



Makrovakauseraportti

2 • 2022

Julkinen

**Suomen Pankin
selvitykset ja raportit**

*Suomen Pankki
Finanssivalvonta*

Sisällys

1 Esipuhe	6
2 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakaushkat	9
3 Asuntoluotonantoon liittyvät vakaushkat	14

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Rahoitusmarkkinoiden stressi koholla	9
Kuvio 2. Yritysten joukkolainojen nimelliskorot nousussa	9
Kuvio 3 (ensisijaiset riskimittarit 1 ja 2). Ensisijainen riskimittari on negatiivinen ja laskussa	10
Kuvio 4 (täydentävät riskimittarit 3 ja 4). Suhteessa BKT:hen luottokanta on melko vakaa	10
Kuvio 5 (täydentävät riskimittarit 12 ja 13). Vaihtotaseen liukuva keskiarvo on yhä hieman ylijäämäinen	11
Kuvio 6. Yksikään riskien ydinmittareista ei viittaa ylikuumenemiseen	11
Kuvio 7. Rahalaitoslainojen kanta kasvaa yhä, mutta nimellistä BKT:tä hitaammin	12
Kuvio 8 (täydentävät riskimittarit 5 ja 6). Asuntojen reaali hinnat laskussa	12
Kuvio 9 (täydentävät riskimittarit 7 ja 8). Kotitalouksien ja koko yksityisen sektorin lainanhoitorasitus pysynyt ennallaan	13
Kuvio 10 (täydentävät riskimittarit 9 ja 10). Rahalaitoslainojen marginaalit matalat mutta nousussa	13
Kuvio 11 (täydentävä riskimittari 11). Pankkisektorin taseiden kasvu hidastunut	13
Kuvio 12. Asuntokauppa vaimentui keväällä ja oli kesällä pandemiaa edeltäneiden vuosien tason tuntumassa	15
Kuvio 13. Uusia asuntolainoja nostettiin heinä-elokuussa vähemmän kuin edellisinä vuosina	15
Kuvio 14. Kuluttajien lainanotto- ja asunnonosto-aikeet olivat syyskuussa lähellä pitkän aikavälin keskiarvoa	15
Kuvio 15. Asunnot olivat elokuussa keskimäärin halvempia kuin keväällä mutta kalliimpia kuin vuotta aiemmin	16
Kuvio 16. Uusien asuntolainojen keskikorko nousi kesällä nopeasti, marginaali hieman kaventui kevästä	16
Kuvio 17. Kesällä lähes viidennes uusien asuntolainojen euromäärästä oli yli 26 vuoden pituisia lainoja	16

Projektiryhmä

Aino Silvo

Nina Björklund

Karlo Kauko

Hanna Putkuri

Ohjaus

Jukka Vauhkonen

Kuvio 18. Luototussuhteeltaan yli 90 prosentin suuruisten ensiasuntolainojen osuus jokseenkin ennallaan	17
Kuvio 19. Luototussuhteeltaan yli 80 prosentin suuruisten ei-ensiasuntolainojen osuus samaa suuruusluokkaa kuin edellisillä vuosineljänneksillä	17
Kuvio 20. Velkaantuneisuus kasvoi hieman vuoden 2022 toisella neljänneksellä jälleen uudelle ennätystasolle	17
Kuvio 21. Kotitalouksien hoitamattomien lainojen osuus oli elokuussa pienempi kuin vuotta aiemmin	18
Kuvio 22. Kuluttajien luottamus talouteen heikkeni syyskuussa mittaushistoriansa alimmalle tasolle	19
Kuvio 23. Odotukset sekä oman että Suomen talouden tulevasta kehityksestä olivat syyskuussa pessimistiset	19
Kuvio 24. Aiempaa harvempi kuluttaja piti syyskuussa ajankohtaa otollisena lainanottoon	19
Kuvio 25. Pankinjohtajat odottavat kotitalouksien luotonkysynnän vähentyvän 2022/III vuotta aiemmasta	19
Kuvio 26. Asuntokauppa tammi-elokuussa vaimeampaa kuin vuonna 2021, mutta vilkkaampaa kuin sitä edellisinä vuosina	20
Kuvio 27. Uusia asuntolainoja nostettiin tammi-elokuussa vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta enemmän kuin sitä edellisinä vuosina	20
Kuvio 28. 12 viime kuukauden aikana nostetun asuntorahoituksen määrä väheni elokuussa vuotta aiemmasta	20
Kuvio 29. Asunto- ja asuntoyhteisölainakantojen vuosikasvuvauhdit hidastuivat elokuussa	20
Kuvio 30. 12 viime kuukauden aikana nostettujen asuntoyhteisölainojen määrä oli elokuussa verrattain suuri	20
Kuvio 31. Asuntoyhteisölainojen osuus asuntorahoituskannasta kasvoi elokuussa vajaaseen 28 prosenttiin	20
Kuvio 32. Sijoitusasuntolainojen osuus uusista asuntolainoista oli elokuussa pienempi kuin vuotta aiemmin	21
Kuvio 33. Lähes puolessa vanhojen osakeasuntojen kaupoista mukana taloyhtiölainaa (2022/II)	21
Kuvio 34. Yhtiölainaosuus vähintään 60 % yli 70 prosentissa uusien osakeasuntojen kaupoista (2022/II)	21
Kuvio 35. Euriborkorkojen nopea nousu korottaa uusien asuntolainojen ja asuntolainakannan keskikorkoja	21
Kuvio 36. Uusien asuntolainojen korot sidottiin kesällä edelleen pääosin 12 kuukauden euriboriin	21
Kuvio 37. Uusien asunto- ja asuntoyhteisölainojen keskimarginaalien ero kaventui elokuussa	21

Kuvio 38. Uusien asuntolainojen keskikoko on kasvanut viime vuosina	22
Kuvio 39. Yli 200 000 euron suuruisien lainojen osuus uusien ensiasuntolainojen euromäärästä on kasvanut	22
Kuvio 40. Yli 300 000 euron suuruisien lainojen osuus muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen euromäärästä on kasvanut	22
Kuvio 41. Tavanomaista pidemmät asuntolainat ovat yleensä selvästi suurempia kuin muut uudet asuntolainat	22
Kuvio 42. Vakuudettomien kulutusluottojen vuosikasvu kiihtyi elokuussa, vakuudellisten hidastui	22
Kuvio 43. Velkaantuneisuus supistui vuoden 2022 toisella neljänneksellä suhteessa nopeasti kasvaneeseen nimelliseen BKT:hen	22
Kuvio 44. Asuntolainat vähenivät 2022/II suhteessa kotitalouksien tuloihin, taloyhtiölainat kasvoivat	23
Kuvio 45. Velka-tulosuhdetta kasvattivat vuotta aiemmasta eniten lainat taloyhtiöiden kautta (2022/II)	23
Kuvio 46. Kotitalouksien rahoitus- ja nettorahoitusvarat pienenivät vuoden 2022 toisella neljänneksellä	23
Kuvio 47. Asuntolainojen uudelleen neuvottelut pysyivät tammi-elokuussa alle prosentissa lainakannasta	23
Kuvio 48. Arvon alentumistappiot kotitalouslainoista pysyneet pieninä suhteessa lainakantaan	23
Kuvio 49. Lomautukset ja työttömyys vähentyneet pandemia-ajan huipuista	23
Kuvio 50. Maksuhäiriöisten määrä hieman pienentynyt	24
Kuvio 51. Nopea inflaatio on laskenut asuntojen reaalisia hintoja tuntuvasti	24
Kuvio 52. Asuntojen reaali hinnat olivat korkeimmillaan vuoden 2021 alkupuoliskolla	24
Kuvio 53. Eri kokoisten kerrostaloasuntojen reaali hinnat laskeneet PK-seudulla ja muualla Suomessa	24
Kuvio 54. Omakotitalojen reaali hinnat 2022/II kalliimpia kuin ennen pandemiaa	24
Kuvio 55. Asuntojen suhteellisissa hinnoissa ei merkkejä laajamittaisesta yliarvostuksesta (2022/II)	24
Kuvio 56. EKP:n mittarit osoittavat keskimäärin enintään lievää yliarvostusta (2022/I)	25
Kuvio 57. Asuntojen nimelliset vuokrat nousivat vuoden 2022 toisella neljänneksellä hitaasti vuotta aiemmasta	25
Kuvio 58. Asuntojen hinnat nousseet viime vuosina nopeammin kuin vuokrat etenkin kasvukeskuksissa	25
Kuvio 59. Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitusten määrä oli kesäkuussa suurempi kuin vuotta aiemmin	25

Kuvio 60. Uusien asuinrakennuslupien määrä vähentynyt jo vuoden ajan (heinäkuu)	25
Kuvio 61. Asuinrakennusinvestointien BKT-osuus selvästi suurempi kuin 2000-luvulla keskimäärin (2022/II)	25

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Asuntomarkkinoiden lämpömittari: kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät haavoittuvuudet suurimpia	19
---	----

1 Esipuhe

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

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

Raportti perustuu lokakuun 2022 alussa käytettävissä olleisiin tietoihin, jotka viranomaisilla oli käytettävissään 19.12.2022 julkistettuja makrovauseräpäätöksiä valmisteltaessa.

Finanssivalvonnan johtokunta julkisti 19.12.2022 neljännesvuosittaiset päätöksensä makrovakauserälineiden käytöstä. Johtokunta päätti pitää muutuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen nollan prosentin suuruisena. Raportin luvussa 2 esitetään analyysi, jota johtokunta käytti päätöksensä tukena.

Lisäksi johtokunta päätti pitää ensiasunnonostajien uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhteen ("lainakaton") 95 prosentissa ja muiden kuin ensiasunnonostajien enimmäisluototussuhteen 85 prosentissa suhteessa hyväksyttäviin lainan vakuuksiin.

Päätöksessään johtokunta totesi, että kotitalouksien lainakanta suhteessa tuloihin on pysynyt historiallisen suurena. Johtokunta arvioi, että rahoitusolojen kiristyessä, elinkustannusten noustessa ja taloussuhdanteen heikentyessä kotitalouksien kyky huolehtia veloistaan ja ylläpitää kulutusta heikkenee. Sen vuoksi on tärkeää hillitä kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua ja varmistaa, että uusilla asuntolainanottajilla on talouudessaan riittävät puskurit lainanhoitorasituksen ja elinkustannusten kasvun sekä vakuusarvojen laskun varalle.

Näillä perusteilla johtokunta katsoi, että sen lokakuussa 2021 voimaan tullut päätös asettaa muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhde 85 prosenttiin ja pitää ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhde 95 prosentissa ovat edelleen perusteltuja vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi.

Raportin luvussa 3 esitetään se mittariaineisto ja tausta-analyysi, jonka Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan asiantuntijat valmistelivat johtokunnan päätöksenteon tueksi ja joka johtokunnalla oli käytettävissään sen tehdessä alustavat päätöksensä enimmäisluototussuhteiden suuruuksista.

Edellä mainittujen päätösten ohella johtokunta arvioi, että Suomen luottolaitossektorin rakenteelliset järjestelmäriskit ja haavoittuvuudet ovat merkittävät ja antavat perusteet kaikilta luottolaitoksilta vaadittavan lisäpääomavaatimuksen, ns. järjestelmäriskipurivaatimuksen, asettamiselle. Finanssivalvonnan johtokunta poisti keväällä 2020 suomalaisille luottolaitoksille asetetut järjestelmäriskipurivaatimukset koronapandemian vaikutusten lieventämiseksi. Puskurivaatimusten alentamisen vuoksi Suomen luottolaitossektorin lisäpääomavaatimusten (ns. makrovakauserpurivaatimusten) kokonaismäärä alittaa tällä hetkellä stressitestien ja muiden asettamisperusteiden perusteella riittäväksi arvioidun kokonaistason.

Sen vuoksi Finanssivalvonnan johtokunta on arvioinut tarvetta ja mahdollisuuksia vahvistaa kansallisen rahoitusjärjestelmän riskinkantokykyä enintään yhden prosentin suuruisella järjestelmäriskipurivaatimuksella. Johtokunta valmistautuu tekemään päätöksen järjestelmäriskipurivaatimuksen asettamisesta vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä. Ennen lopullista päätöstä johtokunta arvioi vaatimuksen asettamisen edellytysten täyttymistä sekä päivittää arvionsa vaatimuksen ja ennakoitun talouskehityksen vaikutuksista luottolaitossektoriin ja luotonantoon.

Makrovakauseraportti ja sen tavoitteet

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 kestävämmän korkeisiin varallisuushintoihin. Rakenteelliset haavoittuvuudet ovat luonteeltaan yleensä pidempiaikaisia ja voivat aiheutua muun muassa kotitaloussektorin runsaasta velkaantuneisuudesta, pankkijärjestelmän keskittyneisyydestä ja kytkytyneisyydestä tai rahoituslaitosten suurista yhteisistä riskikeskittymistä. Myös yksittäisten rahoituslaitosten hyvin suuri merkitys koko rahoitusjärjestelmän toiminnalle (ns. systeeminen merkittävyys) on rakenteellinen haavoittuvuus ja järjestelmäriskin lähde.

Makrovakauseraportissa tarkastellaan Suomen rahoitusjärjestelmän suhdanneluonteisten ja rakenteellisten haavoittuvuuksien ja niistä aiheutuvien vakausuhkien suuruutta ja muutoksia näitä mittaavien tunnuslukujen avulla. Lisäksi raportit voivat sisältää vaihtuvia ajankohtaisia artikkeleita muun muassa makrovakauseraportista ja suomalaisiin luottolaitoksiin liittyvistä haavoittuvuuksista.

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

Vakausuhkien ja järjestelmäriskien vakavuutta voidaan lieventää käyttämällä makrovakauseraportista: välineiden käytöllä pyritään pienentämään makrovakauseraportilla havaittuja

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

Muuttuva lisäpääomavaatimus

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

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

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

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

Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat ja makrovakauserälineet

Useisiin vakavimmista talous- ja pankkikriiseistä on liittynyt asuntoluotonannon ja kotitalouksien velkaantuneisuuden hyvin nopea kasvu sekä asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen ja myöhempi romahtaminen. Sen vuoksi asuntoluotonantoon ja asuntomarkkinoihin liittyvien riskien seuranta ja arviointi ovat makrovakauseraportin luvussa 3 tarkastellaan sellaisia asuntolainanannon kasvua, kotitalouksien velkaantuneisuutta, asuntojen hintojen kehitystä ja asuntorakentamisen aktiivisuutta ilmentäviä tunnuslukuja, joiden poikkeuksellinen kehitys voisi varoittaa näihin tekijöihin liittyvien järjestelmäriskien suuruudesta tai vaarallisesta kasvusta ja siten puoltaa asuntoluotonantoon kohdistuvien makrovakauserälineiden aktivointia tai keventämistä.

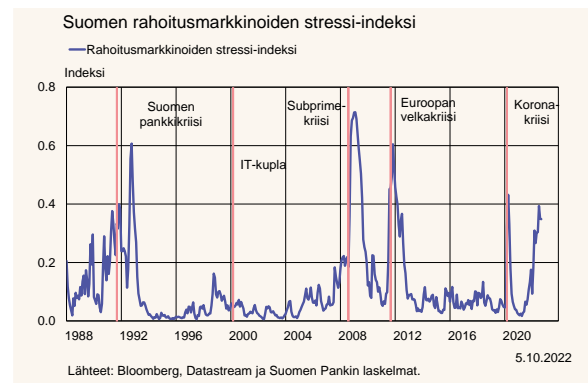
2 Kokonaisluotonantoon liittyvät va- kausuhkat

Rahoitusmarkkinoiden stressitaso on noussut. Nimellisen bruttokansantuotteen nopean kasvun vuoksi luottojen ja BKT:n suhdeluku laskee, joten muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijainen riskimittari vajoaa yhä negatiivisemmaksi. Vaihtotase on käänntynyt alijäämäiseksi, mikä johtuu suurelta osin kauppataseen alijäämästä. Luottojen kysyntä vaikuttaa kyselytiedon valossa heikolta, joskaan tämä ei ainakaan vielä näy luottokannan supistumisena.

Rahoitusmarkkinoiden stressi lisääntyy nimelliskorkojen noustessa

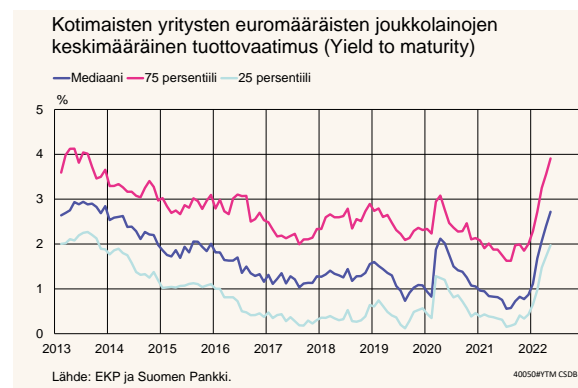
Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on selvästi koholla. Indeksien taso on lähellä koronakriisin pahimpia vaiheita, joskin se on hieman laskenut elosyyskuussa (Kuvio 1). Etenkin rahamarkkinoiden volatiliiteetti ja riskilisät ovat nostaneet stressi-indeksin arvoa viime kuukausina. Kuvio on päivitetty syyskuun loppuun.

Kuvio 1. Rahoitusmarkkinoiden stressi koholla



Rahoitusolojen helpoiten havaittava muutos on ollut nimelliskorkojen nousu. Korkotason noustessa myös yritysten joukkolainojen tuottovaateet ovat nousseet (hinnat laskeneet), ja neljän prosentin tuottovaade on jo melko tavallinen (Kuvio 2.).

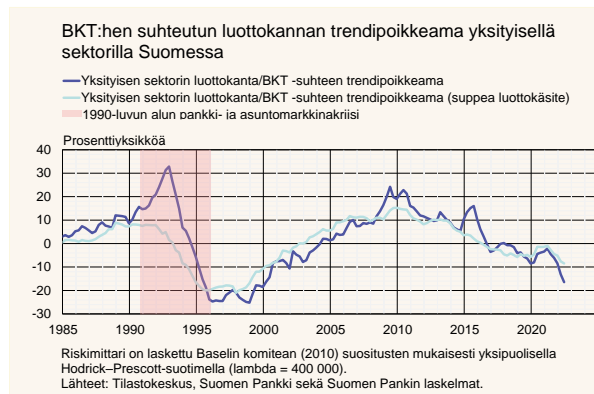
Kuvio 2. Yritysten joukkolainojen nimelliskorot noussussa



Luottomarkkinoilla ei ylikuumenemisen merkkejä

Luottojen ja bruttokansantuotteen trendipoikkeama on jatkanut alenemistaan. Käyttämällä revisioille alttiin laajan luottokannan ennakkotietoa voidaan laskea tämän muuttuvan lisäpääomavaihtumuksen lakisääteisen ensisijaisen riskimittarin arvoksi toisen vuosineljänneksen lopulla -16,4. Mittarin arvo aleni edellisestä neljänneksestä, vieläpä melko selvästi.

Kuvio 3 (ensisijaiset riskimittarit 1 ja 2). Ensisijainen riskimittari on negatiivinen ja laskussa



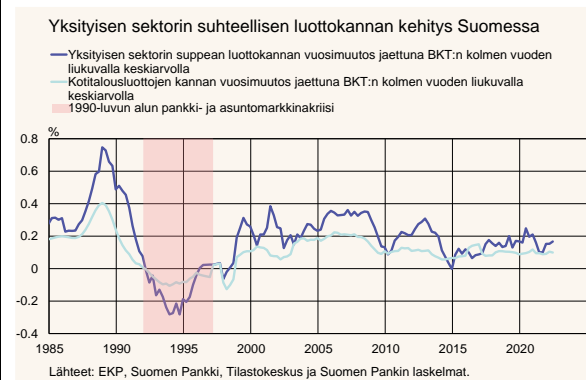
Ensisijaisen riskimittarin arvon lasku ei enää selity suhdeluvun trendiarvon nousulla.

Trendiarvon nousu on pysähtynyt, ja laajaa luottokantaa käytettäessä trendiarvon huippu oli vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä. Sen sijaan olennainen tekijä trendipoikkeaman kehityksessä on nimellisen bruttokansantuotteen kasvu, jonka takia luottokannan ja BKT:n suhdeluku alenee. Vuoden 2022 toisen neljänneksen BKT:n neljän neljänneksen summa oli 263 miljardia euroa. Vuotta aiemmin summa oli 243 miljardia, joten kasvua oli noin 8 %.

Jos BKT:stä käytetään neljän viimeisimmän neljänneksen summan sijasta pidemmän aikavälin keskiarvoa, nimellisen kansantuotteen nopea kasvu vuonna 2022 ei vaikuta kovin

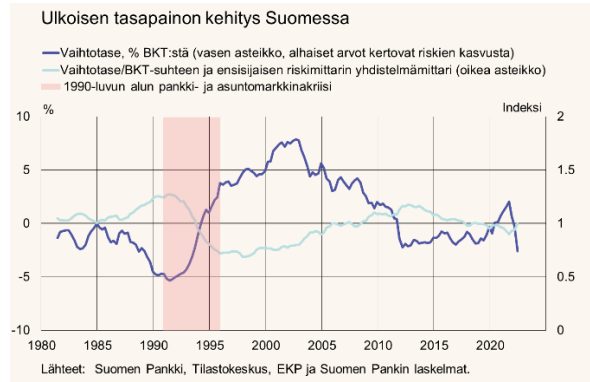
voimakkaasti luottojen ja BKT:n suhdelukuun. Sekä luottokanta että BKT:n kolmen vuoden liukuva keskiarvo kasvavat melko hitaasti, joten näiden muuttujien suhdeluvun muutokset ovat vähäisiä (ks. Kuvio 4.) Tätä indikaattoria käytettäessä sekä kotitalouksien että koko yksityisen sektorin lainakannan kehitys vaikuttaa kohtuulliselta, ikään kuin finanssisykli olisi melko neutraalissa vaiheessa.

Kuvio 4 (täydentävät riskimittarit 3 ja 4). Suhteessa BKT:hen luottokanta on melko vakaa



Vaihtotaseen neljän neljänneksen summa on painunut negatiiviseksi (Kuvio 5). Toisen vuosineljänneksen aikana vaihtotase oli vahvasti alijäämäinen, yli kuusi miljardia euroa. Toisen vuosineljänneksen vaihtotase on usein ollut alijäämäinen ensitulon kausivaihtelun vuoksi, sillä suomalaiset pörssiyritykset maksavat runsaasti osinkoja keväällä, mutta pelkkä kausivaihtelu ei selitä näin isoa alijäämää. Vuoden 2022 kauppataaseessa on ollut merkittävä alijäämä.

Kuvio 5 (täydentävät riskimittarit 12 ja 13). Vaihtotaseen liukuva keskiarvo on yhä hieman ylijäämäinen

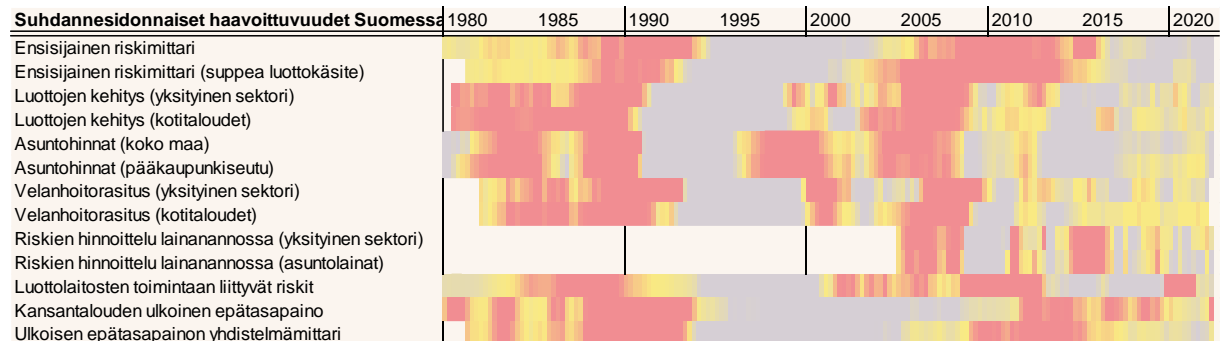


Rahoitustasetta sijoituslajeittain tarkasteltaessa pääomaa virtasi Suomeen heinäkuussa nettomääräisesti eniten johdannaisten muodossa, 2,9 miljardia euroa. Hyödykejohdannaispörssien poikkeuksellinen tilanne alkanee vaikuttaa myös

vaihtotaseen lukuihin tavalla, joka ei vielä näy uusimmassakaan tilastoissa. Tilastoon kirjataan tilastointijakson aikana toteutuneet ulkomailla asuvien kanssa tehdyistä sopimuksista johtuneet maksuvirrat, esimerkiksi vakioitujen johdannaissopimusten alkaessa maksettavat preemiot ja päättyessä toteutettavat nettoarvotilitykset.

Vaihtotaseen alijäämä voi joskus olla merkki vahvasta luotonkysynnästä ja finanssisyklin ylikuumenemisestä, mutta tämä olisi todennäköisesti väärä tulkinta Suomen nykytilanteesta. Vaihtotaseen ja ensisijaisen riskimittarin pohjalta laskettu ns. yhdistelmämittari on melko lähellä neutraalia tasoa. (Kuvio 5).

Kuvio 6. Yksikään riskien ydinmittareista ei viittaa ylikuumenemiseen



Lähteet: Suomen Pankki, Tilastokeskus, BIS, EKP ja Suomen Pankin laskelmat.

Kartassa keltainen väri kuvaa aikasarjan mediaaniarvoa, punainen aikasarjan 75. persenttiin ylittäviä arvoja ja harmaa 25. persenttiin alittavia arvoja. Värit liukuvat näiden ohjearvojen välillä tasaisesti. Mitä punaisempi sävy on, sitä suuremmat ovat haavoittuvuudet.

Luottojen kysynnän ja tarjonnan odotetaan jatkuvan vaimeina

Lukuisat kyselyt osoittavat luottojen kysynnän todennäköisesti jatkuvan heikkona.

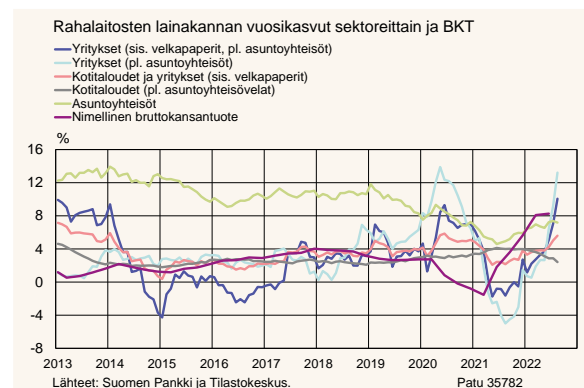
Syyskuun alussa julkaistun Finanssialan pankkibarometrin mukaan pankeissa odotetaan kotitalouksien luotonkysynnän heikkenevän. Kotitalouksien luotonkysynnän odotuksia kuvaava saldoluku laski kesäkuun alussa julkaistun edellisen raportin +9 pisteestä -70 pisteeseen, mikä ei ole yllättävää palkansaajatalouksien reaalitylojen supistuessa. Ensimmäistä kertaa kyselyn historiassa yksikään vastaajista ei odottanut kysynnän vilkastuvan. Erityisesti sijoituslainojen kysynnän odotetaan olevan hyvin laimeaa. Yritysten luotonkysynnän odotettiin suuntautuvan rahoituksen uudelleenjärjestelyihin ja käyttöpääomaan, ei niinkään investointeihin. Vastaajien mukaan julkisen rahan käyttö on kasvussa yrityksissä.

Muut kyselytutkimukset antavat tilanteesta samantapaisen kuvan. Kuukausittain julkaistavan Tilastokeskuksen kuluttajien luottamus -tilaston mukaan ajankohtaa pidettiin syyskuussa huonona lainan ottamiselle: vuoden 2008 jälkeen saldoluku ei tämän kysymyksen osalta ei ole ollut alempi. Tosin vastaajien oma aikomus ottaa lainaa seuraavien 12 kuukauden aikana oli lähellä pitkän aikavälin keskiarvoa.

Syyskuun alussa julkaistun PK-yritysbarometrin perusteella pk-yritykset arvioivat vähentävänsä investointejaan merkittävästi lähiaikoina. Barometrissa löytyi merkkejä pankkien lisääntyvästä haluttomuudesta rahoittaa yrityksiä, joten myös luottojen tarjonta saattaa osin olla heikkenemässä. Pankkirahoitusta hakeneista lähes kolmannes kertoi, että rahoituksen saatavuus edellytti Finnveran takausta.

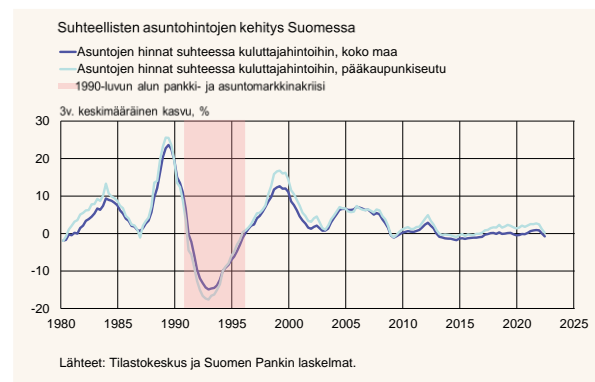
Pessimistisistä kyselytutkimuksista huolimatta rahalaitoslainojen kannan kehitys ei ole olennaisesti hidastunut ainakaan nimellisten lainasummien valossa (Kuvio 7). Kyse voi olla siitäkin, että kyselyt kuvaavat pikemminkin lähitulevaisuutta koskevia odotuksia kuin kuvion osoittamaa viimeaikaista tapahtunutta kehitystä. Yksityisen sektorin rahalaitoslainojen kanta kasvaa nimellistä BKT:tä hitaammin, joten talouden kokoon suhteutettu kanta kuitenkin supistuu.

Kuvio 7. Rahalaitoslainojen kanta kasvaa yhä, mutta nimellistä BKT:tä hitaammin

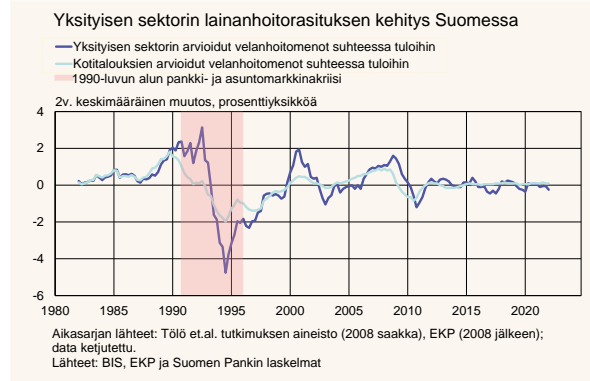


Muiden täydentävien riskimittareiden kehitys

Kuvio 8 (täydentävät riskimittarit 5 ja 6). Asuntojen reaaliainnattalossa



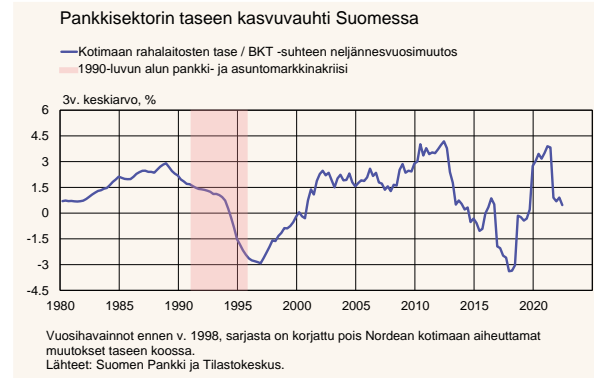
Kuvio 9 (täydentävät riskimittarit 7 ja 8). Kotitalouksien ja koko yksityisen sektorin lainanhoitorasitus pysynyt ennallaan



Kuvio 10 (täydentävät riskimittarit 9 ja 10). Rahalaitoslainojen marginaalit matalat mutta nousussa



Kuvio 11 (täydentävä riskimittari 11). Pankkisektorin taseiden kasvu hidastunut



3 Asuntoluotonantoon liittyvät vakaushkat

Asuntokauppa ja -lainananto vaimenivat keväällä ja olivat kesällä samalla tasolla tai hieman vähäisempiä kuin ennen pandemiaa. Lähiajan riskit painottuvat viimeaikaista heikomman kehityksen suuntaan. Korkotason ja elinkustannusten nopean nousun odotetaan viilentävän asuntomarkkinoita ja kasvattavan rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä. Kotitalouksien velkaantuneisuus on historiallisesti suurta, mutta lainanhoitovaikeuksien lisääntymisestä ei ole ilmennyt merkkejä. Korkosuojaukset, säästöt ja mahdollisuus lainanhoitajoihin pienentävät välittömiä vakaushkia. Tavanomaista pidempien lainojen osuus uusista asuntolainoista oli kesällä jälleen ennätyksellisen suuri.

Asuntomarkkinoilla alasuuntaisia riskejä

Asuntomarkkinoiden ja asuntoluotonannon suhdanne on selvästi heikentynyt kevään 2022 jälkeen. Lähiajan talousnäkyymiin liittyy Venäjän hyökkäyssodan ja sen laukaiseman energiakriisin vuoksi suurta epävarmuutta. Kuluttajahintojen nopea nousu kasvattaa kotitalouksien välttämättömiä kulutusmenoja ja markkinakorkojen nousu lainanhoitomenoja. Korkojen nousu ja lainanhoidon ja asumisen kallistuminen ovat omiaan vaimentamaan asuntokauppaa, asuntolainojen kysyntää ja asuntojen hintojen nousua.

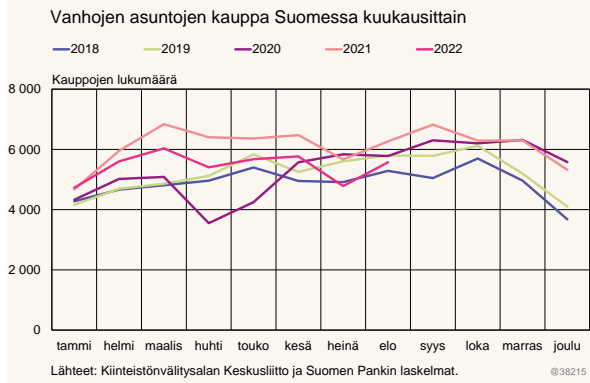
Asuinrakennushankkeita on edelleen runsaasti käynnissä, mutta uusia rakennuslupia on myönnetty aiempaa vähemmän.

Kotitalouksien velkaantuneisuuden pitkään jatkuneen kasvun odotetaan tasaantuvan lähivuosina. Sekä kotitalouksien lainakannan että käytävissä olevien tulojen ennustetaan kasvavan aiempaa hitaammin ja jokseenkin samaa tahtia. Kotitalouksien suureen velkaantuneisuuteen ja asuntomarkkinoihin liittyvät, rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit ovat kasvaneet energiakriisin myötä. Suomen talouden riskit painottuvat ennustettua heikomman kehityksen suuntaan. Toteutuessaan talouden alasuuntaiset riskit varjostaisivat myös asuntomarkkinoiden näkyviä ja heikentäisivät kotitalouksien kykyä hoitaa velkojaan ja ylläpitää aiempia kulutustottumuksiaan.

Asuntokauppa ja -lainananto vaimentuneet

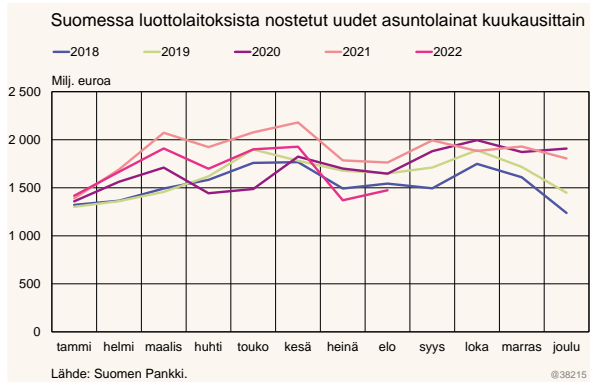
Asuntokauppa ja asuntolainananto vaimentuivat keväällä erittäin vilkkaasta edellisestä vuodesta. Asuntokauppojen lukumäärä ja uusien asuntolainojen euromäärä pienentyivät keväällä ja kesällä kohti tavanomaista tasoa vuodenaikaan ja pandemiaa edeltäneisiin vuosiin nähden – tai hieman näiden vuosien tason alle (Kuvio 12 ja Kuvio 13).

Kuvio 12. Asuntokauppa vaimentui keväällä ja oli keuhällä pandemiaa edeltäneiden vuosien tason tuntu-massa



Asuntokauppoja tehtiin elokuussa 11 % vähemmän kuin vuotta aiemmin, kun taas uusien asuntolainojen nostot pienentyivät 16 %. Uusia asuntolainoja nostettiin elokuussa vähemmän viimeksi vuonna 2016. Omistusasuntolainojen nostot pienentyivät elokuussa noin 15 % vuotta aiemmasta, kun taas sijoitusasuntolainojen nostot supistuivat 28 %. Sijoitusasuntolainojen kysyntä on pienentynyt suhteellisesti selvästi voimakkaammin kuin omistusasuntolainojen kysyntä kevästä 2022 alkaen (tiedonkeruu alkoi maaliskuussa 2021).

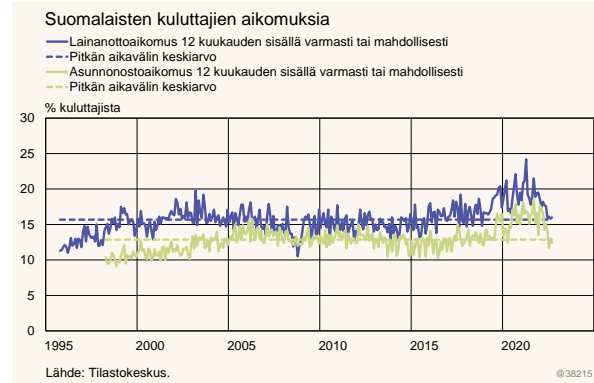
Kuvio 13. Uusia asuntolainoja nostettiin heinä-elokuussa vähemmän kuin edellisinä vuosina



Kuluttajien lainanotto- ja asunnonostoaiheet ovat vähentyneet selvästi viimeksi kuluneen vuoden aikana, ja ne olivat syyskuussa lähellä pitkän aikavälin keskimääräistä tasoa (Kuvio 14).

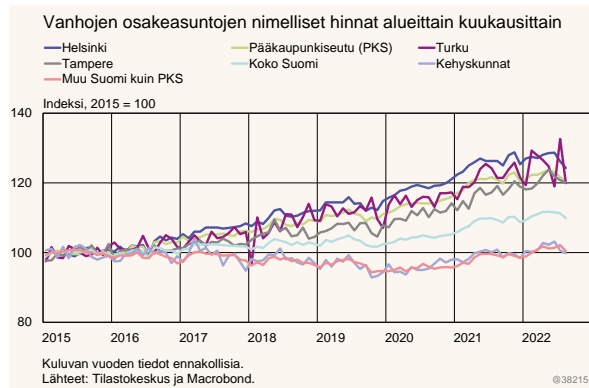
Taloudellisen epävarmuuden lisääntyminen ja toimintaympäristön negatiivinen muutos näkyvät voimakkaasti kuluttajien omaa ja Suomen taloutta koskevissa odotuksissa ja rahankäyttöaikeissa sekä näkemyksissä ajankohdan otollisuudesta lainanottoon (ks. kuvioliite). Pankit odottavat kotitalouksien luotonkysynnän vähentyvän vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä vuotta aiemmasta lainan käyttötarkoituksesta riippumatta (Pankkibarometri III/2022). Sijoituslainoja koskevia kysyntä-odotuksia kuvaava saldoluku oli mittaushistorian alhaisin.

Kuvio 14. Kuluttajien lainanotto- ja asunnonostoaiheet olivat syyskuussa lähellä pitkän aikavälin keskiarvoa



Asuntojen nimelliset hinnat olivat elokuussa koko maassa keskimäärin hieman kalliimpia (+0,5 %) kuin vuotta aiemmin (Kuvio 15). Asuntojen hintojen vuosinousu hidastui selvästi aiemmasta. Hinnat olivat monin paikoin alhaisemmat kuin kalleimmillaan vuosien 2021–2022 aikana. Asuntojen hintojen kaupunkikohtaiset kuukausi-indeksit ovat melko volatiileja ja viimeisimmät tiedot ovat vielä alustavia. Viimeaikaisten hintahuippujen ajankohdat vaihtelevat alueittain. Esimerkiksi Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat olivat elokuussa noin 3 % alhaisemmat kuin kalleimmillaan viimeksi kuluneen vuoden aikana.

Kuvio 15. Asunnot olivat elokuussa keskimäärin halvempia kuin keväällä mutta kalliimpia kuin vuotta aiemmin



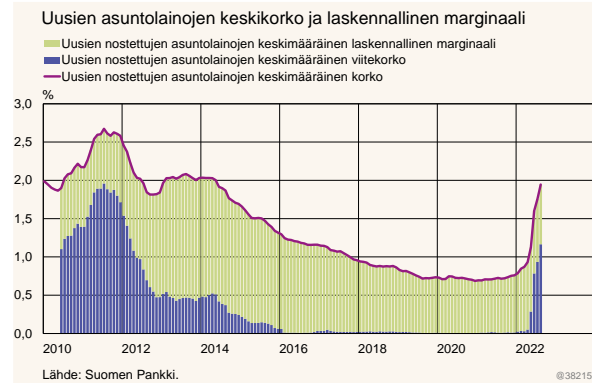
Asuntoja oli syyskuussa myynnissä enemmän kuin vuotta aiemmin.¹ Myynnissä olevien kerrostaloyksiyöiden ja -kaksioiden määrä on kasvanut, mikä voi osaltaan kertoa sijoitusasunto-/vuokra-markkinoiden vaimentumisesta ja tuotto-odotusten laskusta. Pandemian alkamisen jälkeen vapaita vuokra-asuntoja on ollut tarjolla aiempaa enemmän ja vuokrat ovat nousseet hitaasti.

Korot nousussa, pitkiä lainoja ennätysosuus

Uusien asuntolainojen keskimääräinen korko nousi elokuussa 1,95 prosenttiin, kun se vuosien 2020 ja 2021 vaihteessa oli alimmillaan 0,69 % (Kuvio 16). Keskimääräinen laskennallinen marginaali oli elokuussa hieman kapeampi kuin aiemmin vuoden 2022 aikana. Asuntolainakannan keskimääräinen korko oli elokuussa 1,11 %, kun se vuoden 2021 lopussa oli 0,78 %. Noin kolmasosassa viime vuosina nostetuista uusista asuntolainoista on korkosuojaus tai kiinteä korko. 12 kuukauden euribor nousi syyskuussa keskimäärin 2,23 prosenttiin elokuun 1,25 prosentista. Markkinat odottavat euriborkorkojen nousevan edelleen.

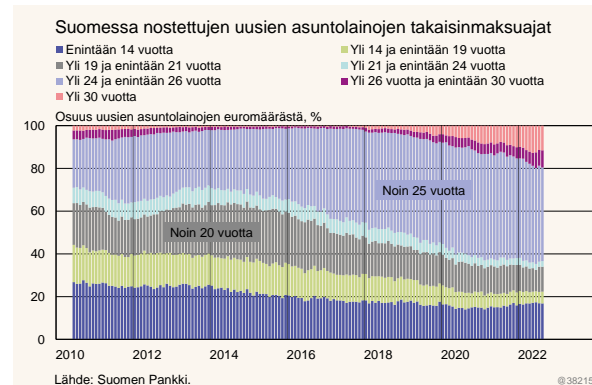
¹ Ks. <https://www.etuovi.com/asuntojen-hinnat-ja-asuntomarkkinat> (viitattu 5.10.2022).

Kuvio 16. Uusien asuntolainojen keskimääräinen korko nousi kesällä nopeasti, marginaali hieman kaventui kevästä



Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika (3 kuukauden liukuva keskiarvo) oli elokuussa 21,6 vuotta, joka oli samaa suuruusluokkaa kuin vuotta aiemmin (21,4 vuotta). Tavannaista pidempien uusien asuntolainojen osuus kasvoi edelleen. Yli 26 vuotta pitkien lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä oli kesällä lähes viidenneksen (Kuvio 17). Yli 30 vuoden pituisten lainojen osuus pysytteli 12 prosentin tuntumassa.

Kuvio 17. Kesällä lähes viidennes uusien asuntolainojen euromäärästä oli yli 26 vuoden pituisia lainoja

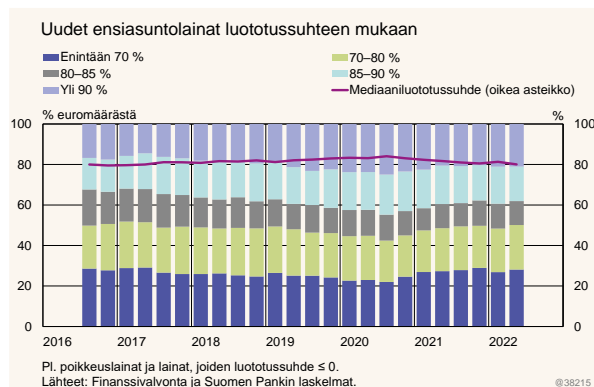


Muutokset luototussuhteissa vähäisiä

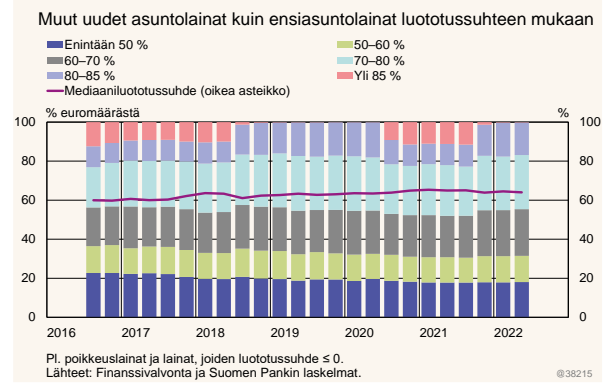
Luototussuhteeltaan yli 90 prosentin suuristen lainojen osuus uusien ensiasuntolainojen euro-määrästä oli vuoden 2022 toisella neljänneksellä samaa suuruusluokkaa (21,0 %) kuin edellisillä vuosineljänneksillä. Osuus oli pienempi kuin suurimmillaan vuonna 2020 (Kuvio 18).

Luototussuhteeltaan yli 80 prosentin suuristen lainojen osuus muista uusista asuntolainoista kuin ensiasuntolainoista oli vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä samaa suuruusluokkaa kuin edellisillä neljänneksillä, jolloin enimmäisluototussuhde oli 85 %. Osuus oli pienempi kuin ajanjaksolla, jolloin enimmäisluototussuhde oli 90 % (Kuvio 19).

Kuvio 18. Luototussuhteeltaan yli 90 prosentin suuristen ensiasuntolainojen osuus jokseenkin ennallaan



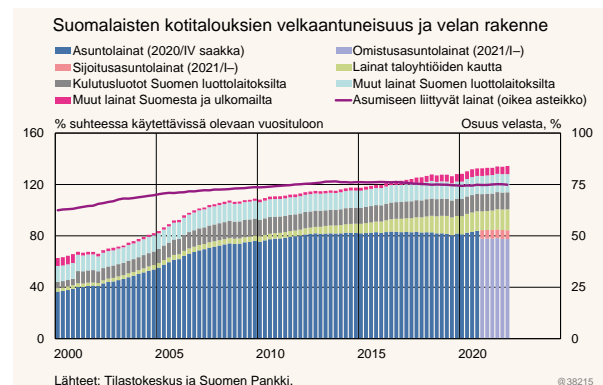
Kuvio 19. Luototussuhteeltaan yli 80 prosentin suuristen ei-ensiasuntolainojen osuus samaa suuruusluokkaa kuin edellisillä vuosineljänneksillä



Velkaantuneisuus kasvoi, lainanhoitovaikeuksien lisääntymisestä ei merkkejä

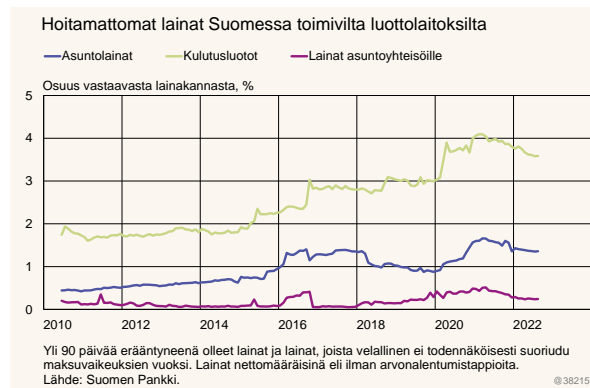
Kotitalouksen velat kasvoivat vuoden 2022 toisella neljänneksellä 4,2 % vuotta aiemmasta. Asuntolainat kasvoivat 2,8 %, lainat taloyhtiöiden kautta 13,3 % (Tilastokeskuksen arvio) ja muut velat 3,8 % vuotta aiemmasta. Kotitalouksien käytettävissä olevat vuositulot kasvoivat 3,1 %. Velkojen suhde tuloihin oli ennätyskellisen suuri 134,4 %. Kotitalouksien lainakannan kasvun ennustetaan hidastuvan vuosina 2023 ja 2024 vuoden 2022 tilanteesta. Samalla velkaantuneisuuden kasvun odotetaan tasaantuvan.

Kuvio 20. Velkaantuneisuus kasvoi hieman vuoden 2022 toisella neljänneksellä jälleen uudelle ennätystasolle



Hoitamattomien lainojen määrässä ei ole näkynyt merkkejä lainanhoitovaikeuksien lisääntymisestä (Kuvio 21). Myös asuntolainojen uudelleen-uuttelut ovat pysyneet tavanomaisella tasolla suhteessa lainakantaan. Kotitalouksien rahoitusvarat ja nettorahoitusvarat pienenevät vuoden 2022 toisella neljänneksellä hallussapitotappioiden vuoksi. Kertyneet säästöt ja mahdollisuus lainanhoitojoustoihin tuovat kuitenkin puskureita asuntovelallisten talouteen korkojen ja elinkustannusten nousua vastaan. Tämä pienentää asuntoluotonantoon liittyviä välittömiä vakauserkkeitä.

Kuvio 21. Kotitalouksien hoitamattomien lainojen osuus oli elokuussa pienempi kuin vuotta aiemmin



Kuvioliite

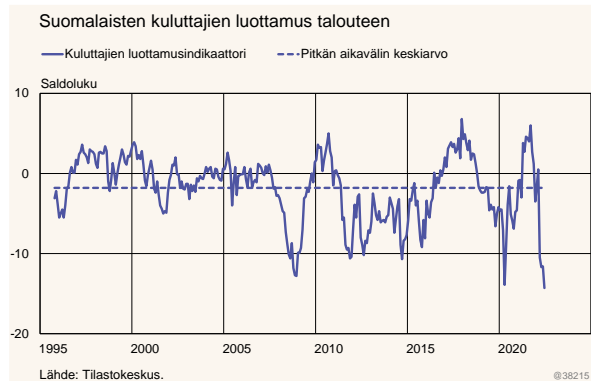
Taulukko 1. Asuntomarkkinoiden lämpömittari: kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät haavoittuvuudet suurimpia

Rakenneriskimittari (R) / suhdanneriskimittari (S)	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
R Kotitalouksien velka suhteessa tuloihin								
R Kotitalouksien velka suhteessa BKT:hen								
S Kotitalouksien velka-BKT-suhteen trendipoikkeama								
S Kotitalouksien lainakannan kasvuvauhti								
S Kotitalouksien korkomenot suhteessa tuloihin								
S Uusien asuntolainojen keskimarginaali*								
R Asuntojen hinnat suhteessa kuluttajahintoihin								
R Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon								
S Asuntojen hintojen reaalin vuosimuutos								
S Asuntojen hintojen nimellinen vuosimuutos								
S Asuntojen hintojen nimellinen vuosimuutos (PK)								
S Asuntojen hintojen nimellinen vuosimuutos (muu Suomi)								
R Asuntojen hinnat PK-seudulla vs. muualla Suomessa								
S Asuinrakennusinvestoinnit suhteessa BKT:hen								

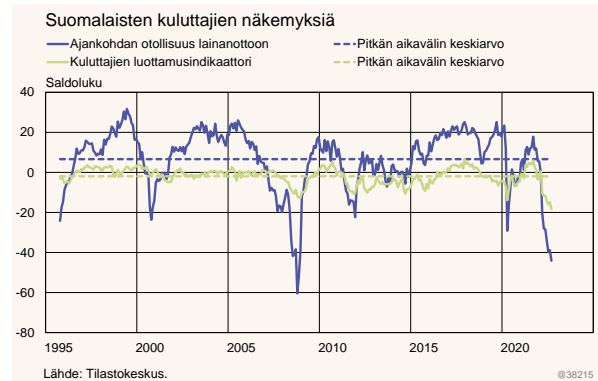
Luokittelu perustuu kunkin mittarin omaan historiaan. Keltainen kuvastaa mediaaniarvoa, punainen mediaania suurempaa lukuarvoa ja vihreä pienempää. * Muista mittareista poiketen vihreä kuvastaa mediaania suurempaa lukuarvoa, punainen pienempää. Lähde: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

Luottamus, odotukset ja näkemykset

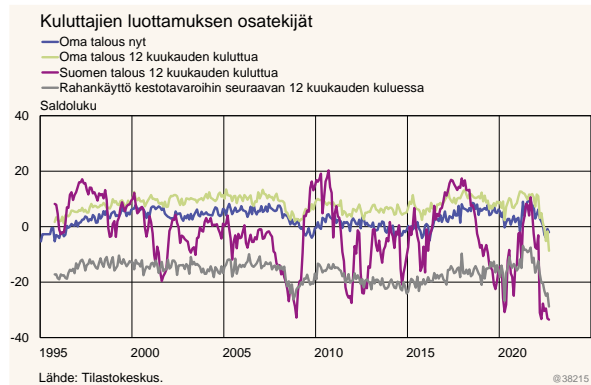
Kuvio 22. Kuluttajien luottamus talouteen heikkeni syyskuussa mittaushistoriansa alimmalle tasolle



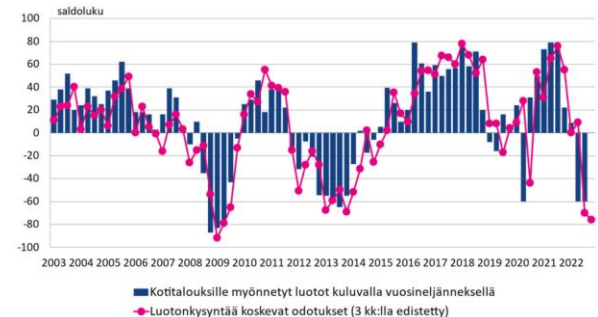
Kuvio 24. Aiemppaa harvempi kuluttaja piti syyskuussa ajankohtaa otollisena lainanottoon



Kuvio 23. Odotukset sekä oman että Suomen talouden tulevasta kehityksestä olivat syyskuussa pessimistiset



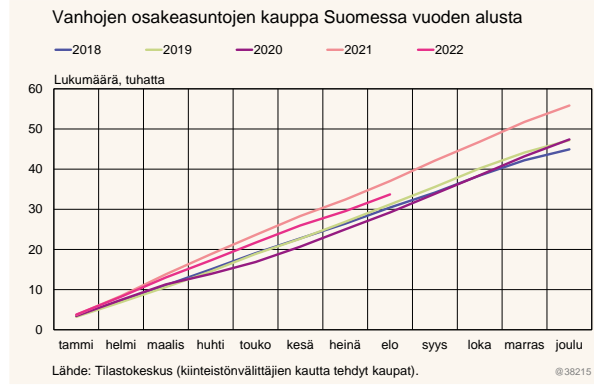
Kuvio 25. Pankinjohtajat odottavat kotitalouksien luotonkysynnän vähentyvän 2022/III vuotta aiemmasta



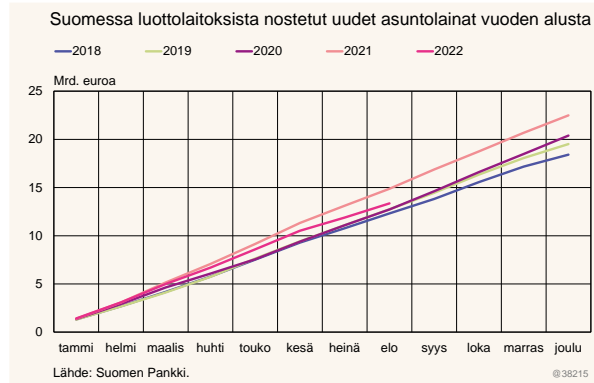
Kysely tehtiin 9.–26.8.2022. Lähde: Finanssiala ry, Pankkibarometri III/2022.

Kumulatiiviset asuntokauppa- ja -lainamäärät

Kuvio 26. Asuntokauppa tammi-elokuussa vaimeampaa kuin vuonna 2021, mutta vilkkaampaa kuin sitä edellisinä vuosina

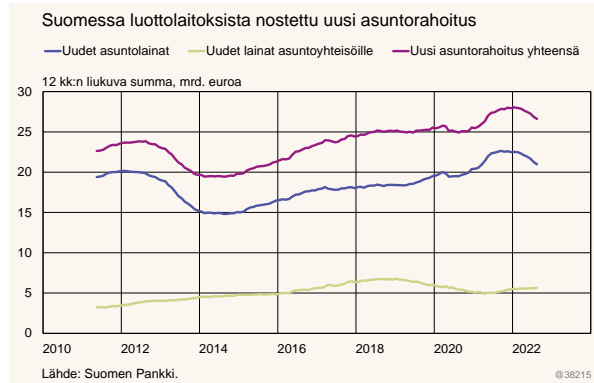


Kuvio 27. Uusia asuntolainoja nostettiin tammi-elokuussa vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta enemmän kuin sitä edellisinä vuosina

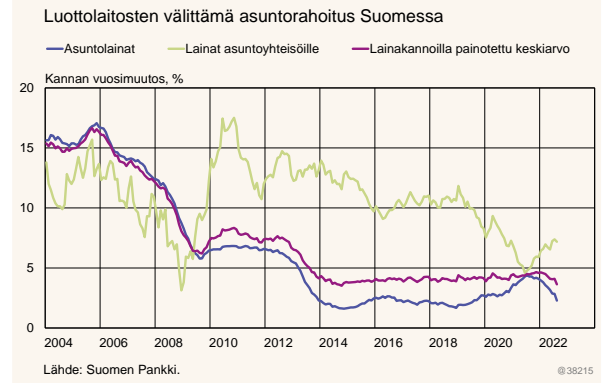


Asutorahoituksen määrä ja rakenne

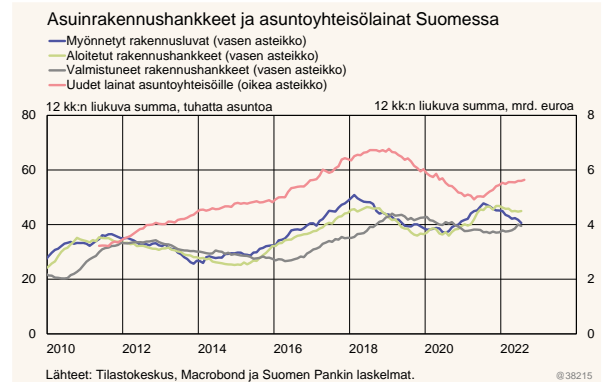
Kuvio 28. 12 viime kuukauden aikana nostetun asutorahoituksen määrä väheni elokuussa vuotta aiemmasta



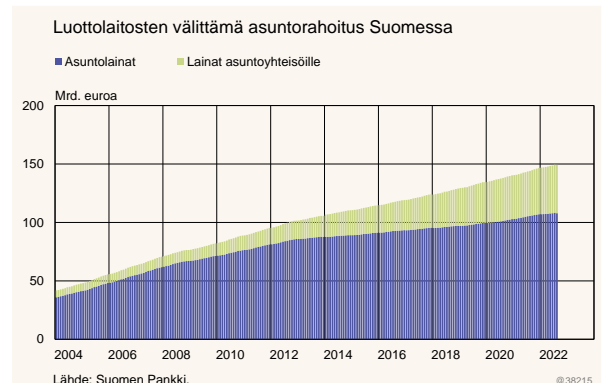
Kuvio 29. Asunto- ja asuntoyhteisölainakantojen vuosikasvuvauhdit hidastuivat elokuussa



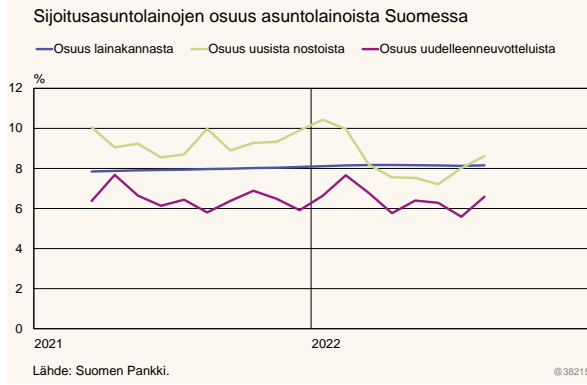
Kuvio 30. 12 viime kuukauden aikana nostettujen asuntoyhteisölainojen määrä oli elokuussa verrattain suuri



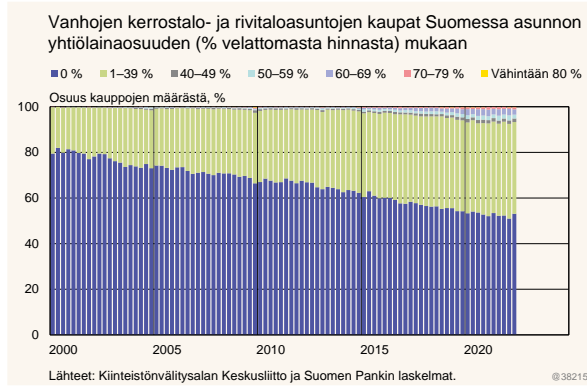
Kuvio 31. Asuntoyhteisölainojen osuus asutorahoituskannasta kasvoi elokuussa vajaaseen 28 prosenttiin



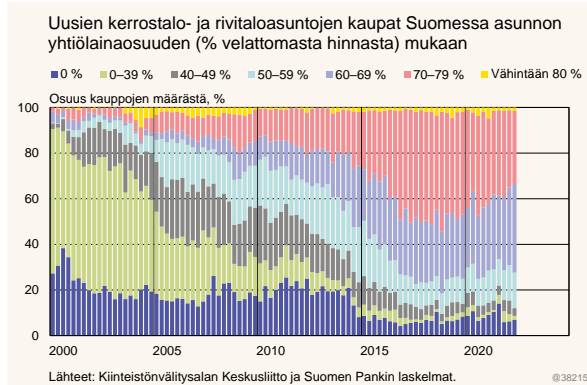
Kuvio 32. Sijoitusasuntolainojen osuus uusista asuntolainoista oli elokuussa pienempi kuin vuotta aiemmin



Kuvio 33. Lähes puolessa vanhojen osakeasuntojen kaupoista mukana taloyhtiölainaa (2022/II)

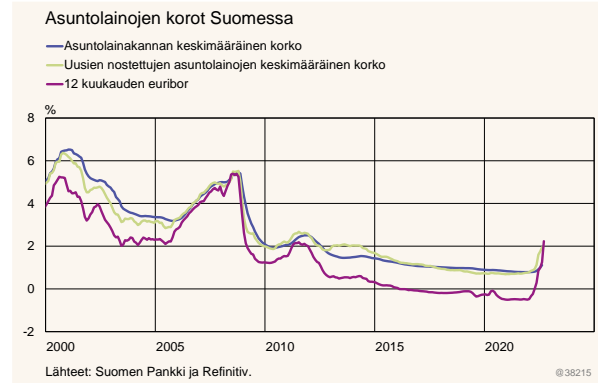


Kuvio 34. Yhtiölainaosuus vähintään 60 % yli 70 prosentissa uusien osakeasuntojen kaupoista (2022/II)

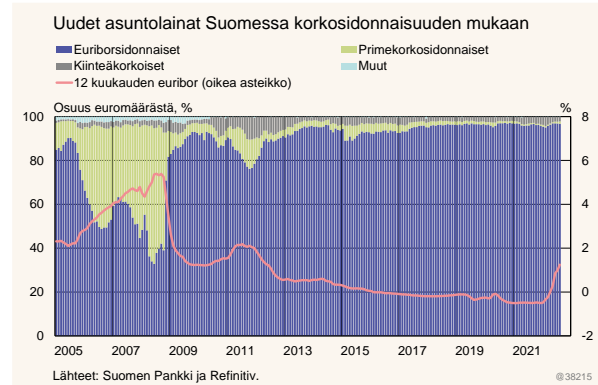


Uusien asuntolainojen ehdot

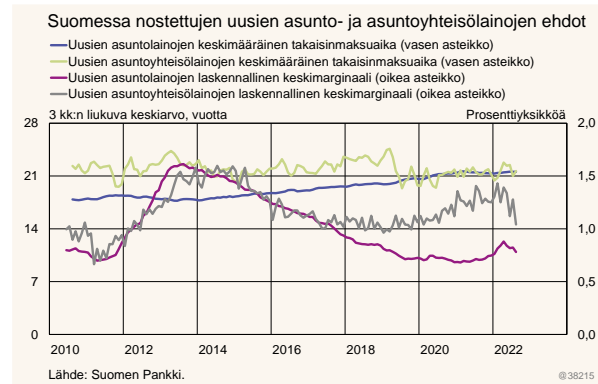
Kuvio 35. Euriborkorkojen nopea nousu korottaa uusien asuntolainojen ja asuntolainakannan keskimarkkoja



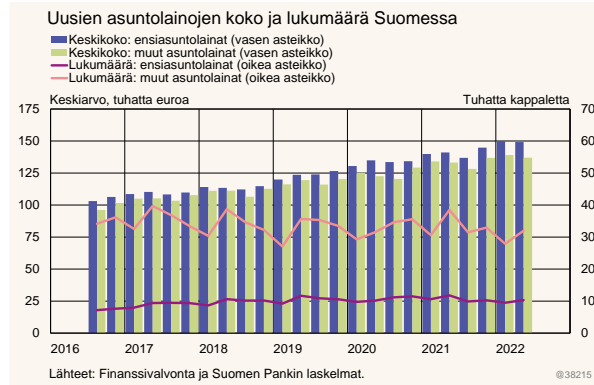
Kuvio 36. Uusien asuntolainojen korot sidottiin kesällä edelleen pääosin 12 kuukauden euriboriin



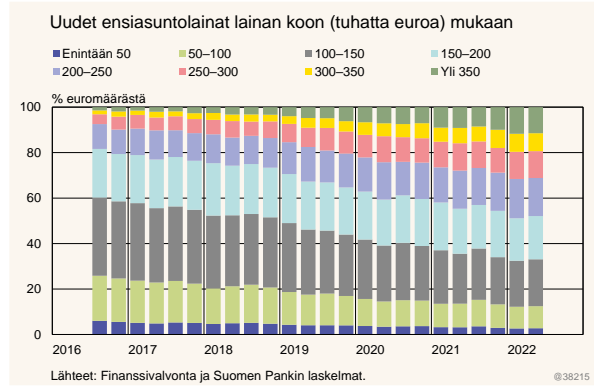
Kuvio 37. Uusien asunto- ja asuntoyhteisölainojen keskimarginaalien ero kaventui elokuussa



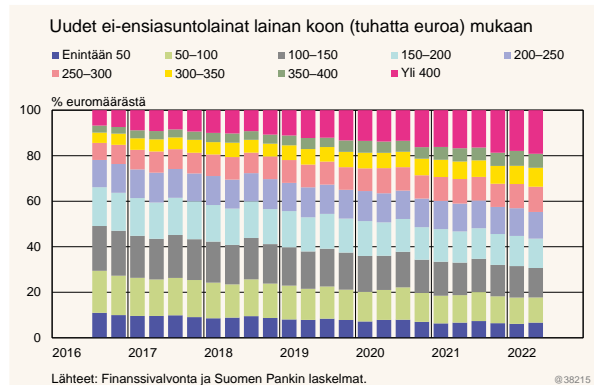
Kuvio 38. Uusien asuntolainojen keskikoko on kasvanut viime vuosina



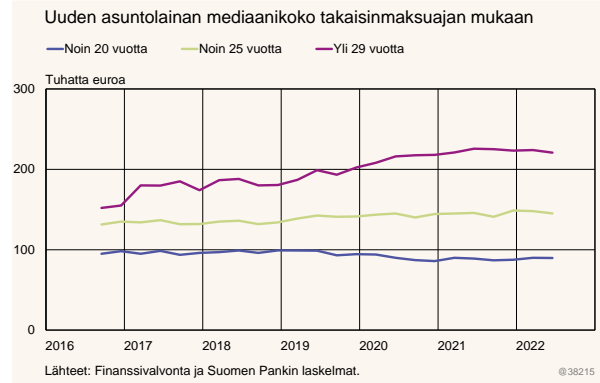
Kuvio 39. Yli 200 000 euron suuruisten lainojen osuus uusien ensiasuntolainojen euromäärästä on kasvanut



Kuvio 40. Yli 300 000 euron suuruisten lainojen osuus muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen euromäärästä on kasvanut

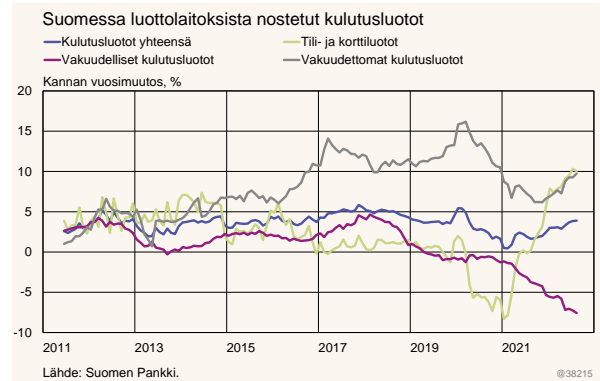


Kuvio 41. Tavanomaista pidemmät asuntolainat ovat yleensä selvästi suurempia kuin muut uudet asuntolainat



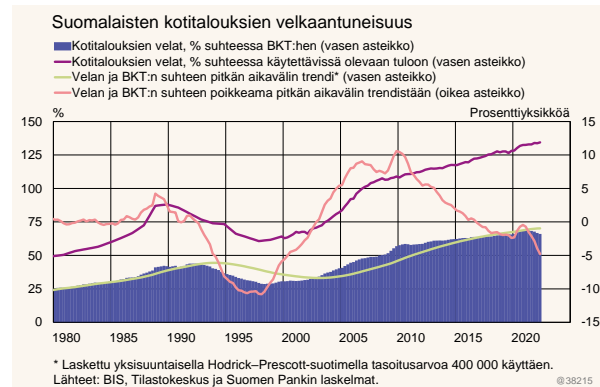
Kulutusluotot

Kuvio 42. Vakuudettomien kulutusluottojen vuosikasvu kihtyi elokuussa, vakuudellisten hidastui

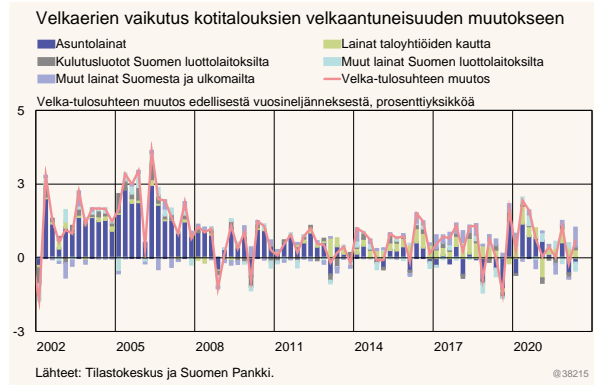


Velkaantuneisuus ja varallisuus

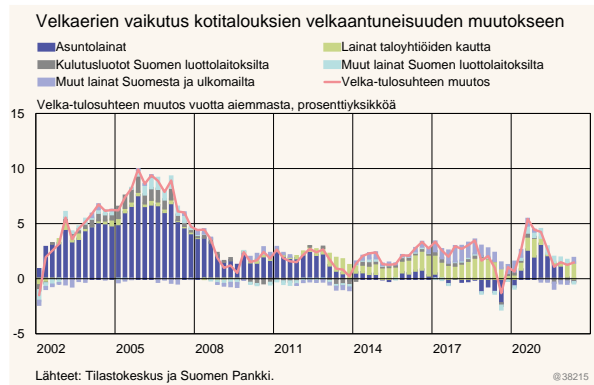
Kuvio 43. Velkaantuneisuus supistui vuoden 2022 toisella neljänneksellä suhteessa nopeasti kasvaneeseen nimelliseen BKT:hen



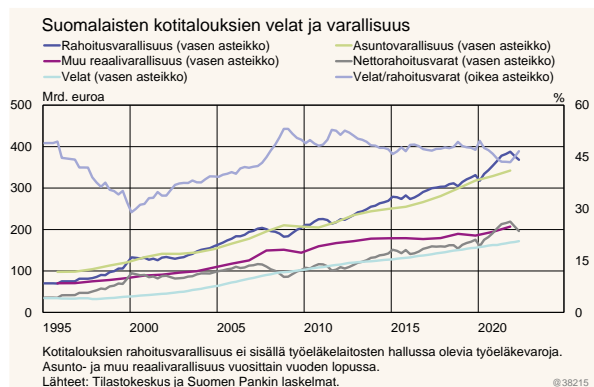
Kuvio 44. Asuntolainat vähenivät 2022/II suhteessa kotitalouksien tuloihin, taloyhtiölainat kasvoivat



Kuvio 45. Velka-tulosuhdetta kasvattivat vuotta aiemmasta eniten lainat taloyhtiöiden kautta (2022/II)

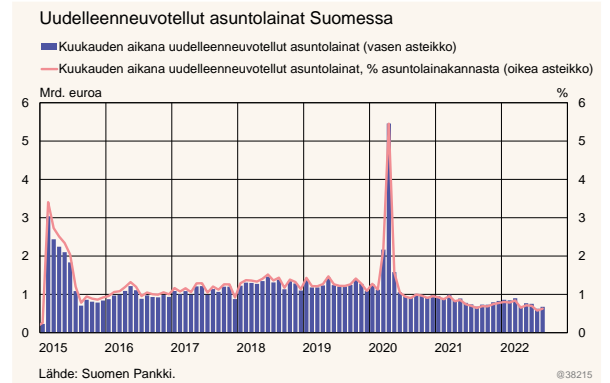


Kuvio 46. Kotitalouksien rahoitus- ja nettorahoitusvarat pienenevät vuoden 2022 toisella neljänneksellä

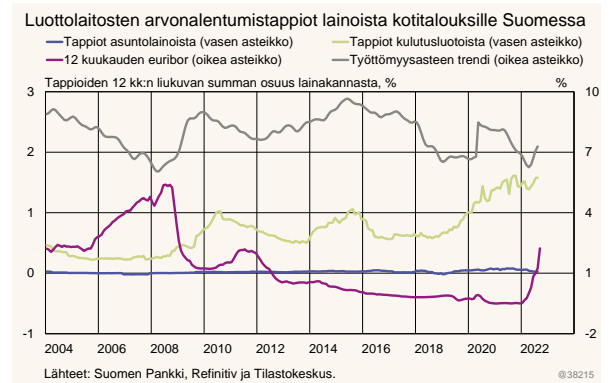


Velanhoitoikyky

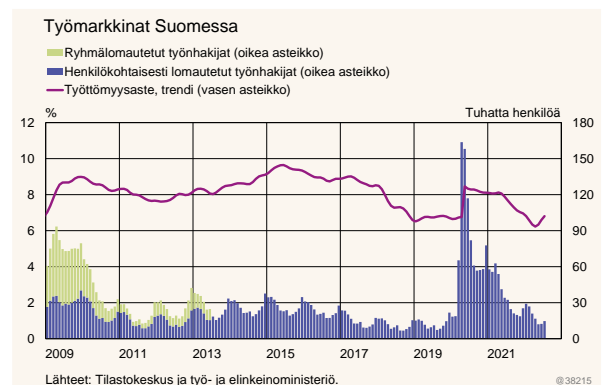
Kuvio 47. Asuntolainojen uudelleenneuvottelut pysyivät tammi-elokuussa alle prosentissa lainakannasta



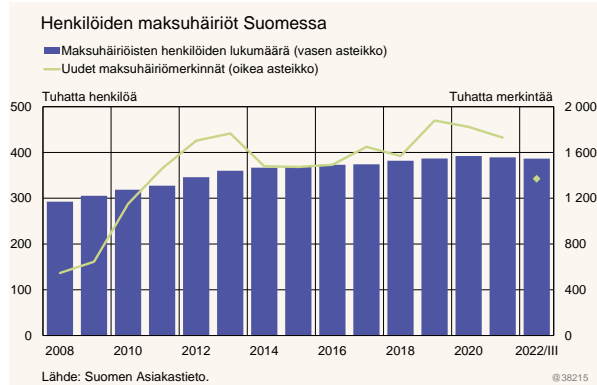
Kuvio 48. Arvonalentumistappiot kotitalouslainoista py-syneet pieninä suhteessa lainakantaan



Kuvio 49. Lomautukset ja työttömyys vähentyneet pandemia-ajan huipuista



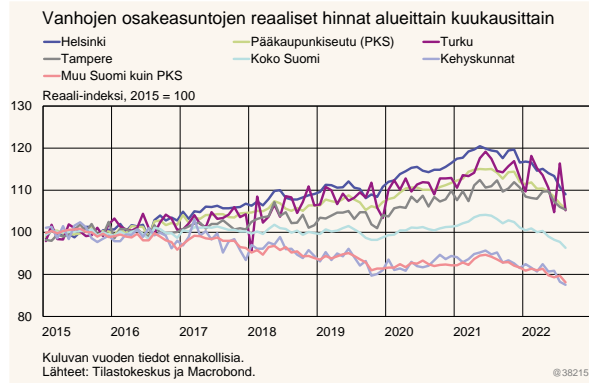
Kuvio 50. Maksuhäiriöisten määrä hieman pienentynyt



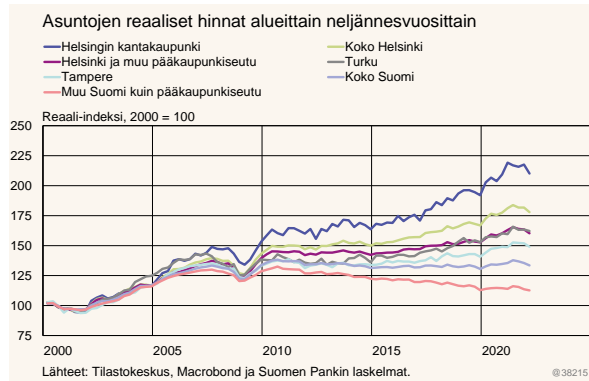
Uusien maksuhäiriömerkintöjen kasvu alkuvuonna 2022 johtui ulosoton toimintatavan muutoksesta; ulosottoasioita ei enää siirretä odottamaan veronpalautusta, vaan ne käsitellään heti. Veronpalautusten aikaistuminen v. 2019 aiheutti muutoksen ulosottolaitoksen toiminnan rytmiin. Verohallinnon tietojärjestelmämuutokset v. 2016 aiheutti merkintöjen kasvun alkuvuonna 2017. Vuodesta 2011 lähtien jokainen ulosottoesteeseen sisällyttävä velka on aiheuttanut oman maksuhäiriömerkinnän.

Asuntojen hinnat ja vuokrat

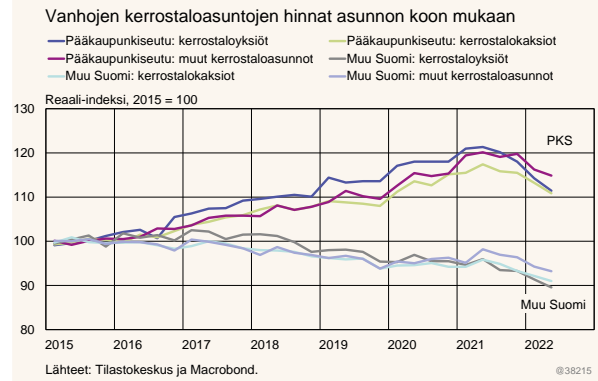
Kuvio 51. Nopea inflaatio on laskenut asuntojen reaalisia hintoja tuntuvasti



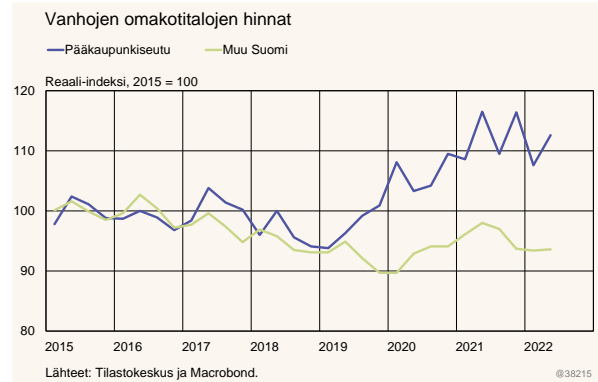
Kuvio 52. Asuntojen reaali hinnat olivat korkeimmillaan vuoden 2021 alkupuoliskolla



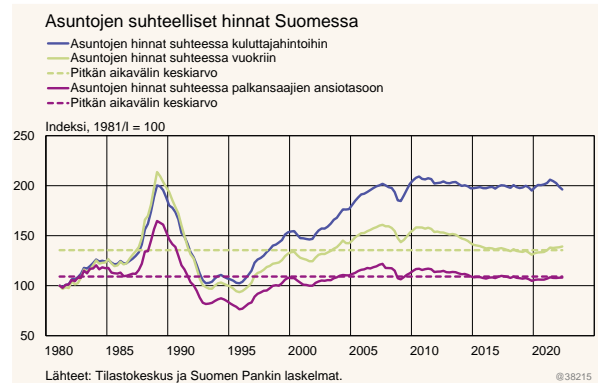
Kuvio 53. Eri kokoisten kerrostaloasuntojen reaali hinnat laskeneet PK-seudulla ja muualla Suomessa



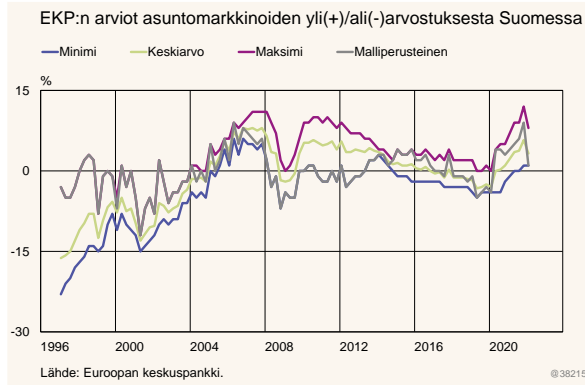
Kuvio 54. Omakotitalojen reaali hinnat 2022/II kalliimpia kuin ennen pandemiaa



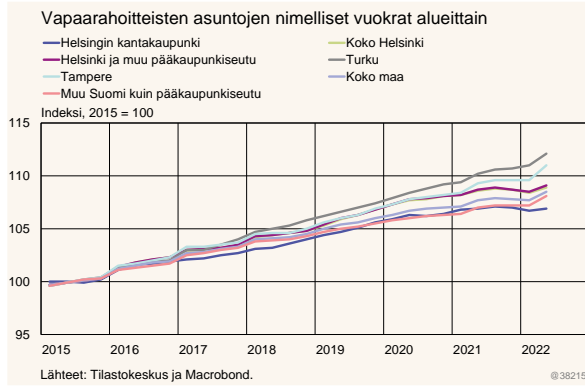
Kuvio 55. Asuntojen suhteellisissa hinnoissa ei merkkeitä laajamittaisesta yliarvostuksesta (2022/II)



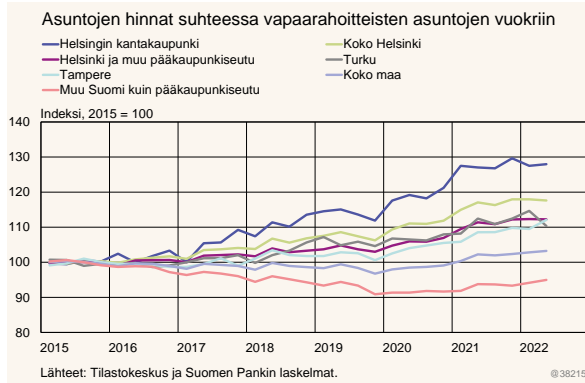
Kuvio 56. EKP:n mittarit osoittavat keskimäärin enintään lievää yliarvostusta (2022/I)



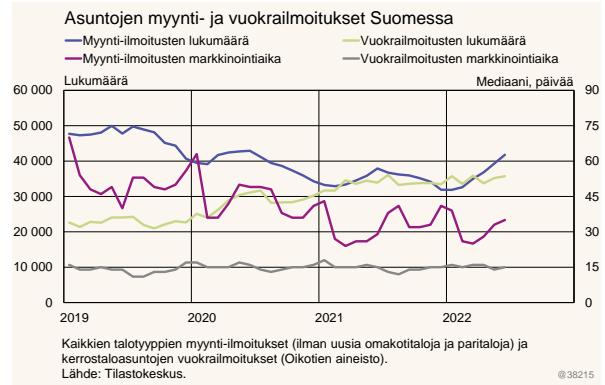
Kuvio 57. Asuntojen nimelliset vuokrat nousivat vuoden 2022 toisella neljänneksellä hitaasti vuotta aiemmasta



Kuvio 58. Asuntojen hinnat nousseet viime vuosina nopeammin kuin vuokrat etenkin kasvukeskuksissa

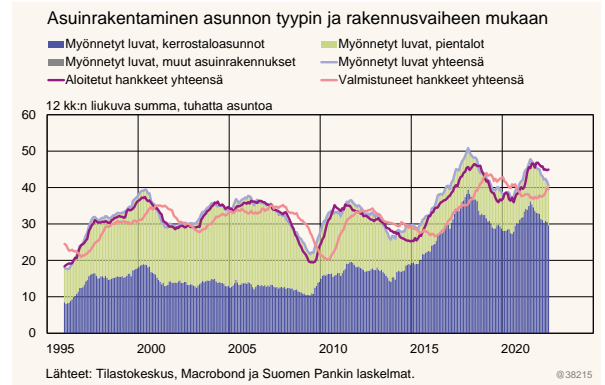


Kuvio 59. Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitusten määrä oli kesäkuussa suurempi kuin vuotta aiemmin



Asuntorakentaminen

Kuvio 60. Uusien asuinrakennuslupien määrä vähentynyt jo vuoden ajan (heinäkuu)



Kuvio 61. Asuinrakennusinvestointien BKT-osuus selvästi suurempi kuin 2000-luvulla keskimäärin (2022/II)

