Pitkällä aikavälillä asunto- ja luottomarkkinoiden toisiaan vahvistavat suhdanteet ja haavoittuvuudet voivat muodostua haitallisiksi rahoitusvakauden ja kokonaistalouden kannalta.



Puolet asuntovelasta harvojen harteilla

Suomessa noin joka toisella kotitaloudella on velkaa – ja joka kolmannella asuntovelkaa. Lainan tarve ja saatavuus riippuvat muun muassa kotitalouden asumismuodosta, elämänvaiheesta ja taloudellisesta tilanteesta. Omistusasujista ja 25–54-vuotiaiden talouksista asuntovelkaa on noin puolella.^[1]

Tyypillisellä asuntovelkaisella kotitaloudella asuntolainaa on noin 74 000 euroa (mediaani). Erot asuntovelallisten välillä ovat kuitenkin suuret. Asuntovelkaisimmalla neljänneksellä asuntolainaa on yli 134 000 euroa (yläkvartiili), vähiten velkaisella neljänneksellä alle 31 000 euroa (alakvartiili). Keskimäärin asuntolainaa on noin 94 000 euroa asuntovelkaista kotitaloutta kohti.

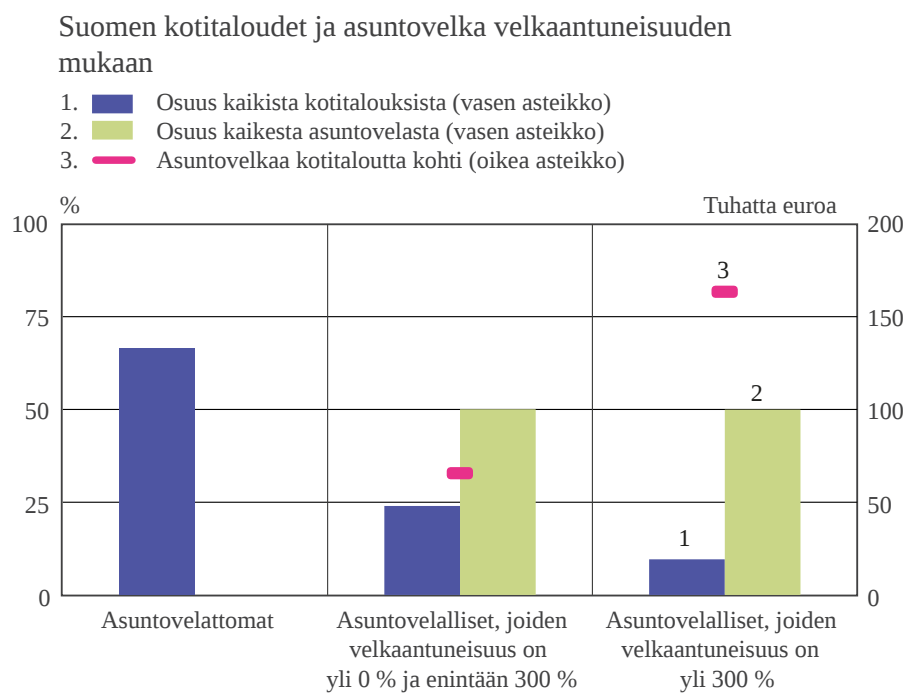
1. Nämä laskelmat perustuvat Tilastokeskuksen varallisuustutkimukseen ja velkaantumistilastoon, joiden uusimmat, vuonna 2015 julkaistut tiedot kuvaavat vuoden 2013 tilannetta.

Asuntovelan jakaumaa kuvaavat tiedot kertovat velkojen keskittymisestä melko suppealle joukolle velkaisimpia kotitalouksia. Pieni osa kotitalouksista vastaa siis euromääräisesti suuresta osasta velkaa. Suuria asuntolainoja ottaneiden kotitalouksien velkarasitus on yleensä suuri myös vuosituloon suhteutettuna.

Noin puolet asuntovelan kokonaismäärästä on velkaantuneimman kymmenyksen harteilla (kuvio 1). Näillä kotitalouksilla on eri käyttötarkoituksiin otettua velkaa yhteensä yli kolme kertaa käytettävissä olevan vuosittaisen rahatulonsa^[2] verran. Alle kolmannes asuntovelkaisista kuuluu tähän tuloihinsa nähden voimakkaasti velkaantuneiden asuntovelallisten joukkoon. Näillä kotitalouksilla asuntolainaa on keskimäärin 163 000 euroa taloutta kohti.

Toinen puoli asuntovelasta on kotitalouksilla, joilla velkaa on enintään kolme kertaa käytettävissä olevan rahatulonsa verran. Näitä asuntovelallisia on noin neljännes kaikista kotitalouksista (yli kaksi kolmaosaa asuntovelkaisista), ja näillä asuntolainaa on keskimäärin 66 000 euroa taloutta kohti.

Kuvio 1.



Velkaantuneisuus = kokonaisvelka, % käytettävissä olevasta rahatulosta vuonna 2013.

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

22.4.2015
eurojatalous.fi

2. Käytettävissä oleva rahatulo sisältää kotitalouden rahamääräiset tuloerät ja työsuhteeseen liittyvät luontoisedut vähennettynä kotitalouden maksamilla välittömällä veroilla, sosiaaliturvamaksuilla ja muilla tulonsiirroilla. Rahatuloihin eivät sisälly laskennalliset tuloerät, kuten laskennallinen asuntotulo.

Asuntovelat keskittyvät kasvukeskuksiin

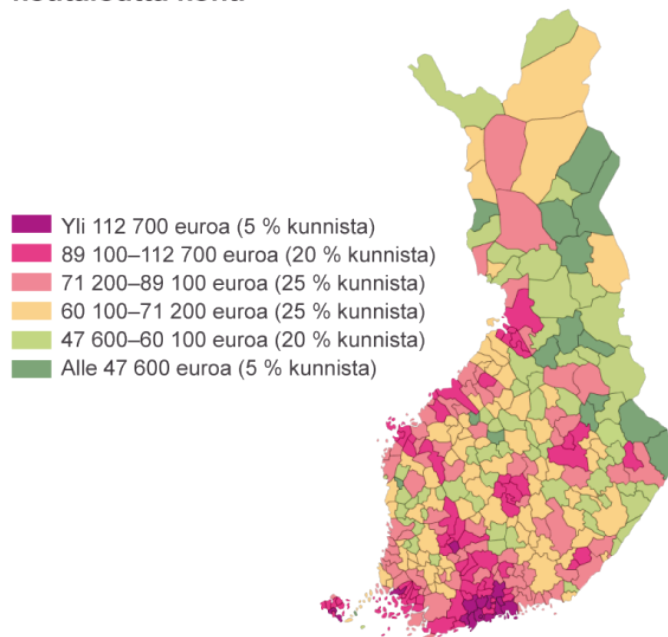
Muuttoliike ja asuntovelkaantuminen ovat runsaampaa pääkaupunkiseudulla ja maakuntien kasvukeskuksissa kuin muualla Suomessa. Väkiluvultaan kasvavia alueita ovat esimerkiksi Helsingin, Jyväskylän, Kuopion, Oulun, Seinäjoen, Tampereen, Turun ja Vaasan seutukunnat.

Suomen kunnat voidaan jakaa eri luokkiin niiden asuntovelallisten keskimääräisen asuntovelkaisuuden perusteella. Tyypillisessä kunnassa asuntovelkaisilla kotitalouksilla on asuntolainaa runsaat 71 000 euroa taloutta kohti. Tätä suurempia asuntolainoja on eniten pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa, maakuntakeskuksissa ja niiden vaikutusalueilla (kuvio 2). Suurimpia asuntolainat ovat Helsingin seutukunnan alueella.

Kasvukeskuksissa kotitalouksilla on enemmän velkaa myös tuloihinsa nähden. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun, muun Uudenmaan ja Ahvenanmaan suuralueilla asuntovelallisilla asuntolainaa on lähes kaksi kertaa käytettävissä olevan rahatulonsa verran. Muualla Suomessa tämä asuntovelan ja asuntovelallisten vuositulon suhde on noin 170 %, kun koko maassa se on noin 180 %.

Kuvio 2.

Asuntovelan määrä kunnittain asuntovelallista kotitaloutta kohti



Asuntovelkaluokat on muodostettu jakauman 5. prosenttipisteen, alakvartiilin, mediaanin, yläkvartiilin ja 95. prosenttipisteen perusteella. Tiedot koskevat vuoden 2013 tilannetta.

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

23.4.2015
eurojatalous.fi

Velat ja hinnat käyvät käsi kädessä

Kasvaville seutukunnille ovat ominaisia paitsi väkiluvun kasvu myös koko maan keskiarvoa nuorempi väestö, parempi työllisyystilanne, vähäisempi työttömyys ja kotitalouksien suuremmat keskimääräiset tulot. Tämä näkyy myös vilkaampana asuntokauppana ja asuntojen kalliimpina neliöhintoina näillä alueilla.

Asuntojen hintojen ja asuntovelkaantumisen välillä on luonnollisesti vahva yhteys. Tämä ilmenee myös kunnittaisessa tarkastelussa siten, että keskivertoasuntovelallisen asuntolainan on suurempi kunnissa, joissa asunnot ovat neliöhinnaltaan kalliimpia (kuviot 3).

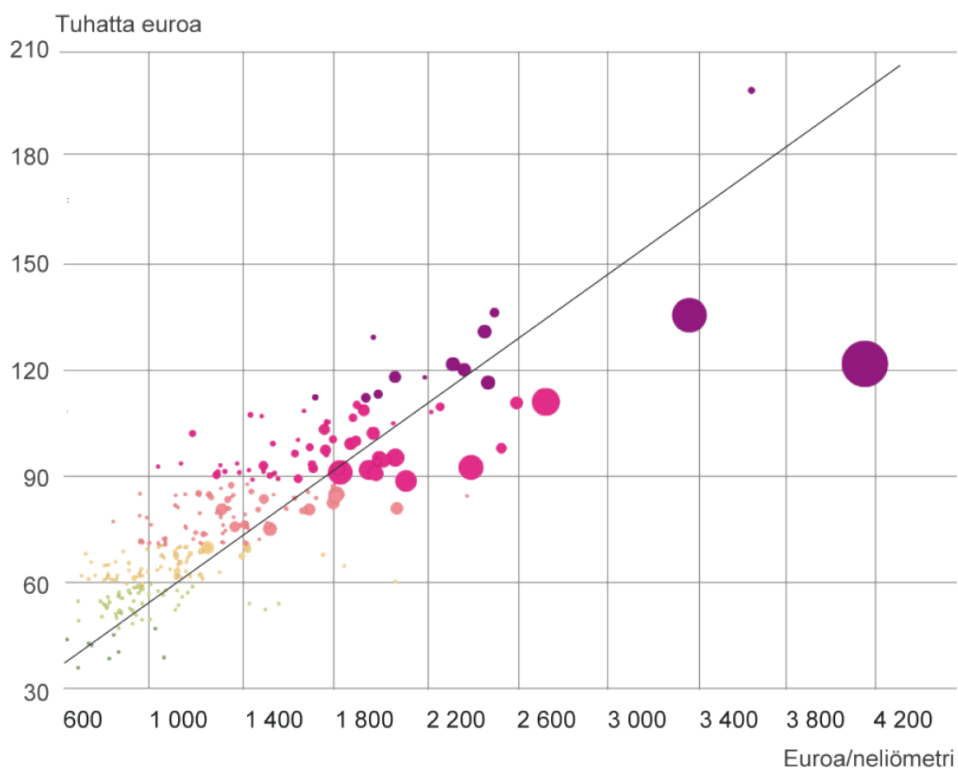
Asuntovelkaantumisen ja asuntojen hintakehityksen välinen yhteys on merkityksellinen rahoitusvakauden näkökulmasta. Asunto- ja luottomarkkinoiden toisiaan vahvistavat suhdanteet voivat pitkällä aikavälillä muodostua haitallisiksi rahoitusjärjestelmän ja talouden vakaan kehityksen kannalta.

Historia on useissa maissa – myös Suomessa – osoittanut, että luotto- ja asuntomarkkinoilla on noususuhdanteessa taipumusta ylikuumeta ja synnyttää velkavetoisia varallisuushintakuplia. Kuplan puhjetessa asuntojen hinnat voivat laskea äkillisestikin, kun taas liiallisen velkaantumisen purkaminen on kriisitilanteessa hidasta.

Kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi ja velkaantumisen ja asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavan kierteen vaimentamiseksi Suomessa otetaan heinäkuussa 2016 käyttöön sitova enimmäisluototussuhde. Tämä nk. lainakatto rajoittaa uuden asuntolainan enimmäiskokoa suhteessa lainalla hankittavan asunnon ja muiden vakuuksien yhteenlaskettuun arvoon. Joissakin maissa asuntoluotonantoon liittyviä riskejä ja haavoittuvuuksia on vähennetty rajoittamalla luotonannon enimmäismäärää myös luotonhakijan tulojen perusteella tai vaatimalla luotonantajilta lisää pääomaa luotonannosta aiheutuvien odottamattomien tappioiden varalle. Enemmän aiheesta, ks. [Finanssikriisien ehkäisyyn tarvitaan lisää keinoja](#).

Kuvio 3.

Asuntovelkaantuneisuus ja asuntojen hinnat kunnittain



Pystyakselilla keskimääräinen asuntovelan määrä asuntovelallista kotitaloutta kohti (tuhatta euroa) ja vaaka-akselilla asunto-osakehuoneistojen keskimääräinen kauppahinta (euroa/neliometri) vuonna 2013. Pisteiden halkaisija kuvastaa asuntovelan kokonaismäärää kunnassa.

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

23.4.2015
eurojatalous.fi

Avainsanat

rahoitusvakaus, asuntomarkkinat, kotitaloudet, velkaantuminen, suhdannesidonnaiset vakaushkat

Kirjoittaja(t)



Hanna Putkuri
Neuvonantaja
etunimi.sukunimi(at)bof.fi