

Asuntolainojen korot nousivat Suomessa muuta euroaluetta nopeammin

19.1.2024 – Rahoitusvakuus , Korot , Tilastot



KIRJOITTAJA

Antti Hirvonen

Data-asiantuntija

Asuntolainojen korkojen nousu on ollut yksi suurista muutoksista taloudessamme viime vuosien aikana. Suomalaiset saivat pitkään nauttia matalista koroista, mutta useiden kotitalouksien korkomenot ovat moninkertaistuneet viimeisen kahden vuoden aikana, kun Euroopan keskuspankki nosti korkoja erittäin nopean inflaation vuoksi.

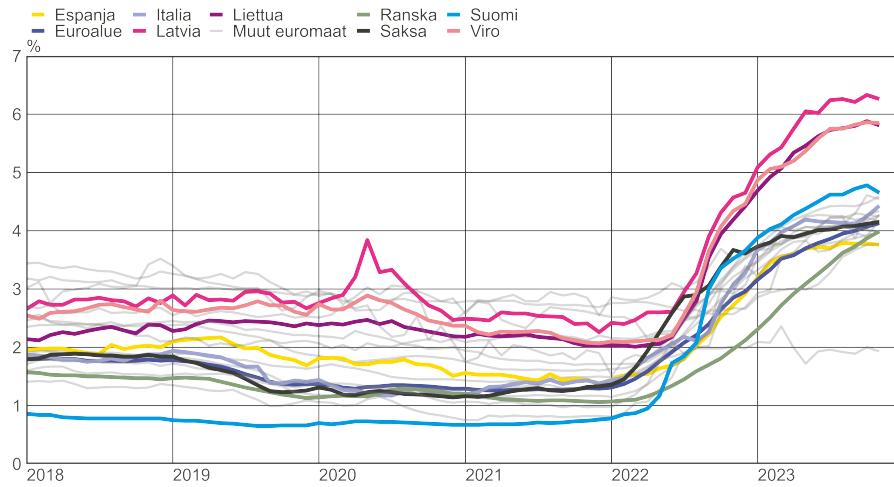
Koska rahapolitiikkaa tehdään koko euroalueelle, asuntolainojen korot eivät ole nousseet pelkästään Suomessa, vaan myös muissa euromaissa. Uusien asuntolainojen^[1] keskkorko oli Suomessa pitkään euroalueen alhaisin, mutta korkotason nousun myötä Suomi on noussut euroalueen keskiarvon yläpuolelle (kuvio 1).

Vuoden 2021 marraskuuhun verrattuna uusien asuntolainojen korot ovat nousseet Suomessa eniten euroalueella (3,91 prosenttiyksikköä). Seuraavaksi eniten korot ovat nousseet Baltian maissa (3,77–3,85 prosenttiyksikköä). Suurista euromaista uusien lainojen korot ovat nousseet vähiten Espanjassa (2,32 prosenttiyksikköä) ja eniten Italiassa (3 prosenttiyksikköä). Saksan ja Ranskan korkojennousu oli lähempänä euroalueen keskiarvon kasvua (2,83 prosenttiyksikköä).

1. Aidot uudet euromääräiset asuntolainasopimukset euroalueen kotitalouksille ja kotitalouksia palveleville voittoa tavoittelemattomille yhteisöille. Aitoihin uusiin asuntolainasopimuksiin luetaan uudet lainasopimukset, joilla yksilöidään ensimmäistä kertaa lainan korko ja muut ehdot, riippumatta siitä, nostetaanko laina havaintokuukautena. Aitoihin uusiin sopimuksiin ei sisälly lainojen uudelleen neuvottelut.

Kuvio 1.

Aitojen uusien asuntolainasopimusten korkokehitys euroalueella



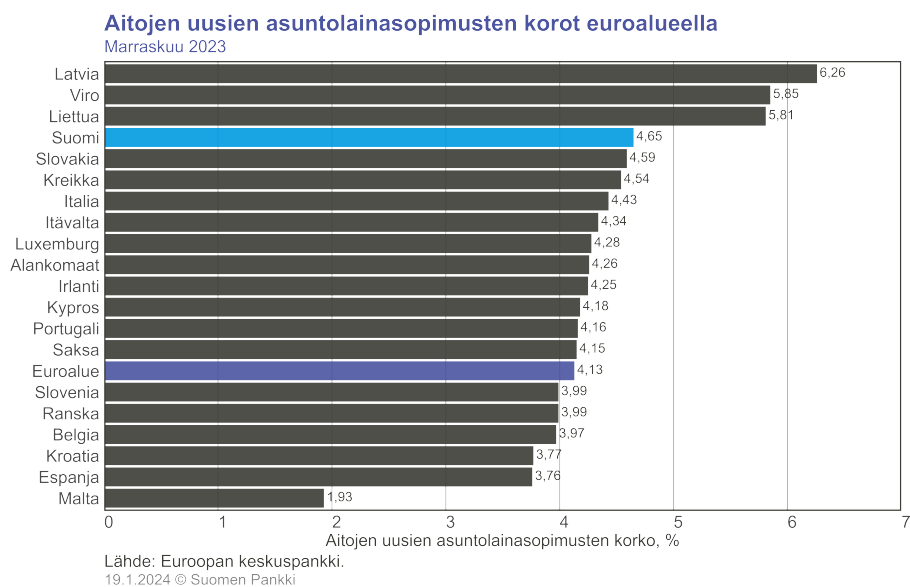
Lähde: Euroopan keskuspankki.
19.1.2024 © Suomen Pankki

Marraskuussa 2023 euroalueen korkeimmat uusien asuntolainojen keskkorot olivat Baltian maissa (kuvio 2). Suomen keskkorko oli euroalueen neljänneksi korkein, mutta kuitenkin selvästi kärkikolmikkoa alhaisempi.

Marraskuussa kuudessa maassa uusien asuntolainojen keskkorko oli euroalueen keskiarvoa alempi. Alin asuntolainojen keskkorko oli Maltalla^[2] (1,93 %) ja toiseksi alhaisin Espanjassa (3,76 %).

2. Maltan korkotaso poikkeaa selvästi muista euromaista. Maltalla rahapolitiikkakorkojen välittyminen asuntolainakorkoihin on ollut aiemminkin hidasta, mutta viime vuosina se on ollut vielä aiempaakin hitaampaa (ks. [Central Bank of Malta, Outlook for the Maltese Economy 2023:2, Box 1 \(s. 6–10\)](#)). Maltalla asuntolainoissa viitekorkona käytetään usein pankin omaa viitekorkoa tai asuntolainat ovat kiinteäkorkoisina.

Kuvio 2.

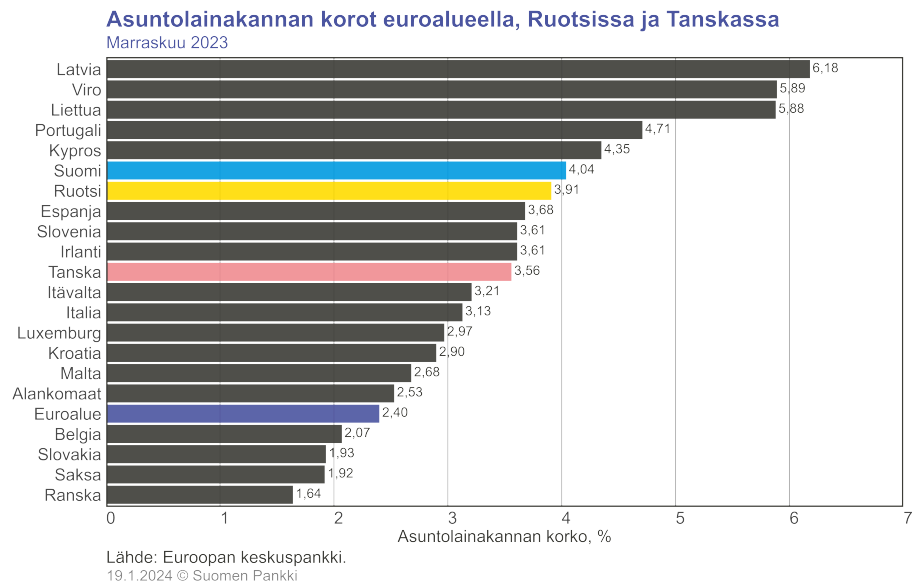


Suomalaiset asuntovelalliset maksavat nyt keskimäärin korkeampaa korkoa kuin euroalueella

Aitojen uusien asuntolainasopimusten korko kuvaa millaisella korolla asuntolainaa saa tällä hetkellä, mutta keskimääräisen asuntovelallisen tilannetta kuvaa paremmin asuntolainakannan korko.

Suomessa asuntolainakannan keskikorko oli marraskuussa 2023 euromaiden kuudenneksi korkein eli 4,04 % (kuvio 3). Suomea korkeampi asuntolainakannan keskikorko oli Baltian maissa, Portugalissa ja Kyproksella. Pohjoismaisista verrokeista Suomen keskikorko oli hieman Ruotsia korkeampi (0,13 prosenttiyksikköä), mutta Tanskaan ero oli selvempi (0,48 prosenttiyksikköä).

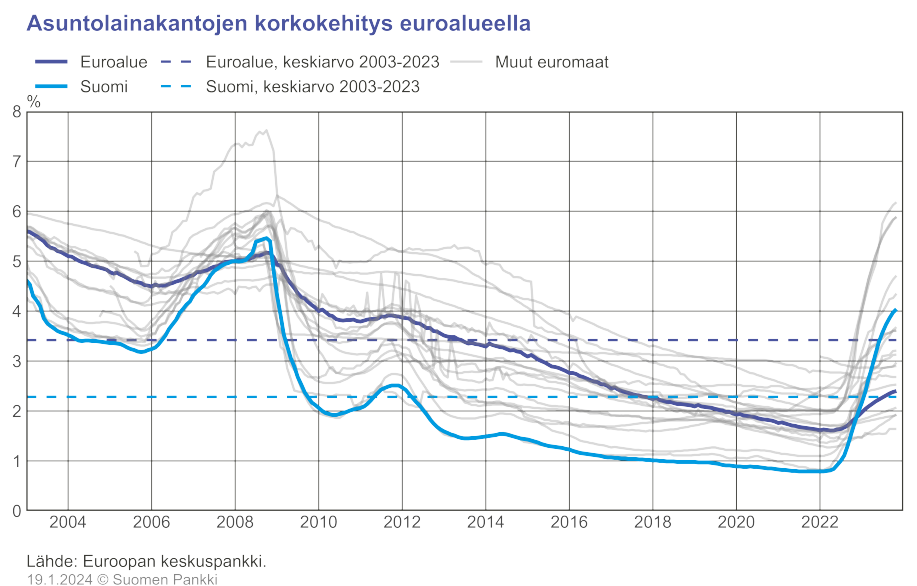
Kuvio 3.



Vain Ranskassa, Saksassa, Slovakiassa ja Belgiassa asuntolainakannan keskiporko oli koko euroalueen keskiporkkoa (2,4 %) alempi. Koko euroalueen alhaista keskiporkoa selittää asuntolainakannaltaan suurten euromaiden eli Saksan ja Ranskan matalat korot. Niiden osuus euromaiden asuntolainakannasta on yli puolet.

Ennen nykyistä korkosykliä asuntolainakannan keskiporko pysyi Suomessa selvästi euroalueen keskiarvoa alhaisempana (kuvio 4). Asuntolainakannan keskiporko vuosina 2003–2023 on Suomessa ollut keskimäärin 2,28 %, kun vastaava korko euroalueella on ollut 3,42 %. Viimeaikaisesta korkotason noususta huolimatta suomalaiset asuntovelalliset ovat siis euroaikana maksaneet keskimäärin huomattavasti matalampaa korkoa kuin euroalueella.

Kuvio 4.



Korontarkistukset välittävät korkojen muutokset asuntolainakantaan

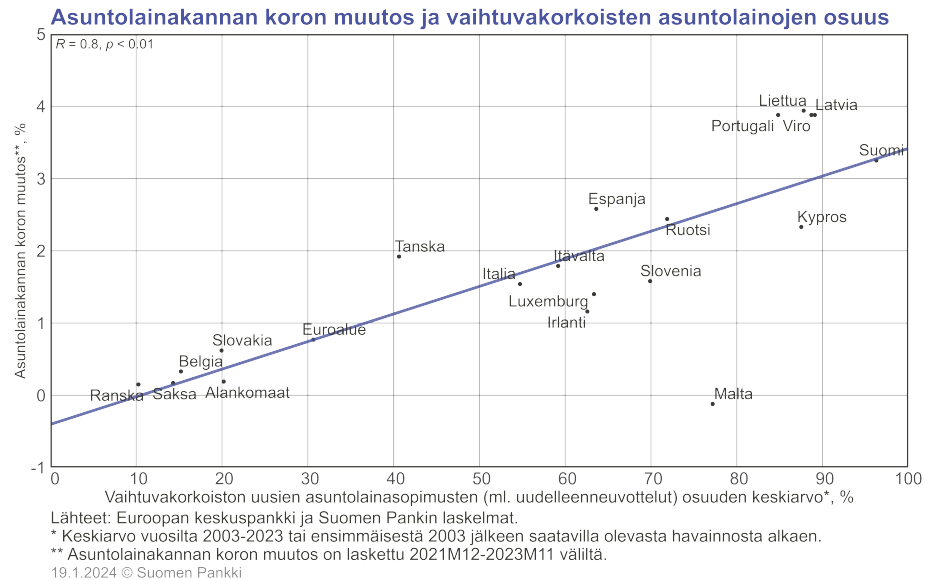
Korkotason muutos välittyy asuntolainakantaan uusista lainanostoista sekä vanhojen lainojen korontarkistuksista. Suomessa asuntolainojen viitekorkona käytetään tyypillisesti 12 kuukauden euriboria, jolloin asuntolainan korko tarkistetaan vuoden välein^[3]. Tällöin paitsi koronnousut, myös koronlaskut välittyvät nopeasti asuntolainoihin.

Euroalueella näin tiheä korontarkistus ei ole kuitenkaan yleistä, vaan asuntolainoissa käytetään usein kiinteää korkoa. Kiinteäkorkoisissa asuntolainoissa koron kiinnitysaika on usein yli 10 vuotta ja pisimmillään korko voi pysyä samana jopa koko laina-ajan.

Asuntolainakannan keskikorko onkin noussut enemmän niissä maissa, joissa on tehty enemmän vaihtuvakorkoisia^[4] asuntolainasopimuksia^[5] (kuvio 5). Vuoden 2021 loppuun verrattuna asuntolainakannan keskikorko nousi eniten Baltian maissa ja Portugalissa (3,9 prosenttiyksikköä), joissa asuntolainasopimuksista vaihtuvakorkoisia on keskimäärin ollut 84–89 % vuosina 2003–2023.

Pienimmät muutokset keskikorossa oli maissa, joissa vaihtuvakorkoisten asuntolainasopimusten osuus on ollut enintään 20 % sekä Maltalla, jossa asuntolainakannan keskikorko laski hieman. Malta erottuu joukosta selvänä poikkeuksena, koska siellä vaihtuvakorkoiset lainat ovat historiallisesti olleet kiinteäkorkoisia yleisempiä^[6].

Kuvio 5.



3. Korkojen nousua myös lyhyempien (6 ja 3 kk) euriborien käyttö on yleistynyt Suomessa.
4. Koron kiinnitysaika enintään vuoden.
5. Ml. uudelleenuevottelut.
6. Maltalla vaihtuvakorkoisissa asuntolainoissa viitekorkona on yleensä pankin oma viitekorko, jolloin lainan korko ei muutu, jos pankki ei muuta viitekorkoaan.

Suomessa vuosina 2003–2023 tehdyistä asuntolainasopimuksista 96 % oli vaihtuvakorkoisia. Suomessa asuntolainakannan vuosikorko onkin noussut euromaiden viidenneksi eniten vuoden 2021 loppuun verrattuna (3,25 prosenttiyksikköä). Suomessa asuntolainakannan keskikoron nousua on vaimentanut lainoihin otetut korkosuojaukset. Kesäkuun 2022 lopussa 25 % Suomen asuntolainakannasta oli suojattu erillisellä korkosuojaustuotteella.

Uusien asuntolainojen korkokehitys on ollut Suomessa samansuuntaista kuin muuallakin euroalueella, mutta Suomessa asuntoluottojen korkojen nousu on ollut voimakkaampaa kuin monissa muissa euromaissa. Vaihtuvakorkoisten asuntolainojen suosiminen erottaa Suomea monista euromaista ja se näkyy myös asuntolainakantojen korkojen kehityksessä.

Suomen asuntolainakannan keskikorko on noussut euroalueen alimmasta kuudenneksi korkeimmaksi alle kahdessa vuodessa. Enemmän kiinteäkorkoisia asuntolainoja suosivissa maissa korkojen nousun välittyminen keskimääräiselle asuntolainavelalliselle ei ole ollut yhtä nopeaa kuin Suomessa. Vaihtuvakorkoisuuden ansiosta suomalaisten kotitalouksien asuntolainojen korot ja lainanhoitomenot alkavat myös laskea korkotason mukana nopeammin kuin euroalueella keskimäärin.

Avainsanat

[korot](#), [korkokehitys](#), [asuntolainat](#)