



FINANSSIVALVONTA
FINANSINSPEKTIONEN
FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY



Makrovakauseraportti

TALVI

2 • 2018

**Suomen Pankin
selvitykset ja raportit**

*Suomen Pankki
Finanssivalvonta*

Sisällys

1 Esipuhe	5
2 Yhteenveto	8
3 Suhdannesidonnaiset vakausuhkat	10
3.1 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat	10
3.2 Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat	13
4 Suomen pankkisektorin vakavaraisuus	20
Liiteartikkeli: Kotitalouksien asuntolainojen ja kokonaisvelkojen määrä suhteessa vakuuksiin ja tuloihin	23

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Ensisijainen riskimittari edelleen negatiivinen	10
Kuvio 2. Luottokanta suhteessa BKT:hen on yhä hitaassa kasvussa	11
Kuvio 3. Asuntoyhteisölainat kasvavat nopeimmin	11
Kuvio 4. Vaihtoehtoiset riskimittarit kertovat matalasta tai keskitason riskeistä	11
Kuvio 5. Asuntoyhteisöjen ja kotitalouksien asuntolainoissa marginaalit vakaita, yrityslainojen marginaalissa nousua	12
Kuvio 6. Vaihtotase	12
Kuvio 7. Stressi-indeksi	12
Kuvio 8. Uusia kerrostaloasuntoja valmistuu runsaasti	13
Kuvio 9. Luottolaitosten välittämä asuntorahoitus kasvaa kokonaisuutena tasaisesti	14
Kuvio 10. Uusien asuntolainojen keskiporko pysynyt historiallisen alhaisella tasolla	14
Kuvio 11. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali vakiintunut ja takaisinmaksuaika hieman pidentynyt	15
Kuvio 12. Uudet ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan	15
Kuvio 13. Muut uudet asuntolainat kuin ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan	15
Kuvio 14. Kotitalouksien velka-tulosuhde kasvoi vuoden 2018 toisella neljänneksellä	16
Kuvio 15. Asuntojen reaali hinnat laskivat vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä	16
Kuvio 16. Uusia asuntolainoja nostettu viimeisen 12 kk:n aikana hieman vilkkaammin kuin vuotta aiemmin	17
Kuvio 17. Taloyhtiölainat ja kulutusluotot ripeässä kasvussa	17

Projektiryhmä

Finanssivalvonta

Sampo Alhonsuo

Arttu Kiviniemi

Suomen Pankki

Nina Björklund

Karlo Kauko

Paavo Miettinen

Hanna Putkuri

Jukka Vauhkonen

Ville Voutilainen

Ohjaus

Sampo Alhonsuo

Paavo Miettinen

Jukka Vauhkonen

Kuvio 18. Kuluttajien luottamus talouteen heikentynyt ja asunnonostoaiheet vähentyneet	17
Kuvio 19. Kotitalouksien luotonkysynnän odotetaan jatkuvan vuodentakaista vilkkaampana	17
Kuvio 20. Noin 25 vuoden pituiset uudet asuntolainat yleistyneet	17
Kuvio 21. Valtaosa kotitalouksien velasta liittyy asumiseen, muiden luottojen osuus kuitenkin kasvussa	17
Kuvio 22. Ammattimaiset sijoittajat ostavat enemmän yksioita kuin suurempia asuntoja	18
Kuvio 23. Uusien asuntojen yhtiölainoista noin neljä viidesosaa kohdistuu kotitalouksien ostamiin omiin tai sijoitusasuntoihin	18
Kuvio 24. Lainakanta ja rahoitusvarallisuus kasvaneet samaa tahtia	18
Kuvio 25. Uudet maksuhäiriömerkinnät lisääntyneet ja maksuhäiriöisten henkilöiden määrä kasvanut	18
Kuvio 26. Arvon alentumistappiot kotitalouksille myönnettyistä lainoista pysyneet pieninä	19
Kuvio 27. Koko maan tasolla ei merkkejä asuntomarkkinoiden ylihinnittelusta	19
Kuvio 28. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys eriytynyt sekä alueittain että asunnon koon mukaan	19
Kuvio 29. Tammi-elokuussa 2018 välitettiin 3 % vähemmän vanhojen asuntojen kauppvoja kuin vuotta aiemmin	19
Kuvio 30. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä kasvanut ja suurempi kuin pitkällä aikavälillä ja 2000-luvulla keskimäärin	19
Kuvio 31. Vertailukelpoisen pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhteen muutos	21
Kuvio 32. Nordean muutto pienentää kotimaisen pankkisektorin vakavaraisuutta	21
Kuvio 33. Uusien asuntoluottojen jakauma maturiteetin mukaan (painotettu lainan koolla, kevät 2018)	26
Kuvio 34. Uusien asuntoluottojen pituuksien jakauma (painotettu lainan koolla) vuosien 2017 ja 2018 kyselyissä	26
Kuvio 35. Uusien asuntoluottojen luototussuhteiden jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)	27
Kuvio 36. Uusien ensiasuntoluottojen luototussuhteiden jakauma (painotettu lainan koolla) vuosien 2017 ja 2018 kyselyissä	27
Kuvio 37. Muiden uusien asuntoluottojen luototussuhteiden jakauma (painotettu lainan koolla) vuosien 2017 ja 2018 kyselyissä	27
Kuvio 38. Uusien asuntoluottojen LTV-suhteiden jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)	28
Kuvio 39. Uusien asuntoluottojen vaihtoehtoisesti määriteltyjen LTV-suhteiden jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)	29

Kuvio 40. Uusien ensiasuntoluottojen jakauma LTV-perusmääritelmän mukaan (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä	29
Kuvio 41. Muiden uusien asuntoluottojen jakauma LTV-perusmääritelmän mukaan (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä	29
Kuvio 42. Uusien asuntoluottojen ja kotitalouksien nettotulojen suhteiden (LTI) jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)	30
Kuvio 43. Uusien ei-ensiasuntoluottojen ja kotitalouksien nettotulojen suhteiden (LTI) jakauma asuntolainan koolla painotettuna ja ilman painotusta (Kevät 2018)	30
Kuvio 44. Uusien asuntoluottojen ottajien velka-tulosuhteiden (DTI) jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)	31
Kuvio 45. Uusien asuntoluottojen asuntolainanhoitomeno-tulosuhteiden (LSTI) jakauma (painotettu lainan koolla), kevät 2018	31
Kuvio 46. Uusia asuntoluottoja ottaneiden kotitalouksien velanhoitomeno-tulosuhteiden (DSTI) jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)	31
Kuvio 47. Uusien asuntoluottojen ja kotitalouksien nettotulojen suhteiden (LTI) jakauma (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä	32
Kuvio 48. Uusia asuntoluottoja ottaneiden kotitalouksien velka-tulosuhteiden (DTI) jakauma (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä	32
Kuvio 49. Uusia asuntoluottoja ottaneiden kotitalouksien velanhoitomeno-tulosuhteen jakauma (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä	33

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Perustietoja Finanssivalvonnan luottolaitoksille tekemistä lisäkselyistä uusien asuntoluottojen ehdoista	24
Taulukko 2. Uusien asuntolainojen perustietoja lainatyypin mukaan	24
Taulukko 3. Uusien asuntolainojen perustietoja lainatyypin ja takaisinmaksutavan mukaan	25
Taulukko 4. Uusien asuntolainojen perustietoja lainatyypin ja alueen mukaan	25
Taulukko 5. Kuinka suuri osuus uusista asuntoluotoista ylittäisi velkamittareille tyypilliset ja joissain maissa asetetut ylärajat (kevät 2018)	32

1 Esipuhe

Makrovakauseraportti on puolivuositain julkistettava Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan asiantuntijoiden valmistelema raportti, jossa tarkastellaan erityisesti luotonantoon, kotitalouksien velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin sekä kotimaisiin luottolaitoksiin liittyvien haavoittuvuuksien ja niistä aiheutuvien vakausuhkien kehittymistä Suomessa.

Raportti perustuu Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan yhteisiin neljännesvuosittaisiin sisäisiin arvioihin, joita Finanssivalvonnan johtokunta käyttää taustamateriaalina päättäessään makrovakauseraportin käytöstä. Makrovakauseraportin välineet ovat finanssisäätelyn keinoja, joilla viranomaiset pyrkivät pienentämään finanssikriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä ja haittavaikutuksia. Raportti perustuu pääosin 1.12.2018 käytettävissä olleisiin tietoihin.

Makrovakauseraportin 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 suhdanne- luonteisia tai rakenteellisia. Suhdanneluonteiset

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

Makrovakauseraportissa seurataan suhdanne- luonteisten haavoittuvuuksien ja niistä Suomessa aiheutuvien vakausuhkien suuruutta ja muutoksia näitä mittaavien ennakoivien tunnuslukujen (early warning indicators) avulla. 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. Lisäksi raportit sisältävät vaihtuvia ajankohtaisia artikkeleita muun muassa makrovakauseraportin välineistä ja suomalaisiin luottolaitoksiin liittyvistä haavoittuvuuksista.

Vakausuhkien ja järjestelmäriskin vakavuutta voidaan lieventää käyttämällä makrovakauseraportin välineitä: välineiden käytöllä pienennetään makrovakauseraportin analyysillä havaittuja haavoittuvuuksia sekä niiden purkautumisen todennäköisyyttä ja vaikutuksia sekä vahvistetaan rahoituslaitosten tappi- onsitokykyä. Tässä raportissa tarkasteltuja tun-

nuslukuja voidaan hyödyntää erityisesti päätettäessä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ja asuntoluotonantoon vaikuttavien makrovakauserälineiden mahdollisesta käytöstä.

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Finanssivalvonnan johtokunta päättää neljännesvuosittain luottolaitoksille tarvittaessa asetettavan ns. muuttuvan lisäpääomavaatimuksen (vasta-tyklinen pääomapuskurivaatimus) suuruudesta. Muuttuva lisäpääomavaatimus Suomeen kohdistuville luottovastuille on suuruudeltaan enintään 2,5 % kokonaisriskin määrästä, ja luottolaitosten on täytettävä se korkealaatuisella ydinpääomalaan. 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
- sektoriohtaisen 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 3 tarkastellaan sellaisia edellä lueteltuja ilmiöitä kuvaavia mittareita, joiden on havaittu luotettavimmin ennakoineen pankkikriisejä tai joiden seuranta on muuten katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat ja makrovakauserälineet

Useisiin vakavimmista talous- ja pankkikriiseistä on liittynyt asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen, asuntoluotonannon hyvin nopea kasvu ja niiden myöhempi romahtaminen. Sen vuoksi asuntoluotonantoon ja asuntomarkkinoihin liittyvien riskien seuranta ja arviointi on tärkeä osa makrovakauserälyysiä.

Makrovakauseraportin luvussa 4 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 makrovakauserälineiden aktivointia.

Finanssivalvonnan johtokunnan maaliskuussa 2018 tekemä päätös alentaa enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen osalta tuli voimaan 1.7.2018. Finanssivalvonta pyrki päätöksellään rajoittamaan vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen myöntämistä ja siten pienentämään koti-

talouksien kannustimia velkaantua. Makrovakauseraportin luvussa 4 tarkastellut tunnusluvut ulottuvat pääosin syys-lokakuuhun 2018 saakka. Siten raportti tarjoaa tietoa keskeisten asuntoluotonantoon liittyvien tunnuslukujen kehityksestä enimmäisluototussuhteen kiristämisen jälkeen.

Suomalaisten pankkien vakavaraisuus

Raportissa tarkastellaan lyhyesti suomalaisten pankkien vakavaraisuus- ja omavaraisuussuhteiden, vakavaraisuusvaatimusten sekä järjestämättömien saamisten kehitystä (luku 5).

Liiteartikkeli

Raportin liiteartikkelissa tarkastellaan Finanssivalvonnan luottolaitoksille tekemien kyselyjen pohjalta uusien asuntolainojen ehtoja ja asuntolainantajien asunto- ja kokonaisvelkojen määrää suhteessa lainojen vakuuksiin sekä kotitalouksien tuloihin ja velanhoitokykyyn.

2 Yhteenveto

Kokonaisluotonantoon ja asuntolainantoon liittyvät suhdannesidonnaiset haavoittuvuudet ovat pysyneet ennallaan suotuisana pysyneessä taloustilanteessa. Kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät rakenteelliset riskit ovat suuret, ja niiden lievittämiseksi tehty päätös alentaa asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta tuli voimaan heinäkuussa.

Rahoitusvakauden kannalta riskejä lisäävät edelleen taloyhtiölainojen ripeä kasvu ja uusien asuntolainojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen.

Suomalaisilta pankeilta kerättyjen uusien asuntoluottoja koskevien tietojen perusteella lainanottajien haavoittuvuudet ovat kasvaneet edelliseen tarkasteluajanjaksoon verrattuna. Asuntovelallisten kaikkien velkojen määrä suhteessa tuloihin samoin kuin velanhoidomenojen suhde käytävissä oleviin tuloihin ovat kasvaneet vuodentakaisesta.

Kokonaisluotonantoon liittyvät vakaushkat

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen ensisijaisen riskimittarin – yksityiselle sektorille myönnettyjen luottojen ja nimellisen BKT:n suhteen – arvo oli vuoden 2018 toisella vuosineljänneksellä –4,3 prosenttiyksikköä (luku 2). Mittarin arvot ovat pysyneet nykyisellä tasollaan vuoden 2016 viimeiseltä neljännekseltä lähtien.

Luotonannon kasvuun liittyvien ja aiempien pankkikriisien syntyä luotettavimmin ennakoiden

riskimittareiden arvojen perusteella suhdannesidonnaiset vakausriskit ovat tavanomaisilla tai tavanomaista alemmilla tasoillaan. Muun muassa vaihtotase on edelleen lievästi negatiivinen. Myös rahoitusmarkkinoiden levottomuutta mittaava stressi-indeksi on matalalla tasolla.

Asuntoluotonantoon liittyvät vakaushkat

Asuntoluotonantoon liittyvät suhdanneluonteiset vakaushkat ovat pysyneet pääosin ennallaan ja maltillisina. Rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä lisäävät erityisesti taloyhtiölainojen ripeänä jatkuva kasvu ja uusien asuntolainojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen. Uusien asunto- ja asuntoyhteisölainojen marginaalit ovat verrattain kapeita, mutta toisaalta niiden aleneminen näyttää pysähtyneen.

Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin ja BKT:hen hipoivat jälleen ennätystasoaan vuoden 2018 toisen neljänneksen lopulla. Asuntomarkkinoiden kaksijakoinen kehitys on jatkunut: erityisesti kerrostaloasuntojen rakentaminen jatkuu vilkkaana, mutta vanhojen asuntojen kauppa on hieman hiljentynyt.

Pankkisektorin vakavaraisuus on EU:n keskiarvoa vahvempi Nordean muuton jälkeenkin

Pankkien vakavaraisuussuhteet heikentyivät yritysluotonannon kasvun sekä vuoden 2018 alussa voimaan astuneen asuntoluottojen riskipainolattian vuoksi. Nordean kotipaikan siirron myötä Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhteen arvioidaan heikkenevän noin 3,4 prosenttiyksiköllä 17,0 prosenttiin. Huomattavasta laskusta

huolimatta Suomen pankkisektorin vakavaraisuus pysyy EU-alueen keskitasoa vahvempana.

Asuntovelallisten velan suhde nettotuloihin ja velanhoitomenojen suhde käytettävissä oleviin kuukausituloihin ovat kasvaneet

Raportin liiteartikkelissa tarkastellaan asuntolainottajien velkaantuneisuutta eri mittareilla. Artikkelin perustuu pankeille keväällä 2017 ja 2018 tehtyihin kyselyihin. Kerätyn tiedon perusteella asuntolainojen ehdot ovat keventyneet ja maturiteetit pidentyneet. Asuntovelallisten velkamäärän suhdetta tuloihin ja velanhoitomenojen suhdetta tuloihin mittaavien tunnuslukujen (ns. DTI- ja DSTI-suhdeluvut) mediaanit ovat kasvaneet vuonna 2017 tehdystä kyselystä.

3 Suhdannesidonnaiset vakausuhkat

3.1 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat

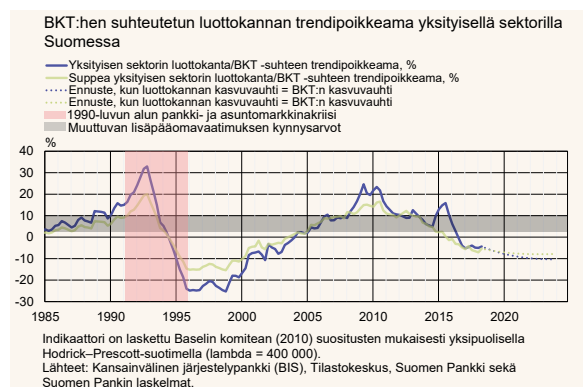
Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen ensisijainen riskimittari – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeama – on pysynyt selvästi kynnsarvonsa alapuolella. Luottokannan kasvu on keskittynyt pääosin asuntoyhteisölainoihin ja kulutusluottoihin. Sen sijaan asuntolainojen kasvu on maltillista. Lainamarginaalit ovat kotitalouksien asuntolainojen ja asuntoyhtiöiden osalta vakaita.

Ensisijainen riskimittari negatiivinen

Ensisijainen riskimittari¹ on pitkään ollut negatiivinen ja selvästi alle ohjeellisen kahden prosentin kynnsarvon, jonka ylittyminen puoltaa kansainvälisten suositusten mukaan muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamista (Kuvio 1). Tilastokeskuksen syyskuussa julkaisemien rahoitustilinpäiden ennakkotietojen perusteella muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisen riskimittarin, eli lavean luottokanta-BKT-suhteen trendipoikkeaman arvo oli vuoden 2018 toisen neljänneksen lopulla –4,4 prosenttiyksikköä.¹

¹ Ensisijainen riskimittari lasketaan kaavalla *Kotimaisen yksityisen sektorin velat – näiden velkojen poikkeama trendiarvostaan*. Trendiarvolla tarkoitetaan muuttujan arvoa, joka olisi menneen kehityksen valossa odotettavissa. Menetelmä on

Kuvio 1. Ensisijainen riskimittari edelleen negatiivinen



Vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä mittarin arvo oli viimeisimpien saatavilla olevien tilastojen perusteella noin –5 prosenttiyksikköä. Trendipoikkeaman supistuminen on siis viime vuosineljänneksinä hieman tasaantunut.

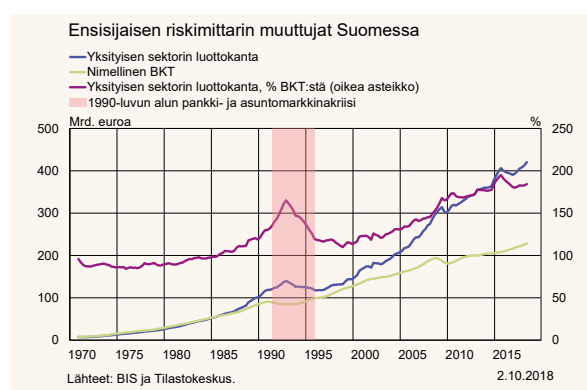
Jos trendipoikkeaman tulevan kehityksen arvioinnissa käytetään suppeampaa luottokannan käsitettä, josta on jätetty pois yritysten väliset lainat ja muita vaikeasti tilastoitavia eriä, päädytään samantapaiseen lopputulokseen: trendipoikkeama pysyy selvästi negatiivisena.

Ensisijaisen riskimittarin osatekijöistä yksityisen sektorin luottokanta on kasvanut nopeammin kuin nimellinen bruttokansantuote. Luottokannan kasvunopeus on viime aikoina ollut runsaat 5 % vuodessa. Vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä nimellinen BKT oli noin 4,6 % suurempi kuin vuotta aiemmin. Tämän seurauksena yksityisen

kuvattu tarkemmin julkaisussa Drehmann, Borio, Gambacorta, Jiménez ja Trucharte (2010): “Countercyclical capital buffers; exploring options”, BIS Working paper 317.

sektorin luottokanta suhteessa bruttokansantuuteeseen kasvoi vuoden 2018 toisella neljänneksellä jo lähes 189 prosenttiin (Kuvio 2). Ensisijaisen riskimittarin nousua jarruttaa kuitenkin se, että takavuosien voimakkaan luotonkasvun vuoksi suhdeluvun trendiarvo nousee noin 0,7 prosenttiyksikköä vuosineljänneksessä.

Kuvio 2. Luottokanta suhteessa BKT:hen on yhä hitaassa kasvussa

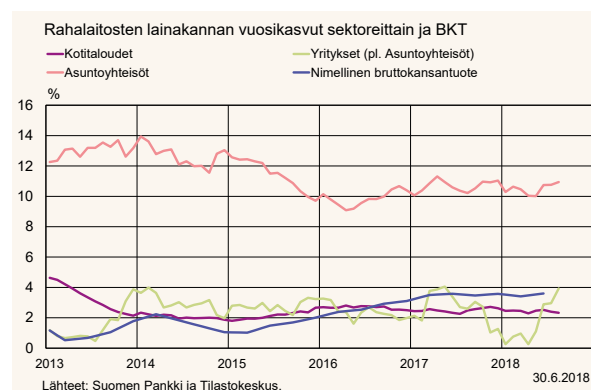


Rahalaitosten luotonanto sektoreittain

Asuntoyhteisöjen lainakanta on viime vuosina kasvanut nopeasti. Lokakuussa rahalaitosten kotimaisten asuntoyhteisölainojen kanta kasvoi 10,5 % vuodentakaisesta. Viimeisimmän tilastoaineiston valossa yrityslainakannan (pl. asuntoyhteisöt) kasvu on nopeutunut merkittävästi, ehkä jopa nopeammaksi kuin nimellisen BKT:n kasvu (Kuvio 3). Rahoituslaitosten yrityslainakanta (pl. asuntoyhtiöt) kasvoi 4,8 % vuoden takaisesta lokakuussa 2018.

Kotitalouslainojen kanta kasvoi nimellisesti 2,1 % vuodentakaisesta. Tämä kasvunopeus on viime aikoina pysynyt suhteellisen vakaana.

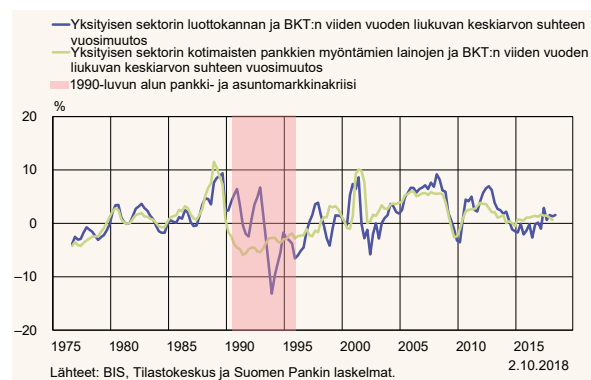
Kuvio 3. Asuntoyhteisölainat kasvavat nopeimmin



Vaihtoehtoisia riskimittareita

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen suuruudesta päätettäessä tarkastellaan ensisijaisen riskimittarin lisäksi myös vaihtoehtoisia luottokannan kehitystä kuvaavia mittareita. Kokonaisluotonannon ja pankkien antolainauksen kehitystä kuvaavat vaihtoehtoiset riskimittarit kertovat luottokannan kasvun olevan hidasta. Nämä indikaattorit mittaavat luottokannan ja BKT:n suhdeluvun muutosta (Kuvio 4).

Kuvio 4. Vaihtoehtoiset riskimittarit kertovat matalasta tai keskitason riskeistä

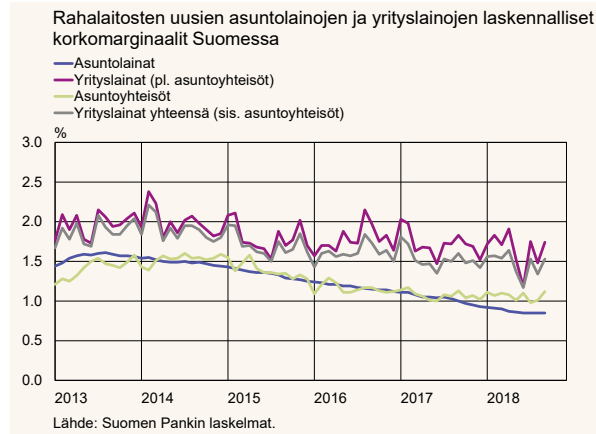


Asuntolainojen marginaalit vakiintumassa

Kotitalouksien uusien asuntolainojen marginaalit ovat laskeneet kuluvan vuoden aikana (Kuvio 5).

Asuntolainamarginaalien lasku näyttää pysähtyneen noin 0,85 prosenttiyksikköön viime kesänä.

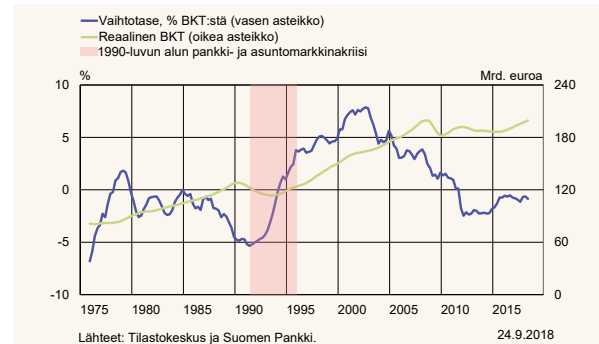
Kuvio 5. Asuntoyhteisöjen ja kotitalouksien asuntolainoissa marginaalit vakaita, yrityslainojen marginaalissa nousua



Vaihtotase alijäämäinen

Vaihtotase on lievästi negatiivinen eli kokonaisuutena Suomi velkaantuu hieman ulkomaille (Kuvio 6). Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen vaihtotaseen alijäämä oli noin 700 miljoonaa euroa. Toisen neljänneksen alijäämä oli selvästi suurempi, noin 2100 miljoonaa, mikä johtuu suurelta osin säännöllisestä kausivaihtelusta. Kolmannen neljänneksen alijäämä oli viimeisimpien tietojen mukaan noin 150 miljoonaa euroa, mutta lukuihin tulee usein merkittäviä revisioita. Vaikka vaihtotase on alijäämäinen, niin suhteessa bruttokansantuotteeseen ollaan kuitenkin hyvin lähellä ulkoista tasapainoa. Alijäämää siis tuskin voidaan pitää merkinä ylikuumenuneesta kotimaisesta luotonkysynnästä, joka johtaisi merkittävään nettomääräiseen lainanottoon ulkomailta.

Kuvio 6. Vaihtotase



Stressitasot matalalla

Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi (Kuvio 7) kertoo velka-, osake- ja valuuttamarkkinoiden tilasta sekä pankkien kokemasta markkinastressistä. Brexitin takkuavat neuvottelut, Italian budjettihuolet ja kauppasodan alituinen uhka eivät nostaneet stressi-indeksin arvoa ainakaan voimakkaasti vielä marraskuussa.

Kuvio 7. Stressi-indeksi



3.2 Asuntoluotonantoon liittyvät vakaushukat

Asuntoluotonantoon liittyvät suhdannekuonteiset haavoittuvuudet ovat pysyneet pääosin ennallaan verrattuna puolen vuoden takaiseen tilanteeseen. Uusien asuntolainojen marginaalit ovat keskimäärin ennallaan ja takaisinmaksuajat hieman pidentyneet. Taloyhtiölainojen osuus asuntorahoituksesta on jatkanut kasvuaan. Luotonannon kasvu on kuitenkin kokonaisuutena ollut rauhallista. Rahoituksen innovaatiot, kuten uusien asuntojen suuret yhtiölainaosuudet ja pitkät lyhennysvapaat laina-ajan alussa, ovat omiaan kasvattamaan velkaantumisen riskejä.²

Ensimmäiset arviot lainakaton alentamisen välittömistä vaikutuksista asuntoluotonantoon ja asuntokauppaan ovat maltilliset. Uusia asuntolainoja nostettiin heinä-lokakuussa 2018 hieman enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuntomarkkinoilla kehitys on jatkunut kaksijakoisena. Vanhojen asuntojen kauppa on hiukan hiljentynyt vuotta aiemmasta. Uusien kerrostaloasuntojen rakentaminen on yhä vilkasta, mutta sen ennakoidaan vähentyvän.

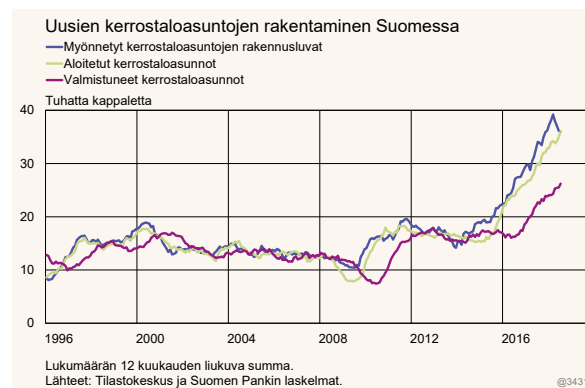
Kotitalouksien suuri ja kasvava velkaantuneisuus on pysyväisluonteinen rakenteellinen haavoittuvuus, joka voi

lisätä kansantalouden herkkyyttä suhdannevaihteluiden suhteen ja siten kasvattaa rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä.

Korkeasuhdanne näkynyt kerrostalorakentamisen ja taloyhtiölainojen ripeänä kasvuna

Talouden ja rakentamisen korkeasuhdanne on näkynyt asuntomarkkinoilla etenkin uusien kerrostaloasuntojen tarjonnan kasvuna (Kuvio 8). Uusien rakennuslupien määrän pienentyminen kevään 2018 jälkeen kuitenkin ennakoitiin rakentamisen vähentyvän. Viime vuosina valmistuneista osakeasunnoista noin neljä viidesosaa on myyty kotitalouksille joko omaan käyttöön tai sijoitusasunnoksi ja tämä osuus on ollut hieman kasvamaan päin (Kuvio 22, kuvioliite).³ Yritysten ostamien yksien osuus on kuitenkin suuri (37 % 2015/I–2018/II).

Kuvio 8. Uusia kerrostaloasuntoja valmistuu runsaasti



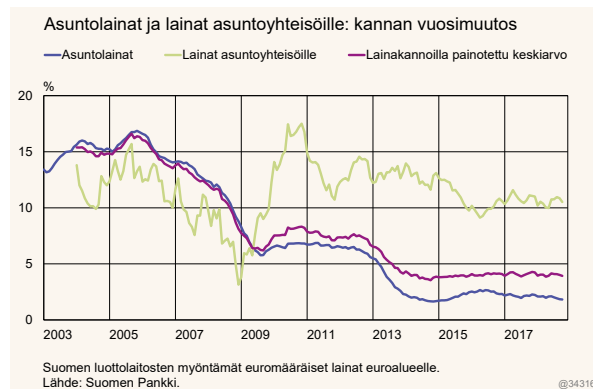
Asuntorakentamisen kasvu on näkynyt luotonannossa erityisesti asuntoyhteisöjen lainakannan nopeana noin 10 prosentin vuosikasvuna, kun taas asuntolainakannan kasvu on hidastunut alle

² Ks. myös Suomen Pankin vakauserä (5.12.2018): <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/5/taloyhtiolainat-kasvattaneet-velkaantumisen-riskeja/>.

³ <http://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2018/kotitaloudet-ottavat-yli-80-prosenttia-yhtiolainoista/>

2 prosenttiin (Kuvio 9). Kokonaisuutena luottolaitosten välittämä asuntorahoitus on kasvanut viime vuosina tasaisesti noin 4 % vuodessa. Taloyhtiölainojen kasvua on ylläpitänyt suurten yhtiölainaosuuksien ja pitkien lyhennysvapaiden yleistyminen uudiskohteissa. Uusien osakeasuntojen yhtiölainoista noin neljä viidesosaa on kohdistunut kotitalouksien ostamiin asuntoihin (Kuvio 23, kuvioliite).⁴

Kuvio 9. Luottolaitosten välittämä asuntorahoitus kasvaa kokonaisuutena tasaisesti



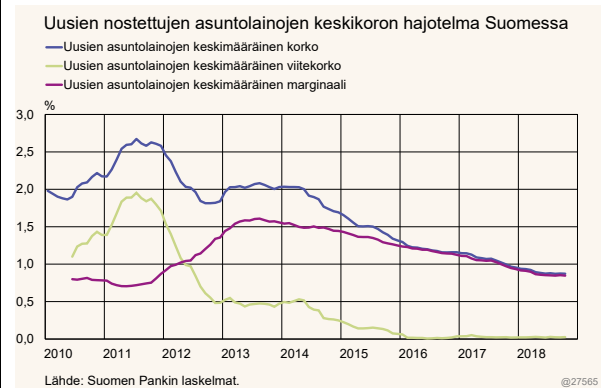
Kuluttajien luottamus talouteen ja etenkin arviot Suomen talouden kehityksestä ovat heikentyneet vahvan alkuvuoden 2018 jälkeen (Kuvio 18, kuvioliite). Kuluttajien näkemykset ajankohdan otollisuudesta lainanoton kannalta ovat myös heikentyneet, mutta asunnonostoaikeet ovat pysyneet jokseenkin ennallaan. Pankeissa arvioidaan, että kotitalouksien luotonkysyntä jatkuu vuoden 2019 alussa vuodentakaista vilkkaampana, mutta odotukset kysynnän kasvusta ovat kuitenkin laimentuneet huomattavasti loppuvuoden 2018 aikana (Kuvio 19, kuvioliite).⁵

⁴ <http://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2018/kotitaloudet-ottavat-yli-80-prosenttia-yhtiolainoista/>

Uusien asuntolainojen ehdot miltei ennallaan

Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporkko on pysytellyt ennätyskellisen matalana alle 0,9 prosentissa (Kuvio 10). Laskennallinen keskimarginaali on ollut viimeiset puoli vuotta noin 0,85 prosenttiyksikköä (ml. korkosuojausten kustannukset). Keskimarginaali on ollut tätä kapeampi vain vuosina 2010–2011, jolloin se oli alimmillaan noin 0,7 prosenttiyksikköä (Kuvio 11). Uusien asuntoyhteisölainojen keskimarginaali on pysytellyt vuonna 2018 yhden prosenttiyksikön tuntumassa.

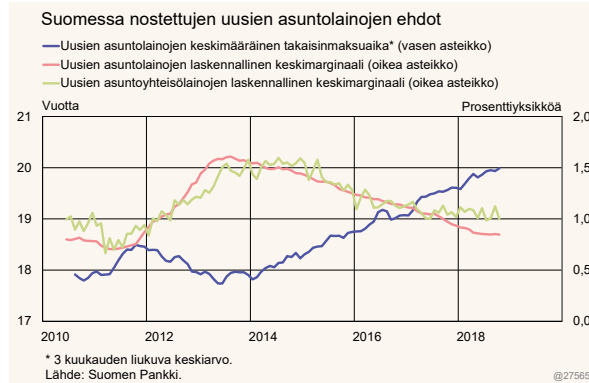
Kuvio 10. Uusien asuntolainojen keskiporkko pysynyt historiallisen alhaisella tasolla



Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika (3 kk:n liukuva keskiarvo) on jatkanut hienoista pidentymistään ja lähestyy 20 vuotta (Kuvio 11). Valtaosa uusista asuntolainoista on noin 20 tai 25 vuoden pituisia. Noin 25 vuoden pituiset lainat ovat yleistyneet vuodesta 2015 alkaen (Kuvio 20, kuvioliite). Yli 26-vuotisten lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä on pysytellyt vuonna 2018 runsaassa kolmessa prosentissa.

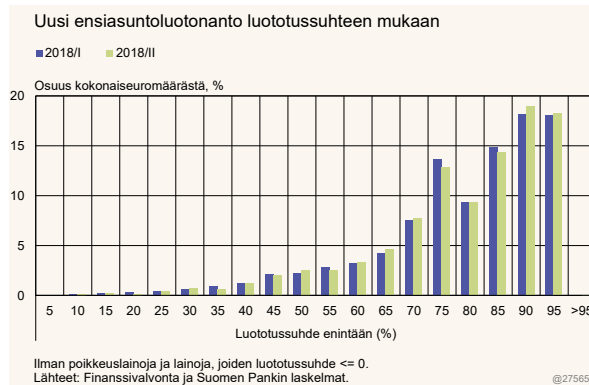
⁵ <http://www.finanssiala.fi/materiaalit/FA-Pankkibarometri-IV-2018.pdf>

Kuvio 11. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali vakiintunut ja takaisinmaksuaika hieman pidentynyt



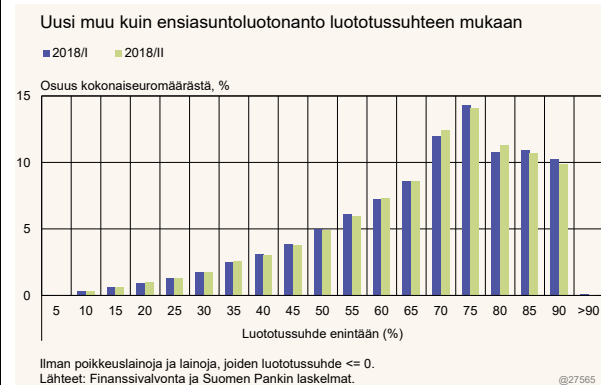
Uusien ensiasuntolainojen mediaaniluototussuhde oli vuoden 2018 toisella neljänneksellä noin 82 % eli lähes sama kuin kolmena edellisenä vuosineljänneksenä (81 %). Muiden uusien asuntolainojen mediaaniluototussuhde oli 63 % (2018/I 64 % ja 2017/IV 62 %). Luototussuhteeltaan suurten (yli 85 %) ensiasuntolainojen osuus oli vuoden 2018 toisella neljänneksellä hieman suurempi kuin edellisellä neljänneksellä (Kuvio 12).

Kuvio 12. Uudet ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan



Finanssivalvonnan johtokunnan päätös alentaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 90 prosentista 85 prosenttiin tuli voimaan heinäkuun 2018 alussa. Päätös rajoittaa vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen myöntämistä, hidastaa osaltaan kotitalouksien velkaantumisen kasvua ja parantaa tietoisuutta suuriin lainoihin liittyvistä riskeistä. Vuoden 2018 toisella neljänneksellä otetuista ei-ensiasuntolainoista noin 10 % (euromäärästä) oli luototussuhteeltaan yli 85 % (Kuvio 13).

Kuvio 13. Muut uudet asuntolainat kuin ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan



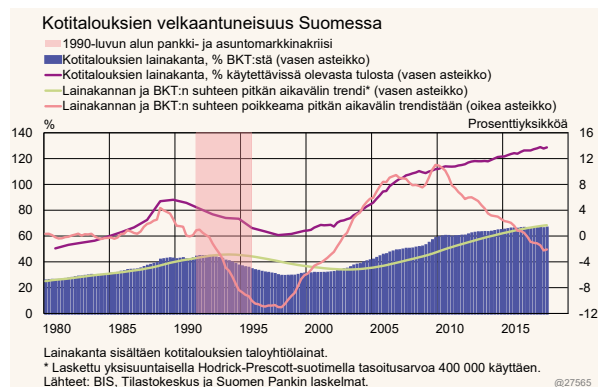
Ensimmäiset arviot lainakaton alentamisen välitöistä vaikutuksista asuntoluotonantoon ovat odotusten mukaisesti maltilliset. Heinäkuussa 2018 uusia asuntolainoja nostettiin kokonaisuutena tavanomaista runsaammin⁶ ja heinä-lokuussa noin 1,1 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Vaikutuksia luotonantoon ja velkaantumiseen voidaan arvioida yksityiskohtaisemmin pidemmällä viipeellä.

⁶ <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2018/asuntolainan-ostoja-heinakuussa-tavanomaista-runsaammin/>

Kotitalouksien velkaantuminen jatkunut

Kotitalouksien velkaantuneisuus kasvoi vuoden 2018 toisella neljänneksellä. Kotitalouksien lainakanta (ml. arvioidut taloyhtiölainat) suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon oli kesäkuun 2018 lopussa 128,7 %, kun se neljännesvuotta aiemmin oli (tarkentuneiden tietojen mukaan) 127,8 % ja vuoden 2017 lopussa ennätyskellisen suuri 128,9 % (Kuvio 14). Suhteessa BKT:hen kotitalouksien lainakanta kasvoi 66,3 prosenttiin. Lainakanta-BKT-suhteen trendipoikkeama pysyi negatiivisena (-2,1 prosenttiyksikköä).

Kuvio 14. Kotitalouksien velka-tulosuhde kasvoi vuoden 2018 toisella neljänneksellä



Vanhojen asuntojen markkinat maltilliset

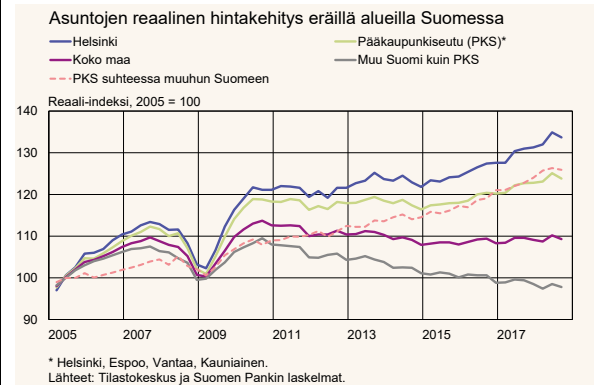
Vanhojen osakeasuntojen reaali hinnat laskivat vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä edellisen vuosineljänneksen tilanteeseen nähden sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa (Kuvio 15). Vuoden takaiseen tilanteeseen verrat-

⁷ Tilastokeskuksen uusien osakeasuntojen hintatilasto perustuu Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton aineistoon.

⁸ Vanhojen osakeasuntojen kauppajen tilastointi perustuu Verohallinnon varainsiirtoveroilmoituksiin. Vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä toukokuussa.

tuna asuntojen reaali hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla (0,9 %) ja laskivat muualla (-2,0 %) ja koko maassa keskimäärin (-0,6 %). Nimellisesti hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,2 % ja koko maassa 0,7 %, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,7 %. Kaiken kaikkiaan kehityksessä ei siis ole merkkejä nousun selvästä vauhdittumisesta tai laaja-alaisesta yliarvostuksesta. Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoon ja vuokriin ovat pitkän aikavälin keskimääräisellä tasolla (Kuvio 20, kuvioliite).⁷

Kuvio 15. Asuntojen reaali hinnat laskivat vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä

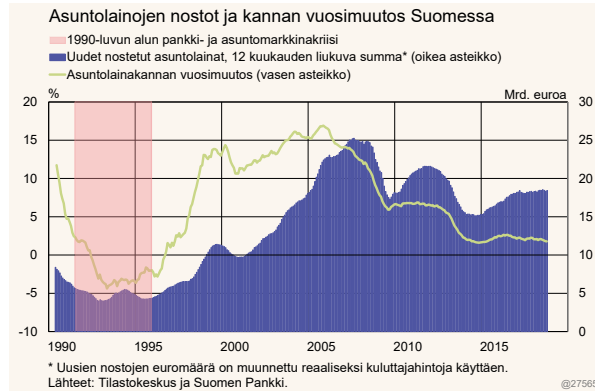


Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2018 alkupuoliskolla tehtiin hieman vähemmän vanhojen osakeasuntojen kauppoja kuin vuotta aiemmin.⁸ Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton mukaan vanhojen asuntojen kauppoja välitettiin tammi-lokakuussa 3 % vähemmän kuin vuotta aiemmin (Kuvio 29, kuvioliite). Uusien asuntojen kauppamäärästä ja hinnoista ei ole kattavaa ajantasaista tietoa.⁹

⁹ <http://tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2018/kayko-kauppa-vai-ei-asuntokaupan-sahkoistymisesta-apura-tilastojen-tarkkuuteen/>

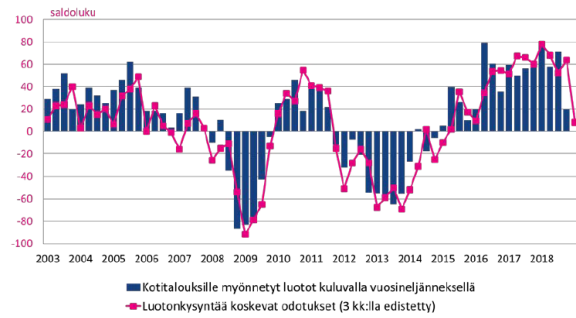
Kuvioliite

Kuvio 16. Uusia asuntolainoja nostettu viimeisen 12 kk:n aikana hieman vilkkaammin kuin vuotta aiemmin



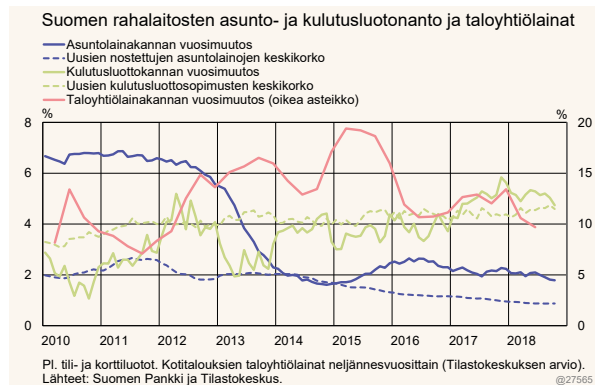
Kuvio 19. Kotitalouksien luotonkysynnän odotetaan jatkuvan vuodentakaista vilkkaampana

Kuvio 1. Kotitalouksien luotonkysyntä kuluvalle ja seuraavalla vuosineljänneksellä



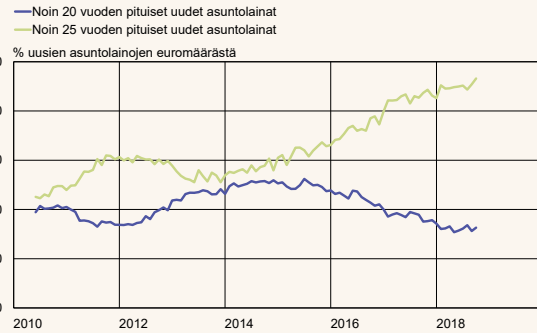
Lähde: Finanssiala, Pankkibarometri III/2018.

Kuvio 17. Taloyhtiölainat ja kulutusluotot ripeässä kasvussa



Kuvio 20. Noin 25 vuoden pituiset uudet asuntolainat yleistyneet

Noin 20 ja 25 vuoden pituisten uusien asuntolainojen osuus

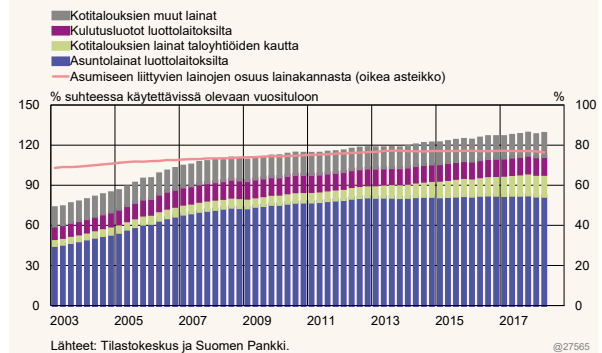


Kuvio 18. Kuluttajien luottamus talouteen heikentynyt ja asunnonostoaiheet vähentyneet

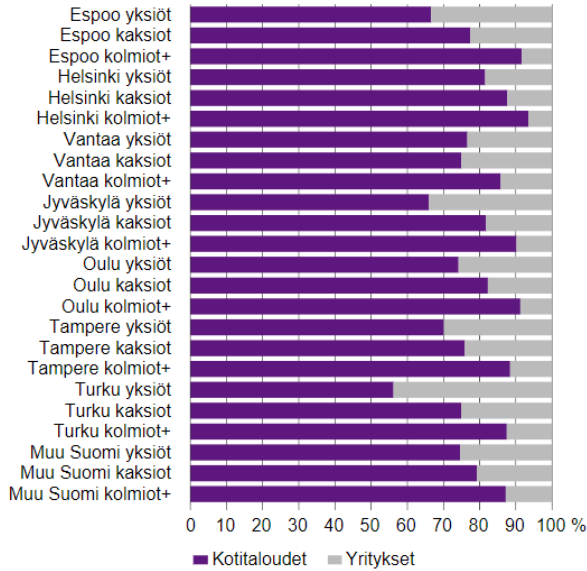


Kuvio 21. Valtaosa kotitalouksien velasta liittyy asumiin, muiden luottojen osuus kuitenkin kasvussa

Kotitalouksien lainakannan rakenne Suomessa

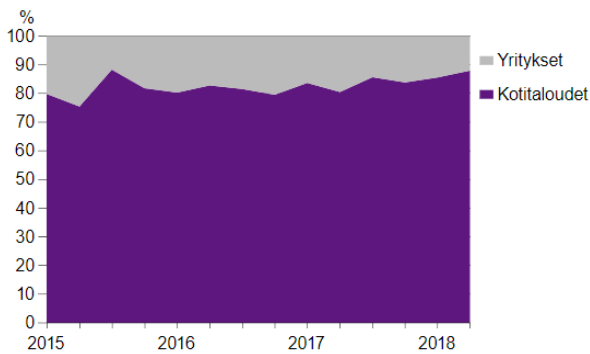


Kuvio 22. Ammattimaiset sijoittajat ostavat enemmän yksioitää kuin suurempia asuntoja



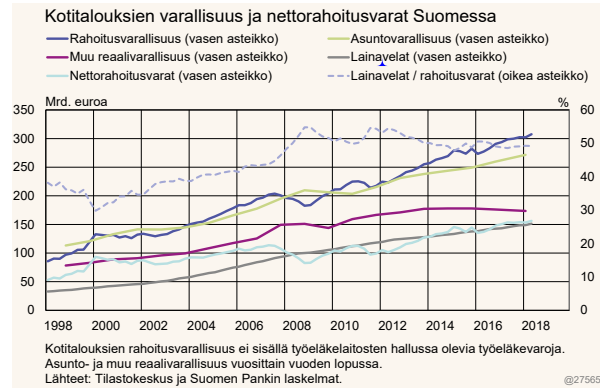
2015/I–2018/II valmistuneet asunnot ostajan tyypin mukaan. Lähde: Tilastokeskus (varainsiirtoveroaineisto).

Kuvio 23. Uusien asuntojen yhtiölainoista noin neljä viidesosaa kohdistuu kotitalouksien ostamiin omiin tai sijoitusasuntoihin



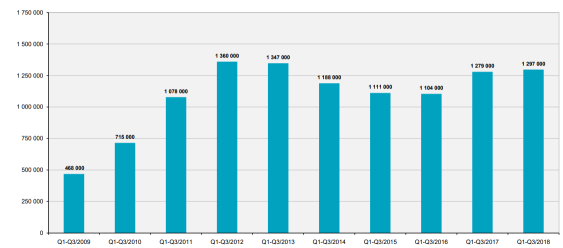
Yhtiölainojen jakauma vuosineljänneksittäin asunnon valmistusajankohdan ja ostajan tyypin mukaan. Lähde: Tilastokeskus (varainsiirtoveroaineisto).

Kuvio 24. Lainakanta ja rahoitusvarallisuus kasvaneet samaa tahtia

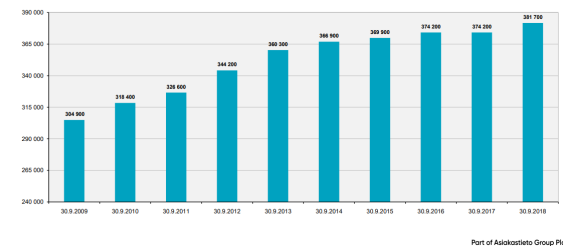


Kuvio 25. Uudet maksuhäiriömerkinnät lisääntyneet ja maksuhäiriöisten henkilöiden määrä kasvanut

Uudet maksuhäiriömerkinnät henkilöille 1-9/2009-2018
New payment default entries for persons 1-9/2009-2018

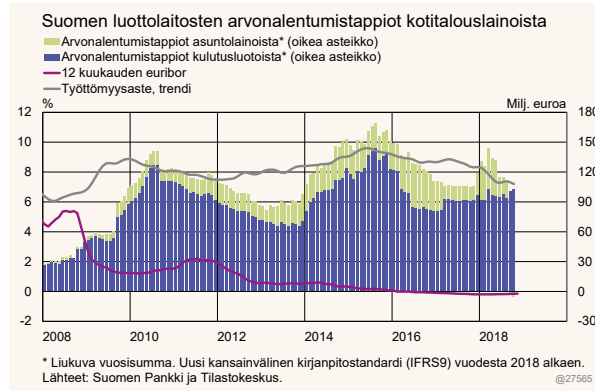


Henkilöt, joilla on maksuhäiriö 30.9.2009-2018
Persons with payment defaults 30.9.2009-2018

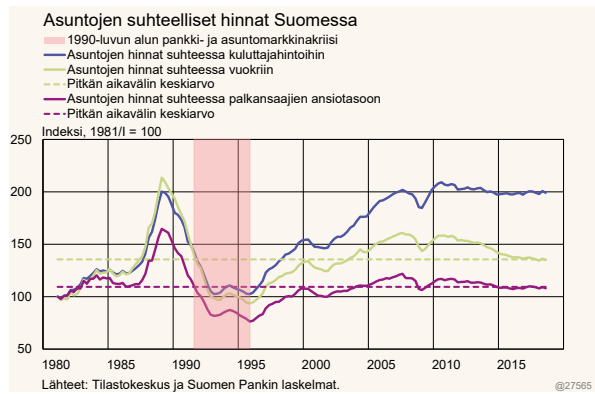


Lähde: Asiakastieto.

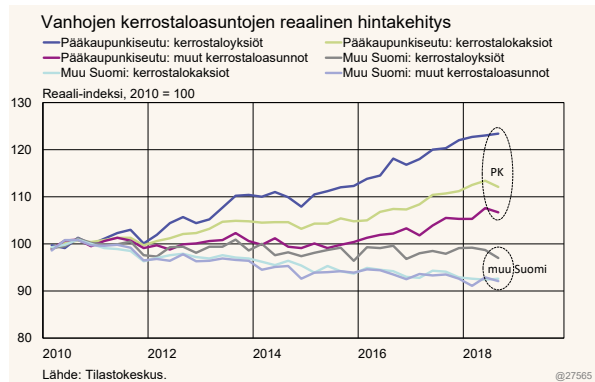
Kuvio 26. Arvon alentumistappiot kotitalouksille myönnettyistä lainoista pysyneet pieninä



Kuvio 27. Koko maan tasolla ei merkkejä asuntomarkkinoiden ylihinnoitelusta



Kuvio 28. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys eriytynyt sekä alueittain että asunnon koon mukaan

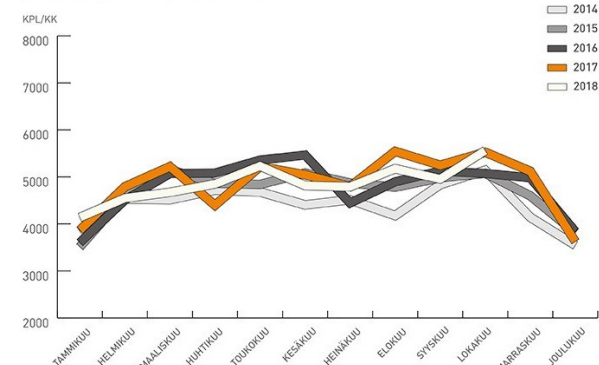


Kuvio 29. Tammi-elokuussa 2018 välitettiin 3 % vähemmän vanhojen asuntojen kauppvoja kuin vuotta aiemmin

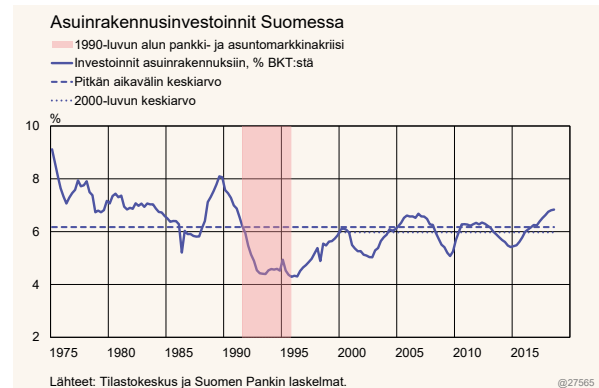
ASUNTOKAUPPOJEN MÄÄRÄ EDELLISEN VUODEN VASTAAVAAN AJANKOHTAAN VERRATTUNA, VANHAT ASUNNOT
(LÄHDE: KVKL, HSP)

LOKAKUU 2018		TAMMI-LOKAKUU 2018	
KOKO SUOMI	-3 %	KOKO SUOMI	-3 %
HELSINKI	-8 %	HELSINKI	-5 %
ESPOO	-3 %	ESPOO	0 %
VANTAA	0 %	VANTAA	-5 %
TAMPERE	6 %	TAMPERE	0 %
TURKU	1 %	TURKU	-2 %
KUOPIO	7 %	KUOPIO	-1 %
JOENSUU	-33 %	JOENSUU	-2 %
VAASA	-11 %	VAASA	-9 %
LAPPEENRANTA	-11 %	LAPPEENRANTA	12 %
PORI	0 %	PORI	1 %
LAHTI	32 %	LAHTI	-1 %
KOUVOLA	-27 %	KOUVOLA	-10 %

ASUNTOKAUPPOJEN MÄÄRÄ AJALLA 1/2014–10/2018
(VANHAT KOHTEET, KOKO SUOMI) LÄHDE: KVKL HSP 2018



Kuvio 30. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä kasvanut ja suurempi kuin pitkällä aikavälillä ja 2000-luvulla keskimäärin



4 Suomen pankkisektorin vakavaraisuus

Suomen pankkisektorin vakavaraisuus pysyi vakaana ja EU-alueen vahvimpien joukossa vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä. Pankkisektorin ydin- ja kokonaisvakavaraisuussuhteet pysyivät lähes muuttumattomina edelliseen neljännekseen verrattuna, mutta olivat edelleen noin 0,6 prosenttiyksikköä alempia kuin vuoden 2017 lopussa.

Suomen pankkisektorin vakavaraisuussuhteiden arvioidaan heikkenevän huomattavasti vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä Nordean kotipaikan siirron johdosta. Vakavaraisuussuhteiden arvioidun tulevan laskun taustalla ovat Euroopan keskuspankin Nordealle asettamat riskipainolattiat. Vakavaraisuussuhteiden arvioidusta heikkenemisestä huolimatta Suomen pankkisektorin vakavaraisuuden arvioidaan pysyvän selvästi EU-alueen keskitasoa vahvempana myös vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Suomen pankkisektorin vakavaraisuus heikkenee vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä

Kotimaisen pankkisektorin vakavaraisuus pysyi vakaana vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä. Yritysvastuiden kasvu jatkui vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä, mikä kohotti luottovastuiden keskimääräistä riskipainoa ja heikensi siten sektorin vakavaraisuussuhteita. Toisaalta sektorin ydinpääoma kasvoi kertyneiden voittovarojen kasvun ja tuotto-osuuksien liikkeeseenlaskujen myötä noin 207 milj. eurolla (+1,3 %), minkä vuoksi sektorin ydin- ja kokonaisvakavaraisuussuhteet pysyivät lähes muuttumattomina kesäkuun 2018 lopun tilanteeseen verrattuna (20,4 % ja 22,8 %). Pankkiryhmäkohtaisten ydinvakavaraisuussuhteiden alin arvo oli 12,1 %.

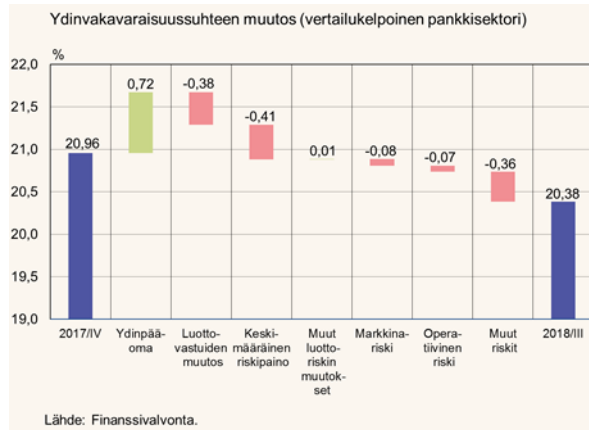
Pankkisektorin ydin- ja kokonaisvakavaraisuussuhteet olivat syyskuun 2018 lopussa edelleen noin 0,6 prosenttiyksikköä alempia kuin vuoden 2017 lopussa. Vakavaraisuussuhteiden laskua vuoden 2018 aikana selittää vertailukelpoisen sektorin¹⁰ yritysluotonannon kasvun lisäksi vuoden 2018 alussa voimaan astunut suomalaisen asuntoluottojen 15 prosentin riskipainolattia (Kuvio 31).

Suomen pankkisektorin vakavaraisuus on edelleen EU-alueen vahvimpia. EU-alueen luottolaitosten ydinvakavaraisuussuhteiden painotettu

¹⁰ Pankkisektori pl. Danske Bank Oyj ja Danske Kiinnitysluotopankki

keskiarvo oli 14,9 % ja yläkvartiili 19,4 % kesäkuun 2018 lopussa.

Kuvio 31. Vertailukelpoisen pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhteen muutos



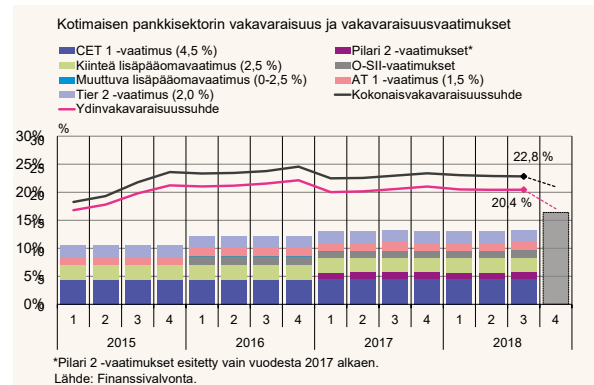
Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhteen arvioidaan laskevan noin kolmella prosenttiyksiköllä noin 17 prosenttiin Nordean muutomytöä. Kokonaisvakavaraisuussuhteen arvioidaan laskevan vajaalla kahdella prosenttiyksiköllä 21 prosenttiin (Kuvio 32). Vakavaraisuussuhteiden huomattavasta laskusta huolimatta Suomen pankkisektorin vakavaraisuus pysyy selvästi EU-alueen keskitasoa vahvempana.

Vakavaraisuussuhteiden arvioidun laskun taustalla on EKP:n Nordealle asettamat riskipainolattiat, joiden myötä osa Nordean pilari 2 -lisäpäävaatimuksista¹¹ siirretään vakavaraisuuslaskennan riskipainotettuihin eriin pilari 1 -vaatimusten piiriin. Nordean riskipainotettujen erien arvioidaan kasvavan EKP:n riskipainolattioiden myötä noin 36 mrd. eurolla vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä, mikä vastaa noin 30 prosentin kasvua syyskuun lopun tietoihin verrattuna. Suomen pankkisektorin konsolidoidun, riskipainotettujen

¹¹ Näihin kuuluu esimerkiksi Ruotsin valvontaviranomaisen asettama ruotsalaisten asuntoluottojen 25 prosentin riskipainolattia.

erien määrään suhteutetun omien varojen vaatimuksen arvioidaan vastaavasti nousevan 3,4 prosenttiyksiköllä 16,4 prosenttiin.

Kuvio 32. Nordean muutto pienentää kotimaisen pankkisektorin vakavaraisuutta



Pankkisektorin omavaraisuusaste laskee eurooppalaiselle keskitasolle Nordean muutomytöä

Suomen pankkisektorin omavaraisuusaste pysyi vakaana vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä ja oli 6,8 prosenttia syyskuun 2018 lopussa (12/2017: 6,8 %). Suomen pankkisektorin omavaraisuusaste on selvästi EU-alueen keskitasoa vahvempi, sillä EU-alueen merkittävimpien pankkien keskimääräinen omavaraisuusaste oli 5,3 % kesäkuun 2018 lopussa. Suomen pankkisektorin ensisijaiset omat varat ovat yli kaksinkertaiset Baselin pankkivalvontakomitean ehdottamaan kolmen prosentin vähimmäisvaateeseen nähden. Syyskuun 2018 tietojen valossa kaikki suomalaiset pankit täyttäsivät minimivaateen. Pankkiryhmäköhtaisten omavaraisuusasteiden alin arvo oli 3,5 % (12/2017: 3,6 %).

Omavaraisuusasteen kolmen prosentin vähimmäisvaatimus olisi euromääräisesti mitattuna ensisijaisten omien varojen riskiperusteista kuu- den prosentin vaatimusta sitovampi lähes kaikille suomalaisille pankkiryhmille. Mikäli riskiperusteiseen vaatimukseen sisällytetään myös lisäpää- omavaatimukset (kiinteä ja muuttuva lisäpääoma- vaatimus, O-SII-vaatimukset ja Pilari 2 -vaatimuk- set), vähimmäisomavaraisuusaste olisi riskiperus- teista vaatimusta korkeampi viidelle luottolaitok- selle. Vähimmäisomavaraisuusaste kasvattaisi sektoritasolla ensisijaisten omien varojen vaati- musta syyskuun 2018 lopun tietojen perusteella noin 1,3 mrd. eurolla (+15 %) 10,4 mrd. euroon¹².

Nordean kotipaikan siirron myötä Suomen pankkisektorin omavaraisuusasteen arvioidaan laskevan noin 1,3 prosenttiyksiköllä 5,5 prosent- tiin, mikä vastaa eurooppalaista keskitasoa.

Arvonalentumiset ja järjestämättömät saami- set edelleen alhaisella tasolla

Suomen vertailukelpoisen pankkisektorin netto- määräiset arvonalentumiset (54 milj. euroa) olivat tammi-syyskuussa 2018 noin 6 % alhaisemmat kuin edellisen vuoden vastaavalla jaksolla. Ar- vonalentumistappioita pienensivät kauden aikana saadut palautukset. Toisaalta vuoden 2018 alussa voimaan tullut rahoitusinstrumenttistan- dardi IFRS 9 muutti arvonalentumismallia eivätkä edellisvuoden luvut ole vertailukelpoisia¹³. Suo- men pankkisektorin ja Suomessa toimivien sivu- liikkeiden yhteenlasketut arvonalentumiset pysyi-

vät myös alhaisella tasolla (59 milj. euroa). Arvon- alentumisten määrä suhteessa luottokantaan on pysynyt alle 0,1 prosentissa vuoden 2016 alusta lähtien.

Suomen pankkisektorin järjestämättömien yri- tysluottojen osuuden laskutrendi jatkui hyvän ta- louskehityksen siivittämänä (9/2018: 2,0 %). Koti- taloussektorilla järjestämättömien saamisten lievä nousutrendi on taittunut ja ne ovat laskeneet kah- della viimeisimmällä neljänneksellä (9/2018: 1,9 %). Suomen pankkisektorin järjestämättömien saamisten osuus on EU-alueen alhaisimpia. EU- alueella kotitalouksien järjestämättömien saamis- ten keskimääräinen osuus on noin kaksin- ja yri- tyssektorilla yli kolminkertainen Suomen pankki- sektoriin verrattuna.

¹² Vertailu tehty riskiperusteiseen ensisijaisten omien varojen vaatimukseen

¹³ IFRS 9:n mukaiset arvonalentumiskirjaukset perustuvat odotettavissa oleviin luottotappioihin. Odotettavissa oleva luot- totappio lasketaan joko 12 kuukauden ennusteperiodilta tai

instrumentin koko juoksuajalta riippuen siitä, onko instrumen- tin luottoriski kasvanut merkittävästi kirjaamishetkestä.

Liiteartikkeli: Kotitalouksien asuntolainojen ja kokonaisvelkojen määrä suhteessa vakuuksiin ja tuloihin

Artikkelissa tarkastellaan uusien asuntolainojen tunnuslukuja sekä asuntolainanottajien velkaantuneisuutta yleisesti käytetyillä velkaantuneisuusmittareilla. Tulokset perustuvat pankeille keväällä 2017 ja 2018 tehtyihin erillistiedonkeruisiin uusien asuntolainojen ehdoista. Tulosten perusteella erityisesti kotitalouksien verrattain korkeisiin ja vuodentakaisesta kyselystä kasvaneisiin velanhoito-tulosuhteisiin on syytä kiinnittää huomiota. Yhtiölainojen määrä kaikesta asuntoluototuksesta on pienehkö, mutta kun yhtiölainaa käytetään asunnon ostossa, on sen osuus merkityksellinen. Lyhennysvapaat uusissa asuntoluotoissa ovat varsin yleisiä.

Finanssivalvonta kerää säännöllisesti tietoja luotolaitoksilta niiden myöntämien uusien asuntolainojen ehdoista. Kyselyjen tarkoituksena on ennen

kaikkea valvoa **enimmäisluototussuhdevaatiuksen (loan-to-collateral, LTC)** noudattamista.¹⁴ Säännöllisen vuosineljänneksittäisen kyselyn lisäksi Finanssivalvonta on toteuttanut kaksi lisäkyselyä¹⁵, joista ensimmäinen tehtiin keväällä 2017 (kysely kattoi aikavälin 2016Q3-2017Q1) ja toinen keväällä 2018 (aikaväli 2017Q2-2108Q1).

Lisäkyselyissä pankeilta on pyydetty säännöllistä kyselyä täydentäviä lainakohtaisia tietoja muun muassa asuntolainan takaisinmaksutavasta sekä kotitalouden nettotuloista ja kokonaisvelan määrästä. Lisätietojen avulla voidaan laskea luototussuhteen lisäksi muita yleisesti seurattuja kotitalouksien velkaantuneisuusmittareita¹⁶, kuten *asuntolaina-tulosuhde (loan-to-income, LTI)*, *asuntolainanhoitomeno-tulosuhde (loan service-to-income, LSTI)*, *velka-tulosuhde*¹⁷ (*debt-to-income, DTI*) ja *velanhoitomeno-tulosuhde (debt service-to-income, DSTI)*.¹⁸

¹⁴ Tässä säännöllisessä nk. LTC-kyselyssä kartoitetaan lainakohtaisesti tietoa mm. asuntolainan ja yhtiölainan koosta, asuntolainan sopimuksen mukaisesta takaisinmaksuajasta, vakuuksista sekä muiden luottojen määrästä.

¹⁵ Kevään 2107 lisäkyselyyn osallistui 4 pankkia: OP Ryhmä, Nordea, Danske Bank ja Aktia. Kevään 2018 lisäkysely kattoi edellä mainittujen 4 pankin lisäksi seuraavat pankit: Handelsbanken, Hypo, Oma Säästöpankki, POP Pankki, S-Pankki, Säästöpankkiryhmä ja Ålandsbanken.

¹⁶ Kaikki mittarit ovat asuntolainan myöntöhetkellä laskettuja.

¹⁷ Tekstissä sana "laina" viittaa asuntolainaan ja sana "velka" kotitalouden kokonaisvelkaan (sisältäen asuntolainan ja muut velat).

¹⁸ Kevään 2018 lisäkyselyssä asuntolainan hoitomenoja kysyttiin erikseen eikä niitä tarvinnut arvioida erikseen olettaisiin perustuen kuten ensimmäisellä kerralla. Tämän vuoksi LSTI-lukuja ei suoraan vertailla kyselyiden välillä.

Tässä artikkelissa a) raportoidaan uusien asuntolainojen perustietoja b) tarkastellaan asuntolainantajien velkaantuneisuutta edellä mainittujen mittareiden valossa sekä c) verrataan velkaantumismittareiden kehitystä kevään 2017 lisäkyselystä. Tietoja vertailtaessa on huomioitava, että kyselyiden ajanjaksojen pituudet ja raportojajajoukko eroavat toisistaan.

Artikkelissa raportoidut tulokset perustuvat, ellei tekstissä erikseen mainita, keväällä 2018 tehtyyn kyselyyn. Jakaumakuviot on painotettu asuntolainan koolla. Myös jakaumien mediaanit on ilmoitettu asuntolainojen koolla painotettuina.

Taulukko 1. Perustietoja Finanssivalvonnan luottolaitoksille tekemistä lisäkyselyistä uusien asuntoluottojen ehdoista

Kysely	Kevät 2017	Kevät 2018
Aikaväli	2016Q3 - 2017Q1	2017Q2 - 2108Q1
Pankkien lkm.	4	11
Havaintojen lkm	102 438	174 719
Asuntoluoton määrä (mrd €)	10,37	18,79
Havaintojen lkm, rajattu*	-	101 269
Asuntoluoton määrä (mrd €), rajattu*	-	10,97

*Havainnot kevään 2018 kyselyssä on rajattu samaan neljään pankkiin kuin keväällä 2017 kyselyssä sekä ajanjaksolle 2017Q3 – 2018Q1.
Lähde: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Annuiteetti selvästi suosituin takaisinmaksutapa

Uusia asuntoluottoja myönnettiin kevään 2018 kyselyn kattamalla aikavälillä noin 18,79 miljardin euron edestä (Taulukko 1). Kun keväällä 2018 tehdyn kyselyn tarkastelu rajataan samat pankit ja vuosineljännekset kattavaan ajanjaksoon kuin vuonna 2017 toteutettu kysely, myönnettyjen asuntoluottojen määrä oli kevään 2018 kyselyssä

hieman suurempi kuin kevään 2017 kyselyssä (10,97 vs. 10,37 miljardia euroa).

Takaisinmaksutavoista annuiteetti on selvästi suosituin. Annuiteettilainojen osuus uusien asuntolainojen kokonaisvolyyymistä oli noin 61 %. Kiinteät tasaerälainat olivat toiseksi suosituin takaisinmaksutapa noin 28 prosentin osuudella. Sekä tasalyhenteisten että bullet-lainojen osuus myönnettyistä luotoista oli noin 6 %.

Uusien asuntolainojen perustietoja lainatyypeittäin ja alueellisesti jaoteltuina

Seuraavissa taulukoissa (Taulukko 2, Taulukko 3 ja Taulukko 4) esitetään tunnuslukuja uusista asuntolainoista lainatyypeittäin (ensiasuntolainat ja muut uudet asuntolainat¹⁹), alueittain (pääkaupunkiseutu ja muu Suomi) sekä maksutavoittain.

Taulukko 2. Uusien asuntolainojen perustietoja lainatyyppin mukaan

	Luotto, t€	Yhtiölaina, t€	Korkosuojaus	Lyh. vapaa
Lainatyyppi	Mediaani	Mediaani	Osuus	Osuus
Muu	76,0	9,6	20 %	26 %
Ensia.	106,3	6,5	25 %	25 %

Yhtiölainan mediaani on laskettu niiden asuntolainantajien osalta, joilla on asuntolainan lisäksi yhtiölainaa. "Osuudet" viittaavat niiden uusien asuntolainojen, joihin sisältyy korkosuojaus tai laina-ajan alussa oleva lyhennysvapaa, osuuteen kaikista myönnettyistä uusista asuntolainoista. Lähde: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

¹⁹ Muihin uusiin asuntolainoihin viitataan tekstissä myös termillä "ei-ensiasuntolaina".

Taulukko 3. Uusien asuntolainojen perustietoja lainatyyppin ja takaisinmaksutavan mukaan

		Luotto, t€	Yhtiö- laina, t€	Korko- suojaus	Lyh. vapaa
Lainatyyppi	Alue	Mediaani	Mediaani	Osuus	Osuus
Muu	Muu Suomi	72,0	9,1	20 %	31 %
Muu	PK-seutu	125,0	12,2	16 %	36 %
Ensia.	Muu Suomi	102,0	5,7	29 %	33 %
Ensia.	PK-seutu	145,0	10,1	19 %	37 %

Yhtiölainan mediaani on laskettu niistä uusista asuntoluotoista, joita on täydennetty yhtiölainalla. PK-seutu on määritelty ensisijaisen asuntopantti postinumeron mukaan. Ne havainnot, joiden postinumero alkaa sarjalla "00", "01" tai "02", on tulkittu kuuluvaksi pk-seutuun. "Osuus" kertoo osuuden (lukumäärästä) niistä havainnoista, joissa on joko korkosuojaus tai nollassa suurempi lyhennysvapaaan pituus. Noin 50 tuhannelle havainnoille postinumero ei löydy. Lähde: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Taulukko 4. Uusien asuntolainojen perustietoja lainatyyppin ja alueen mukaan

		Luotto, t€	Yhtiö- laina, t€	Korko- suojaus	Lyh. vapaa
Lainatyyppi	Maksutapa	Mediaani	Mediaani	Osuus	Osuus
Muu	Tasalyhennys	100,0	12,9	9 %	31 %
Muu	Annuiteetti	96,0	10,5	26 %	23 %
Muu	Bullet	106,1	12,1	-	-
Muu	Tasaerä	53,0	7,6	15 %	27 %
Ensia.	Tasalyhennys	109,8	4,7	9 %	22 %
Ensia.	Annuiteetti	113,4	6,9	29 %	22 %
Ensia.	Bullet	106,3	7,0	-	-
Ensia.	Tasaerä	82,7	6,6	23 %	35 %

Yhtiölainan mediaani laskettu niistä uusista asuntolainoista, joita on täydennetty yhtiölainalla. "Osuudet" viittaavat niiden uusien asuntolainojen, joihin sisältyy korkosuojaus tai laina-ajan alussa oleva lyhennysvapaa, osuuteen kaikista myönnettyistä uusista asuntolainoista. Korkosuojauksen ja lyhennysvapaaan osuuksia ei raportoida bullet-lainoille, sillä havaintojen tulkintaan liittyy epäselvyyksiä. Lähde: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Ensiasuntoluottojen mediaanikoko on noin 106 000 euroa, mikä on suurempi kuin ei-ensiasuntoluottojen mediaani 76 000 euroa (Taulukko 2). Pääkaupunkiseudulla luottojen mediaanikoko on odotetusti suurempi kuin muualla Suomessa (Taulukko 3). Tasaerälainat vaikuttavat olevan

²⁰ Yhtiölainan määrä kokonaisuudessaan per koko luotonannon määrä. "Koko luotonantoon" luetaan asuntoluoton lisäksi

keskimäärin pienempiä kuin muut lainat (Taulukko 4).

Asuntolainan korkosuojauksen käyttö ei ole kovin yleistä. Korkosuoja sisältyy vain noin joka neljanteen ensiasuntolainaan ja joka viidenteen muuhun asuntolainaan (Taulukko 2). Noin joka neljäs sekä ensi- että muista asuntolainoista sisältää lyhennysvapaaan laina-ajan alussa, mitä voi pitää kohonneena määränä. Pääkaupunkiseudulla lyhennysvapaat näyttäisivät olevan hieman yleisempiä kuin muualla Suomessa, vaikkakin erot alueiden välillä ovat pieniä.

Osalla kotitalouksista suuret yhtiölainat Kevään 2018 kyselyn aineistossa yhtiölainaa on 7,9 prosentilla uusien asuntolainojen ottajista. Koko luotonannon volyymin yhtiölainojen osuus on vain 2,1 %.²⁰ Lukuja voidaan pitää maltillisina, mutta aineisto ei sisällä pelkästään yhtiölainalla ja omalla rahoituksella rahoitettuja asuntokauppoja. Suuret yhtiölainat mahdollistavat asunnon ostamisen ilman pankkilainaa.

Niistä havainnoista, joissa yhtiölainaa on käytetty, yhtiölainan volyymin osuus koko luotonannon volyymin osuus on noin 22 %. Siten yhtiölainan osuus asunnon rahoituksesta on suuri osalle kotitalouksista. Toisaalta valtaosa yhtiölainoista (kapalemäärässä mitattuna noin 44 %) on pieniä, maksimissaan viiden tuhannen euron lainoja.

Suomen rahoitusjärjestelmän vakaudesta vastaavat viranomaiset ovat ilmaisseet huolensa suurten yhtiölainojen ja yhtiölainakannan nopeaan kasvuun liittyvistä järjestelmäriskeistä. Aineiston perustella osalla asuntolainanottajista yhtiölaina on hyvin suuri suhteessa asuntoluottoon:

lisäävästi yhtiölaina, muu etuoikeutettu luotto sekä vähentävästi omavelkaiset institutionaaliset takaukset. Katso tarkemmin liite.

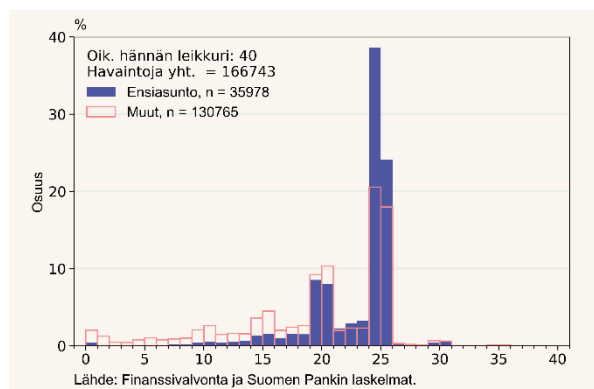
havaintoja, joissa yhtiölainan osuus kokonaisve-
lasta on yli puolet, on kappalemäärässä mitattuna
noin 16,2 % yhtiölainallisista havainnoista. Näi-
den havaintojen yhtiölainan mediaanikoko on
sekä ensiasuntolainoissa että muissa asuntolai-
noissa noin 100 000 euroa

Yhtiölainan (sitä käytettäessä) mediaanikoko
on ensiasuntoluotoissa noin 6 600 ja muissa
asuntoluotoissa noin 9 600 euroa (Taulukko 2).
Mediaanikoko on suurempi pääkaupunkiseudulla
kuin muussa Suomessa (Taulukko 4).

Uudet asuntoluotot keskimäärin varsin pitkiä

Kevään 2018 kyselyssä uusien ensiasuntoluotto-
jen mediaanipituus on 24,9 vuotta (kevät 2017:
24,9 vuotta) ja muiden asuntoluottojen 20,2
vuotta (kevät 2017: 20,4 vuotta). Uusien asunto-
lainojen yleisimmät pituudet keskittyvät vuosien
20 ja 25 tuntumaan (Kuvio 33).²¹ Muissa uusissa
asuntoluotoissa on runsaammin lyhyitä asunto-
luottoja kuin ensiasuntoluotoissa: 10 vuoden tai
sitä lyhyempien lainojen osuus muiden asunto-
luottojen määrästä on noin 12 %, kun ensiasunto-
luottojen osalta vastaava luku on vain noin 2 %.

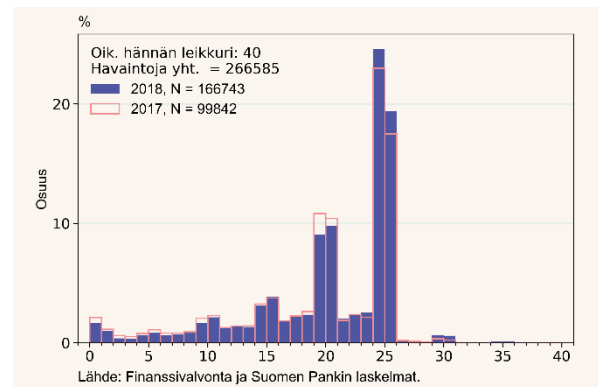
Kuvio 33. Uusien asuntoluottojen jakauma maturiteetin
mukaan (painotettu lainan koolla, kevät 2018)



²¹ Jakaumakuvioiden esiintyvät havaintojen lukumäärät vaihtelevat hieman tehdyistä aineiston siivouksista johtuen, ks. liite.

Noin 25 vuoden mittaisten lainojen osuus on kas-
vanut etenkin noin 20 vuoden lainojen kustannuk-
sella keväästä 2017 (Kuvio 34). Myös noin 30
vuotta pidemmät lainat ovat hivenen yleistyneet.

Kuvio 34. Uusien asuntoluottojen pituuskokojen jakauma
(painotettu lainan koolla) vuosien 2017 ja 2018 kyselyssä

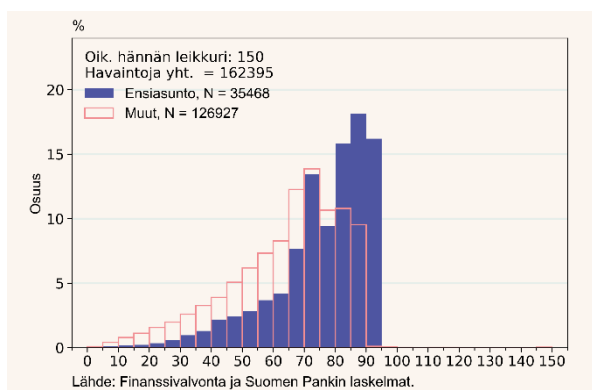


Uusien asuntoluottojen keskimääräiset luototussuhteet kasvaneet

Uusissa ensiasuntolainoissa **luototussuhde (LTC)**²² on keskimäärin korkeampi kuin muissa uusissa asuntolainoissa (Kuvio 35). Ensiasuntolainojen luototussuhteen mediaani oli kevään 2018 kyselyssä 80,3 % (kevät 2017: 80,3 %) ja muiden asuntoluottojen 68,7 % (kevät 2017: 66,9 %).

²² Luototussuhteen laskentakaava on annettu liitteessä.

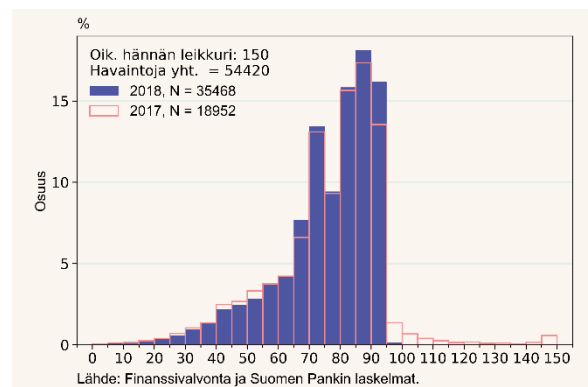
Kuvio 35. Uusien asuntoluottojen luototussuhteiden jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)



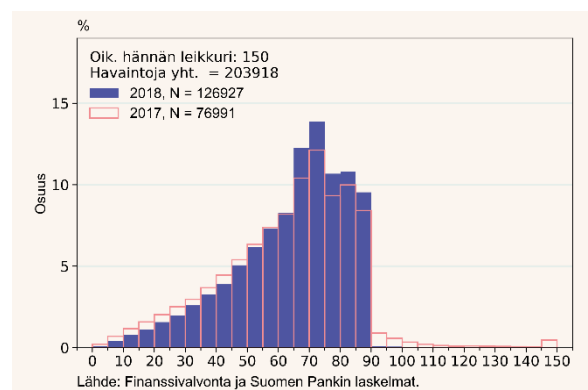
Kevään 2018 kyselyn aineisto (Kuvio 36 ja Kuvio 37) ei sisällä kyselyn toteutushetken aikaisten enimmäisluototussuhderajojen (ensiasuntoluotoissa 95 % ja muissa asuntoluotoissa 90 %) ylittäviä havaintoja (asuntolainan määrässä mitattuna) toisin kuin kevään 2017 kysely.²³ Enimmäisluototussuhteen ylittävien havaintojen poistumisesta huolimatta luototussuhteen mediaani kasvoi vuoden 2018 kyselyssä muiden uusien asuntoluottojen osalta, koska luototussuhteeltaan suurten asuntoluottojen suhteelliset osuudet kasvoivat (ts. kuvion 5 jakauman massaa siirtyi vasemmalta oikealle.) Ensiasuntojen kohdalla luototussuhteen mediaani pysyi muuttumattomana.

²³ Siinä missä kevään 2017 kyselyssä yllä mainittujen rajojen ylittävät osuudet olivat (prosentin tarkkuudella) ensiasuntoluotoissa 4 % ja muissa asuntoluotoissa 3 %, ovat molemmat kevään 2018 kyselyssä 0 %.

Kuvio 36. Uusien ensiasuntoluottojen luototussuhteiden jakauma (painotettu lainan koolla) vuosien 2017 ja 2018 kyselyissä



Kuvio 37. Muiden uusien asuntoluottojen luototussuhteiden jakauma (painotettu lainan koolla) vuosien 2017 ja 2018 kyselyissä



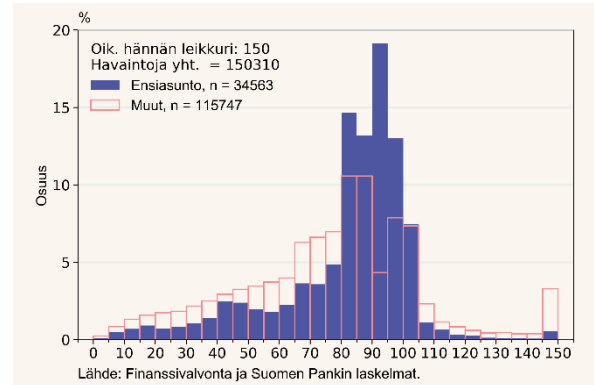
Asunnon hankintaan käytettyjen lainojen suhde asunnon arvoon

Luototussuhdetta lähellä oleva mittari on **asunto- ja yhtiölainan ja niillä ostettavan asunnon arvon suhde (loan-to-value, LTV)**. Uusien asuntoluottojen LTV-suhteen²⁴ enimmäissuuruutta rajoitetaan lukuisissa maissa, ja LTV-rajoite onkin

²⁴ LTV-perusmäärittelyn laskentakaava on annettu liitteessä.

maailmanlaajuisesti yleisimmin käytetty asunto-
luotonantoon kohdistuva makrovakauserä.
Kansainvälisen vertailtavuuden näkökulmasta on-
kin perusteltua tarkastella suomalaisten uusien
asuntoluottojen LTV-suhteita ja sitä, kuinka paljon
luottojen LTV-suhteet poikkeavat niiden luototus-
suhteista (LTC-suhteista).
LTV-suhteen osoittaja sisältää vain asunto- ja yhtiö-
luoton. Nimittäjään ei puolestaan sisällytetä
muuta vakuuksia kuin itse ostettava asunto.
Näistä syistä ensi- ja muiden asuntolainojen LTV-
suhteet (Kuvio 38) ovat keskimääräisiä luototus-
suhteita suuremmat. LTV-suhteen mediaani on
ensiasuntolainoilla 88,9 % (kevät 2017 88,3 %) ja
muilla asuntoluotoilla 80,5 % (kevät 2017 78,2
%). Toisin kuin luototussuhteen osalta, LTV-
jakauman oikeasta hännästä löytyy suuria ha-
vaintoja (varsinkin muissa uusissa asuntoluotoissa
kuin ensiasuntoluotoissa).

Kuvio 38. Uusien asuntoluottojen LTV-suhteiden jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)

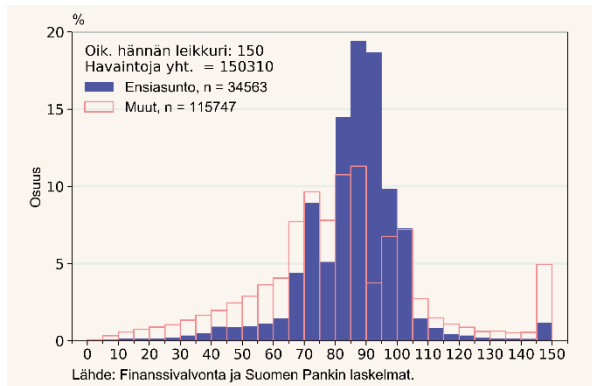


LTV:lle ei ole Suomessa asetettu enimmäissuuruutta. Suhdeluvun laskentatapaa ei siten ole laissa säädetty. LTV-suhde voidaan nähdä rajattuna versiona luototussuhteesta, jolloin nimittäjästä poistetaan vakuudet mutta osoittaja on sama kuin luototussuhdetta laskettaessa. Käytämme tästä vaihtoehtoisesta LTV-määritelmästä merkintää LTV_{ltc} ²⁵.

Kuvioiden perusteella (Kuvio 38 ja Kuvio 39), määritelmällä on väliä. Vaihtoehtoisella määritelmällä laskettuna LTV-jakauma siirtyy oikealle perusmääritelmään verrattuna. Vaihtoehtoisen LTV-suhteen mediaani on ensiasuntolainoille 89,5 % (kevät 2017 89,3 %) ja muille asuntoluotoille 82,4 % (kevät 2017 80,3 %).

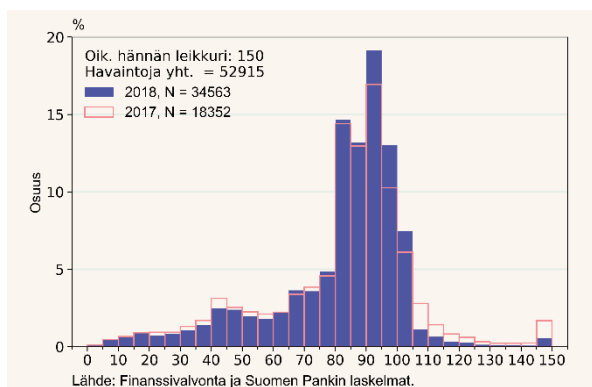
²⁵ Vaihtoehtoisen LTV:n laskentakaava on annettu liitteessä.

Kuvio 39. Uusien asuntoluottojen vaihtoehtoisesti määriteltujen LTV-suhteiden jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)

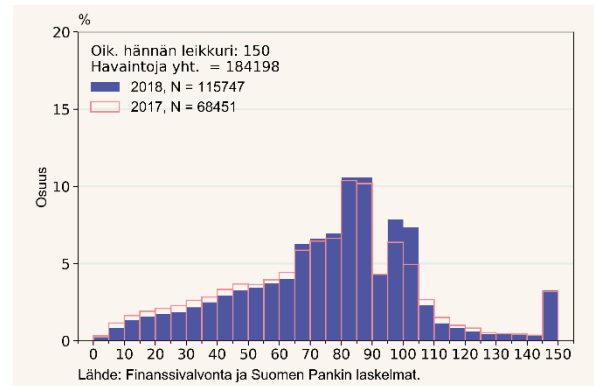


Kun verrataan vuosien 2017 ja 2018 kyselyitä toisiinsa, ensiasuntolainojen LTV-suhteiden (määritelmästä riippumatta) jakauman massaa on luotussuhteen jakauman tavoin siirtynyt molemmilta reunoilta kohti jakauman keskustaa (Kuvio 40), mikä on pitänyt jakauman mediaanin melko vakana. Muiden asuntoluottojen osalta mediaanit ovat kasvaneet jonkin verran varsinkin jakauman vasemman hännän kutistuttua (Kuvio 41).

Kuvio 40. Uusien ensiasuntoluottojen jakauma LTV-perusmääritelmän mukaan (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä



Kuvio 41. Muiden uusien asuntoluottojen jakauma LTV-perusmääritelmän mukaan (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä



Kokonaisvelkaantuneisuutta suhteessa tuuloon rajoittavat makrovakauserälineet olisivat rajoittavampia muille kuin ensiasuntolainantajille

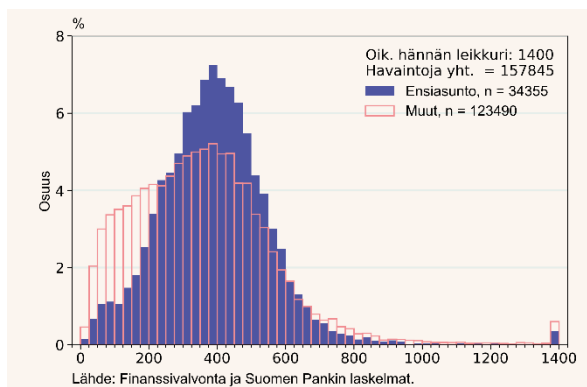
Asuntolainojen enimmäisluotussuhteen lisäksi useissa maissa rajoitetaan uusien asuntolainojen asuntolaina-tulosuhteiden (LTI), asuntolainanhoidomeno-tulosuhteiden (LSTI), velka-tulosuhteiden (DTI) ja velanhoitomenotulo-suhteiden (DSTI) enimmäissuuruuksia asuntolainanantoon liittyvien järjestelmäriskien lieventämiseksi. Finanssivalvonnan toteuttamat tiedonkeruut antavat tähän saakka kattavinta tietoa näiden suhdelukujen suuruudesta Suomessa. Tuloksia hyödynnetään myös valtiovarainministeriön asettamassa työryhmässä, joka arvioi keinoja kotitalouksien kasvavan velkaantuneisuuden aiheuttamien riskien hillitsemiseksi.

Asuntolaina-tulosuhde (loan-to-income, LTI) mittaa lainan kokoa suhteessa kotitalouden vuosittaiseen nettotuloon. Ensiasuntolainantajien LTI-suhteet ovat selvästi korkeampia kuin muilla uuden asuntolainojen ottaneilla; ensiasun-

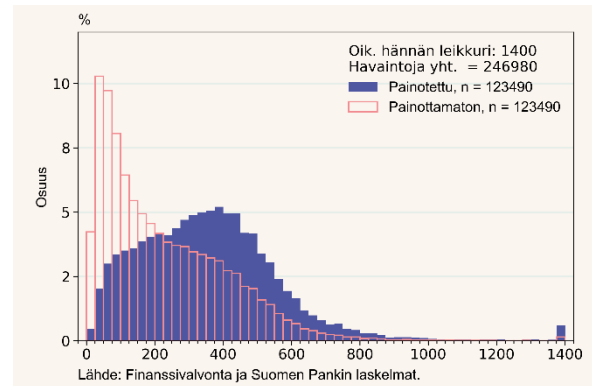
toluottojen LTI-suhteen mediaani on 388,6 % (kevät 2017 374,5 %) ja muiden asuntoluottojen 344,6 % (kevät 2017 314,7 %) (Kuvio 42).

Sopimusten kappalemääristä lasketut LTI-suhdelukujen mediaanit olivat kevään 2018 kyseisissä ensiasuntoluotoille 315,9 % ja muille asuntoluotoille 180,0 %. Lainavolyymeillä painotetut mediaanit ovat siis merkittävästi suurempia kuin kappalemäärästä lasketut painottamattomat mediaanit – muiden asuntoluottojen kohdalla lähes kaksinkertaiset! Tämä kertoo siitä, että jakauman painottaminen asuntolainan koolla tasoittaa jakaumia selvästi (Kuvio 43). Vastaava vaikutus on paljon pienempi LTC- ja LTV-suhteiden osalta.

Kuvio 42. Uusien asuntoluottojen ja kotitalouksien nettotulojen suhteiden (LTI) jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)



Kuvio 43. Uusien ei-ensiasuntoluottojen ja kotitalouksien nettotulojen suhteiden (LTI) jakauma asuntolainan koolla painotettuna ja ilman painotusta (Kevät 2018)



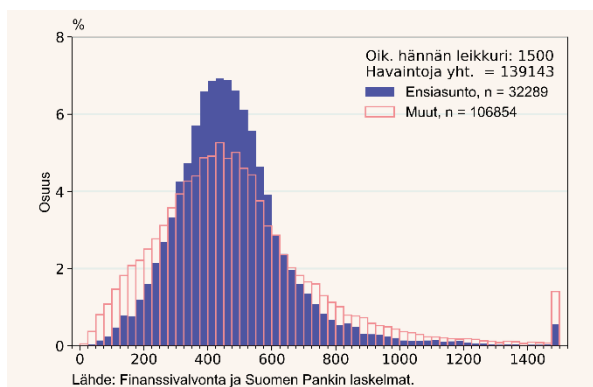
Aineisto mahdollistaa myös **velka-tulosuhteen (debt-to-income, DTI²⁶)** tarkastelun, jolloin asuntolainanhakijan raportoimat *kokonaisvelat* suhteutetaan kotitalouden nettotuloihin. Toisin kuin asuntolaina-tulosuhteen osalta, ensiasuntolainojen ja muiden asuntolainojen velka-tulosuhteiden jakaumat ovat muodoltaan samankaltaiset. Ensiasuntoluottojen velka-tulosuhteen mediaani on 455,8 % (kevät 2017 441,3 %) ja muiden asuntoluottojen 452,5 % (kevät 2017 433,3 %), eli mediaanit ensiasuntoluottojen ja muiden luottojen välillä ovat lähempänä toisiaan kuin asuntolaina-tulosuhteiden mediaanit.

Uusissa ensiasuntoluotoissa sekä LTI- että DTI-jakaumat muistuttavat normaalijakaumaa (toisin pitkällä oikealla hännällä), kun taas muiden uusien asuntolainojen tapauksessa tämä pätee vain DTI-jakaumaan LTI-jakauman pakkautuessa vasempaan häntään. Tämä viittaa siihen, että muilla kuin ensiasuntolainanottajilla on tuloihinsa nähden vähemmän asuntolainaa kuin ensiasuntolainanottajilla, mutta merkittävästi enemmän

²⁶ Toisin kuin muiden mittareiden kohdalla, DTI-jakaumia ja raja-arvot ylittäviä osuuksia laskettaessa aineistosta on pudotettu havainnot, joissa uudella lainalla on maksettu pois vanhoja lainoja. Vastaavalla muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta muiden mittareiden jakaumiin.

muuta velkaa. Varsinkin niillä kotitalouksilla, joilla on suuret asuntolainat, on keskimäärin runsaasti myös muuta velkaa.

Kuvio 44. Uusien asuntoluottojen ottajien velka-tulosuhteiden (DTI) jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)



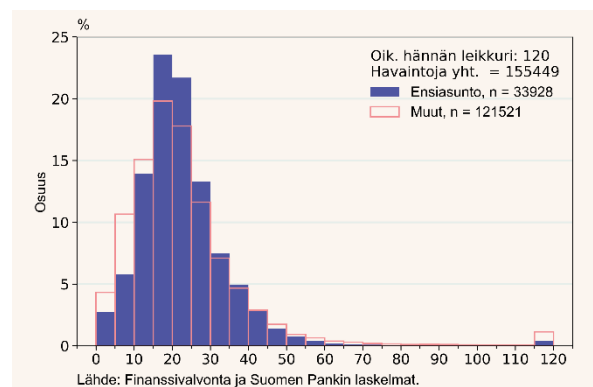
Samankaltainen havainto liittyy myös **asuntolainanhoitomeno-tulosuhteisiin (loan service-to-income, LSTI)** ja **velanhoitomeno-tulosuhteisiin (debt service-to-income, DSTI)** (Kuvio 45 ja Kuvio 46). LSTI-suhteen jakaumassa suurempi osa muiden asuntoluottojen havainnoista on kasaantunut vasempaan häntään kuin DSTI-suhteen jakaumassa. LSTI:n mediaani on ensiasuntoluotoille 20,8 % ja muille asuntoluotoille 20,4 %²⁷, kun taas DSTI:n mediaani ensiasuntoluotoille on 29,9 % (kevät 2017 27,0 %) ja muille asuntoluotoille 33,6 % (kevät 2017 30,0 %).

D(S)TI-havainnot ovat epäluotettavampia kuin L(S)TI-havainnot, sillä pankilla ei välttämättä ole täydellistä tietoa lainanottajan kaikista veloista. Lisäksi jotkin pankit ovat laskeneet asuntolainantai kokonaisvelanhoitomenot vallitsevaa korkotasoa korkeammilla stressatuilla koroilla, mikä vaikeuttaa varsinkin LSTI/DSTI-mittareiden arvojen

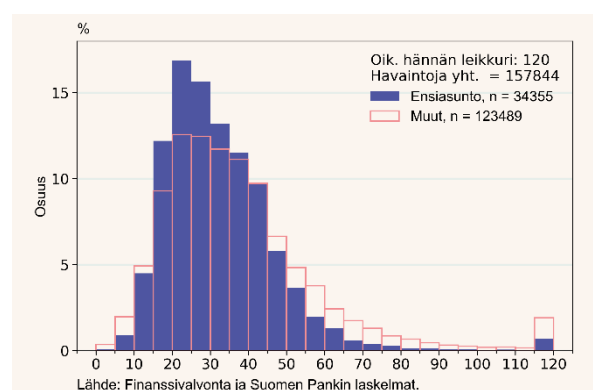
²⁷ Kevään 2017 kyselyssä asuntolainan hoitomenoja ei kysytty pankeilta, joten mediaanien vertailu kyselyiden välillä ei ole mahdollista.

tulkintaa. Vertailu vuosien välillä on sen sijaan helpompaa, sillä pankkien raportointitavat eivät todennäköisesti ole muuttuneet yli ajan.

Kuvio 45. Uusien asuntoluottojen asuntolainanhoitomeno-tulosuhteiden (LSTI) jakauma (painotettu lainan koolla), kevät 2018



Kuvio 46. Uusia asuntoluottoja ottaneiden kotitalouksien velanhoitomeno-tulosuhteiden (DSTI) jakauma (painotettu lainan koolla, kevät 2018)



Monissa maissa on asetettu rajoituksia uusien asuntoluottojen LTV-, LTI, LSTI-, DTI- ja DSTI-suhteiden enimmäissuuruuksille. Seuraavassa taulukossa (Taulukko 5) esitetään tyypillisiä suhdelukujen enimmäissuuruuksia ja tarkastellaan, kuinka suuri osuus suomalaisista uusista asuntoluotoista olisi ylittänyt tarkastellut rajat.²⁸

²⁸ Taulukossa 5 esitettyjä LSTI- ja DSTI-lukuja tulkittaessa on syytä huomioida, että osa kyselyyn osallistuneista pankeista

Taulukon lukujen perusteella esimerkiksi ensiasuntolainojen osalta 550 prosentin suuruinen LTI-vaatimus ja 650 prosentin suuruinen DTI-vaatimus vastaisivat volyymissa mitattuna tiukkuudeltaan suurin piirtein toisiaan (rajat ylittävien lainojen osuudet molemmissa asuntolainojen volyymissa 13 %). Muiden asuntoluottojen osalta DTI on paljon rajoittavampi (rajan ylittävien asuntolainojen osuus on 20 %, kun taas LTI-ylärajan ylittävien asuntolainojen osuus on 14 %). Samankaltaiset havainnot pätevät myös raja-arvoilla LSTI = 45 % ja DSTI = 55 % (Taulukko 5), sillä raja-arvot ylittävien ensiasuntolainojen osuudet ovat volyymissa mitattuna lähes samat (4 % ja 6 %), mutta muiden kuin ensiasuntolainojen osalta selvästi toisistaan poikkeavat (6 % ja 14 %).

Taulukko 5. Kuinka suuri osuus uusista asuntuluotoista ylittäisi velkamittareille tyypilliset ja joissain maissa asetetut ylärajat (kevät 2018)

	%	Muut		Ensi	
		N	€	N	€
LTV	85	30 %	40 %	48 %	58 %
	90	21 %	29 %	34 %	43 %
	95	18 %	25 %	19 %	24 %
LTV_Itc	85	36 %	43 %	63 %	61 %
	90	25 %	31 %	40 %	41 %
	95	22 %	27 %	22 %	22 %
LTI	450	12 %	29 %	21 %	33 %
	500	8 %	20 %	13 %	21 %
	550	5 %	14 %	8 %	13 %
DTI	550	20 %	32 %	25 %	26 %
	600	16 %	25 %	19 %	18 %
	650	12 %	20 %	14 %	13 %
LSTI	35	6 %	14 %	8 %	11 %
	40	4 %	9 %	4 %	7 %
	45	3 %	6 %	2 %	4 %
DSTI	45	17 %	26 %	12 %	15 %
	50	12 %	19 %	8 %	10 %
	55	9 %	14 %	5 %	6 %

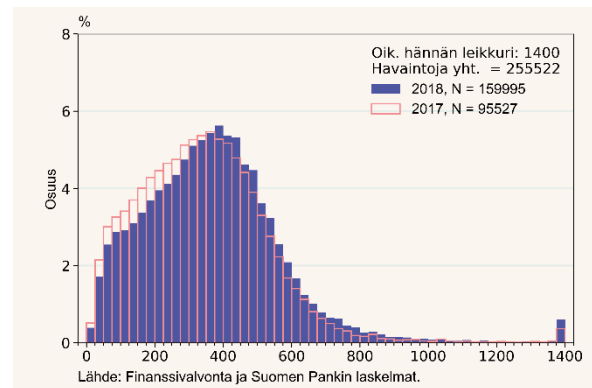
N viittaa kappalemääriin, € asuntoluoton määrään.
Lähde: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

on suhdelukujen laskennassa käyttänyt lainojen vallitsevia korkoja ja osa näitä korkeampia stressattuja korkoja.

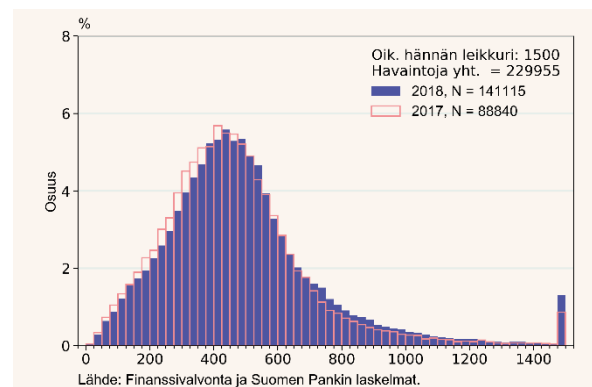
Velkaantuneisuusmittareiden jakaumat hivutautuneet hieman oikealle

Seuraavissa kuvioissa (Kuvio 47, Kuvio 48 ja Kuvio 49) on esitetty LTI-, DTI- sekä DSTI-jakaumien muutos vuosien 2017 ja 2018 kyselyiden välillä.²⁹ Mittareiden jakaumat ovat siirtyneet järjestään oikealle. Lisäksi oikean hännän suuret ääriarvot ovat yleistyneet.

Kuvio 47. Uusien asuntoluottojen ja kotitalouksien nettotulojen suhteiden (LTI) jakauma (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä

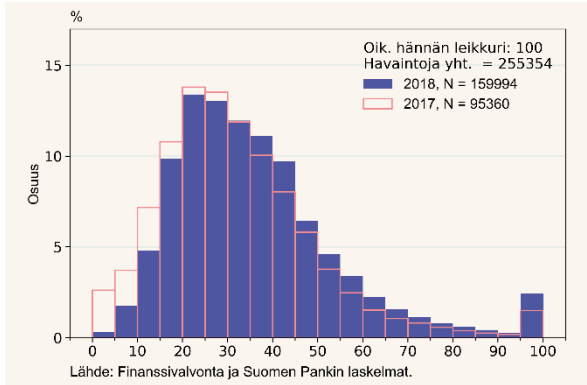


Kuvio 48. Uusia asuntoluottoja ottaneiden kotitalouksien velka-tulosuhteiden (DTI) jakauma (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä



²⁹ LSTI:n suora vertailu ei onnistu, katso alaviite 27.

Kuvio 49. Uusia asuntoluottoja ottaneiden kotitalouksien velanhoitomeno-tulosuhteen jakauma (painotettu lainan koolla), vertailu kyselyiden välillä



Liite: Laskentakaavat ja tietoja analyysistä

Määritellään seuraavat termit ja lyhenteet: *Luotto* tarkoittaa asuntoluottoa, *YL* yhtiölainaa, *MEL* muuta etuoikeutettua luottoa, *OIT* omavelkaista institutionaalista takausta, *EAP* ensisijaista asuntopanttia (kauppahintaa), *MOAJ* muita omia asuntopantteja sekä saatuja jälkipantteja, *OT* talletusvakuutta, *MR* reaalivakuuksia, *VVP* vierasvelkapantteja, *AP* asuntovakuutta rasittavia annettuja jälkipantteja ja *TT* institutionaalisia täytetakauksia. Puhuttaessa koko luotonannosta tarkoitamme seuraavaa suuretta:

$$\text{"Koko luotonanto"} = Luotto + YL + MEL - OIT$$

Luototussuhde on laskettu seuraavasti:

$$LTC = \frac{Luotto + YL + MEL - OIT}{EAP + YL + MOAJ + OT + MR + VVP - AP + TT}$$

Asunto- ja yhtiölainan ja sillä ostettavan asunnon arvon suhde (LTV-perusmääritelmä) on puolestaan laskettu kaavalla

³⁰ Esimerkiksi tapaukset, joissa $LSTI \geq LTI$ tai jokin oleellinen velkaantuneisuusmuuttujista saa arvon 0.

$$LTV = \frac{Luotto + YL}{EAP + YL}$$

ja koko lainoituksen ja sillä ostettavan asunnon arvon suhde (vaihtoehtoinen LTV-määritelmä) kaavalla

$$LTV_{ltc} = \frac{Luotto + YL + MEL - OIT}{EAP + YL}$$

Pankkien lähettämä data on siivottu seuraavin pääsäännöin: 1) Aineistosta on poistettu tuplasopimukset (samat sopimusnumerot). 2) Havaintojen pudottamista pois aineistosta on pyritty välttämään. Mikäli havainnoille ei pysytä laskemaan oleellista muuttujaa, jätetään muuttujan arvo puuttuvaksi. Täten mikäli samalle havainnoille pystytään laskemaan jokin toinen oleellinen muuttuja, näkyy havainto tämän muuttujan osalta aineistossa. Tästä syystä jakaumakuvissa havaintojen lukumäärät vaihtelevat. 3) Poikkeus äskeiseen tehdään jakaumakuvioita ja raja-arvojen ylittäviä osuuksia laskettaessa niiden havaintojen kohdalla, joiden oikeellisuutta voidaan epäillä.³⁰ Nämä poistetaan aineistosta (muutamia tuhansia havaintoja). 4) Jakaumakuvien kohdalla tehtyjä spesifejä poistoja: LTC-, LTV-, LTV_{ltc} -, LTI-, DTI-, LSTI- ja DSTI-jakaumien osalta on poistettu LTC-sääntelyn poikkeustapaukset. Lisäksi LTI-, DTI-, LSTI- ja DSTI-jakaumista on poistettu bullet-lainat. Viimeisenä poikkeuksena DTI-jakaumia ja sen ylittäviä osuuksia laskettaessa aineistosta on pudotettu havainnot, joissa uudella lainalla on maksettu pois vanhoja lainoja. Vastaavalla muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta muiden mittareiden jakaumiin.