



ANALYYSI

Asuntovelalliset ovat kestäneet lainojensa korkoriskin

21.5.2025 – Analyysi – Rahoitusvakaus



Johanna Honkanen
Vanhempi datatiede-ekonomisti



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Suomessa valtaosa asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia, joten velalliset kantavat korkojen nousuun liittyvän riskin. Korkojen lasku ja aiemmin otetut korkosuojaukset helpottavat nyt velanhoitoa. Asuntovelalliset suoriutuivat lainanhoitomenoistaan myös korkojen äkillisen nousun aikana, mikä osoittaa velallisten hyvää riskinkestävyyttä. Lainanottajien tulee varautua talouden riskeihin vastaisuudessaakin riittäväillä puskureilla. Artikkelissa on hyödynnetty ensi kertaa positiivista luottotietorekisteriä, jonka käyttö alkoi Suomessa keväällä 2024.



Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus, lainojen vaihtuvakorkoisuus ja siihen liittyvät velallisten ja koko talouden riskit ovat yksi Suomen rahoitusjärjestelmän merkittävistä haavoittuvuuksista (ks. [Maailma murroksessa – voimapolitiikka vaarana vakaudelle](#)).

Kotitalouksien velat ovat pienentyneet suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin vuoden 2021 jälkeen – ensimmäistä kertaa merkittävästi sitten 1990-luvun alun laman. Velkaantuneisuuden pienentyminen on johtunut uuden lainanoton vähäisyydestä korkojen noustua ja siitä, että nimellisarvoiset tulot ovat kasvaneet verrattain nopeasti viime vuosina. Velkaantuneisuus on edelleen suurta verrattuna Suomen omaan historiaan ja euroalueen maiden keskiarvoon.

Valtaosa kotitalouksien velasta ja velanhoitorasituksesta liittyy asumiseen, sillä asuntolainat ja kotitalouksien maksettavina olevat taloyhtiöiden lainat muodostavat lähes kolme neljäsosaa kotitalouksien tilastoidusta velasta. Huhtikuussa 2025 noin 1,3 miljoonalle suomalaiselle eli noin 23 prosentille väestöstä oli rekisteröity omaan asuntoon ja/tai sijoitusasuntoon liittyvää asuntolainaa (ilman taloyhtiölainoja). Kotitalouksista noin 29 prosentilla on omistusasuntoon liittyvää asuntolainaa, ja omistusasunnossa asuvista kotitalouksista asuntolainaa on noin 46 prosentilla eli lähes joka toisella (Tilastokeskuksen vuoden 2023 tieto).

Artikkelissa julkaistaan ensimmäistä kertaa tietoja, jotka perustuvat kuluttajaluotoille perustettuun positiiviseen luottotietorekisteriin (ks. [Mikä positiivinen luottotietorekisteri on?](#)).^[1] Artikkelissa keskitytään asuntolainoihin, jotka muodostavat noin 70 % rekisteriin ilmoitetusta velasta. Lisäksi artikkelissa tarkastellaan asuntovelallisten rekisteriin ilmoitettuja kokonaisvelkoja, koska myös muut kuluttajaluotot kuin asuntolainat rasittavat asuntovelallisten taloutta. Rekisterin tietosisällössä on vielä joitakin puutteita, mutta kerättävät tiedot laajenevat myöhemmin nykyisestä (ks. [Positiivisessa luottotietorekisterissä on vielä kehitettävää](#)).

1. Artikkelissa on käytetty tietoja ja lukuja, joissa ei ole tunnistettu virheitä tai merkittäviä puutteita. Uuden aineiston käyttöön ja lukujen tulkintaan voi silti liittyä epävarmuutta. Epävarmuustekijät vähenevät, kun aineistoa kertyy lisää ja sen yksityiskohtaisesta analyysistä saadaan lisää kokemusta. Artikkelissa julkaistut positiivisen luottotietorekisterin luvut eivät ole osa Suomen Pankin julkaisemia tilastoja.

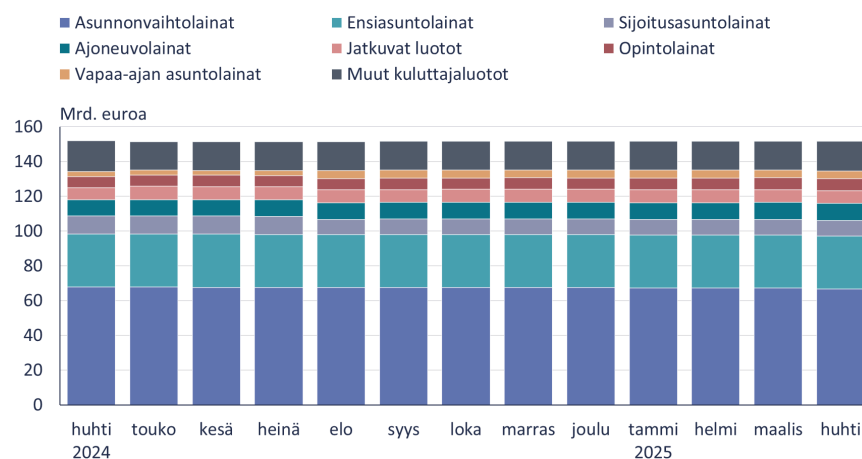
i Mikä positiivinen luottotietorekisteri on?

Verohallinnon tulorekisteriryksikön ylläpitämä positiivinen luottotietorekisteri (lyhyemmin rekisteri) otettiin käyttöön huhtikuussa 2024. Rekisteri sisältää lähes reaaliaikaisia tietoja yksityishenkilöiden luotoista ja takauksista mutta ei ns. negatiivisia luottotietoja, kuten luottotietolain mukaisia maksuhäiriömerkintöjä. Huhtikuussa rekisteri sisälsi tietoja yhteensä noin 152 mrd. euron suuruisesta luottokannasta, mikä kuvaa kattavasti kotitalouksien henkilökohtaisia velkoja. Luottotietojen lisäksi rekisteri sisältää velallisten palkka-, eläke- ja etuustulot sekä luotonannossa selvitettyt tulotiedot.^[2]

Rekisterissä on tietoja henkilöistä, joilla on suomalainen henkilötunnus ja jotka asuvat Suomessa tai joilla on jokin muu erityinen side Suomeen. Luottotiedot kattavat tällä hetkellä asuntolainat (erikseen ensi- ja sijoitusasuntolainat), vapaa-ajan asuntolainat, opintolainat, ajoneuvolainat, jatkuvat luotot ja muut kuluttajansuojalain piiriin kuuluvat erilaiset kuluttajaluotot (kuvio 1). Rekisteri sisältää luotot sekä kotimaisilta että ulkomaisilta luottolaitoksilta ja muilta luotonantajilta, jotka ovat velvollisia ilmoittamaan tietoja. Rekisterin sisältö laajenee myöhemmin, ja siinä on vielä kehitettävää.

Kuvio 1.

Positiivinen luottotietorekisteri antaa kattavan kuvan kotitalouksien velasta



Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.
© Suomen Pankki 21.5.2025

Rekisteri on luotonantajien, velallisten ja eräiden viranomaisten käytettävissä niille laissa säädettyjä tarkoituksia varten. Tavoitteena on ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista sekä yksittäisissä luotonantotilanteissa että koko talouden ja rahoitusjärjestelmän vakauden kannalta. Rekisteri parantaa

luotonantajien kykyä arvioida luotonhakijoiden luottokelpoisuutta. Sähköisen asiointipalvelun tiedot auttavat myös velallisia hallitsemaan omaa talouttaan. Lisäksi rekisteri antaa viranomaisille tietoa, joka tukee esimerkiksi luottomarkkinoiden tilastointia, seurantaa ja valvontaa.

Suomen Pankki käyttää rekisterin aineistoa muodossa, jossa laina- ja velalliskohtaisia tietoja ei voida enää yhdistää tiettyyn henkilöön. Aineisto syventää rahoitusvakauden seurantaa ja analyysia, sillä se paljastaa velallisten välisiä eroja, jotka jäävät piiloon koko kotitaloussektoria tai yhteenlaskettua luottokantaa kuvaavissa tilastoissa. Siten se tukee myös vakauden turvaamiseksi tarvittavien makrovakauseräpolitiikan toimien valmistelua yhdessä Finanssivalvonnan kanssa. Suomen Pankki ja Finanssivalvonta käsittelevät aineistoa pilvipalvelualustalle kehittämässään analytiikkajärjestelmässä. Central Banking palkitsi järjestelmän maaliskuussa 2025 merkittävänä rahoitusvakautta edistävänä hankkeena.^[3]

Korkojen lasku ja korkosuojaukset helpottavat nyt velanhoitoa

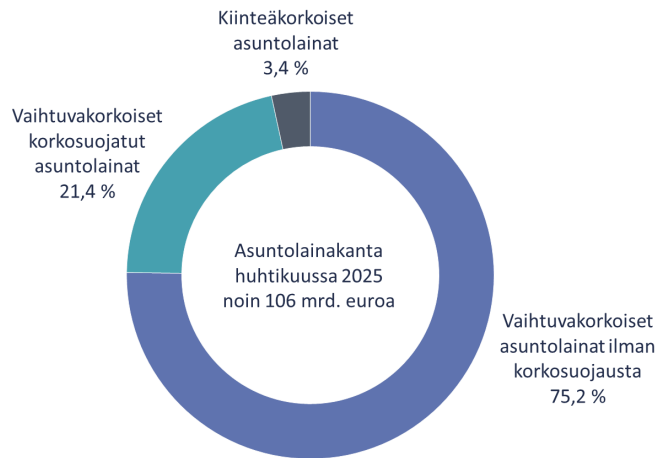
Valtaosa suomalaisten asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia. Lainojen korot on sidottu enimmäkseen eripituisiin euriborkorkoihin, joista 12 kuukauden euribor on käytetyin. Osassa vaihtuvakorkoisista asuntolainoista on erikseen sovittu maksullinen korkosuojaus (kuvio 2). Suojaus voi olla korkokatto, jolloin lainan korolle on sovittu yläraja, tai korkoputki, jolloin korolla on sekä ylä- että alaraja. Huhtikuussa 2025 korkosuojaus oli runsaassa viidesosassa (21 %) asuntolainakannasta. Korkosuojattujen lainojen osuus kannasta on hieman pienentynyt vuotta aiemmasta. Noin 11 prosenttiin uusista asuntolainoista (euromäärästä) on otettu suojaus 12 viime kuukauden aikana. Kiinteäkorkoiset lainat ovat Suomessa hyvin harvinaisia.

2. Ks. rekisteristä tarkemmin [laki positiivisesta luottotietorekisteristä \(739/2022\)](#) ja Verohallinnon kuvaus rekisteristä.

3. Ks. [Financial stability initiative: Bank of Finland/Fin-FSA's credit register and cloud-based analytics platform – Central Banking](#) (englanniksi).

Kuvio 2.

Suomi on vaihtuvakorkoisten mutta osin korkosuojattujen asuntolainojen maa

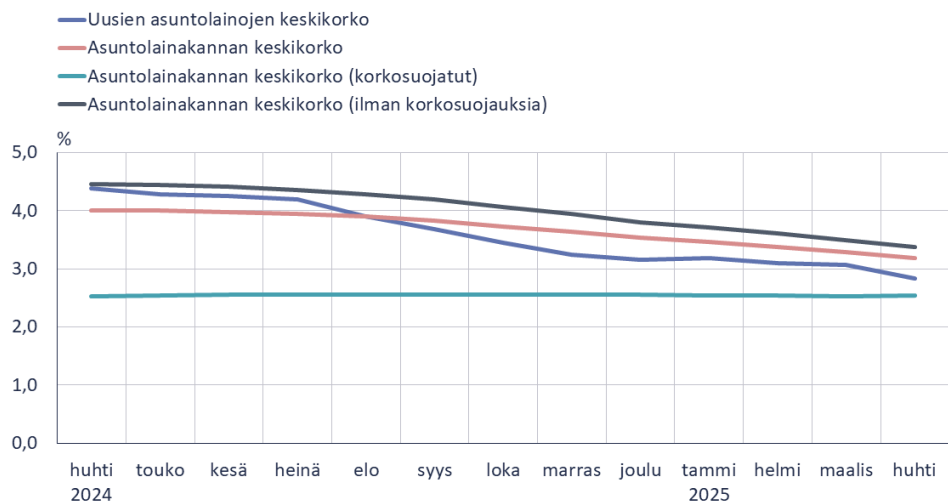


Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.
© Suomen Pankki 21.5.2025

Euriborkorot nousivat jyrkästi vuosina 2022–2023, mikä nosti nopeasti uusien ja vanhojen asuntolainojen korkoja ja kasvatti velallisten korkomenoja. Euriborit ovat laskeneet syksyn 2023 jälkeen, mikä puolestaan on alentanut lainakorkoja ja helpottanut velanhoitoa. Korkosuojattujen lainojen korot pysyivät alhaisina, keskimäärin 2,5 prosentissa, myös nykyistä selvästi korkeampien viitekorkojen aikana (kuvio 3). Markkinoilla hinnoiteltujen odotusten mukaan euriborkorkojen lasku tässä korkosykliässä olisi enimmäkseen jo toteutunut, mutta lainojen korot laskevat vielä viipeellä. Korkotason odotetaan jäävän korkeammaksi kuin vuosina 2013–2021, jolloin euriborit olivat poikkeuksellisen alhaisia ja pitkään jopa negatiivisia.

Kuvio 3.

Asuntolainojen korot ovat laskeneet euriborkorkojen vanavedessä



Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.
© Suomen Pankki 21.5.2025

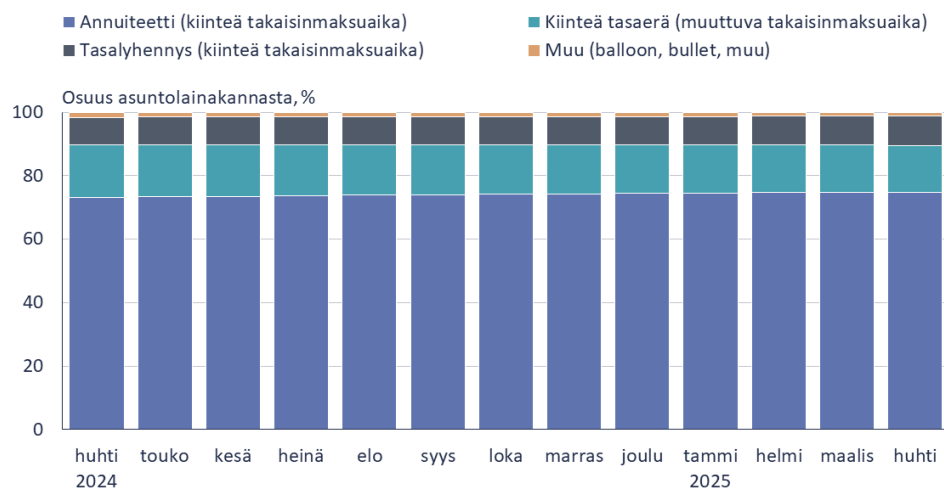
Asuntolainojen kuukausittaisten lainanhoitomenojen herkkyys korkotason muutoksille riippuu koron tyypin, korkojakson pituuden ja mahdollisen korkosuojauksen lisäksi lainan lyhennystavasta eli siitä, miten lainan lyhennykset määräytyvät. Vaihtuvakorkoisen lainan lyhennystapa määrittää, miten viitekoron muutos korontarkistuspäivänä vaikuttaa lyhennysten suuruuteen ja ajoittumiseen ja siten kuukausittaisten maksuerien kokoon ja lukumäärään. Ilman korkosuojausta koron nousu kasvattaa aina lainanhoitomenoja – joko ennemmin tai vasta myöhemmin, jos laina-aika pidentyy.

Valtaosa asuntolainoista (75 % euromäärästä) on annuiteetilainoja (kuvio 4), eli asuntovelalliset maksavat lainoja takaisin muuttuvina tasaerinä, joiden suuruus riippuu lainan koosta, korosta ja alun perin sovitusta takaisinmaksuajasta. Jos lainan korko korontarkistuspäivänä nousee, annuiteetilainan kaikki tulevat kuukausittaiset maksuerät kasvavat siten, että ne pysyvät keskenään samansuuruisina. Kun korko laskee, maksuerät vastaavasti pienenevät. Lainan takaisinmaksuaika pysyy sen sijaan ennallaan, jos velallinen ei erikseen neuvottele siihen muutosta tai pidä tilapäistä lyhennysvapaata.^[4]

Osa asuntolainoista (15 %) maksetaan kiintein tasaerin, jolloin koron nousu pidentää lainan takaisinmaksuaikaa, mutta kuukausittainen maksuerä pysyy alkuperäisen suuruisena. Vastaavasti koron lasku nopeuttaa lainan takaisinmaksua. Kiinteiden tasaerälainojen alkuperäiset takaisinmaksuajat ovat keskimäärin lyhyempiä kuin annuiteetilainojen, jotta lainalla on tarvittaessa varaa pidentyä koron noustessa. Silti riskinä on, että kuukausittaiset korkomenot voivat kasvaa niin suuriksi, että laina-aika venyy erittäin pitkäksi tai laina ei lyhene enää ollenkaan.

Kuvio 4.

Valtaosa asuntolainoista on annuiteetilyhenteisiä



Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.

© Suomen Pankki 21.5.2025

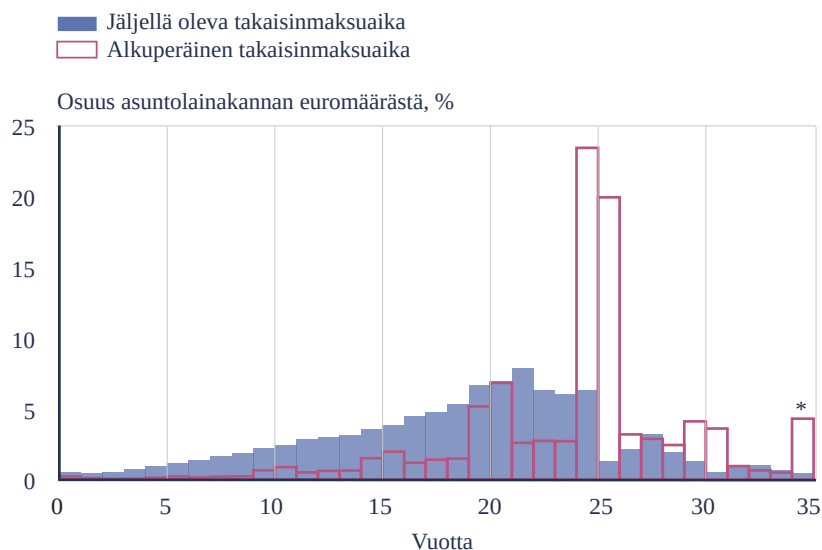
4. Tasalyhenteisissä lainoissa (osuus asuntolainakannasta 9 % huhtikuussa 2025) lainan takaisinmaksuaika ja kuukausittainen lyhennys ovat kiinteitä, mutta kuukausittaiset korkomenot ja siten kuukausittaiset maksuerät riippuvat lainan korosta ja jäljellä olevasta lainamäärästä. Laina-ajan loppuksi maksettavien bullet- ja balloon-lainojen osuus asuntolainakannasta on erittäin pieni.

Takaisinmaksuaikaa koskeva rajoite on vähentänyt erittäin pitkiä asuntolainoja

Asuntolainojen säännöllinen takaisinmaksu näkyy asuntolainakannassa lainojen jäljellä olevissa takaisinmaksuajoissa, jotka ovat selvästi lyhyempiä kuin samojen lainojen alkuperäiset takaisinmaksuajat (kuvio 5). Huhtikuussa 2025 asuntolainakannan keskimääräinen alkuperäinen takaisinmaksuaika oli noin 24 vuotta, kun taas jäljellä oleva laina-aika oli keskimäärin alle 19 vuotta. Asuntolainojen säännöllinen takaisinmaksu hillitsee kotitalouksien velkamäärän kasvua. Samalla korkomenot koko laina-ajalta jäävät pienemmiksi verrattuna tilanteeseen, jossa lainoja lyhennettäisiin selvästi nykyistä hitaammin tai vähemmän.

Kuvio 5.

Säännölliset lyhennykset pienentävät asuntolainakannan jäljellä olevaa laina-aikaa



*Jakauman oikean hännän ääriarvot niputettu leikkuriarvoon 35 vuotta. Tiedot kuvaavat huhtikuun 2025 lopun tilannetta.

Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.

© Suomen Pankki 21.5.2025

Uudet asuntolainat ovat tavallisesti noin 25 vuoden pituisia, mutta kotitaloudet ottavat myös selvästi tätä lyhyempiä tai pidempiä lainoja. Tavanomaista pidemmät asuntolainat ovat myös keskimäärin tavanomaista suurempia. Toukokuun 2024 ja huhtikuun 2025 välillä nostettujen asuntolainojen keskimääräinen alkuperäinen takaisinmaksuaika oli noin 22 vuotta eli lyhyempi kuin koko asuntolainakannassa alun perin (24 vuotta).

Hyvin pitkien asuntolainojen myöntäminen on vähentynyt sen jälkeen, kun 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika tuli voimaan kuluttajansuojalaissa heinäkuussa 2023. Laki sallii pankkien poiketa 30 vuoden ylärajasta 10 prosentin osuudessa uusien

asuntolainojen euromäärästä kullakin vuosineljänneksellä. Juuri ennen enimmäistakaisinmaksuajan käyttöönottoa noin 30 ja 35 vuoden pituiset uudet asuntolainat olivat huomattavasti nykyistä yleisempiä osassa pankeista. Yli 30 vuoden pituiset lainat yleistyivät vähitellen vuodesta 2018 alkaen, mutta sitä ennen ne olivat hyvin harvinaisia.

Suomen hallitus linjasi huhtikuussa 2025, että se purkaa asuntorahoituksen sääntelyä muun muassa kasvattamalla asuntolainojen enimmäispituutta 30 vuodesta 35 vuoteen.^[5] Tarkoituksena on edistää asuntovelallisten muuta säästämistä ja sijoittamista lainanlyhennysten rinnalla. Jos asuntolainat pidentyvät yleisesti, se on omiaan kasvattamaan kotitalouksien velkaantuneisuutta, korkomenoja ja taloudellisia riskejä (ks. myös Marja Nykäsen puhe). Jos asuntolainat lisäksi suurentuvat, se voi nostaa asuntojen hintoja halutuimmilla alueilla. Asuntolainojen keskikoko ja kotitalouksien velkaantuneisuus kasvoivat nopeasti 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä, jolloin noin 20 ja 25 vuoden pituiset lainat yleistyivät aiemman noin 10–15 vuoden sijasta.^[6]

Maksuviiveet ovat pysyneet vähäisinä

Keskeiset kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät riskit ovat osin toteutuneet viime vuosina, mutta eivät siinä mitassa, että ne olisivat uhanneet rahoitusjärjestelmän vakautta. Korot ovat nousseet aiemmalta hyvin alhaiselta tasolta (korkoriski). Kotitalouksien nimelliset tulot ovat kasvaneet, mutta reaalin ostovoima on pienentynyt ja se on yhä pienempi kuin suurimmillaan vuonna 2021. Lisäksi työttömyys ja kuluttajien kokemana työttömyyden uhka ovat lisääntyneet viimeksi kuluneen vuoden aikana (tuloriski). Asuntojen hinnat ovat laskeneet tuntuvasti vuoden 2022 puolivälin jälkeen, mikä on pienentänyt joidenkin kotitalouksien nettovarallisuutta^[7] (vakuus- ja varallisuusriski).

Asuntovelalliset ovat enimmäkseen onnistuneet sopeutumaan aiempaa vaikeampaan talousympäristöön. Hoitamattomien lainojen (eli yli 90 päivää erääntyneenä olleiden lainojen tai todennäköisesti maksamatta jäävien lainojen) osuus asuntolainakannasta on kasvanut, mutta osuus ei ole huolestuttavan suuri. Asuntolainojen maksuviiveet ovat pysyneet vähäisinä. Yli 60 päivää viivästyneitä maksuja oli huhtikuussa yhteensä noin 0,6 prosentissa asuntolainakannasta (kuvio 6). Maksuviive näkyy, kunnes velallinen on maksanut viivästyneen maksuerän tai sopinut luotonantajan kanssa uudesta maksuohjelmasta.

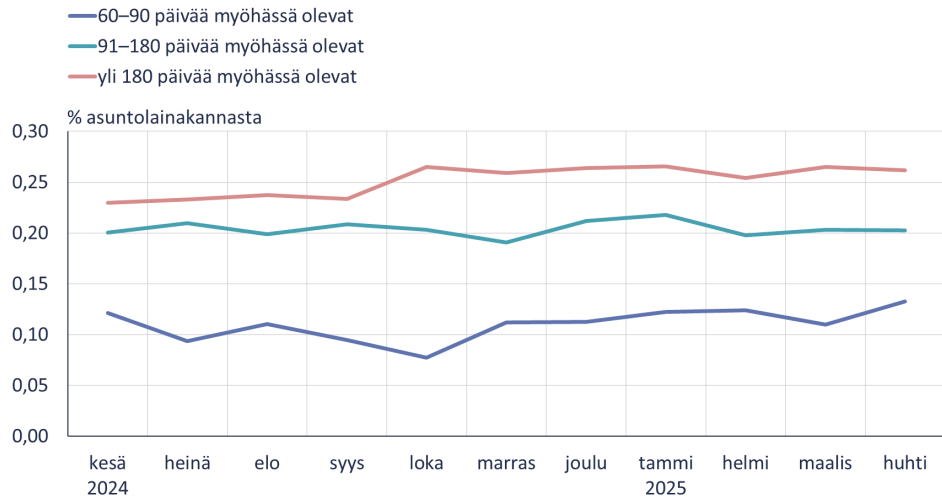
5. Ks. tarkemmin [hallituksen puoliväliriihen kasvutoimet](#), joista jotkin liittyivät asuntorahoitukseen.

6. Ks. [Pitkissä ja suurissa asuntolainoissa riskinsä – Ruotsin huoli on myös meidän – Euro ja talous](#).

7. Tilastokeskuksen [kotitalouksien varallisuus](#) -tilaston mukaan asuntovelkaisten omistusasujien nettovarallisuuden nimellisarvon mediaani pysyi ennallaan vuodesta 2019 vuoteen 2023, mutta vastaava reaalin arvo aleni tuntuvasti (–14 %) kuluttajahintojen nousun vuoksi. Muutos on samankaltainen, kun tarkastellaan samojen kotitalouksien oman pääasiallisen asunnon arvon kehitystä vuosien 2019 ja 2023 välillä.

Kuvio 6.

Maksuviiveet asuntolainoissa ovat pysyneet vähäisinä



Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.
© Suomen Pankki 21.5.2025

Finanssivalvonta on suositellut vuodesta 2010 alkaen, että pankit arvioisivat asuntolainanhakijoiden kuormitetut lainanhoitomenot ja maksuvaran vähintään 6 prosentin lainakorolla ja enintään 25 vuoden takaisinmaksuajalla.^[8] Suosituksella on pyritty varmistamaan, että lainanottajat kestävät vaihtuvakorkoisiin lainoihinsa liittyvän riskin korkojen noususta ja korkomenojen tuntuvastakin kasvusta. Suositus on voinut osaltaan hillitä erityisen riskipitoisten, lainanottajan tuloihin nähden suurten asuntolainojen myöntämistä, ja se on siten voinut parantaa lainanottajien riskinkestävyyttä. Finanssivalvonta on lisäksi antanut täydentävän suosituksen asuntolainanhakijoiden enimmäisvelanhoitorasitteesta, joka tuli voimaan vuoden 2023 alussa. Sen mukaan asuntolainanottajan kaikkien velkojen kuormitetut hoitomenot saisivat viedä pääsääntöisesti enintään 60 % nettotuloista.^[9]

Asuntovelalliset voivat hakea talouteensa joustoa pitämällä tilapäisiä lyhennysvapaita eli maksamalla vain korkomenoja. Huhtikuussa 2025 noin 4,6 % asuntolainakannasta oli pankin kanssa neuvotellulla lyhennysvapaalla (kuvio 7). Lisäksi 2,4 % asuntolainakannasta oli sellaisella alkuperäisen lainasopimuksen mahdollistamalla lyhennysvapaalla, josta asiakkaan ei ole tarvinnut neuvotella enää erikseen ennen lyhennysvapaan aloittamista.^[10] Lyhennysvapaat ovat hieman vähentyneet 12 viime

8. Finanssivalvonta täsmensi asuntolainanhakijoiden maksuvaralaskelmaa koskevaa suositusta (MOK 4/2018, ohjeen kohta 33) vuonna 2020 siten, että kesäkuusta 2021 lukien laskelmassa tulisi ottaa huomioon asuntolainan lisäksi myös mahdollinen taloyhtiölainan pääomavastikkeen kasvu korkojen noustessa sekä mahdollinen taloyhtiölainan lyhennysvapaan päätyminen.

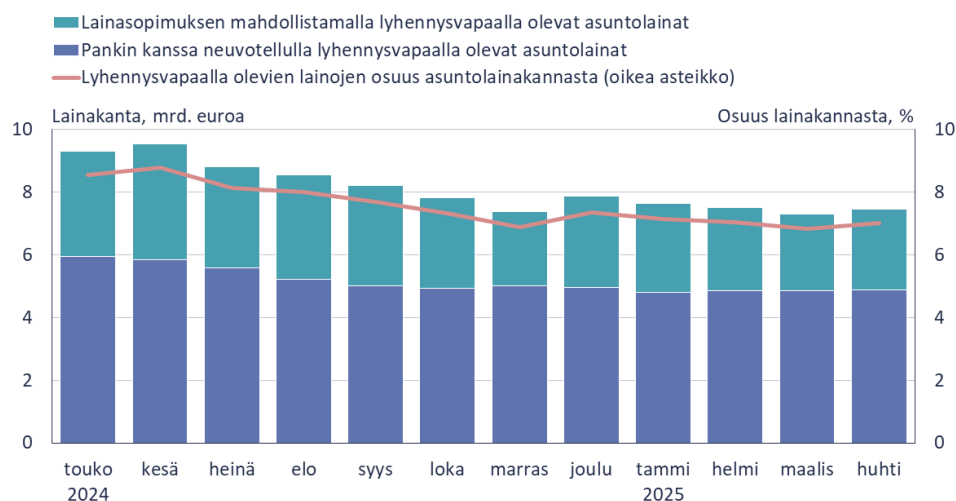
9. Vuonna 2023 voimaan tulleen suosituksen mukaan arvioissa tulisi ottaa huomioon asuntolainaa, pääomavastikkeet ja lainanottajan kaikki muut velat. Kuormitetut velanhoitomenot tulisi laskea vähintään 6 prosentin korolla ja enintään 25 vuoden takaisinmaksuajalla. Finanssivalvonta odottaa suuntaa antavana viitearvona, että kuormitetulta velanhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisien lainojen osuus olisi enintään 15 % luotonantajan myöntämien uusien asuntolainojen euromäärästä kalenterivuoden aikana.

10. Lainasopimuksen mahdollistamalla lyhennysvapaalla oleviksi lainoiksi on määriteltäviä lainat, joissa lainasta maksetaan ainoastaan korkoja mutta joille ei ole voimassa olevaa, pankin kanssa erikseen sovittua

kuukauden aikana, mikä voi kertoa aiemmin otettujen lyhennysvapaiden päättämisestä ja siitä, että uusille joustoille ei ole ollut yhtä suurta tarvetta kuin korkojen noustessa. Korkojen nousu on myös saattanut kannustaa osaa velallisista maksamaan lainojaan pois aiemmin suunniteltua nopeammin.

Kuvio 7.

Lyhennysvapaalla olevien asuntolainojen osuus on pienentynyt



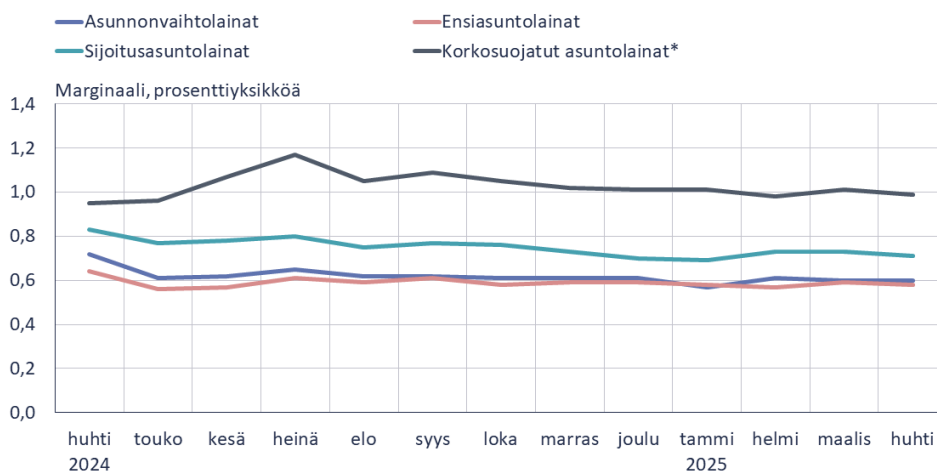
Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.
© Suomen Pankki 21.5.2025

Uusien asuntolainojen marginaalit ovat pysyneet jokseenkin ennallaan 12 viime kuukauden aikana (kuvio 8). Marginaaleissa ei siten näy merkkejä siitä, että pankit olisivat hinnoitelleet niihin merkittävästi aiempaa suurempia luottoriskejä. Marginaalit ovat Suomessa kansainvälisesti vertaillen kapeita, mikä voi kertoa myös pankkien välisestä kilpailusta. Ensiasunto- ja asunnonvaihtolainojen keskimääräiset marginaalit ovat lähellä toisiaan, kun taas sijoitusasuntolainojen marginaalit ovat hieman suurempia. Korkosuojattujen asuntolainojen marginaalit ovat keskimäärin noin puoli prosenttiyksikköä suurempia kuin kaikkien asuntolainojen marginaalit keskimäärin. Osa pankeista veloittaa korkosuojauksen hinnan osana marginaalia, kun taas osa pankeista voi periä korkosuojauksesta erillisen palkkion, joka ei sisälly marginaaliin eikä korkoon.

lyhennysvapaata.

Kuvio 8.

Uusien asuntolainojen marginaaleissa ei näy merkkejä luottoriskien kasvusta



* Joissain tapauksissa asiakkaan ostaman korkosuojauksen hinta sisältyy lainan marginaaliin.

Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.

© Suomen Pankki 21.5.2025

Asuntovelallisten velkarasitusta kasvattavat myös muut kuluttajaluotot

Asuntovelallisilla voi olla asuntolainan lisäksi myös muuta velkaa, kuten auto- tai mökkilainaa. Nämä muut velat voivat lisätä asuntovelallisen velanhoitorasitusta merkittävästi, ja velanhoitomenot voivat kasvaa kokonaisuutena hyvin suuriksi. Siksi on tärkeää, että riskien arvioinnissa ja luottopäätöksissä huomioidaan kaikki luotonhakijan velat ja niihin liittyvät menot. Positiivinen luottotietorekisteri edistää osaltaan tätä.

Asuntovelallisten kokonaisvelkataakkaa voidaan havainnollistaa jakamalla uudet, myönnetyt asuntolainat^[11] eri luokkiin lainanottajan *velkaantuneisuuden* perusteella. Velkaantuneisuutta voidaan mitata kahdella eri suhdeluvulla (velkaantuneisuuden mittarilla):

- asuntolaina-tulosuhteella eli uuden asuntolainan määrällä suhteessa lainanottajan vuosituloihin (engl. loan-to-income, LTI) (mittari 1) ja
- kokonaisvelka-tulosuhteella eli lainanottajan velkojen kokonaismäärällä suhteessa lainanottajan vuosituloihin (engl. debt-to-income, DTI) (mittari 2).^[12]

Mittarin 1 mukaan tarkasteltuna uusia asuntolainoja on euromääräisesti eniten luokissa, joissa lainanottajalla on asuntolainaa 200–350 % suhteessa vuosituloihin (kuvio 9, kolme korkeinta sinistä pylvästä). Kun lainanottajan kaikki velat otetaan huomioon (mittari 2), uusia asuntolainoja on eniten luokissa, joissa lainanottajalla on velkaa

11. Asuntolainat on myönnetty toukokuun 2024 ja huhtikuun 2025 välisenä aikana.

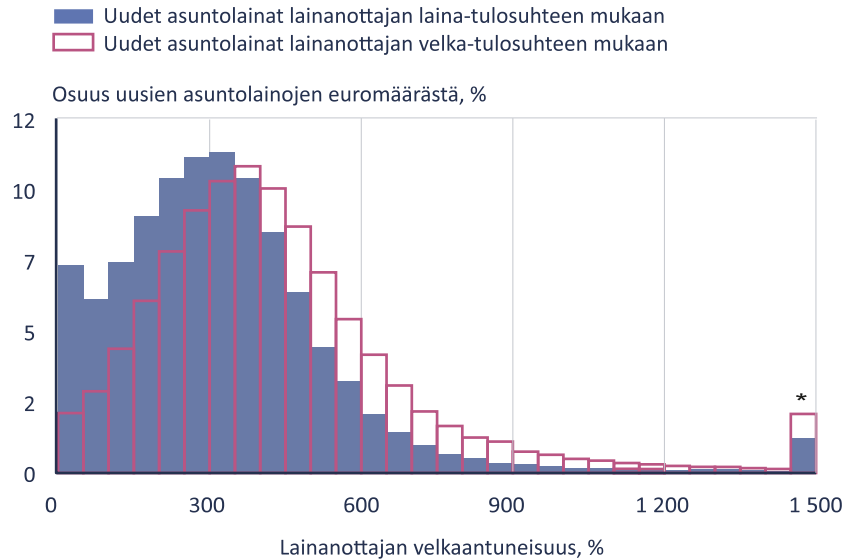
12. Velkojen kokonaismääränä käytetään lainanottajan kaikkia asunto- ja muita kuluttajaluottoja uuden asuntolainan ottamisen jälkeen ja vuosituloina tuloja, jotka pankki on selvittänyt joko lainanottajalta tai muulla tavoin arvioidakseen lainanottajan luottokelpoisuutta.

300–450 % suhteessa tuloihin (kolme korkeinta graniitinpunaista pylvästä). Tyypillinen uuden asuntolainan ottaneen henkilön asuntolaina-tulosuhde on noin 350 %, kun taas kokonaisvelka-tulosuhde on selvästi suurempi, noin 440 %.^[13]

Kun lainanottajan velkaantuneisuuden mittarina käytetään kokonaisvelka-tulosuhdetta (mittari 2), selvästi suurempi osa uusista asuntolainoista on henkilöillä, joilla on hyvin runsaasti velkaa suhteessa tuloihin, verrattuna tilanteeseen, jossa mittarina käytetään suppeampaa asuntolaina-tulosuhdetta (mittari 1). Tämä näkyy kuviossa siten, että uusien asuntolainojen jakauma (histogrammi) on enemmän oikealla ja sen oikeanpuoleinen häntä on paksumpi silloin, kun velkaantuneisuuden mittarina käytetään kokonaisvelka-tulosuhdetta asuntolaina-tulosuhteen sijasta.

Kuvio 9.

Osalla asuntolainanottajista on muutakin velkaa, mikä näkyy suurina kokonaisvelkoina suhteessa tuloihin



13. Lainanottajan tyypillisellä velkaantuneisuudella tarkoitetaan tässä asuntolainan koolla (euromäärällä) painotettua velkaantuneisuusmittarin mediaania. Painotettu mediaani kuvaa suuruusjärjestykseen laitettujen asuntolainojen keskimmästä havaintoa siten, että sitä suurempien ja pienempien lainojen euromäärä on yhtä suuri.

Suuret velka-tulosuhteet yleisempiä asunnonvaihto- ja sijoitusasuntolainoissa kuin ensiasuntolainoissa

Toukokuun 2024 ja huhtikuun 2025 välillä uusista asuntolainoista 25 % oli ensiasunnon ostoon myönnettyjä lainoja, 11 % sijoitusasuntolainoja ja 64 % oman asunnon vaihtoon liittyviä lainoja. Ensiasuntolainat ovat tyypillisesti suurempia kuin muut uudet asuntolainat. Tammi-huhtikuussa 2025 nostettujen uusien ensiasuntolainojen tyypillinen koko (mediaani) oli noin 126 000 euroa, kun taas asunnonvaihtolainojen vastaava koko oli noin 102 000 euroa ja sijoitusasuntolainojen selvästi pienempi, noin 69 000 euroa.^[14]

Osalla asunnonvaihtajista ja asuntosijoittajista on kuitenkin ensiasunnonostajiin verrattuna enemmän muita kuluttajaluottoja ja aiemmin nostettuja asuntolainoja, joiden vuoksi heidän kokonaisvelkansa voivat olla suuremmat suhteessa tuloihin. Tätä voidaan havainnollistaa tarkastelemalla eri käyttötarkoituksiin otettuja uusia asuntolainoja sen mukaan, kuinka paljon lainanottajalla on kokonaisuutena velkaa suhteessa vuosituloihin.

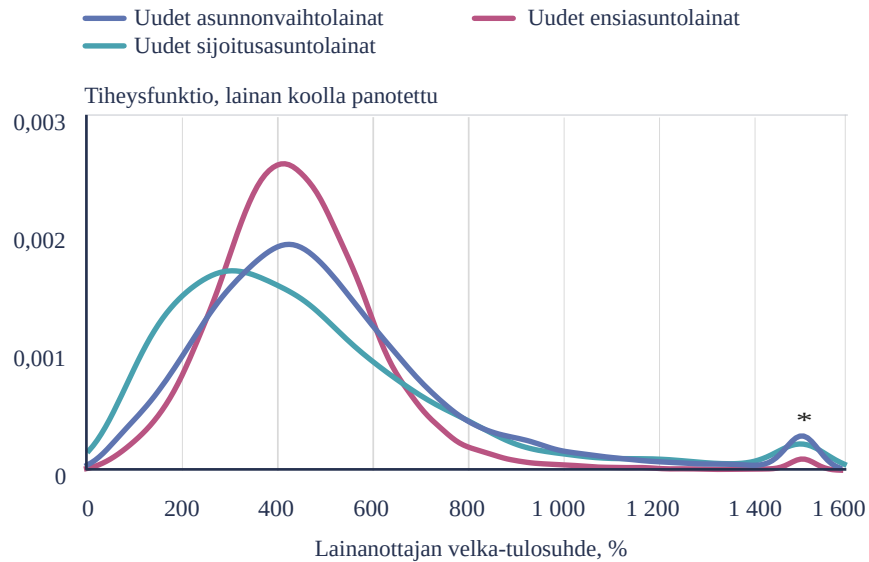
Uusien ensiasuntolainojen tapauksessa tyypillinen lainanottajan velka-tulosuhde on 436 %, kun taas asunnonvaihtolainojen tapauksessa se on hieman suurempi (461 %) ja sijoitusasuntolainojen tapauksessa hieman pienempi (406 %).^[15] Uusista asunnonvaihto- ja sijoitusasuntolainoista on ensiasuntolainoihin verrattuna suurempi osa henkilöillä, joilla on hyvin runsaasti velkaa suhteessa tuloihin (kuvio 10). Tämä näkyy kuviossa siten, että uusia asunnonvaihto- ja sijoitusasuntolainoja kuvaavien jakaumien oikeanpuoleiset hännät ovat paksumpia verrattuna ensiasuntolainojen jakaumaan.

14. Asuntolainan koon mediaani on suuruusjärjestykseen laitettujen asuntolainojen keskimäinen havainto siten, että sitä suurempien ja pienempien lainojen lukumäärä on yhtä suuri. Yksittäiset poikkeavat havainnot vaikuttavat mediaaniin vähemmän kuin keskiarvoon.

15. Uudet asuntolainat (euromäärä) lainanottajan velka-tulosuhteen mukaan on esitetty kuviossa 10 (lainan koolla painotettuna) tiheysfunktiona. Tiheyskuvio kuvaa käytännössä samaa kuin kuvion 9 histogrammi, mutta jatkuvana jakaumana ilman, että asuntolainat on jaettu erillisiin luokkiin. Kunkin tiheysfunktion alle jäävä pinta-ala on yhtä suuri (yksi), sillä pinta-ala kuvaa todennäköisyyttä sille, että lainanottajan velka-tulosuhde on tietyllä vaihteluvälillä.

Kuvio 10.

Uusia asunnonvaihto- ja sijoitusasuntolainoja myönnetty ensiasuntolainoihin verrattuna enemmän lainanottajille, joilla on paljon velkaa suhteessa tuloihin



* Jakauman oikean hännän ääriarvot on niputettu leikkuriarvoon 1 500 %.

Uudet asuntolainat toukokuusta 2024 huhtikuuhun 2025.

Kuvio esittää lainasummalla painotettua uusien asuntolainojen jatkuvaa jakaumaa lainanottajan eri velka-tulosuhteen tasoilla.

Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.

© Suomen Pankki 21.5.2025

Kotitaloudet ovat varovaisia ottamaan uusia riskejä

Kotitalouksia ovat koetelleet viime vuosina useat toimintaympäristön muutokset ja epävarmuudet. Viiden viime vuoden aikana koronapandemia, Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, kulutustavaroiden ja palveluiden kallistuminen, Lähi-idän kriisi ja geopoliittisten ja kauppapoliittisten jännitteiden voimistuminen maailmalla ovat ylläpitäneet kuluttajien epävarmuutta Suomen ja oman taloutensa näkymistä. Vaikka inflaatio on nyt hidastunut ja korkotaso laskenut, kotitalouksien ostovoima on edelleen heikompi ja korkomenot ovat suuremmat kuin vielä vuonna 2021.

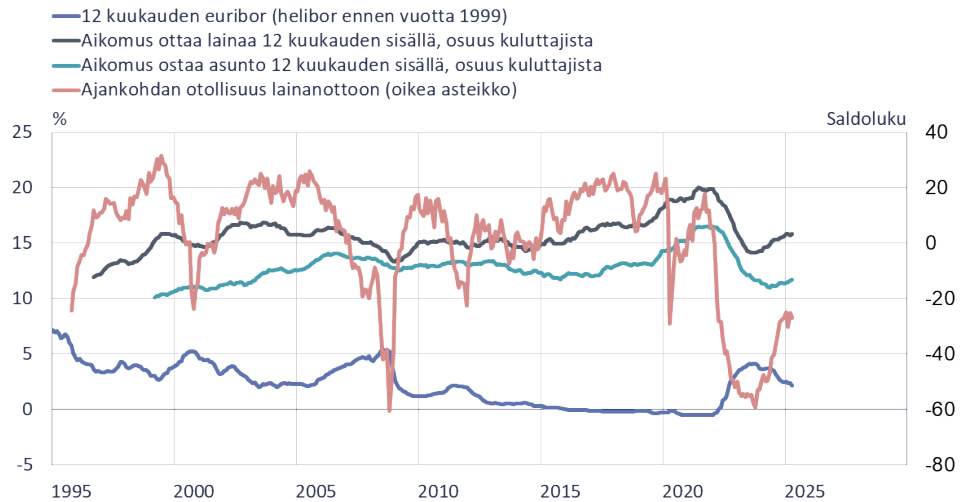
Vaikka kotitalouksien lainanhoito-ongelmat ovat pysyneet kurissa, velkaantumisen, sijoittamisen ja asuntomarkkinoiden välilliset riskit ovat näkyneet Suomessa laajalti. Yksityinen kulutus on ollut vaisua, kun kotitaloudet ovat säästäneet tulojaan ja maksaneet lainojaan kuluttamisen sijasta. Asuntokauppa ja luotonkysyntä ovat olleet tavallista vähäisempiä, ja uusien asuntojen ja sijoituskiinteistöjen kysyntä on tyrehtynyt. Rakennusyriyten konkurssit ja lainanhoitovaikeudet ovat lisääntyneet, ja investoinnit ovat vähentyneet sekä asunto- että muussa tuotannossa. (Ks. aiheista lisää [Maailma](#)

murroksessa – voimapolitiikka vaarantaa vakauden ja Kauppasota heikentää suomalaisten vientiyriytysten näkymiä.)

Kuluttajien taloudelliset takaiskut ja heikko luottamus talouteen näkyvät edelleen varovaisuutena uudessa riskinotossa. Kuluttajat pitävät ajankohtaa yhä epäsuotuisana lainanoton kannalta (kuvio 11). Kuluttajien aikeet ottaa lainaa ovat virinneet, mutta aikeet ostaa asunto ovat edelleen vähäisempiä kuin pitkällä aikavälillä keskimäärin. Asuntomarkkinoiden on yleisesti odotettu elpyvän vaiheittain ja maltilla, mutta lähiajan näymät ovat yhä epävarmat ja riskit riippuvat maailmantalouden ja Suomen talouden kehityksestä.

Kuvio 11.

Korkotaso ja muut epävarmuudet hillitsevät lainanottoa ja asunnonostoa



Lähteet: Tilastokeskus, Refinitiv ja Suomen Pankin laskelmat.
© Suomen Pankki 21.5.2025



Positiivisessa luottotietorekisterissä on vielä kehitettävää

Positiivisessa luottotietorekisterissä on hyvin laajasti tietoja yksityishenkilöiden luottokelpoisuuteen vaikuttavista luotoista, henkilökohtaisista takauksista ja tuloista, mutta se ei ole kaikenkattava. Rekisterin tietosisällössä on puutteita, joiden vuoksi luotonantajien ja viranomaisten tulee käyttää arvioissaan ja päätöksissään myös muita tietoja.

Kaikki luotonhakijan käytettävissä olevat tulot eivät välttämättä näy luottotietorekisterissä eivätkä sen pohjana olevassa tulorekisterissä. Rekistereistä puuttuvat esimerkiksi toiminimiyrityksinä saadut tulot, apurahat ja suurin osa pääomatuloista. Luottotietorekisterissä ei ole myöskään kaikkia henkilöiden maksukykyä rasittavia luottoja ja vastuita, mutta luottojen kattavuus on paranemassa nykyisestä tulevina vuosina.

Joulukuusta 2025 alkaen luotonantajat ilmoittavat rekisteriin myös muut yksityishenkilöille myönnetyt luotot kuin kuluttajaluotot. Tällaisia luottoja ovat esimerkiksi yksityisille elinkeinonharjoittajille eli toiminimiyrityksille myönnetyt luotot, jotka on tarkoitettu elinkeinotoiminnan rahoittamiseen. Suomen Pankin tilastojen mukaan elinkeinonharjoittajilla oli liiketoimintaa varten otettuja lainoja noin 3,6 mrd. euroa maaliskuun 2025 lopussa. Valtaosa näistä lainoista on myönnetty maatalouteen.

Myöhemmin rekisteriin lisätään myös asunto-osakeyhtiöiden lainojen eli taloyhtiölainojen osakaskohtaiset velkaosuudet Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmästä. Tätä rekisterin lakimuutosta koskevan hallituksen esityksen on tarkoitus tulla eduskunnan käsittelyyn syksyllä 2025. Tilastokeskuksen arvion mukaan kotitalouksien vastuulla on noin 22 mrd. euroa taloyhtiölainoja (vuoden 2024 lopun tieto). Taloyhtiölainoihin liittyvät pääomavastikkeet voivat rasittaa merkittävästi monen taloutta.

Suomen Pankin asiantuntijat ovat pitäneet lisäksi tärkeänä, että rekisteriin lisättäisiin nykyistä kattavammat tiedot lainojen vakuuksista, kuten niiden arvosta ja asuntopantti sijainnista. Lisäksi velallisia koskevat demografiset ja sosioekonomiset tiedot, kuten ikä ja työtilanne, rikastaisivat analyysia. Myös kuluttajaluottojen nykyistä vielä hienojakoisempi erittely käyttötarkoituksen mukaan olisi hyödyllistä, sillä ”muiden kuluttajaluottojen” erä on verrattain suuri (kuvio 1 edellä).

Oikeusministeriön mukaan positiivisen luottotietorekisterin ja sitä koskevan lainsäädännön toimivuutta on tarkoitus arvioida kevääseen 2028 mennessä, kun rekisterin käytöstä on saatu riittävästi kokemusta.^[16]

16. Ks. Luotonantajien on syytä käyttää maksukyvyyn arvioinnissa positiivisen luottotietorekisterin lisäksi muita

Avainsanat

korot, rahoitusvakaus, asuntolainat, positiivinen luottotietorekisteri, kotitaloudet, velkaantuminen

lähteitä – oikeusministeriö.