Makrovakausraportti
TALVI

2 · 2019

Suomen Pankin
selvitykset ja raportit

Suomen Pankki
Finanssivalvonta

Sisällys

1 Esipuhe 4
2 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat 7
3 Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat 11
Liiteartikkeli. Kotitalouksien velkaantumista rajoittavia keinoja arvioineen työryhmän keskeiset ehdotukset 19

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Luottojen ja BKT:n suhdeluku selvästi trendiarvoaan pienempi 8
Kuvio 2. Ensisijaisen riskimittarin komponentit 8
Kuvio 3. Luottokannan suhteellinen kasvuvauhti pitkän aikavälin keskiarvon luokkaa 8
Kuvio 4. Luottoaggregaattien vuosikasvu lähellä BKT:n kasvua 8
Kuvio 5. Finanssisykli 9
Kuvio 6. Rahalaitosten lainat kaikille sektoreille kasvavat 9
Kuvio 7. Marginaalien trendit säilyvät 9
Kuvio 8. Vaihtotaseen alijäämä jatkuu 10
Kuvio 9. Rahoitusmarkkinoilla stressitöntä 10
Kuvio 10. Asuntolainoja nostettu enemmän kuin vuotta aiemmin, asuntoyhteisöjen lainoja vähemmän 11
Kuvio 11. Rakenteelliset haavoittuvuudet suurempia kuin suhdanneluonteiset (2019/II) 12
Kuvio 12. Asuntolainakannan kasvu nopeutunut, asuntoyhteisöjen lainojen hidastunut 12
Kuvio 13. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali kaventunut edelleen 12
Kuvio 14. Noin 25 vuoden pituiset ja sitä pidemmät uudet asuntolainat yleistyneet 13
Kuvio 15. Noin viidenneksessä ensiasuntoluotonannosta yli 90 prosentin luototussuhde 13
Kuvio 16. Alle viidenneksessä ei-ensiasuntoluotonannosta yli 80 prosentin luototussuhde 13
Kuvio 17. Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin lähes ennätystasolla 14
Kuvio 18. Tilastointiuudistus hieman pienensi kotitalouksien velkasuhdetta, mutta trendi säilyi ennallaan 14

Projektiryhmä

Nina Björklund
Hanna Putkuri
Nea Tiililä
Eero Tölö

Ohjaus

Paavo Miettinen
Jukka Vauhkonen

Kuvio 19. Kotitalouksien arvioidut taloyhtiölainat kasvaneet 2010-luvulla nopeasti 14
Kuvio 20. Asuntojen reaalihinnat nousseet 2010-luvulla suurissa kaupungeissa, pääosin laskeneet muualla 15
Kuvio 21. Luottolaitosten välittämästä asuntorahoituksesta noin neljännes asuntoyhteisölainoja 16
Kuvio 22. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali kaventunut edelleen 16
Kuvio 23. Luottolaitosten myöntämien kulutusluottojen vuosikasvu hidastunut 4 prosentin tuntumaan 16
Kuvio 24. Kuluttajien luottamus talouteen heikentynyt 16
Kuvio 25. Odotukset kotitalouksien lähiajan luotonkysynnästä kohenivat 16
Kuvio 26. Valtaosa kotitalouksien velasta liittyy asumiseen 16
Kuvio 27. Lainakanta ja rahoitusvarallisuus kasvaneet viime vuosina jokseenkin samaa tahtia 17
Kuvio 28. Arvonalentumistappiot kotitalouksille myönnetyistä lainoista pysyneet pieninä 17
Kuvio 29. Maksuhäiriöisiä henkilöitä ennätysmäärä 17
Kuvio 30. Uusia maksuhäiriömerkintöjä vähemmän kuin vuotta aiemmin 17
Kuvio 31. Koko maan tasolla keskimäärin ei merkkejä asuntomarkkinoiden ylihinnoittelusta 17
Kuvio 32. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys eriytynyt sekä alueittain että asunnon koon mukaan 18
Kuvio 33. Kuukausi-indekseissä ei merkkejä asuntojen hintakehityksen muuttumisesta 18
Kuvio 34. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä suurempi kuin pitkällä aikavälillä ja 2000-luvulla keskimäärin 18
Kuvio 35. Uusia asuntoja valmistuu edelleen runsaasti, mutta uusien rakennuslupien määrät ovat pienentyneet 18
Kuvio 36. Tammi-elokuussa 2019 välitettiin hieman enemmän vanhojen asuntojen kauppoja kuin vuotta aiemmin 18

1 Esipuhe

Makrovakausraportti on puolivuosittain julkistettava Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan asiantuntijoiden valmistelema raportti, jossa tarkastellaan erityisesti luotonantoon, kotitalouksien velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin liittyvien haavoittuvuuksien ja niistä aiheutuvien vakausuhkien kehittymistä Suomessa.

Raportti perustuu Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan yhteisiin neljännesvuosittaisiin laajempiin sisäisiin arvioihin, joita Finanssivalvonnan johtokunta käyttää taustamateriaalina päättäessään makrovakausvälineiden käytöstä. Makrovakausvälineet ovat finanssisääntelyn keinoja, joilla viranomaiset pyrkivät pienentämään finanssikriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä ja haittavaikutuksia.

Raportti perustuu lokakuun 2019 alussa käytettävissä olleisiin tietoihin, jotka viranomaisilla oli käytettävissään 13.12.2019 julkistettavia makrovakauspäätöksiä valmisteltaessa.

Makrovakausanalyysin tarkoituksena on tunnistaa koko rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavat ja pahimmillaan finanssikriisejä synnyttävät tai voimistavat haavoittuvuudet riittävän aikaisessa vaiheessa sekä arvioida näistä haavoittuvuuksista aiheutuvien vakausuhkien vakavuutta Suomen rahoitusjärjestelmässä.

Haavoittuvuudet voivat olla joko suhdanneluonteisia tai rakenteellisia. Suhdanneluonteiset haavoittuvuudet liittyvät usein luotonannon ja velkaantuneisuuden poikkeuksellisen nopeaan kasvuun tai kestämättömän korkeisiin varallisuushintoihin. Rakenteelliset haavoittuvuudet ovat luonteeltaan yleensä pidempiaikaisia ja voivat aiheutua muun muassa kotitaloussektorin runsaasta velkaantuneisuudesta, pankkijärjestelmän keskittyneisyydestä ja kytkeytyneisyydestä tai rahoituslaitosten suurista yhteisistä riskikeskittymistä. Myös yksittäisten rahoituslaitosten hyvin suuri merkitys koko rahoitusjärjestelmän toiminnalle (ns. systeeminen merkittävyys) on rakenteellinen haavoittuvuus ja järjestelmäriskin lähde.

Makrovakausraporteissa seurataan Suomen rahoitusjärjestelmän suhdanneluonteisten ja rakenteellisten haavoittuvuuksien ja niistä aiheutuvien vakausuhkien suuruutta ja muutoksia näitä mittaavien tunnuslukujen avulla. Lisäksi raportit sisältävät vaihtuvia ajankohtaisia artikkeleita muun muassa makrovakausvälineistä ja suomalaisiin luottolaitoksiin liittyvistä haavoittuvuuksista.

Suhdanneluonteisia riskejä ilmentävät tunnusluvut ovat esimerkiksi luotonannon kasvuvauhtiin, asuntojen hintojen nousuun tai arvopapereiden hintoihin liittyviä sellaisia mittareita, joiden poikkeuksellisten arvojen on luotettavimmin havaittu ennakoineen aiempia finanssi- ja talouskriisejä. Rakenteellisia haavoittuvuuksia kuvaavilla tunnusluvuilla puolestaan mitataan muun muassa Suomen pankkijärjestelmän haavoittuvuutta verrattuna muihin EU-maihin.

Vakausuhkien ja järjestelmäriskien vakavuutta voidaan lieventää käyttämällä makrovakausvälineitä: välineiden käytöllä pyritään pienentämään

makrovakausanalyysillä havaittuja haavoittuvuuksia sekä niiden hallitsemattoman purkautumisen todennäköisyyttä ja haittavaikutuksia sekä vahvistetaan rahoituslaitosten tappionsietokykyä. Makrovakausraporteissa tarkasteltuja tunnuslukuja käytetään päätettäessä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen, asuntoluotonantoon vaikuttavien makrovakausvälineiden, rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäville luottolaitoksille asetettavien lisäpääomavaatimusten ja Suomen pankkijärjestelmän rakenteellisen haavoittuvuuden perusteella asetettavien lisäpääomavaatimusten käytöstä.

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Finanssivalvonnan johtokunta päättää neljännesvuosittain luottolaitoksille tarvittaessa asetettavan ns. muuttuvan lisäpääomavaatimuksen (vastasyklinen pääomapuskurivaatimus) suuruudesta. Muuttuva lisäpääomavaatimus Suomeen kohdistuville luottovastuille on suuruudeltaan enintään 2,5 % kokonaisriskin määrästä, ja luottolaitosten on täytettävä se korkealaatuisella ydinpääomallaan. Tällä hetkellä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen suuruus Suomessa on 0 %.

Muuttuva lisäpääomavaatimus voidaan asettaa, jos luotonannon kasvuun tai määrään liittyvien riskien arvioidaan olevan vaarallisen suuret. EU-lainsäädännön perusteella luottolaitoslaki määrää, että päättäessään vaatimuksen asettamisesta Finanssivalvonnan johtokunnan on käytettävä ensisijaisena asettamisperusteena Baselin pankkivalvontakomitean suosituksen mukaisesti laskettua yksityisen sektorin luottokanta/BKT-suhdeluvun trendipoikkeamaa. Tämän ensisijaisen riskimittarin lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta voi kiinnittää huomiota seuraaviin, valtiovarainministeriön asetuksessa määriteltyihin, rahoitusjärjestelmän ja talouden ilmiöihin:

- kansantalouden ulkoinen tasapaino ja kokonaistalouden kehitys
- sektorikohtaisen tai yhteenlasketun luotonannon kehitys
- yksityisen sektorin velkaantuneisuus tai velanhoitorasite
- asuntojen tai kiinteistöjen hintakehitys
- luottolaitosten toimintaan liittyvät riskit sekä
- riskien hinnoittelu lainanannossa tai arvopaperimarkkinoilla.

Finanssivalvonnan on asetuksen mukaan määritettävä näille täydentäville tekijöille yksi tai useampi mittari. Raportin luvussa 2 tarkastellaan sellaisia edellä lueteltuja ilmiöitä kuvaavia mittareita, joiden on havaittu luotettavimmin ennakoineen pankkikriisejä tai joiden seuranta on muuten katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat ja makrovakausvälineet

Useisiin vakavimmista talous- ja pankkikriiseistä on liittynyt asuntoluotonannon ja kotitalouksien velkaantuneisuuden hyvin nopea kasvu sekä asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen ja myöhempi romahtaminen. Sen vuoksi asuntoluotonantoon ja asuntomarkkinoihin liittyvien riskien seuranta ja arviointi ovat makrovakausanalyysissä tärkeässä osassa.

Makrovakausraportin luvussa 3 tarkastellaan sellaisia asuntolainanannon kasvua, kotitalouksien velkaantuneisuutta, asuntojen hintojen kehitystä ja asuntorakentamisen aktiivisuutta ilmentäviä tunnuslukuja, joiden poikkeuksellinen kehitys

voisi varoittaa näihin tekijöihin liittyvien järjestelmäriskien suuruudesta tai vaarallisesta kasvusta ja siten puoltaa asuntoluotonantoon kohdistuvien makrovakausvälineiden aktivointia.

Liiteartikkelit

Raportti sisältää liiteartikkelin, jossa tiivistetään kotitalouksien velkaantumista rajoittavia keinoja vastikään arvioineen VM:n työryhmän keskeiset ehdotukset.

2 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat

Luottokannan kehitys ei osoita merkkejä luotonannon ylikuumenemisesta. Ensisijainen riskimittari muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamiselle on selvästi negatiivinen. Suomen Pankin kuukausiaineistosta laskettu yksityisen sektorin luottokannan vuosikasvuvauhti oli elokuun lopulla 3,7 %, kun nimellisen BKT:n odotetaan kasvavan noin 3,4 % vuonna 2019. Luotonantoon liittyvistä järjestelmäriskeistä varoittavista mittareista vaihtotase on pysynyt alijäämäisenä. Vaihtotaseen vaje on 1,2 prosenttia suhteessa bruttokansantuotteeseen.

Ensisijainen riskimittari edelleen negatiivinen

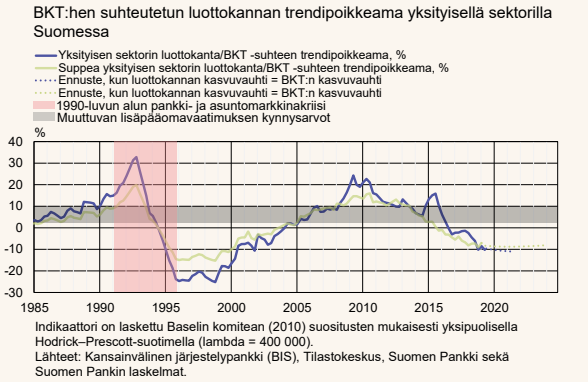
Lakisääteinen ensisijainen riskimittari muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamiselle, eli luottokannan ja bruttokansantuotteen suhdeluvun trendipoikkeama, on edelleen selvästi negatiivinen (Kuvio 1). Merkkejä luottomarkkinoiden ylikuumenemisesta ei tämän tunnusluvun valossa ole.

Rahoitustilinpidon ennakkotiedon perusteella kaikkein laajimmasta yksityisen sektorin bruttovelasta laskettu trendipoikkeama oli vuoden 2019 toisen neljänneksen lopussa noin –10,2 prosenttiyksikköä. Trendipoikkeaman arvo laski edellisestä neljänneksestä (edellinen –8,5 %; ennen tilastorevisiota –9,2 %). Laskun syynä oli se, että luottokanta kasvoi toisella vuosineljänneksellä vain noin 0,2 mrd. euroa, kun nimellinen BKT (vuoden liukuva summa) kasvoi samaan aikaan 2 mrd. euroa. Yksityisen sektorin kokonaisvelkojen alaeristä kotitalouksien lainavelat lisääntyivät 1,9 mrd. euroa. Yritysten velkarahoitus puolestaan väheni 1,7 mrd. euroa, josta velkapaperien osuus oli 0,2 mrd. euroa ja lainavelkojen osuus 1,5 mrd. euroa.

Edellisen vuosineljänneksen revisio ylöspäin aiheutui tilastorevisioiden yhteisvaikutuksesta, kun rahoitustilinpidon ja nimellisen bruttokansantuotteen sarjat korjaantuivat pääosin ylöspäin. Tässä yhteydessä ensimmäisen neljänneksen nimellinen BKT korjaantui ylöspäin 2,2 mrd. euroa ja luottokanta 4,2 mrd. euroa. Lisäksi revisio kasvatti yritysten osuutta luottokannassa, kun aiemmin kotitalouksien velaksi laskettuja eriä siirtyi yrityksille.

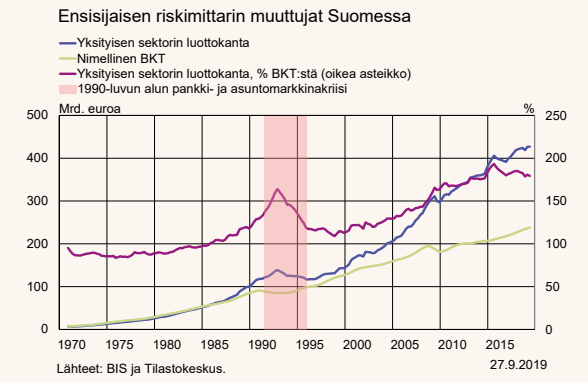
Suppeammasta luottoaggregaatista laskettavasta trendipoikkeamasta ei vielä ole saatavilla vuoden 2019 toisen neljänneksen tilastotietoa. Nopeasti tilastoituvista eristä lasketun arvion perusteella tälläkin luottokantakäsitteellä laskettu trendipoikkeama olisi myös negatiivinen, noin –8,3 prosenttiyksikköä (edellinen –7,1 %; ennen revisiota –6,0 %), eikä merkkejä luottomarkkinoiden ylikuumenemisesta siis ole tälläkään luottokäsitteellä. Laajemmasta luottoaggregaatista poiketen suppeampi luottokanta (joka ei riipu yritysten välisistä veloista) korjaantui revisioissa alaspäin.

Kuvio 1. Luottojen ja BKT:n suhdeluku selvästi trendiarvoaan pienempi



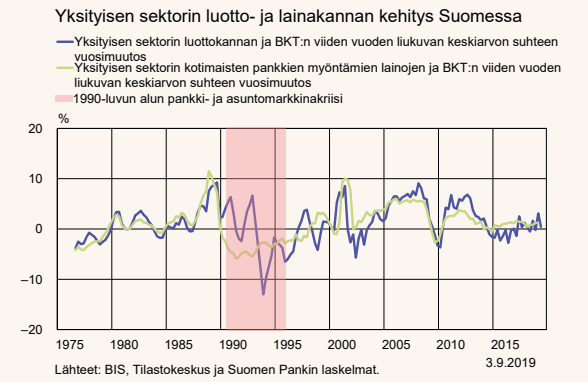
Trendipoikkeaman kohtalaisen suuret negatiiviset arvot johtuvat sekä uusimmasta kehityksestä että pitkäaikaisesta trendistä. Viime vuosina yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n suhdeluku ei ole enää kasvanut (Kuvio 2). Suhdeluvun trendiarvo kuitenkin kasvaa 2000-luvulla koetun nopean velkaantumisen vuoksi edelleen noin 0,3 prosenttiyksikköä vuosineljänneksessä.

Kuvio 2. Ensisijaisen riskimittarin komponentit



Luottokannan kasvu on pitkän aikavälin keskiarvon luokkaa, jos lainakannan muutosta verrataan nimelliseen bruttokansantuotteeseen eikä lainakannan omaan menneisyyteen (Kuvio 3).

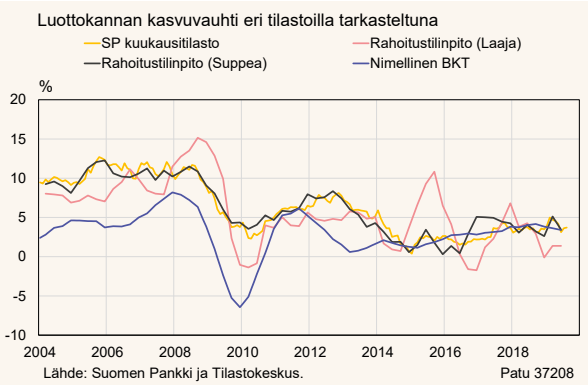
Kuvio 3. Luottokannan suhteellinen kasvuvauhti pitkän aikavälin keskiarvon luokkaa



Luottokanta ja suhdannesykli

Yksityisen sektorin luottokannan vuosikasvuvauhti oli elokuun lopulla 3,7 % (Kuvio 4). Suomen Pankin kesäkuun ennusteessa vuoden 2019 nimellisen BKT-kasvuksi odotetaan 3,4 %. Luottokanta ja BKT ovat kasvaneet likimain samaa vauhtia vuodesta 2015, kun luottokanta lasketaan Suomen Pankin kuukausitilastoista.

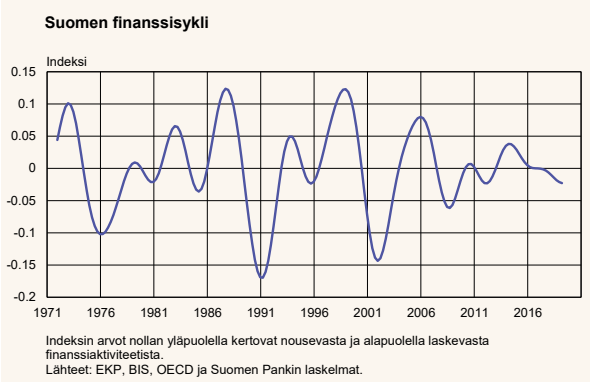
Kuvio 4. Luottoaggregaattien vuosikasvu lähellä BKT:n kasvua



Finanssisykli

Luottokannan ja varallisuushintojen perusteella laskettu finanssisykli-indeksi[1] kuvastaa vaimentumassa olevaa sykliä, eikä mitään merkkejä finanssimarkkinoiden ylikuumenemisesta ole havaittavissa (Kuvio 5). Kuvio on päivitetty vuoden 2019 toiseen neljännekseen saakka.

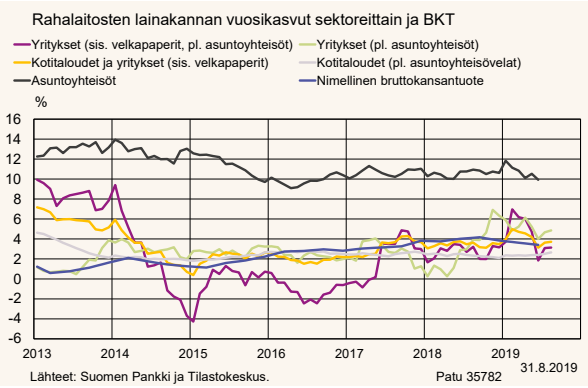
Kuvio 5. Finanssisykli



Lainat asuntoyhteisöille kasvavat aiempaa hitaammin

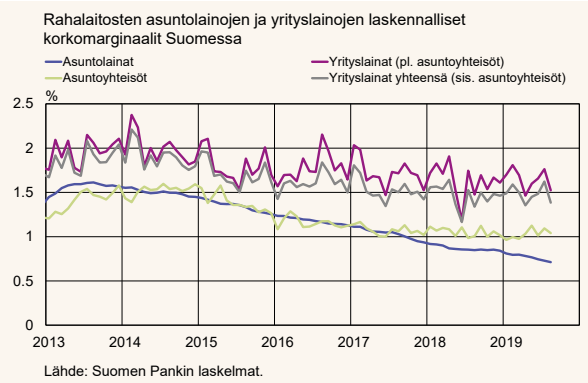
Suomessa toimivien rahalaitosten lainat (kotimaahan, kaikki valuutat) kasvoivat elokuun 2019 lopulla 4,7 % yrityksille (pl. asuntoyhteisöt), 9,8 % asuntoyhteisöille ja 2,7 % kotitalouksille, kun verrataan vuodentakaiseen (Kuvio 6).

Kuvio 6. Rahalaitosten lainat kaikille sektoreille kasvavat



Lainamarginaalien trendit ovat pysyneet ennallaan. Kotitalouslainojen marginaalit jatkavat selvää laskuaan. Asuntoyhteisölainojen marginaalit ovat tasaantuneet. Muiden yrityslainojen marginaaleissa näkyy loiva laskutrendi (Kuvio 7).

Kuvio 7. Marginaalien trendit säilyvät



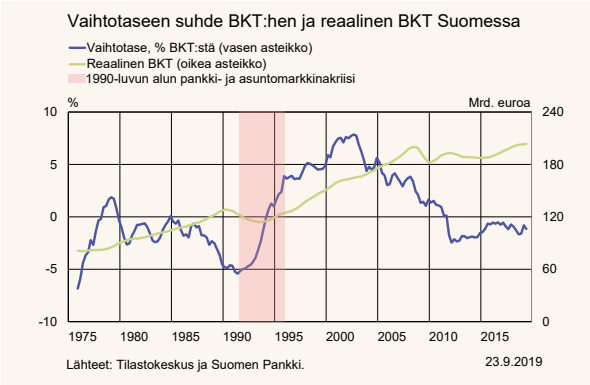
Vaihtotase alijäämäinen tuonnin kasvaessa

Vaihtotase on ollut muutamia yksittäisiä kuukausia lukuun ottamatta jatkuvasti alijäämäinen vuodesta 2011 alkaen. Vuoden 2019 toisella neljänneksellä vaihtotase oli 3,6 mrd. euroa alijäämäinen. Vaikka palveluviennin kasvu oli vahvaa, alijäämä oli suurempi kuin aikaisempina vuosina

[1] Finanssisykli kuvaa velkaantumisen, osakemarkkinoiden ja asuntohintojen kehitystä. Ks. BoF DP 11/2017 (Voutilainen)

vastaavana ajankohtana, sillä ensitulon tili oli selvästi alijäämäinen. Aikajaksolla 2018Q3–2019Q2 vaihtotase oli 1,2 prosenttia alijäämäinen suhteessa bruttokansantuotteeseen (Kuvio 8).

Kuvio 8. Vaihtotaseen alijäämä jatkuu



Suomen rahoitusmarkkinoiden stressitaso alhainen

Rahoitusmarkkinoiden stressiä kuvaavan indeksin lukema on alhainen elokuun 2019 lopulla (Kuvio 9). Vaikka valuutta- ja osakemarkkinoita kuvaavat komponentit mittasivat keskimääräistä vähemmän stressiä, pankkien stressiä kuvaava komponentti oli hieman keskimääräistä ylempänä.

Kuvio 9. Rahoitusmarkkinoilla stressitöntä

3 Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat

Asuntorahoitus kasvaa edelleen rauhallisesti. Luotonantoon liittyviä haavoittuvuuksia ovat asuntolainojen marginaalien kaventuminen ja takaisinmaksuaikojen pidentyminen, taloyhtiölainojen huomattava kasvu ja osuus uudisasuntokaupoissa, kotitalouksien suuri velkaantuneisuus sekä asuntomarkkinoiden eriytyminen alueellisesti.

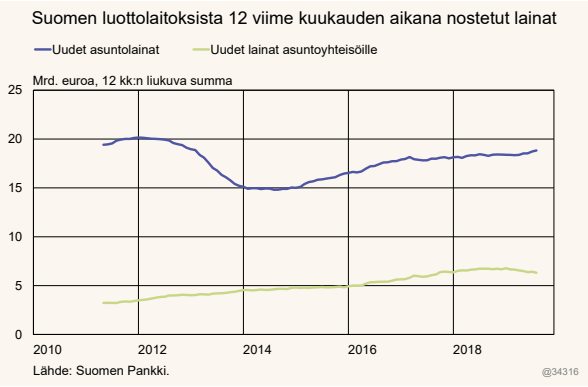
Uusia asuntolainoja nostettiin 12 viime kuukauden aikana runsaammin kuin vuotta aiemmin. Touko-, heinä- ja elokuu olivat myös vanhojen asuntojen kauppamäärissä vuodentakaista vilkkaampia. Asuntorakentamisen vaimentuminen sen sijaan vähensi uusien asuntoyhteisölainojen nostoja.

Asuntokauppa käy, rakentaminen vähenee

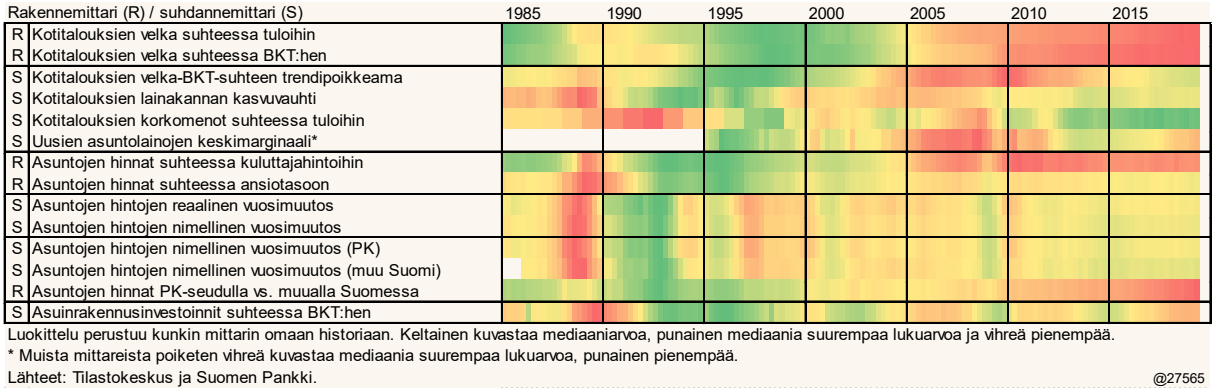
Uusia asuntolainoja nostettiin 12 viime kuukauden aikana hieman runsaammin kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aiemmin (+2,5 %) (Kuvio 10). Etenkin toukokuu, heinäkuu ja elokuu olivat vuonna 2019 selvästi vilkkaampia kuin vuonna 2018. Myös vanhojen asuntojen kauppoja tehtiin näinä kuukausina edellisvuotista enemmän (Kuvio 36).

Asuntoyhteisöt sen sijaan nostivat 12 viime kuukauden aikana vähemmän lainoja kuin vuotta aiemmin (-6,1 %). Samalla ajanjaksolla asuntorakentamiseen myönnettiin vähemmän uusia rakennuslupia ja rakennushankkeita aloitettiin vähemmän kuin edellisenä vuonna (Kuvio 35). Asuntoja kuitenkin valmistuu yhä runsaasti.

Kuvio 10. Asuntolainoja nostettu enemmän kuin vuotta aiemmin, asuntoyhteisöjen lainoja vähemmän



Kuvio 11. Rakenteelliset haavoittuvuudet suurempia kuin suhdanneluonteiset (2019/II)



Asuntolainakannan kasvuvauhti nopeutui hieman alkuvuoden 2019 aikana, kun taas asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen kannan kasvu hidastui (Kuvio 12). Kokonaisuutena luottolaitosten välittämän asuntorahoituksen vuosikasvu pysyi 4 prosentin tuntumassa.

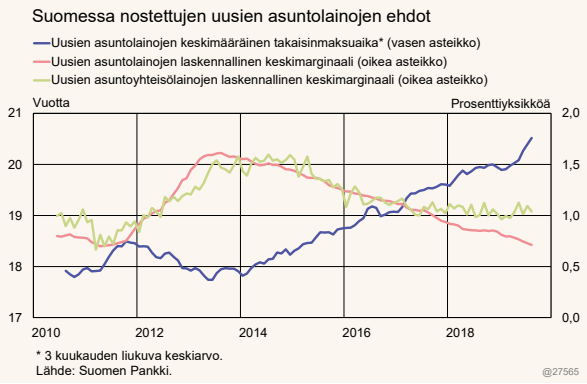
Kuvio 12. Asuntolainakannan kasvu nopeutunut, asuntoyhteisöjen lainojen hidastunut

Talousnäkymien, kuluttajien luottamustutkimuksen (Kuvio 24) ja pankkibarometrin (Kuvio 25) perusteella asuntorahoituksen kasvun odotetaan jatkuvan rauhallisena. Talouskasvun ennakoidaan lähivuosina hidastuvan ja uusien asuinrakennushankkeiden vähenevän.

Asuntolainojen ehdot höltyneet edelleen

Uusien asuntolainojen keskikorko laski kesällä 2019 ensimmäistä kertaa alle 0,8 prosenttiin. Keskimääräinen marginaali oli elokuussa 2019 noin 71 korkopistettä. Uusien asuntolainojen marginaalit olivat yhtä kapeita viimeksi vuonna 2011 (Kuvio 13). Uusien asuntoyhteisölainojen keskimarginaali pysytteli runsaassa yhdessä prosenttiyksikössä.

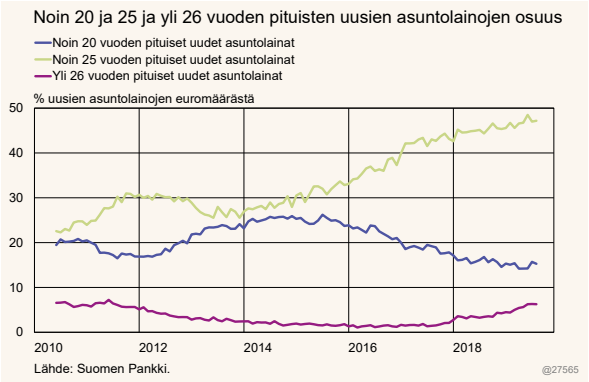
Kuvio 13. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali kaventunut edelleen



Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli kesällä 2019 noin 20,5 vuotta (Kuvio 13). Noin 25 vuoden pituiset uudet lainat ovat yleistyneet vuodesta 2015 alkaen. Yli 26-

vuotisten lainojen osuus uudesta asuntoluotonannosta on kasvanut vuodesta 2018 alkaen ja oli kesällä 2019 runsaat 6 % (Kuvio 14).

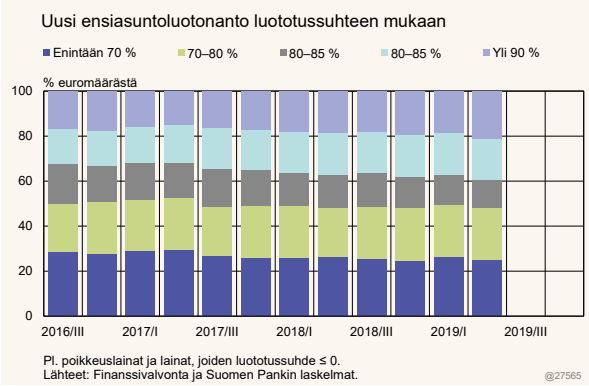
Kuvio 14. Noin 25 vuoden pituiset ja sitä pidemmät uudet asuntolainat yleistyneet



Luototussuhteissa vain pieniä muutoksia

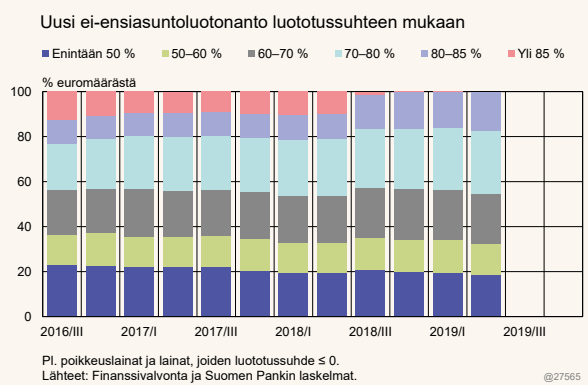
Uusien ensiasuntolainojen mediaaniluototussuhde oli vuoden 2019 toisella neljänneksellä noin 82 % ja muiden uusien asuntolainojen 63 %, jotka eivät merkittävästi poikkea vuotta tai neljännesvuotta aiemmasta. Yli 90 prosentin luototussuhteiden osuus ensiasuntoluotonannosta oli vuoden 2019 toisella neljänneksellä toistaiseksi suurin, noin 21 %, kun se on pienimmillään ollut noin 15 % (Kuvio 15).

Kuvio 15. Noin viidenneksessä ensiasuntoluotonannosta yli 90 prosentin luototussuhde



Muussa kuin ensiasuntoluotonannossa suurten luototussuhteiden osuus ei ole juuri kasvanut (pl. neljännesvuosittainen pieni vaihtelu). Yli 80 prosentin luototussuhteiden osuus oli vuoden 2019 toisella neljänneksellä noin 17 % (Kuvio 16).

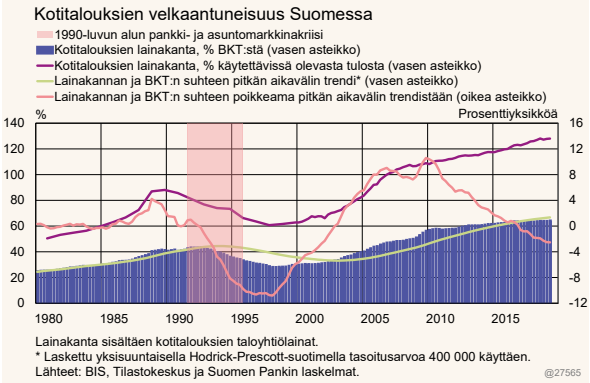
Kuvio 16. Alle viidenneksessä ei-ensiasuntoluotonannosta yli 80 prosentin luototussuhde



Velkasuhteen laskenta uudistui – trendi ennallaan ja taso yhä historiaansa nähden suuri

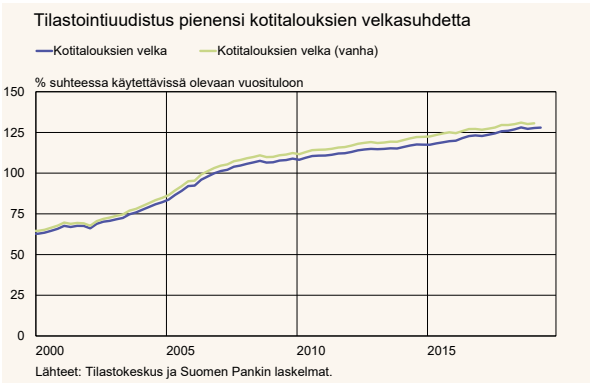
Kotitalouksien lainakanta (ml. arvioidut taloyhtiölainat) suhteessa käytettävissä olevaan tuloon oli vuoden 2019 toisella neljänneksellä 128,0 %, kun se neljännesvuotta aiemmin oli 127,8 % ja 9 kuukautta aiemmin ennätyksellisen suuri 128,1 % (tarkentuneiden tietojen mukaan, Kuvio 17). Kotitalouksien lainakanta kasvoi 4,3 % ja käytettävissä oleva vuositulo 3,4 % edellisvuodesta. Lainakannan kasvuvauhti oli hieman nopeampi kuin viimeisen viiden vuoden aikana keskimäärin. Suhteessa BKT:hen lainakanta oli ennätyksellisen suuri 64,2 %, ja lainakanta-BKT-suhteen trendipoikkeama oli yhtä suuri kuin edellisellä vuosineljänneksellä (-2,5 prosenttiyksikköä).

Kuvio 17. Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin lähes ennätystasolla

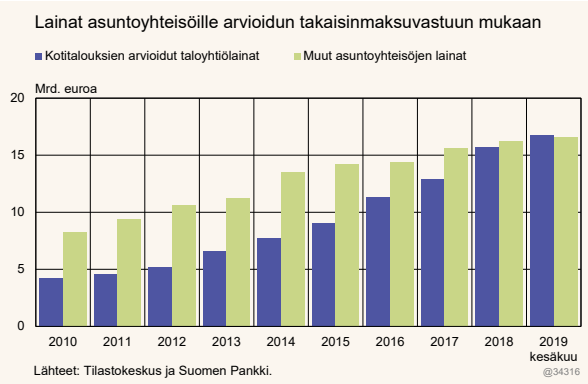


Tilastointiuudistuksen myötä kotitalouksien velkasuhde pieneni (Kuvio 18), kun kotitalouksien arvioitu osuus asuntoyhteisöille myönnetyistä lainoista supistui aiemmin arvioidusta runsaasta 21 mrd. eurosta alle 17 mrd. euroon (Kuvio 19). Aiemmin arvioitua suurempi osuus asuntoyhteisöjen lainoista on siis asuntosijoitusrahastojen, asuntosijoituksia tekevien yritysten ja muiden institutionaalisten sijoittajien takaisinmaksuvastuulla. Uudistuksessa lainakantaan myös lisättiin kotitalouksien ulkomailta ottamat kulutusluotot, joita oli kesäkuun 2019 lopussa noin 2,2 mrd. euroa.[2]

Kuvio 18. Tilastointiuudistus hieman pienensi kotitalouksien velkasuhdetta, mutta trendi säilyi ennallaan



Kuvio 19. Kotitalouksien arvioidut taloyhtiölainat kasvaneet 2010-luvulla nopeasti



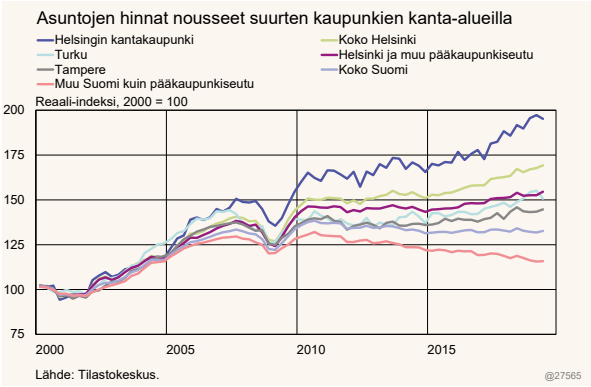
Kotitalouksien velkaantuneisuuden odotetaan lähivuosina pysyvän jokseenkin ennallaan, historiallisesti suurena. Kotitalouksien käytettävissä olevan tulon ja BKT:n kasvun on ennustettu hidastuvan. Lainakannan kasvun odotetaan kokonaisuutena jatkuvan rauhallisena, mutta mahdollisesti hieman nopeampana kuin tulojen ja kansantalouden, jolloin velkaantuneisuus edelleen kasvaisi.

Asuntojen hintaerot kasvussa Suomen sisällä

Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2019 toisella neljänneksellä keskimäärin 0,1 % vuotta aiemmasta. Kun vuosimuutoksesta poistetaan yleinen kuluttajahintojen nousu, asuntojen hinnat laskivat reaalisesti 1,1 %. Asuntojen reaalihinnat nousivat Helsingissä ja Turussa ja eräissä muissa kaupungeissa. Suurissakaan kaupungeissa ei kuitenkaan ole merkkejä siitä, että asuntojen hintojen nousu olisi kiihtynyt (Kuvio 20).

[2] Ks. tarkemmin https://www.stat.fi/til/rtp/2018/rtp_2018_2019-09-27_kat_001_fi.html.

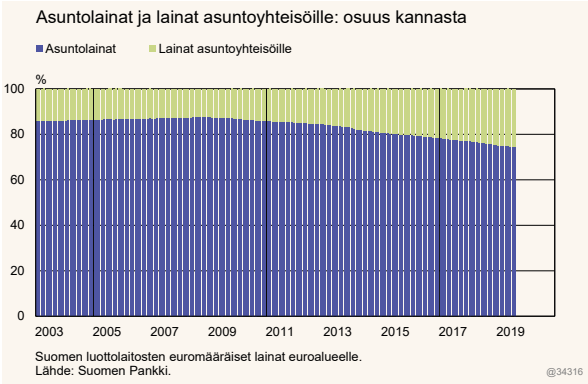
Kuvio 20. Asuntojen reaalihinnat nousseet 2010-luvulla suurissa kaupungeissa, pääosin laskeneet muualla



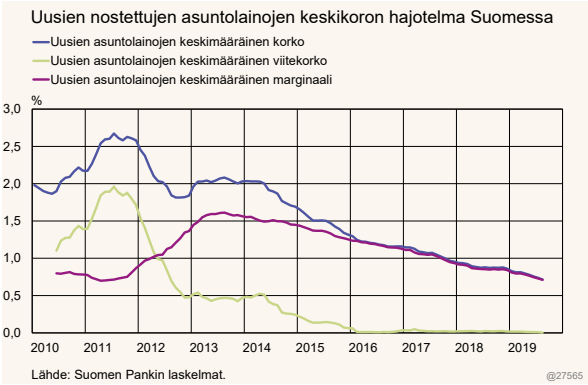
Asuntojen hinnoissa ei ole merkkejä asuntomarkkinoiden laajamittaisesta yliarvostuksesta: suhteessa palkansaajien ansiotasoon ja vuokriin asuntojen hinnat ovat koko maassa keskimäärin lähellä pitkän aikavälin keskimääräistä tasoa ja selvästi alhaisemmat kuin kalleimmillaan 2010-luvulla (Kuvio 31). Uusia asuntoja valmistuu kasvukeskuksissa edelleen runsaasti, mikä osaltaan pienentää asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen ja alueellisten hintakuplien uhkaa. Asuntojen hintaerot suurimpien kaupunkien ja muun Suomen välillä ovat kuitenkin kasvaneet merkittävästi koko tämän vuosikymmenen ajan. Tämä hankaloittaa asuntomarkkinoiden arvotustason arviointia perinteisiä koko maan kattavia mittareita käyttäen.

Kuvioliite

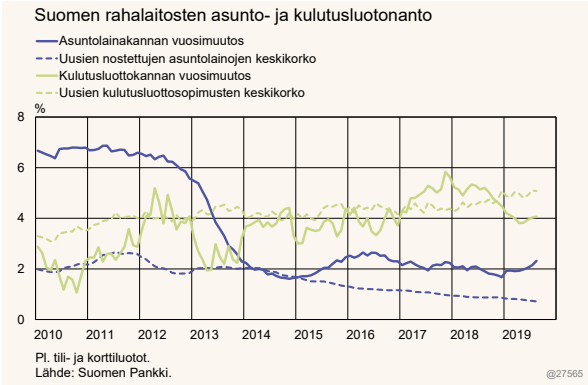
Kuvio 21. Luottolaitosten välittämästä asuntorahoituksesta noin neljännes asuntoyhteisölainoja



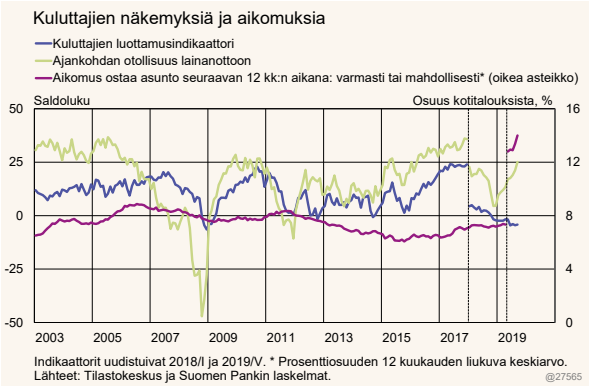
Kuvio 22. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali kaventunut edelleen



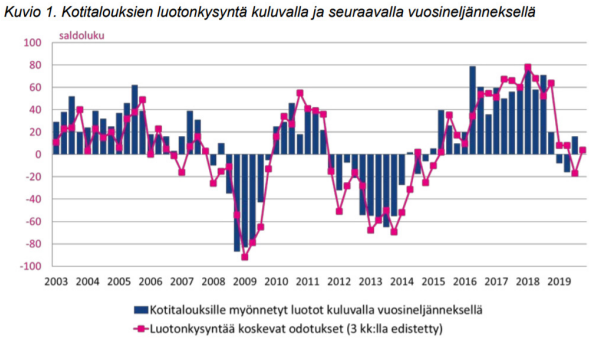
Kuvio 23. Luottolaitosten myöntämien kulutusluottojen vuosikasvu hidastunut 4 prosentin tuntumaan



Kuvio 24. Kuluttajien luottamus talouteen heikentynyt

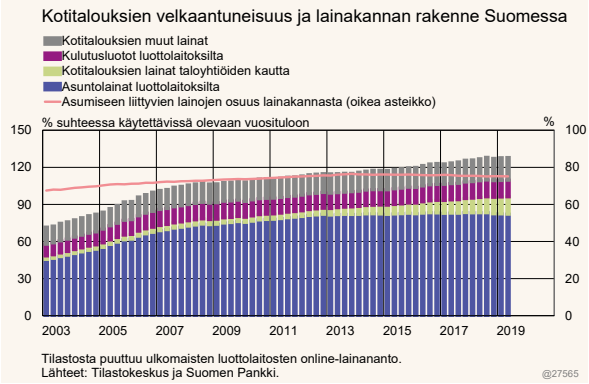


Kuvio 25. Odotukset kotitalouksien lähiajan luotonkysynnästä kohenivat

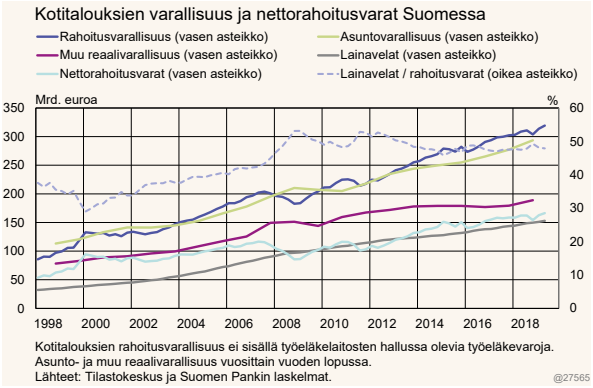


Lähde: Finanssiala, Pankkibarometri III/2019.

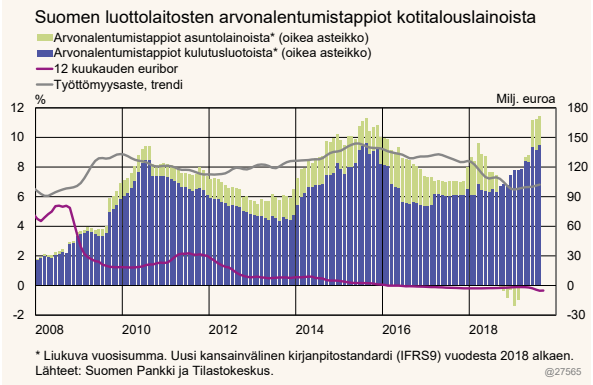
Kuvio 26. Valtaosa kotitalouksien velasta liittyy asumiseen



Kuvio 27. Lainakanta ja rahoitusvarallisuus kasvaneet viime vuosina jokseenkin samaa tahtia

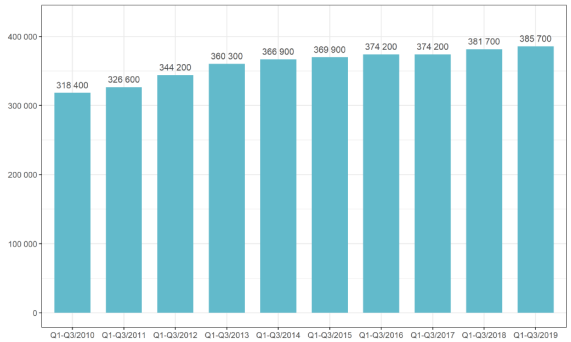


Kuvio 28. Arvonalentumistappiot kotitalouksille myönnetyistä lainoista pysyneet pieninä



Kuvio 29. Maksuhäiriöisiä henkilöitä ennätysmäärä

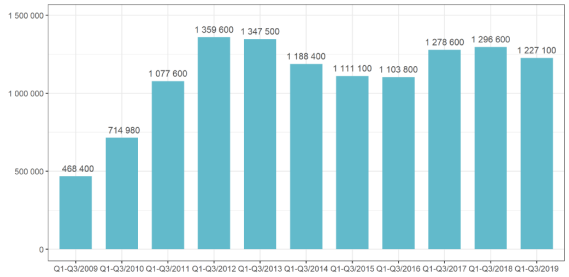
Henkilöt, joilla on maksuhäiriö
Persons with payment defaults
Q1-Q3 2010-2019



Lähde: Asiakastieto.

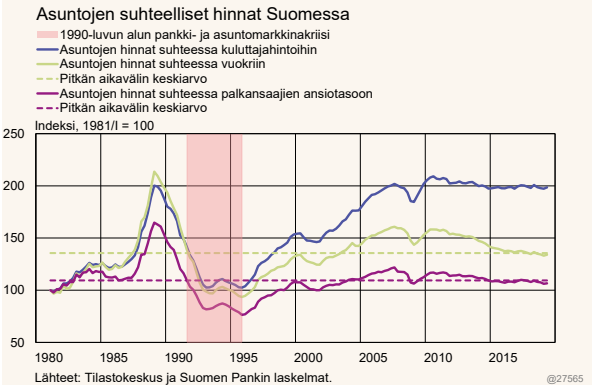
Kuvio 30. Uusia maksuhäiriömerkintöjä vähemmän kuin vuotta aiemmin

Uudet maksuhäiriömerkinnät henkilöille
New payment default entries for persons
Q1-Q3 2009-2019

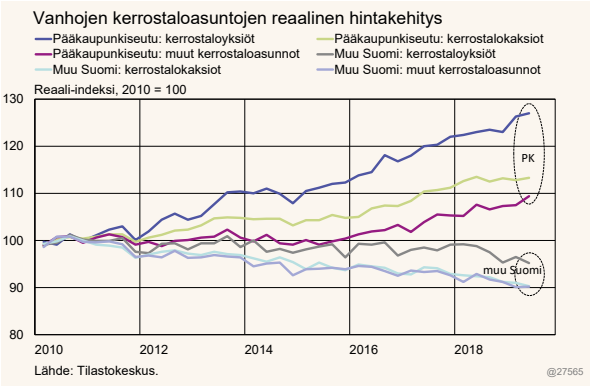


Vuodesta 2019 lähtien veronpalautusten ajankohdan aikaistuminen on merkinnyt muutosta ulosottolaitoksen toiminnan rytmissä. Trendi näkyy, kun esimerkiksi alkuvuoden 2019 lukuja verrataan vuotta aiempaan ajankohtaan. Vuoden 2017 ensimmäisen puoliskon merkintöjen kasvua selittää Verohallinnon tietojärjestelmäuudistus. Loppuvuodesta 2016 asioita ei tullut käsittelyyn ulosottoon, mikä ruuhkautti asiainkäsittelyä alkuvuonna 2017. Vuodesta 2011 lähtien jokainen ulosottoesteen sisältämä velka on aiheuttanut oman maksuhäiriömerkintänsä, mikä on kasvattanut uusien maksuhäiriöiden määrää merkittävästi.
Lähde: Asiakastieto.

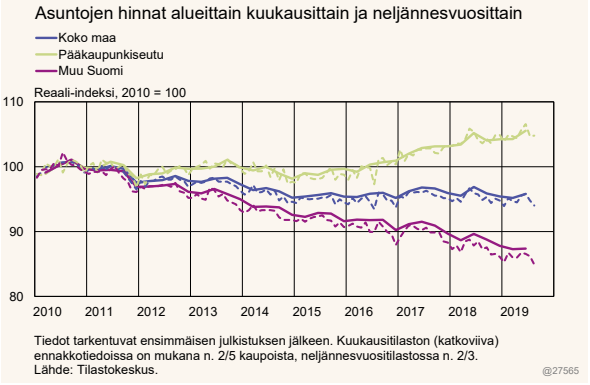
Kuvio 31. Koko maan tasolla keskimäärin ei merkkejä asuntomarkkinoiden ylihinnoittelusta



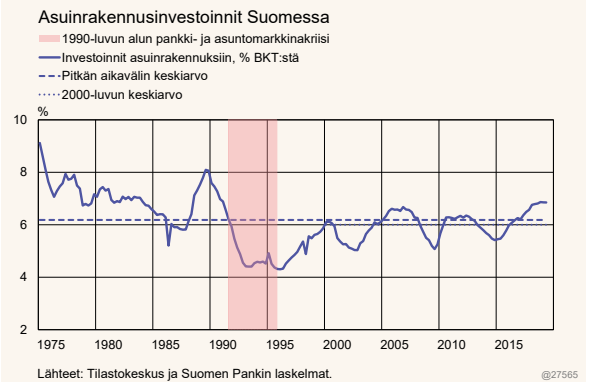
Kuvio 32. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys eriytynyt sekä alueittain että asunnon koon mukaan



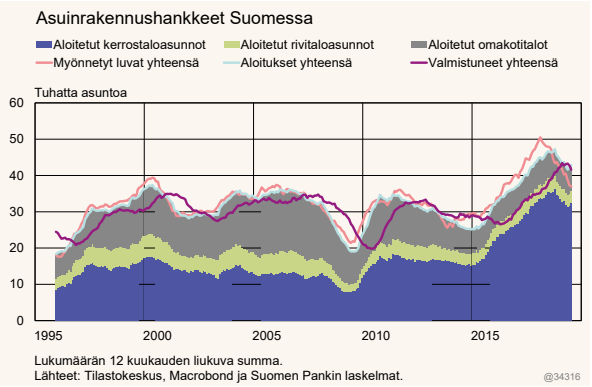
Kuvio 33. Kuukausi-indekseissä ei merkkejä asuntojen hintakehityksen muuttumisesta



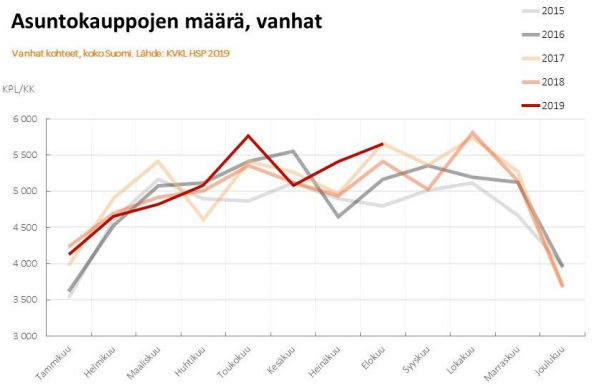
Kuvio 34. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä suurempi kuin pitkällä aikavälillä ja 2000-luvulla keskimäärin



Kuvio 35. Uusia asuntoja valmistuu edelleen runsaasti, mutta uusien rakennuslupien määrät ovat pienentyneet



Kuvio 36. Tammi-elokuussa 2019 välitettiin hieman enemmän vanhojen asuntojen kauppoja kuin vuotta aiemmin



Asuntokauppojen määrä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna

VANHAT KOHTEET, LÄHDE: KVKL HSP 2019

ELOKUU 2019	
KOKO SUOMI	4,5 %
HELSINKI	11,5 %
ESPOO	5,9 %
VANTAA	16,9 %
TAMPERE	-1,4 %
TURKU	5,1 %
KUOPIO	7,1 %
JOENSUU	-11,6 %
PORVOO	-3,6 %
PORI	-3,5 %
LAHTI	-12,2 %
KOUVOLA	3,7 %

TAMMIKUU-ELOKUU 2019	
KOKO SUOMI	2,3 %
HELSINKI	8,1 %
ESPOO	6,2 %
VANTAA	9,9 %
TAMPERE	1,8 %
TURKU	0,3 %
KUOPIO	5,4 %
JOENSUU	1,1 %
PORVOO	11,7 %
PORI	-1,8 %
LAHTI	-4,3 %
KOUVOLA	-2,0 %

Lähde: Huoneistokeskus (KVKL:n aineisto).

Liiteartikkeli. Kotitalouksien velkaantumista rajoittavia keinoja arvioineen työryhmän keskeiset ehdotukset

Lokakuussa 2019 raporttinsa julkistaneen kotitalouksien velkaantumista rajoittavia keinoja arvioineen valtiovarainministeriön työryhmän keskeisinä ehdotuksina on määritellä kotitalouksille enimmäisvelkasuhde, joka rajoittasi kokonaisvelan määrää suhteessa vuosituloihin, sekä asettaa asuntolainoille enimmäistakaisinmaksuaika. Lisäksi työryhmä ehdottaa muun muassa rajoitusta taloyhtiölainan enimmäisosuudelle asuntokaupan rahoituksessa.

Valtiovarainministeriö asetti 31. elokuuta 2018 työryhmän, jonka työn tarkoituksena oli selvittää keinoja kotitalouksien velkaantuneisuuden hillintään. Työryhmän vetovastuu oli valtiovarainministeriöllä, mutta myös Suomen Pankki ja Finanssivalvonta osallistuivat työhön aktiivisesti. Lisäksi työhön osallistui jäseniä oikeusministeriöstä, Kilpailu- ja kuluttajavirastosta, Finanssiala ry:stä sekä Takuusäätiöstä. Työryhmän työ tuli päätökseen 1. lokakuuta 2019, jolloin julkaistiin raportti ryhmän tekemästä työstä. Tässä liiteartikkelissa esitellään raportin keskeiset ehdotukset.

Suomessa kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut historiallisen suureksi. Työryhmän tehtävänä oli paneutua kotitalouksien velkaantumiseen kokonaisvaltaisesti ja i) arvioida keinoja, joilla voidaan ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja sen haittoja, ii) ehdottaa tehokkaita välineitä kansainvälisten kokemusten perusteella sekä iii) tehdä lainsäädäntöehdotukset, joilla tavoitteet voidaan saavuttaa.[3]

Enimmäisvelkasuhde (debt-to-income, DTI)

Ryhmä ehdottaa enimmäisvelkasuhteen (debt-to-income, DTI) käyttöönottoa, jotta makrovakausvälineistössä olisi väline, joka hillitsee kotitalouksien kokonaisvelkaa riippumatta siitä, mistä lähteistä tai mihin tarkoituksiin velka on otettu. Enimmäisvelkasuhde on suhdeluku kotitalouksien kokonaisvelan ja bruttotulojen välillä ja se määritellään seuraavasti:

$$DTI_y \equiv \frac{D_v}{I_{vuosi}} \leq \overline{DTI}_y$$, jossa

D_v = velallisen velkojen kokonaismäärä (asuntoluottojen, asuntovakuudellisten ja muiden vakuudellisten ja vakuudettomien kuluttajaluottojen sekä taloyhtiölainojen velkaosuuksien jäljellä oleva määrä lainanottohetkellä);

[3] https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/tyoryhma-selvittamaan-kotitalouksen-velkaantumisen-rajoittamista

I_{vuosi} = velallisen bruttovuositulot (ml. palkka- ja ansiotulot, etuudet sekä pysyvät ja säännölliset pääomatulot);

$\overline{DTI}_y$ = enimmäisvelkasuhteelle asetettu yläraja.

Enimmäisvelkasuhdetta sovellettaisiin aina asuntoluottoa haettaessa. Lisäksi sitä sovellettaisiin kulutusluottoa haettaessa, kun luottojen yhteismäärä samalta luotonmyöntäjältä tai sen kanssa samaan konsolidointiryhmään kuuluvalta yritykseltä on vähintään 20 000 euroa. Enimmäisvelkasuhdetta sovellettaisiin niin luottolaitosten kuin muidenkin rahoituksen tarjoajien myöntämiin luottoihin. Poikkeuksena olisivat valtion takaamat opintolainat sekä sosiaalisesta luototuksesta annetun lain nojalla myönnetyt luotot, joihin enimmäisvelkasuhdetta ei sovellettaisi. Opintolainat laskettaisiin kuitenkin mukaan enimmäisvelkasuhdetta laskettaessa muun luoton myöntämisen yhteydessä.

Työryhmä ehdottaa enimmäisvelkasuhteeksi 450 prosenttia, eli kokonaisvelka voisi olla 4,5-kertainen kotitalouden bruttovuosituloihin nähden. Työryhmä ehdottaa myös, että luotonantaja voisi poiketa 450 prosentin ylärajasta 15 prosentissa luotonantonsa kokonaismäärästä kunkin neljännesvuoden aikana. Poikkeusosuuden salliminen antaa luotonmyöntäjälle joustomahdollisuuden esimerkiksi tilanteessa, jossa luotonhakijalla on paljon varallisuutta, mutta pienet tulot. Enimmäisvelkasuhteen ja sallitun ylitysosuuden tasot on pyritty kalibroimaan siten, ettei vaatimusten asettaminen kiristäisi lainansaantia nykyiseen verrattuna.

Hallitusohjelmassa mainitaan positiivisen luottotietorekisterin käyttöönotosta tämän hallituskauden aikana.[4] Työryhmä tukee positiivisen luottorekisterin käyttöönottoa, jotta kotitalouden kokonaisvelka olisi helpommin selvitettävissä.

Työryhmä esittää kuitenkin enimmäisvelkasuhteen käyttöönottoa riippumatta positiivisen luottotietorekisterin olemassaolosta. Luotonmyöntäjällä on tieto kaikista kotitaloudelle myöntämistään lainoista. Lisäksi luotonmyöntäjä voi käyttää kaupallista luottorekisteriä tai tiedustella muiden velkojen määrää suoraan asiakkaalta.

Työryhmä on suunnitellut enimmäisvelkasuhteen ensisijaisesti rakenteelliseksi ja pysyväisluonteiseksi makrovakausvälineeksi. Työryhmä esittää, että Finanssivalvonnan johtokunnalla tulisi olla oikeus rahoitusvakausperustein joko alentaa tai korottaa DTI-rajoitetta 50 prosenttiyksiköllä perustasoltaan.

Asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuaika

Kokonaisvelkaantumisen hillitsemiseksi työryhmä näkee tarpeelliseksi ehkäistä myös laina-aikojen pitenemistä. Työryhmä ehdottaa nykyisen enimmäisluototussuhteen (nk. lainakatto, loan-to-collateral, LTC) ja yllä esitetyn enimmäisvelkasuhteen rinnalle asuntolainan enimmäistakaisinmaksuaikaa, joka olisi 25 vuotta luotonmyöntöhetkellä. Kuitenkin enintään kymmenen prosenttia luotonantajan vuosineljänneksellä myöntämistä asuntoluotoista saisi pituudeltaan ylittää 25 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan. Myös enimmäismaksuajan ja sallitun ylitysprosentin suuruudet on mitoitettu siten, etteivät vaatimukset olisi luotonantoa kiristäviä.

[4] Hallitusohjelma s. 80.

Taloyhtiölainojen rajoitteet uudisrakentamisessa

Työryhmä näkee tärkeäksi puuttua myös suoraan asuntoyhteisölle myönnettäviin uudiskohteiden luottoihin, sillä niiden osuus kotitalouksien velasta on kasvanut viime aikoina voimakkaasti. Työryhmä ehdottaa, että asuntoyhteisöille myönnettäville, uudisrakentamiseen liittyville lainoille säädettäisiin oma enimmäisluotto-osuus, jonka suuruus olisi 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Lisäksi työryhmä ehdottaa, että taloyhtiölainoissa yleistyneet lyhennysvapaat kiellettäisiin viiden ensimmäisen vuoden aikana kohteen valmistumisesta. Kuten asuntolainoille, myös taloyhtiölainoille asetettaisiin 25 vuoden takaisinmaksuajan rajoite. Takaisinmaksuajan rajoitteen osalta luotonmyöntäjä saisi poiketa 10 prosentissa myöntämistään taloyhtiölainoista kunkin vuosineljänneksen aikana.

Maksukyvyttömyysriskit sekä luottokelpoisuusarvioinnissa käytettävät oletukset

Työryhmä ehdottaa myös maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskevaa sääntelyä täsmennettäväksi. Työryhmän ehdotuksessa luotonantaja ei saisi myöntää luottoa hakijalle, jonka maksukyvyttömyyden todennäköisyys on kohtuuttoman suuri. Maksukyvyttömyyden todennäköisyyden enimmäisraja-arvon/raja-arvojen määräyksenantovaltuus ehdotetaan annettavaksi Finanssivalvonnalle. Enimmäisraja-arvon määrittelyssä Finanssivalvonnan tulisi ottaa huomioon sen valvomilta luotonantajilta saadut tiedot luottoasiakkaiden maksukyvyttömyyden todennäköisyysarvioista. Tämä maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskeva säännös ei korvaisi kuluttajansuojalain mukaista luottokelpoisuusarviointia vaan olisi niitä täydentävä luotonmyöntöprosesseja ja -järjestelmiä koskeva vaatimus.

Luottokelpoisuusarvioinnissa käytettävät tietyt oletukset määritellään kuluttajansuojalaissa. Työryhmä ehdottaa näiden oletusten täsmentämistä oikeusministeriön asetuksella. Tarkennukset koskevat muun muassa luottokelpoisuusarviossa oletuksina käytettäviä laina-aikojen pituuksia, jotka riippuisivat luoton käyttötarkoituksesta, sekä luoton takaisinmaksun ehtoja. Tavoitteena on tuoda Finanssivalvonnan vaatiman asuntolainanhakijoiden maksuvara-arvioinnin kaltainen laskelma kaikkiin kuluttajaluottotyyppeihin.

Enimmäisluototussuhteen eli lainakaton soveltamisen laajentaminen

Työryhmä ehdottaa, että nyt jo lainsäädännössä olevaa enimmäisluototussuhdetta (lainakatto, LTC) laajennettaisiin niin, että sitä sovellettaisiin myös muiden luotontarjoajien kuin luottolaitoksien myöntämien asuntoluottojen kohdalla.

Finanssivalvonnan valvontavastuiden laajentaminen ja kustannusten kattaminen

Työryhmä ehdottaa luotonantaja- ja vertaislainanvälittäjärekisteriin merkittyjen toimijoiden valvontavastuun siirtoa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta Finanssivalvonnalle, jotta viranomaisten toimivaltuudet selkiytyisivät. Sen lisäksi työryhmän mukaan olisi perusteltua asettaa valvontamaksu näille uusille valvottaville, jotta Finanssivalvonta saa katettua valvonnasta syntyvät kustannukset. Työryhmä ehdottaa, että valvontamaksu olisi suuruudeltaan 15 000 euroa vuodessa.

Täydentävät lausunnot

Finanssiala ja Takuusäätiö antoivat työryhmäraportin liitteiksi omat täydentävät lausuntonsa. Työryhmän ehdotusten julkaisemisen jälkeen alkoi lausuntokierros (lausuntojen antamisaika päättyy 29. marraskuuta), jonka aikana mm. toimialan edustajat ja eri viranomaiset voivat antaa lausuntonsa työryhmän ehdotuksista.