



28.3.2017

Julkinen

## Asuntolainanottajien keskimääräinen luototussuhde lähes 70 prosenttia

Kirjoittaja: Mervi Toivanen, pääanalyytikko

Luototussuhteella tarkoitetaan asuntoluoton määrää suhteessa luoton vakuuksiin. Voimassa olevan lainsäädännön perusteella uuden asuntolainan luototussuhde saa olla enintään 90 prosenttia (ensiasuntojen kohdalla 95 prosenttia) vakuuksien käyvästä arvosta. Uusien asuntoluottojen keskimääräinen luototussuhde oli syys-joulukuussa 2016 lähes 70 prosenttia. Osalla lainoista on kuitenkin korkeat luototussuhteet. Nykyinen vakuusperusteinen lainakattosäätely on kierrettävissä ottamalla lisälainoiksi kulutusluottoja. Lainakatto ei myöskään estä suuria asuntolainoja ja asuntohintojen haitallista nousukierrettä. Tavoite kotitalouksien velkaantumisen hillinnästä ei siis toteudu parhaalla mahdollisella tavalla.

Uusien asuntoluottojen keskimääräinen, asuntolainan määrällä painotettu luototussuhde oli 67,6 prosenttia vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä. Ensiasunnon ostoon tarkoitettujen uusien asuntolainojen luototussuhteiden painotettu keskiarvo oli puolestaan 77,5 prosenttia. Tämä on 10 prosenttiyksikköä keskimääräistä luototussuhdetta korkeampi. Ensiasunnon hankintaa varten myönnettiin noin 18 prosenttia kaikista loka-joulukuussa 2016 nostetuista uusista asuntoluotoista.

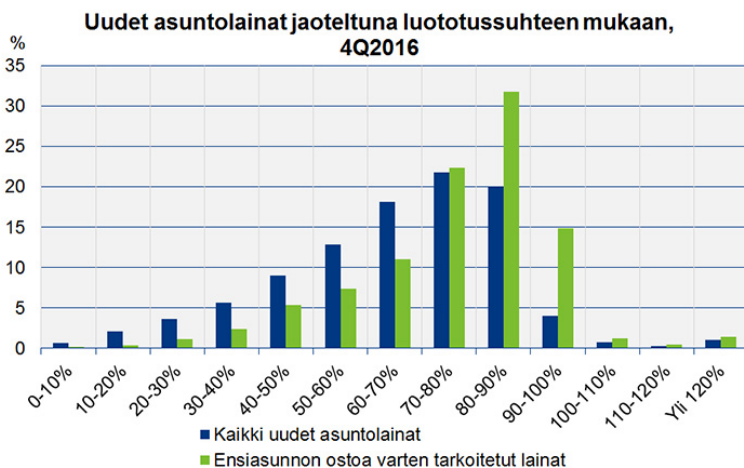
Tiedot perustuvat enimmäisluototussuhde-säätelyyn (ns. lainakattoon) liittyvään Finanssivalvonnan uuteen tiedonkeruuseen. Luototussuhteella tarkoitetaan asuntoluoton määrää suhteessa luoton vakuuksiin.

### Asunnot muodostavat valtaosan vakuuksista

Valtaosa (noin 73 %) nostettujen asuntolainojen vakuuksista muodostuu ensisijaisesta asuntopantista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi ostettavaa asuntoa tai rakenteilla olevaa omakotitaloa. Seuraavaksi eniten (18 %) vakuutena on käytetty muita asuntolainanottajan hallussa olevia kiinteistöjä kuten esimerkiksi vapaa-ajanasuntoja. Noin 7 prosenttia vakuuksista on vierasvelkapantteja, jotka ovat jonkun toisen omistuksessa olevia omaisuuseriä (esim. vanhempien asunto). Muita vakuustyyppejä (kuten muita reaalivakuuksia) on käytetty verrattain vähän.

### Osalla uusista asuntolainoista korkea luototussuhde

Suurimmassa osassa uusista asuntoluotoista lainaa on otettu vähintään puolet vakuuksien arvosta. Luototussuhteeltaan yli 50 prosentin suuruisia asuntolainoja oli lähes 80 prosenttia kaikista pankkien myöntämistä uusista asuntolainoista. Korkean eli yli 90 prosentin luototussuhteen omaavia asuntolainoja oli puolestaan noin 6 prosenttia.



Ensiasuntoa varten myönnettyjen asuntolainojen luototussuhteiden jakauma on erilainen kuin kaikkien uusien asuntolainojen jakauma. Korkean luototussuhteen omaavia asuntolainoja on otettu selkeästi yleisemmin ensiasunnon ostoa varten. Esimerkiksi yli 50 prosentin luototussuhteen ensiasuntolainojen osuus kaikista ensiasuntolainoista on 90 prosenttia. Lisäksi lähes viidenneksellä ensiasuntolainoista luototussuhde on yli 90 prosenttia.

Voimassa olevan lainsäädännön perusteella uuden asuntolainan enimmäisluototussuhde saa olla enintään 90 prosenttia (ensiasuntojen kohdalla 95 prosenttia) vakuuksien käyvästä arvosta lainaa myönnettäessä. Lainakattoa koskevista rajoituksista voidaan kuitenkin poiketa Finanssivalvonnan määräyksessä määritellyissä poikkeustapauksissa. Tällaisia poikkeuksia ovat esimerkiksi asunnonvaihtotilanteet ja ASP-laina.

Mikäli enimmäisluototussuhteen (90/95 %) ylittävistä asuntolainoista poistetaan poikkeuslupan piiriin kuuluvat luotot, säädösten määräämien enimmäisluototussuhteiden ylittäviä asuntolainoja oli vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä 2,9 %



28.3.2017

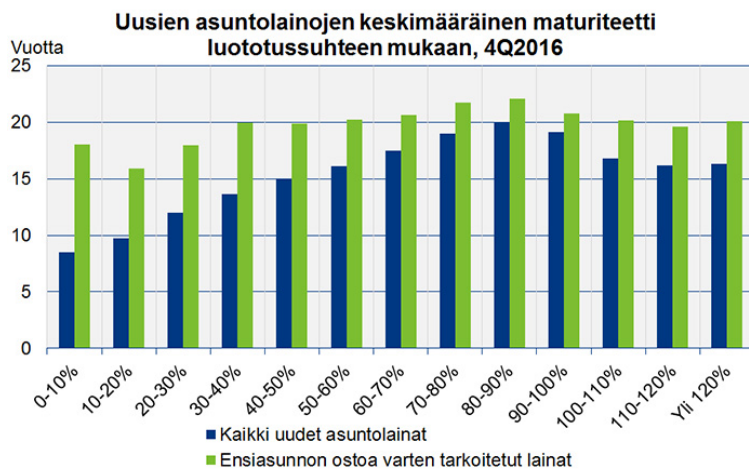
Julkinen

uusista luotoista. Neljännes ylityksistä kohdistui ensiasunnon ostoa varten nostettuihin asuntoluottoihin. Finanssivalvonta on ylitysten osalta ryhtynyt korjaaviin toimenpiteisiin.

## Uusien asuntolainojen keskimääräinen maturiteetti 19 vuotta

Uusien asuntolainojen keskimääräinen, asuntolainan määrällä painotettu maturiteetti oli lainan myöntämishetkellä 19 vuotta. Ensiasuntoa varten myönnettyjen asuntolainojen keskimääräinen maturiteetti oli puolestaan hieman pidempi eli 22 vuotta.

Lainojen maturiteetit vaihtelevat luototussuhteen mukaan. Luototussuhteiltaan matalissa lainoissa on tyypillisesti lyhyempi maturiteetti. Pisin keskimääräinen maturiteetti on lainoilla, joiden luototussuhde on 80–90 prosenttia. Tällainen maturiteettijakauma saattaisi viitata siihen, että matalan luototussuhteen lainat on tarkoitettu asunnon peruskorjausta varten, jolloin vakuusarvot ovat huomattavasti suuremmat kuin itse laina.



## Vakuuksien tiukempi määrittely nostaa luototussuhteita

Tällä hetkellä voimassa oleva enimmäisluototussuhde ei täysin täytä tavoitettaan, koska sen laskennassa otetaan huomioon myös muut kuin ensisijaiset asuntopantit. Laajemman vakuusmassan käyttö mahdollistaa suurempien asuntolainojen ottamisen ja siten altistaa kotitaloudet ylivelkaantumiselle. Asuntojen hintojen noustessa vakuusarvot kasvavat, mikä osaltaan mahdollistaa entistä suuremmat asuntolainat. Lainakatto voidaan myös kiertää myöntämällä asuntolainan päälle kulutusluottoa. Näin ollen nykyinen lainakatto ei täysin estä haitallista hintojen nousukierrettä ja kotitalouksien ylivelkaantumista. Lisäksi Suomessa voimassa oleva sääntely eroaa muissa Euroopan maissa käytössä olevista lainakatto-säännöksistä.

Finanssivalvonnan keräämistä tiedoista voidaan laskea myös tiukemman määritelmän mukainen luototussuhde (ns. loan-to-value, LTV). Tässä analyysissä LTV:n laskennassa otetaan huomioon asiakkaan ottama asuntolaina ja vakuudeksi annettu ensisijainen asuntopantti. Mitään muita nykyisen lainakaton laskennassa huomioon otettavia lainoja tai vakuuksia ei huomioida.

Raporttien perusteella laskettu painotettu keskimääräinen LTV-suhde oli 99,7 % vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä. Verrattuna voimassa olevan laskentatapaan vakuusmassan kapeneminen nostaa lainoille laskettuja luototussuhteita merkittävästi. Esimerkiksi yli 90 prosentin LTV-suhteen omaavia asuntolainoja oli kaikista lainoista lähes 30 prosenttia. Mikäli näihin lainoihin sovelletaan voimassa olevia lainakatto-rajoja (90/95 %) ja poistetaan poikkeusluvan piiriin kuuluvat luotot, jopa yksi neljästä uudesta asuntolainasta olisi ylittänyt nämä rajat.

## Tuloihin sidotut rajat hillitsisivät velkaantuneisuutta tehokkaammin

Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus on noussut tasaisesti viimeisen vuosikymmenen aikana ja on saavuttanut historiallisesti katsottuna ennätyskellisen korkean tason. Tilastokeskuksen mukaan suomalaisten kotitalouksien lainavelat olivat

käytettävissä olevaan vuosituloon verrattuna 126,9 prosenttia syyskuun 2016 lopussa. Eurooppalaiset viranomaiset ovat myös kiinnittäneet huomiota Suomen tilanteeseen. Euroopan järjestelmärisikokomitea (European Systemic Risk Board, ESRB) varoitti marraskuussa 2016 Suomea kotitalouksien velkaantumisesta.



28.3.2017

Julkinen

- [Katso myös Fivan lehdistötiedote: Euroopan järjestelmäriskikomitealta varoitus Suomelle ja seitsemälle muulle EU-maalle \(28.11.2016 – 19/2016\)](#)

Myös Finanssivalvonta on esittänyt huolensa kotitalouksien velkaantuneisuudesta. Velkaantumisen hillitsemiseksi Finanssivalvonnan johtokunta on mm. aloittanut valmistelut asuntolainojen vakavaraisuuslaskennassa käytettyjen riskipainojen korottamiseksi. Järjestelmäriskikomitea huomioi varoituksessaan Suomen toimet ja piti niitä oikeansuuntaisina, mutta ei välttämättä riittävinä. Riskipainojen korottaminen lisää pankkien riskinsietokykyä ja tappiopuskureita, mutta ei suoraan estä kotitalouksien lisävelkaantumista. Järjestelmäriskikomitea ehdotti, että kehityksen taltuttamiseksi Suomen olisi syytä sisällyttää lainsäädäntöönsä uusia kotitalouksien tuloihin sidottuja makrovakaustyökaluja, joilla voidaan suoraan vaikuttaa sektorin velkaantumiseen. Tuloihin sidotut rajat kohdistuisivat paremmin kotitalouksiin ja suojelisivat niitä liialliselta velkaantumiselta.

### Luototussuhde-tiedonkeruun taustaa

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhteeseen liittyvä sääntely ja Finanssivalvonnan määräys astuivat voimaan heinäkuun 2016 alussa. Samalla Finanssivalvonta ryhtyi keräämään tietoja luonnollisille henkilöille myönnettyistä uusista asuntoluotoista, joihin sääntely kohdistuu. Tiedonkeruun avulla voidaan laskea pankkien myöntämän asuntoluoton luototussuhde. Luottolaitoslain mukaisella luototussuhteella (ns. lainakatto) tarkoitetaan asuntoluoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien (ml. asuntopantit ja muut reaalivakuudet) käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. Tarkempi laskentakaava on esitetty Finanssivalvonnan määräyksen 3/2015 luvussa 4.2.

Laki luottolaitostoiminnasta (15 luvun 11 pykälä) määrittelee asuntoluoton kuluttajaluotoksi, joka myönnetään asuinhuoneiston yhteisöosuuksien, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen hankkimiseksi taikka asuinhuoneiston, -kiinteistön tai -rakennuksen peruskorjaukseen, kun vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus.

Kaikki Suomessa toimivat talletuspankit ja luottolaitokset raportoivat tiedot Finanssivalvonnalle. Lisäksi raportointivelvollisia ovat ulkomaisten luottolaitosten Suomessa sijaitsevat talletuspankkitoimintaa tai muuta kuin talletuspankkitoimintaa harjoittavat sivukonttorit.