



19.3.2018

Julkinen

Asuntolainoissa kovaa kilpailua, entä riskit?

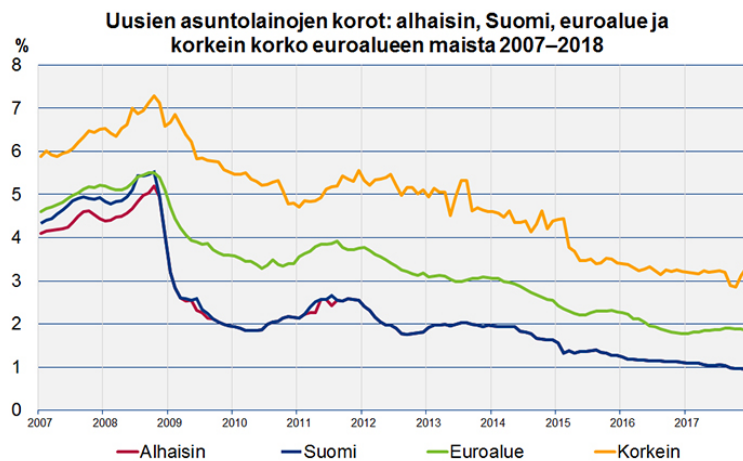
Kirjoittaja: Sampo Alhonsuo, pääanalytikko

- Suomessa euroalueen alhaisimmat asuntolainakorot jo pitkään
- Suomi–Ruotsi: Ruotsissa selkeästi korkeammat asuntolainakorot
- Korkeiden nousu ja ennätysellinen velkaantuminen on huono yhdistelmä

Suomessa euroalueen alhaisimmat asuntolainakorot jo pitkään

Suomessa on ollut euroalueen maiden alhaisimmat uusien asuntolainojen korot vuodesta 2009 lähtien. Uusien asuntolainojen keskiporkko Suomessa oli joulukuussa 2017 0,95 %, mikä on 0,9 prosenttiyksikköä alhaisempi kuin koko euroalueella.

Uusien asuntolainojen korot ovat yleisesti alentuneet vuodesta 2012 alkaen lyhyiden ja pitkien korkojen laskun myötä. Vuonna 2017 uusien asuntolainojen korkojen aleneminen jatkui Suomessa, vaikka koko euroalueella aleneminen pysähtyi.



Lähde: Suomen Pankki, euroalueen tilastot pankkikorot - lainat.

Suomi kuuluu niihin euromaihin, joissa lähes kaikki uudet asuntolainat myönnetään koron kiinnityksen suhteen hyvin lyhyinä. Joulukuussa 2017 yli 97 prosenttia kaikista uusista asuntolainoista olivat lyhyitä euriborsidonnaisia lainoja tai pieneltä osin pankkien omiin viitekorkoihin sidottuja lainoja. Melkein kaikki uudet asuntolainat ovat siis vaihtuvakorkoisia. Koko asuntolainakannasta vastaavasti 92 prosenttia oli euriborsidonnaisia.

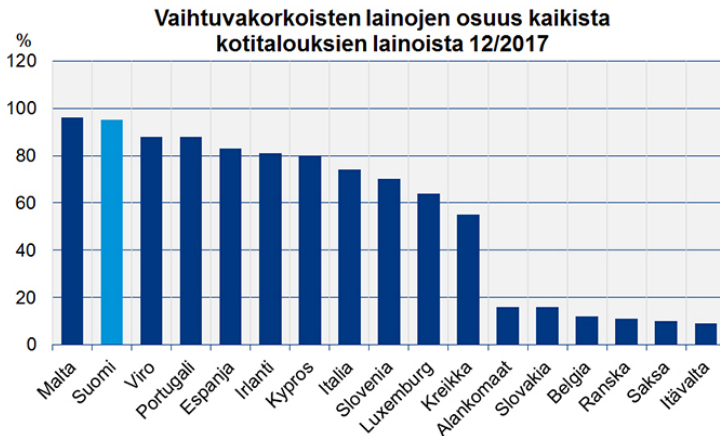
Euroalueen maat jakautuvat kahteen ryhmään sen perusteella onko kotitalouksien koko lainakanta enemmän vaihtuva- vai kiinteäkorkoista. Suomen ohella 10 muussa euromaassa vaihtuvakorkoisuus on vallitsevaa.

Erlainen koron kiinnitysaika (maksimissaan yksi vuosi eli vaihtuvakorkoisuus versus kiinteäkorkoisuus eli koron kiinnitysaika yli vuosi) kuvastaa hyvin miten asuntolainamarkkinoiden institutionaaliset ratkaisut ja käytännöt kotitalouksien lainoituksessa poikkeavat eri maissa toisistaan. Eniten kiinteitä korkoja, eli koron kiinnitysaikaltaan pitkiä yli 1, yli 5 tai yli 10 vuoden korkoja käytetään Itävallassa, Saksassa ja Ranskassa.



19.3.2018

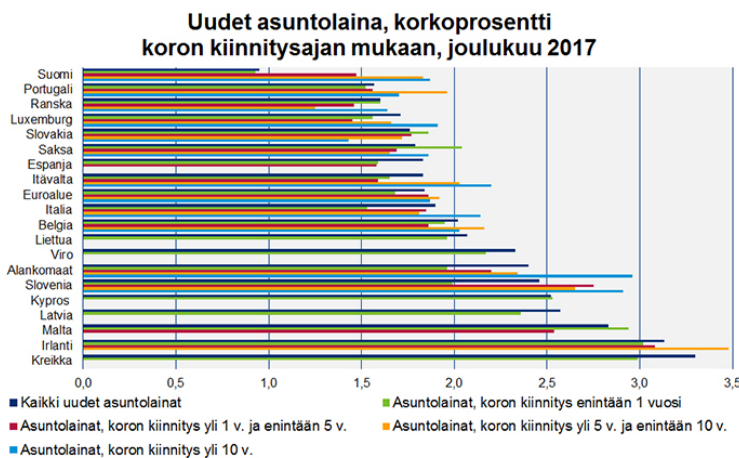
Julkinen



Lähde: EKP, MFI Balance sheet item statistics.

Yleisen korkotason mataluutta kuvaa puolestaan se, että korkojen vaihtelu korkojakson eli kiinnitysajan mukaan on vähäistä. Koko euroalueella eri kiinnitysajan korot vaihtelivat joulukuussa 2017 vain 0,24 prosenttiyksikköä (1,68, % kaikissa uusissa asuntolainoissa ja 1,92 %, kun kiinnitys aika on yli 5 vuotta ja maksimissaan 10 vuotta).

Euroalueen alhaisimmat uusien asuntolainojen korot viittaavat osaltaan kovan pankkikilpailuun asuntolainoituksessa ja asuntolainojen ehdot ovat jatkuvasti keventyneet. Suomen uusien asuntolainojen korot ovat jopa poikkeuksellisen alhaisia. Suomen jälkeen toiseksi matalimmat asuntolainakorot ovat Portugalissa (1,57 %). Suurin osa euromaista sijoittuu välille 1,6 %–2,5 %.



Lähde: Suomen Pankki, euroalueen tilastot pankkikoron- lainat.

Kotitalouden näkökulmasta korkokustannus asuntolainaan liittyen on ollut pieni jo pitkään. Riskit asuntolainan ottajan kannalta liittyvät tulevaisuuteen. Lyhyiden korkojen noustessa nousevat myös uusien asuntolainojen korot. Samalla nousee myös otetun asuntolainan korkokustannus, koska lyhyt kiinnitys aika (eli koron tarkistusajankohta) vaikuttaa korkoa nostavasti jo vuoden aikana. Tällä hetkellä euriborkorot ovat negatiivisia, mutta markkinaodotusten mukaan ne nousevat positiiviksi viimeistään vuonna 2019.

Uusien asuntolainojen yleisin tyyppi Suomessa on annuiteettilaina, jossa viitekoron nousu suurentaa kuukausittaisia velanhoidtomenoja. Arviolta runsaat 60 prosenttia uusista asuntolainoista on annuiteettilainoja. Toiseksi yleisin tapa (runsaat 25 prosenttia) on kiinteä tasaerälaina, jossa koron nousu ei vaikuta kuukausierään, mutta pidentää laina-aikaa ja siten kasvattaa koko lainan velanhoidtokustannuksia. Loppuosa uusista asuntolainoista on tasalyhennys- tai kertalyhennys (bullet) lainoja, joissa korkomenot kasvavat tai laskevat riippuen jäljellä olevasta lainapäätymisestä ja viitekoron muutoksista.

Suomi–Ruotsi: Ruotsissa selkeästi korkeammat asuntolainakorot

Ruotsin asuntolainojen korkotilastointi eroaa hieman euroalueen tilastoinnista, mutta Ruotsissakin uusien asuntolainojen korot ovat Suomea korkeammat: joulukuussa 2017 kaikkien uusien asuntolainojen keskiporko Ruotsissa oli 1,73 %, 3–12 kuukauden kiinnitysajassa 1,56 %, 1-5 vuoden kiinnitysajassa 1,65 % ja yli 5 vuoden kiinnitysajassa 2,17 %.



19.3.2018

Julkinen

Korkojen nousu ja ennätysellinen velkaantuminen on huono yhdistelmä

Suomessa kotitalouksien korkokulut asuntolainoista kasvaisivat huomattavasti, jos uusien asuntolainojen ja asuntolainakannan kesikorko nousisi. Kun asuntolainakanta on 96,2 miljardia euroa ja kannan kesikorko vastaavasti 1,02 %, merkitsee se korkokuluja vuodessa kotitalouksille vajaa miljardi euroa. Jos kesikorko nousisi 0,5 prosenttiyksikköä, nostaisi se korkokulujakin vastaavasti 1,5 miljardiin euroon. Noususta valtaosa nostaisi vuosittain maksettavia korkoja.

Suhteessa koko yksityiseen kulutukseen (122 mrd. euroa) tai kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin (115 mrd. euroa) koron nousun suora vaikutus on näin arvioiden pieni. Vaakakupin toisella puolella on se, että kotitalouksien velkaantuminen on noussut ennätystasolle. Riskien näkökulmasta se lisää haavoittuvuuksia kotitalouksille ja koko taloudelle.

Yhdistettynä vaihtuvakorkoisuuteen asuntolainoissa velkaantuneisuuden kasvu lisää korkorasitusta nopeasti silloin kun euriborkorot nousevat. Koko kansantalouden luvut aliarvioivat yksittäisen kotitalouden tilannetta, sillä vain yhdellä kolmasosalla (34 %) kotitalouksia on asuntolainaa. Runsaalla kahdella prosentilla kotitalouksia on velkaa yli viisi kertaa vuositulojen verran ja näillä kotitalouksilla oli 14 prosenttia koko asuntolainakannasta (tiedot koskien vuotta 2015). Korkojen mahdollisesti noustessa nousevat kaikkien muidenkin lainojen korkokulut lisäten korkorasitusta; kulutusluottojen korot ja kotitalouksien vastuulla olevat asuntoyhteisölainojen korot.