



Suuri asuntovelkaantuneisuus kasvattaa vakausriskejä

19.5.2016 – Analyysi – Rahoitusvakaus



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Suomen rahoitusjärjestelmä on rakenteeltaan altis asuntoluotonannon riskeille. Asuntolainojen määrä on suuri pankkien muuhun lainanantoon ja pankeilta vaadittuihin omiin varoihin verrattuna. Haavoittuvuutta lisäävät myös kotitalouksien aiempaa suurempi velkaantuneisuus ja varallisuuden painottuminen asunto-omaisuuteen. Lisäksi asuntolainavakuudellisten JVK-lainojen käyttö on runsasta sekä pankkien varainhankinnassa että sijoitustoiminnassa. Haavoittuvuuden kasvu on kuitenkin pääosin tasaantunut 2010-luvulla.



Asuntomarkkinoiden laskusuhdanne ollut Suomessa pehmeä

Asuntoluotonannon voimakas kasvu ja kotitalouksien suuri velkaantuneisuus aiheuttavat aika ajoin riskejä eri maissa. Viimeksi nämä riskit toteutuivat laajamittaisesti kansainvälisen finanssikriisin yhteydessä. Kun rahoitusjärjestelmä, reaalitalous ja asuntomarkkinat kriisiytyvät samanaikaisesti, aiheutuu yhteiskunnalle poikkeuksetta

hyvin suuria kustannuksia. Siksi riskien tunnistaminen ja lieventäminen hyvissä ajoin on tärkeää.

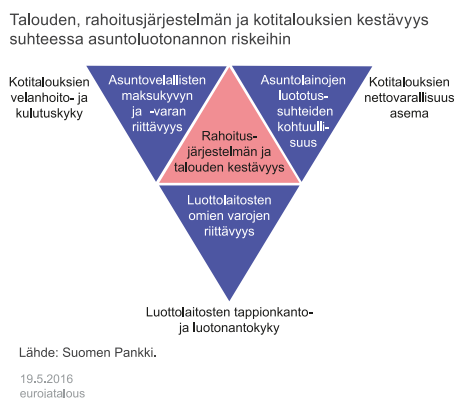
Suomessa talouden väisä kehitys vuoden 2009 syvän taantumän jälkeen on näkynyt asuntomarkkinoilla pitkäkestoisena mutta suhteellisen pehmeänä laskusuhdanteena. Suomen rahoitusjärjestelmä on säilynyt vakaana, ja asuntojen reaaliset hinnat ovat laskeneet maltillisesti. Myös kotitalouksien velkaantuminen on jatkunut, työttömyyden kasvu on pysähtynyt ja yksityinen kulutus on pitänyt yllä kotimaista kysyntää. Lisäksi korkotason madaltuminen on tukenut taloutta.

Tilanne eroaakin selvästi Suomen 1990-luvun alun suuresta lamasta. Silloin markan devalvaatio, ylikuumenneiden asuntomarkkinoiden romahdus, kotitalouksien ylivelkaantumisen purku, työttömyyden voimakas kasvu ja kulutuksen supistuminen yhdessä voimistivat kokonaistaloudellisia haittavaikutuksia. Nämä tekijät myös kasvattivat pankkien luottotappioita ja syvensivät pankkikriisiä, vaikka luottotappiot asuntolainoista jäivät pieniksi.

Kolme aallonmurtajaa rahoitusvakauden turvana

Talouden ja rahoitusjärjestelmän kyky sietää asuntoluotonannosta ja kotitalouksien velkaantumisesta aiheutuvia vakauriskejä rakentuu usean suojaavan tekijän varaan (kuvio 1). Rahoitusvakauden näkökulmasta keskeisiä suojaavia tekijöitä ovat

- 1) asuntovelallisten maksukyvyyn ja -varan riittävyys
- 2) asuntolainojen luototussuhteiden kohtuullisuus
- 3) luottolaitosten omien varojen riittävyys.



Kuvio 1

Eri tekijöiden kykyä suojata asuntovelallisia ja pankkeja riskeiltä punnitaan erityisesti niissä epäsuotuisissa tilanteissa, joissa kotitalouksien velanhoidorasitus kasvaa, asuntojen nimelliset hinnat laskevat ja pankeille aiheutuu joko suoria tai välillisiä tappioita luotonannosta. Reaalitalouden kautta välittyvien riskien vakavuus riippuu mm. kotitalouksien kulutusvarasta sekä yritysten maksukyvyistä ja halukkuudesta investoida.

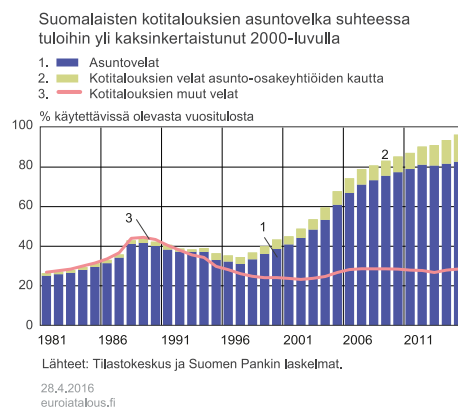
Riskien torjunnan kuvaannollisista aallonmurtajista ensimmäinen – kotitalouksien kyky

maksaa velkansa ja kuluttaa – vähentää riskien laajamittaisen toteutumisen todennäköisyyttä. Toisena suojauskurina kotitalouksien hyvä nettovarallisuusasema lisää kotitalouksien kykyä sopeutua oman taloutensa muutoksiin ja pienentää luottoriskien toteutumisesta pankeille aiheutuvia suoria tappioita. Kolmanneksi luottolaitosten vahva vakavaraisuus tukee näiden laitosten kykyä kestää riskien toteutumisesta aiheutuvia tappioita sekä parantaa niiden edellytyksiä hankkia rahoitusta ja myöntää luottoja heikossakin taloudellisessa suhdanteessa.

Suomessa rahoitusvakautta turvaavia tekijöitä on pyritty vahvistamaan riskejä ennaltaehkäisevästi. Finanssivalvonta on antanut pankeille suosituksia asuntolainanhakijoiden maksuvaran laskemisesta ja luototussuhteiden suuruudesta.^[1] Lainakattoa koskevat säännökset tulevat voimaan heinäkuussa 2016. Lisäksi luottolaitoksille on asetettu lisäpääomavaatimuksia. (Makrovakausviranomaisten keinoista riskien torjumiseksi tarkemmin artikkelissa [Suomen naapurimaat suitsivat asuntoluotonantoon.](#))^[2]

Asuntovelat aiempaa suuremmat tuloihin nähden

Keskeinen riskien ja haavoittuvuuksien syntyyn vaikuttava tekijä on kotitalouksien suuri velkaantuneisuus. Suomessa kotitalouksien asuntovelka on 2000-luvulla yli kaksinkertaistunut suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon (kuvio 2). Asumiseen liittyvien velkojen merkitystä korostaa lisäksi se, että myös kotitalouksien asunto-osakeyhtiöiden kautta ottamat lainat ovat olleet kasvussa. Muuta velkaa kotitalouksilla on tuloihin verrattuna sitä vastoin vähemmän kuin esimerkiksi 1980-luvun jälkipuoliskolla.



Kuvio 2

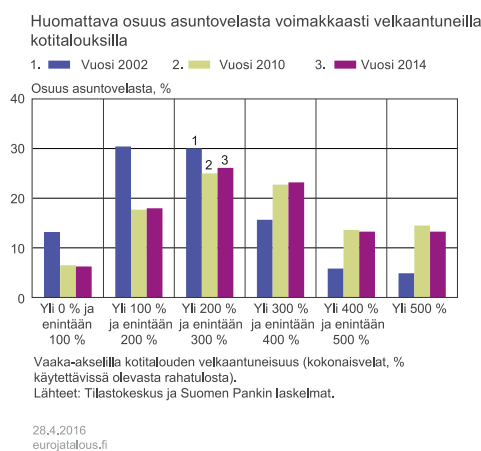
Asuntovelkaantumisen voimakas kasvu 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä johtui osin kahdesta luotonmyöntökäytäntöjen rakenteellisesta muutoksesta, joiden vaikutus kasvuvauhtiin on tasaantunut 2010-luvulla. Uusien asuntolainojen keskimääräinen euromäärä kasvoi ja laina-ajat pitenevät merkittävästi 1990-luvun

1. Finanssivalvonnan valvottav tiedote henkilöasiakkaiden asuntorahoituksesta (8.6.2010).

2. Ks. myös Euroopan järjestelmäriskikomitean raportti Report on residential real estate and financial stability in the EU (joulukuu 2015). Raportissa makrovakausviranomaisten keinot torjua riskejä on jaettu kolmeen luokkaan samaan tapaan kuin tämän artikkelin kuviossa 1.

tilanteeseen verrattuna. Uusille asuntolainoille sovitut takaisinmaksuajat ovat kuitenkin Suomessa yhä kansainvälisesti vertaillen lyhyet eli keskimäärin 18 vuotta, joskin monissa lainoissa tyypillisesti noin 20 tai 25 vuotta. Alun perin yli 30 vuodeksi myönnetty asuntolainat ovat sen sijaan erittäin harvinaisia.

2000-luvun alun tilanteeseen verrattuna aiempaa useampi asuntovelallinen on voimakkaasti velkaantunut tuloihinsa nähden. Velkaantumistahdin hidastumisen myötä tilanne on kuitenkin hieman parantunut vuoden 2010 jälkeen. Viimeisimpien tietojen mukaan yli neljännes (26,5 %) asuntovelasta on kotitalouksilla, joiden kokonaisvelat ovat yli nelinkertaiset käytettävissä olevaan vuotuisen rahatuloon verrattuna (kuvio 3). Vuonna 2002 vastaava osuus asuntovelasta oli alle 11 % ja vuonna 2010 suurimmillaan runsaat 28 %.



Kuvio 3

Asuntolainojen vaihtuvakorkoisuus lisää tuloihinsa nähden voimakkaasti velkaantuneiden kotitalouksien haavoittuvuutta. Lainan lyhennystavasta riippuen viitekoron nousu joko lisää kuukausittaisia velanhoitomenoja (annuiteetilaina) tai pidentää takaisinmaksuaikaa (tasaerälaina).

Käynnissä oleva asuntolainakorkojen verovähennyskelpoisuuden asteittainen alentaminen aiemmasta 100 prosentista 25 prosenttiin vuonna 2019 lisää vastaisuudessa kotitalouksien korkomenoja erityisesti tilanteessa, jossa korkotaso nousee. Tällä hetkellä korkotason odotetaan säilyvän matalana pidemmän aikaa.^[3] Korkovähennyksen pienentyminen on kuitenkin omiaan vähentämään suurten asuntolainojen houkuttelevuutta, mikä on myönteistä rahoitusvakauden kannalta.

Finanssivalvonnan suosituksen mukaan pankkien tulee selvittää ja ottaa luottopäätöksessään huomioon asuntolainanhakijan maksuvara laskemalla, miten suureksi velanhoitomenojen osuus kuukausituloista kasvaisi, jos lainan korko nousisi 6 prosenttiin eikä lainan takaisinmaksuaikaa olisi mahdollista venyttää yli 25 vuoteen. Finanssivalvonnan vuoden 2012 otantatutkimus uusista asuntolainoista osoitti, että tarkastellussa kolmen päivän otoksessa noin joka neljännellä uuden asuntolainan

3. EKP:n neuvosto odottaa, että ohjauskorot pysyvät nykyisellä tasolla tai sitä alemmilla pidemmän aikaa. Ks. Euroopan keskuspankki (2016) Talouskatsaus 2/2016.

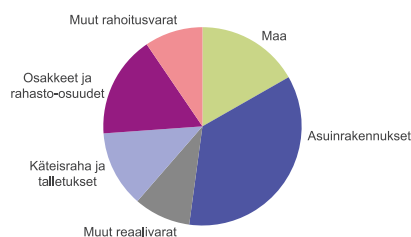
saaneella stressatut velanhoitomenot olisivat olleet huomattavan suuret, yli 40 % nettotuloista.^[4]

Kotitalouksien varallisuus painottuu asunto-omaisuuteen

Huomattava osa suomalaisten kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta koostuu asuinrakennuksista (kuvio 4).^[5] Asuntovarallisuuden suurta osuutta selittää mm. se, että omistusasuminen on Suomessa selvästi yleisempää kuin asunnon vuokraaminen.^[6] Lisäksi asuntojen nimelliset hinnat ovat pitkällä aikavälillä nousseet merkittävästi.

Varallisuuden rakenne on 2000-luvulla säilynyt Suomessa pääosin ennallaan. Varallisuus, kuten velkakin, on kuitenkin jakautunut epätasaisesti kotitalouksien kesken. Varallisuushintojen lasku voisi vähentää erityisesti voimakkaasti velkaantuneiden, nettovarallisuusasemaltaan heikkojen kotitalouksien kulutusta.^[7]

Suomalaisten kotitalouksien varallisuus painottuu asunto-omaisuuteen



Tiedot koskevat vuoden 2014 loppu tilannetta.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

28.4.2016
eurojatalous.fi

Kuvio 4

Uusien asuntovelallisten omarahoitus usein niukka

Osa viime vuosina otetuista asuntolainoista on luotonmyöntöhetkellä ollut varsin suuria suhteessa lainan vakuutena olevan asunnon arvoon. Finanssivalvonnan otantatutkimuksissa tarkastelluissa muutaman päivän otoksissa useamman kuin joka kolmannen uuden asuntolainan omarahoitusosuus on ollut alle 10 %, ja näistä monessa tapauksessa asuntolaina on ollut suurempi kuin asunnon ostohinta. Suuret luototussuhteet ovat olleet yleisempiä ensiasunnonostajien kuin asunnonvaih-tajien tapauksessa.^[8]

4. Finanssivalvonta (2012) Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2012.

5. Arviot kotitalouksien varallisuuden arvosta ja rakenteesta vaihtelevat laskentatavasta riippuen. Kuvio 4 perustuu Tilastokeskuksen rahoitustilinpitoon, jonka mukaan asuntovarallisuuden osuus kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta on runsas kolmannes. Tilastokeskuksen kotitalouskohtaiseen aineistoon perustuvassa varallisuustutkimuksessa oman asunnon osuus kokonaisvaroista on suurempi eli keskimäärin yli puolet.

6. Rahoitusvarallisuuden suhteellisen pieni osuus suomalaisten kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta – erityisesti kansainvälisesti vertaillen – johtuu osittain siitä, että Suomessa kotitalouksien lakisääteisistä työeläkemaksuista kertyvät säästöt katsotaan työeläkelaitosten varoiksi. Monessa muussa maassa eläkesäästäminen on vapaaehtoista ja siihen liittyvät varat luetaan kotitalouksien rahoitusvaroiksi.

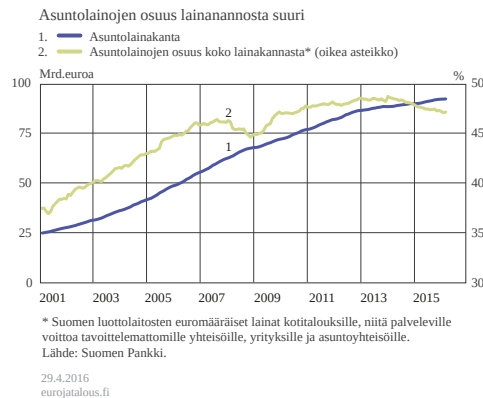
7. Ks. esimerkiksi Essi Eerolan blogikirjoitus [Asuntolainat ja Yhdysvaltojen suuri taantuma](#).

Suomessa heinäkuussa 2016 voimaan tuleva asuntolainojen enimmäisluototussuhde, ns. lainakatto, estää vastaisuudessa pankkeja myöntämästä suuria asuntolainoja kotitalouksille, joilla ei ole sääntelyn edellyttämiä riittäviä vakuuksia. Vakuudet voivat olla myös muita reaali- vakuuksia kuin lainalla hankittava asunto.

Asuntolainan suuri koko suhteessa asunnon arvoon (pieni omarahoitusosuus) kasvattaa asuntojen hintojen laskuun liittyviä riskejä. Suomessa asuntolainojen kuukausittainen lyhentäminen kuitenkin hillitsee kotitalouksien velkaantumista ja vähentää riskiä, että asuntovelallisen kokonaisvarat taloudellisessa stressitilanteessa supistuisivat jäljellä olevaa velkaa pienemmiksi.

Asuntolainojen merkitys suuri mutta riskipainot osin pienet

Asuntolainojen osuus Suomen luottolaitosten euromääräisistä lainoista kotitalouksille ja yrityksille on huomattavan suuri. Vuoden 2016 alussa tämä osuus oli noin 47 %, mikä oli noin 10 prosenttiyksikköä suurempi kuin vuonna 2001 (kuvio 5). Viimeisen kahden vuoden aikana osuus on kuitenkin hieman pienentynyt, kun asuntolainakanta on kasvanut hitaasti ja siten vähemmän kuin yrityksille ja asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen kanta.



Kuvio 5

Luottolaitoksilta vaaditut omat varat asuntoluotonantoon liittyvien riskien kattamiseksi riippuvat paitsi luottolaitoksille asetetuista yleisistä vakavaraisuusvaatimuksista ja asuntolainojen määrästä myös asuntolainojen arvioidusta riskillisyydestä eli niiden riskipainotetusta määrästä. Mitä suurempi lainan riskipaino on, sitä enemmän luottolaitoksella tulee olla omia varoja suhteessa lainan määrään.^[9]

Ns. sisäisiä luottoluokitusmalleja (internal ratings based approach, IRBA) käyttävät suomalaiset pankit arvioivat asuntolainoista aiheutuvien odottamattomien luottotappioiden määrän tällä hetkellä vähäiseksi. IRBA-malleja käyttävät pankit soveltavat vakavaraisuuslaskennassaan näihin arvioihin perustuvia riskipainoja.

8. Finanssivalvonta (2012) Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2012.

9. Esimerkiksi asuntolaina, jonka riskipaino on 10 %, sitoo 10,5 prosentin vakavaraisuusvaatimuksella pankin omia varoja 1,05 % vastuun määrästä. Vakavaraisuuslaskennan standardimenetelmää käyttävien pankkien tapauksessa asuntolainojen riskipaino on 35 %.

Makrovakauden näkökulmasta alle 10 prosentin suuruiset riskipainot ovat kuitenkin pienet, kun otetaan huomioon kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät riskit sekä rahoitussektorin että reaalityalouden kannalta.^[10]

Asuntolainavakuudellisten JVK-lainojen merkitys kasvanut

Asunto- ja muun luotonannon rahoittamiseksi suomalaiset pankit ovat riippuvaisia sekä yleisön talletuksista että markkinaehtoisesta varainhankinnasta. Pankit hankkivat aiempaa suuremman osan markkinaehtoisesta rahoituksestaan joukkovelkakirjalainoilla, joiden vakuutena on asuntolainoja. Näiden ns. katettujen joukkovelkakirjalainojen osuus pankkien markkinarahoituksesta oli vuoden 2015 lopussa yli 40 % ja osuus koko JVK-rahoituksesta yli 60 %.^[11]

Pankkien pitkäaikaisen varainhankinnan lisääntyminen on myönteistä rahoituksen pysyvyyden kannalta, mutta katettujen JVK-lainojen yleistyminen lisää myös pankkien varojen sitoutuneisuutta. Lisäksi pankit ovat sijoittaneet muiden pohjoismaisten pankkien ja asuntoluottolaitosten liikkeeseen laskemiin asuntolainavakuudellisiin JVK-lainoihin mm. näiden lainojen hyvän saatavuuden, likvidiyden ja vakuuskelpoisuuden vuoksi. Tämä lisää asuntolainojen ja niihin kytkeytyvien velkapapereiden kokonaismerkitystä taseen molemmilla puolilla.

Velkapapereiden ristiinomistukset ja pankkisektorin keskittyneisyys ja kytkeytyneisyys voivat voimistaa maiden rajat ylittäviä asuntoluotonantoon liittyviä tartuntariskejä. Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien kolmen ison pankin osuus lainanannosta on suuri, yli 60 %.^[12] Asuntoluotonanto on vieläkin keskittyneempää, sillä kolmen suurimman pankin osuus asuntolainakannasta on yli 80 % (kuvio 6).^[13] Kolmesta suuresta pankista kaksi on suoraan kytköksissä muuhun pohjoismaiseen pankkisektoriin, mikä voi lisätä yhteispohjoismaisten haavoittuvuuksien merkitystä. (Enemmän aiheesta, ks. [Pohjoismaisen finanssisektori altis asuntomarkkinoiden riskeille.](#))

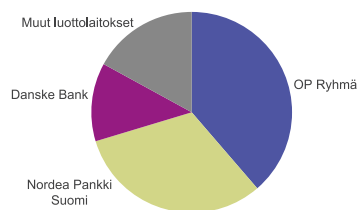
10. Finanssivalvonnan johtokunnan kannanotto pankkien asuntolainojen riskipainojen alhaisesta tasosta ja tarpeesta niiden korottamiseksi (22.12.2015).

11. Finanssivalvonta (2016) Pankkisektorin vakavaraisuus vahva, toimintaympäristön aiheuttamat riskit korkealla.

12. Finanssialan Keskusliitto (2015) Finanssialan vuositalasto 2014.

13. Suomen Pankin tiedot asuntolainojen kokonaismäärästä ja pankkien tilinpäätökset vuonna 2015.

Asuntoluotonanto keskittynyt Suomessa kolmeen suurimpaan pankkiin



Markkinaosuudet vuoden 2015 lopussa.
Lähteet: Suomen Pankki ja pankkien tilinpäätökset.
28.4.2016
eurojatalous.fi

Kuvio 6

Avainsanat

asuntoluotonanto, rahoitusvakaus, velkaantuminen, kotitaloudet, pankit