

Asuntoyhteisölainat lisäävät kotitalouksien velkaantumista – ja nopeasti

11.12.2017 • BLOGI • Sampo Alhonsuo

Kotitalouksien velkaantuminen on Suomessa historiallisella huipputasolla, laskettiinpa asiaa suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin tai suhteessa bruttokansantuotteeseen. Myös eurooppalaisessa vertailussa Suomen kotitalouksilla on paljon velkaa. Hyvin nopeasti kasvava osa kotitalouksien velassa on niiden *osuus asuntoyhteisöjen velasta*.

Asuntoyhteisö tarkoittaa kotitaloudelle lähinnä asunto-osakeyhtiötä. Kotitalouksien näkökulmasta asunto-osakeyhtiön velka eli laina käytetään tyypillisesti remontteihin ja muuhun korjausrakentamiseen. Samoin uusien asuntojen myynnissä velan suhteellinen merkitys on lisääntynyt. *Velaton hinta* asuntokaupassa saattaa olla paljon korkeampi kuin *myyntihinta*, erotuksen ollessa asunnon osuus asunto-osakeyhtiön velasta.

Kotitalouksien velkaantumisaste¹ on hieman alle 128 prosenttia, ja asuntoyhteisölainojen merkitys tästä on jo yli 15 prosenttiyksikköä. Toteutuneesta velkaantumisen *kasvusta* viimeisen runsaan neljän vuoden ajalta *kaksi kolmasosaa* on tullut asuntoyhteisöjen kautta ja vain yksi kolmasosa asunto- ja muista lainoista.

Jos nykyiset trendit jatkuvat sekä tuloissa että veloissa kaksi vuotta, päädytään kotitalouksien velkaantumisasteeseen 133 prosenttia vuonna 2019. Asuntoyhteisövelkojen osuus tästä olisi 19 prosenttiyksikköä ja osuus kaikista kotitalouksien veloista yli 14 prosenttia. Esimerkki ei tietenkään sellaisenaan toteudu, mutta se kuvaa velkaantuneisuuden nopeaa kasvua nimenomaan asuntoyhteisölainojen kautta. Kotitalouksien osuus asuntoyhteisöjen veloista on kasvanut vuodesta 2013 lähtien yli 10 prosentin vuosivauhtia, ja kumulatiivinen kasvu on melkein 77 prosenttia.

Vain noin joka kolmannella kotitaloudella on asuntolainaa, mutta kaikki asunto-osakeyhtiöiden asukkaat maksavat vastikkeita ja ovat yhdessä vastuussa taloyhtiön taloudesta ja velasta. Asumisen muutkin kustannukset voivat nousta. Tästä mikrotason asiasta voi tulla makrotason ongelma talouteen.

Kotitalouksien velan kasvu lisää haavoittuvuutta riskeille

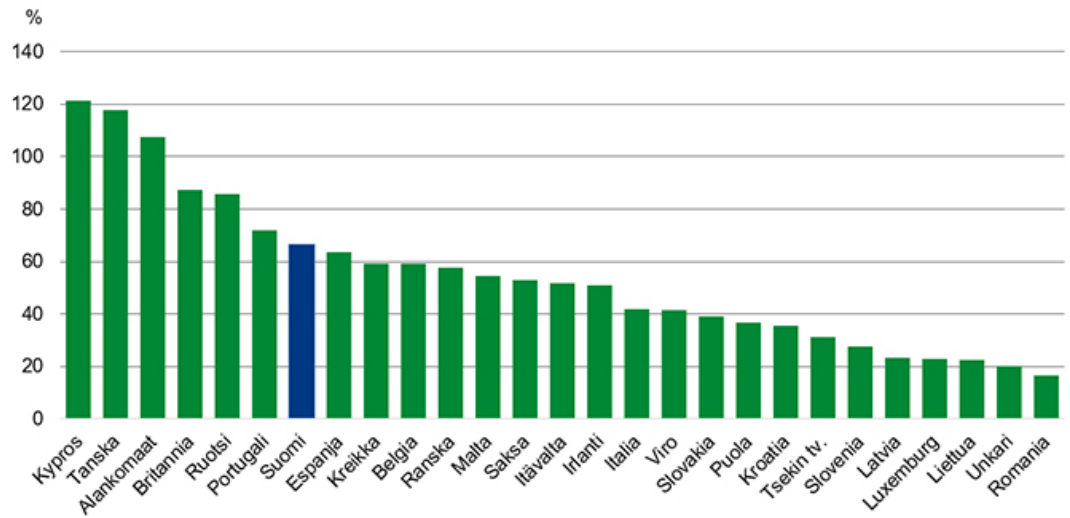
Kotitalouksien velkaantuneisuuden lisääntyminen ylipäättään lisää kotitalouksien haavoittuvuutta erilaisille riskeille, joista pahin on työttömyys. Toinen riski on korkojen nousu tulevaisuudessa.

Kotitalouksien korkomenot ovat olleet hyvin vähäisiä alhaisten korkojen seurauksena. Suomessa kotitalouksien lainoista ja myös asuntoyhteisöjen lainoista ylivoimaisesti suurin osa on otettu vaihtuvakorkoisena. Yleisen korkotason noustessa korkomenot kasvavat nopeasti, mikä voi vähentää yksityistä kulutusta.

Asialla on merkitystä myös makrovakauden kannalta. Euroopan järjestelmä-riskikomitea antoi vuosi sitten Suomelle seitsemän muun maan ohella varoituksen asuntomarkkinoiden riskeistä ja Suomen tapauksessa erityisesti kotitalouksien velkaantumisesta.

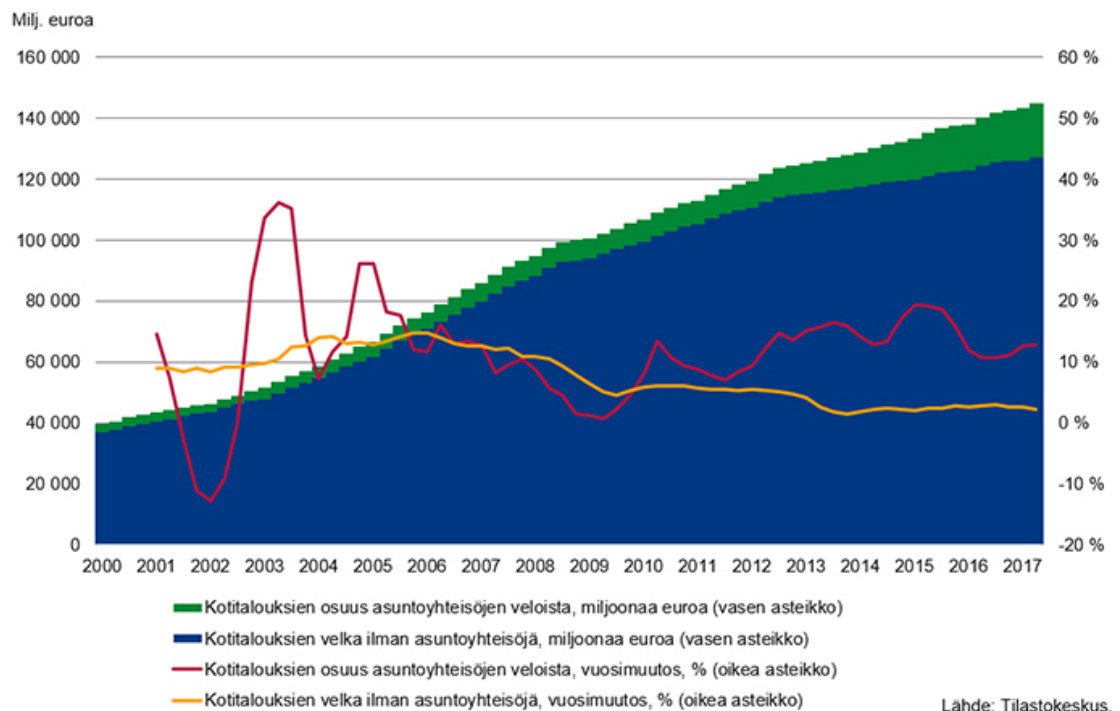
Jokaisen kotitalouden kannattaa ottaa henkilökohtaisessa taloudessaan realistisesti huomioon asumisen kaikki kustannukset ja niiden mahdollinen kasvu. Korkojen nousun vaikutus kotitalouteen euroissa kertaantuu, jos vaikutusta tulee monesta eri lähteestä; asuntolainoista ja kulutusluotoista. Ja sitten niitä asunto-osakeyhtiönkin lainoja pitää lyhentää!

Kotitalouksien velka suhteessa bruttokansantuotteeseen 27 EU-maassa*



* Lähde: Euroopan järjestelmäriskineuvosto perustuen Eurostatin tietoihin. Ajankohta tiedoissa on ensimmäinen vuosineljännes 2017 tai tuoreimmat tiedot.

Kotitalouksien velka




Tietoja kotitalouksien lainoista ja veloista

	Milj. eu- roa	Ajan- kohta	Kannan vuosi- muutos, %	Kannan muutos vuoden 2013 alusta, %
Luottolaitosten asuntolainat kotitalouksille	95 098	10M/2017	2,1	10,9
Luottolaitosten kulutusluotot kotitalouksille	15 198	10M/2017	5,3	15,1
Luottolaitosten kaikki lainat kotitalouksille	125 772	10M/2017	2,7	11,3
Kotitalouksien lainavelka ilman osuutta asuntoyhteisölainoista	127 356	Q2/2017	2,3	10,4
Kotitalouksien osuus asuntoyhteisölainoista	17 607	Q2/2017	12,9	76,6
Kotitalouksien lainavelka yhteensä	144 963	Q2/2017	3,5	15,7
Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot	113 570	Q2/2017	1,6	6,9
Velkaantumisaste, %	127,6	Q2/2017		
Velkaantumisaste, %	125,4	Q2/2016		
Velkaantumisaste, %	118,0	Q1/2013		

Lähteet: Suomen Pankki ja Tilastokeskus.

¹ Kotitalouksien velkaantumisaste on kotitalouksien velat jaettuna käytettävissä olevilla tuloilla.



Kirjoittaja

Kirjoittaja Sampo Alhonsuo työskentelee Finanssivalvonnassa pääanalyttikkona.