

05/23

PÄÄEKONOMISTIN KATSAUS

Aktian asuntomarkkina- katsaus

Lasse Corin, Pääekonomisti, Aktia Pankki Oyj

Aktia

Kotitalouksien velkaantuminen taittuu, mutta samalla asuntojen hinnat laskevat ja kansa köyhtyy

Suomalaiset kotitaloudet lyhentävät velkojaan nyt poikkeuksellisen nopeasti. Tämä on johtanut siihen, että lainakanta pienenee tavalla, jota ei nähty edes vuoden 2009 finanssikriisissä. Lainakannan pienenemiseen vaikuttaa etenkin se, että uusia lainoja ei nosteta aiempaan tahtiin. Tänä vuonna tullaan näkemään kotitalouksien velkaantuneisuusasteen selvä lasku, minkä seurauksena asuntojen hinnat laskevat koko maassa ja kotitaloudet köyhtyvät. Hintojen lasku vaikuttaa kaikissa tuloluokissa, sillä myös pienituloisimmilla kotitalouksilla on tilastojen mukaan merkittävää asunto-omaisuutta. Sijoitusasunnot ovat kärsineet muita asuntojen enemmän. Tämä näkyy niin lainatilastoissa kuin sijoittajien suosimien yksiöiden hinnoissa.



Kotitalouksien velasta suurin osa asumisvelkaa

Suomalaisilla kotitalouksilla oli viime vuoden lopussa velkaa yhteensä 174 miljardia euroa. Suurin yksittäinen velka ovat asuntolainat, joita oli 109 miljardia euroa. Asumisvelkaa, eli asuntolainoja ja taloyhtiölainoja oli 131 miljardia. Määrä vastaa 76 prosenttia kotitalouksien koko velkamäärästä. Asuminen on siis suomalaisten suurin velkaa kerryttävä tekijä.

Lainojen lyhennyskyky kertoo hyvästä taloudenpidosta

Korkojen ja yleisen hintatason noususta huolimatta kotitaloudet lyhentävät edelleen velkojaan sääntillisesti. Lyhennysvapaita on hyödynnetty vain vähän. Kaikesta huolimatta kotitaloudet siis kykenevät pääsääntöisesti lyhentämään lainojaan. Korkokulut ovat nousseet, mutta vaikutus ulottuu vain heihin, joilla on velkaa.

Velkaantumisesta puhuttaessa on hyvä muistaa, että suomalaisista kotitalouksista vain 31 prosentilla on asuntolainaa. Korkojen nousu ei siis rasita kaikkia. Toinen velkakestävyuden kannalta tärkeä tukipilari on työmarkkinatilanne, joka on pysynyt hyvänä. Työttömyysaste ei ole noussut merkittävästi vaan pyörii alle 7 prosentissa. Lisäksi asuntolainoja on myönnetty melko varovaisesti; suurten

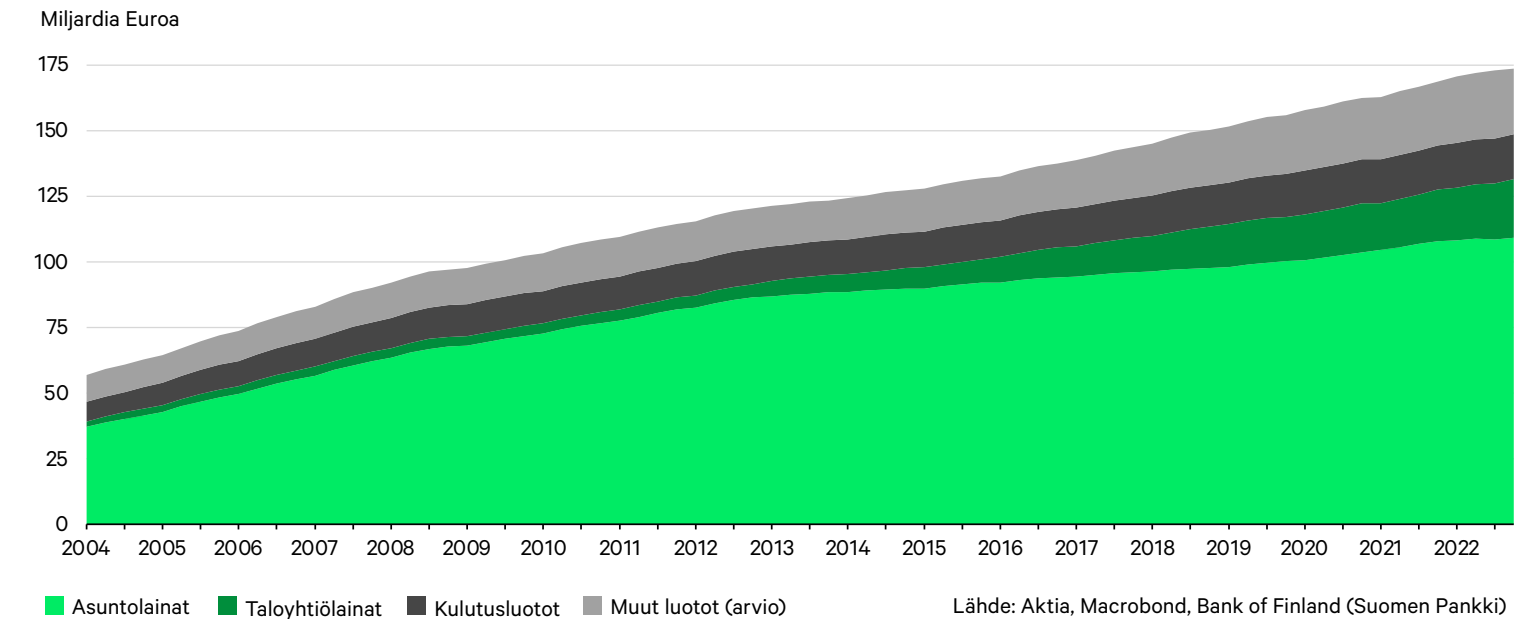
lainojen taustalla ovat suuret tulot ja merkittävä omaisuus. Kaikki nämä tukevat kotitalouksien velanhoitokykyä.

Nykytilanteessa heijastuu myös suomalainen velkamenteliteetti. Velkaa halutaan lyhentää ja säästökohteet haetaan mieluummin muualta. Lisäksi velan lyhentämisellä pienennetään kotitalouksien korkoriskiä, sillä velan vähentäminen pienentää myös korkokuluja.

” **Korkojen ja yleisen hintatason noususta huolimatta kotitaloudet lyhentävät edelleen velkojaan sääntillisesti.**

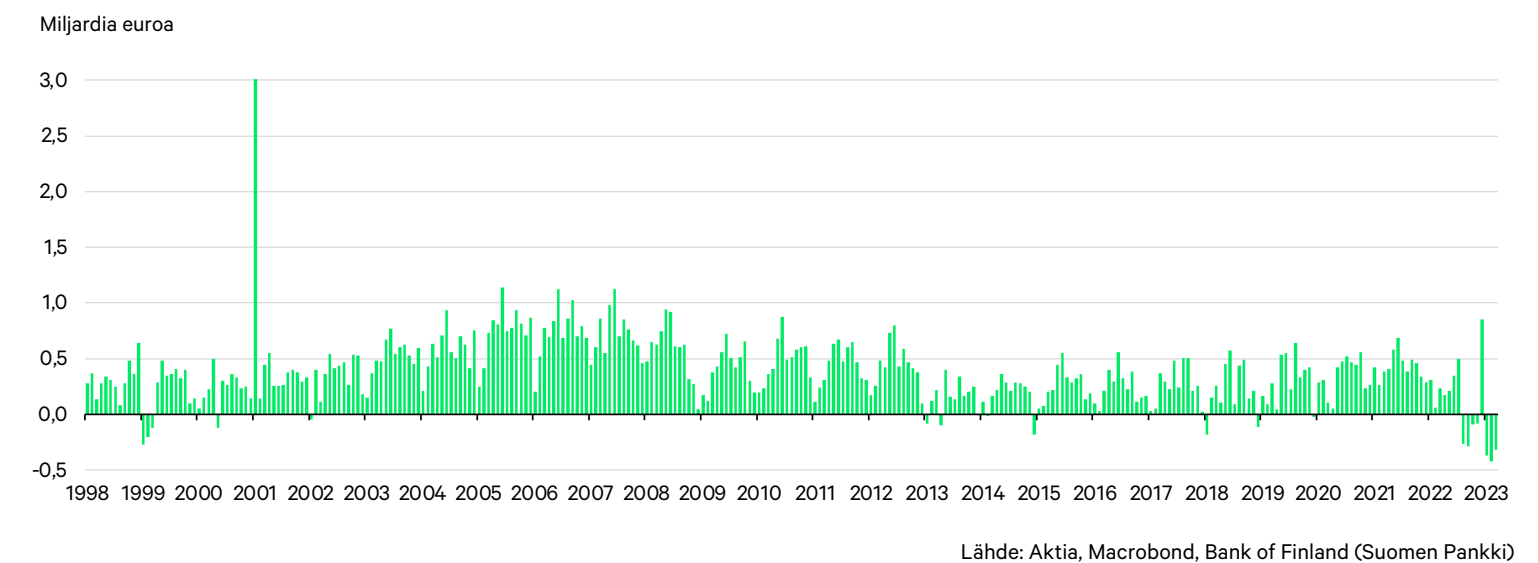
Kotitaloudet nostavat uusia lainoja erittäin varovaisesti, ja samalla vanhoja lainoja lyhennetään sääntillisesti. Kun katsoo Suomen Pankin tilastoja kotitalouksien velasta, ei nyt nähtävää velkojen lyhennysintoa ole todistettu kertaakaan vuoteen 1998 ulottuvan tilastojakson aikana. Tässä tapauksessa velka sisältää asuntolainat, kulutusluotot ja muut lainat. Kotitalouksien lainakanta on pienentynyt absoluuttisesti viime vuoden elokuusta lähtien.

Suomi, kotitalouksien velka

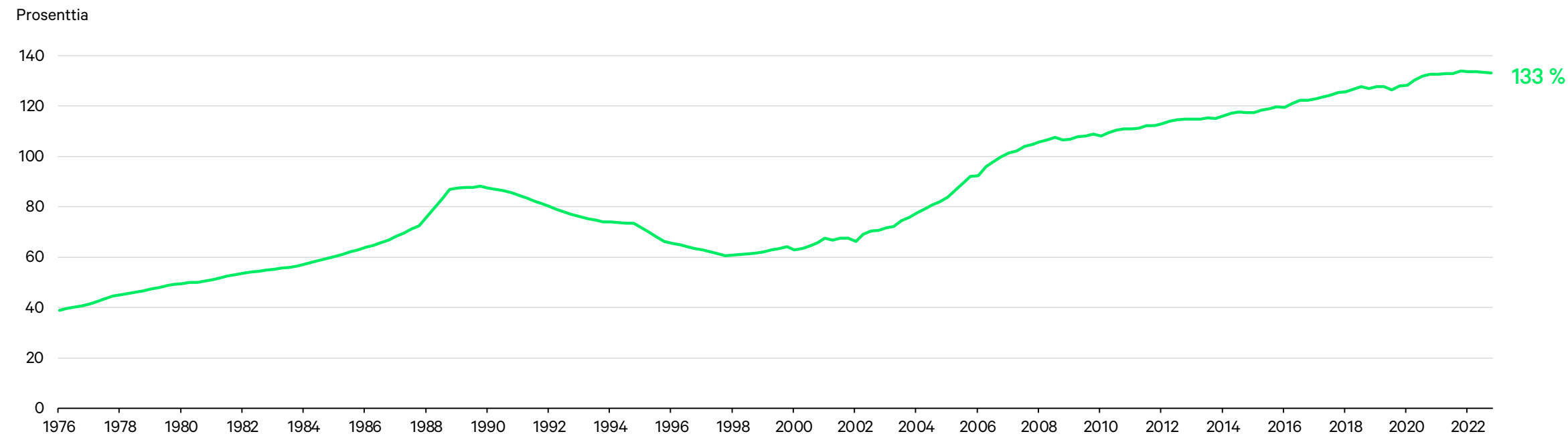


Suomi, kotitalouksien lainakannan muutos

Sisältää asuntolainat, kulutusluotot ja muut lainat. Ei sisällä asuntoyhteisölainoja.



Kotitalouksien velkaantuneisuusaste



Lähde: Aktia, Macrobond, Suomen Pankki, Tilastokeskus

Kotitalouksien velkatilastojen eroista

Suomalaisten kotitalouksien velkamäärän tulkinassa hyödynnetään pääsääntöisesti kahta eri tilastoa. Ensimmäinen on Suomen Pankin kuukausittainen tilasto, joka pohjautuu pankkien raportoi-miin tasetietoihin ja kertoo pankkien kotitalouksille myöntämien erilaisten luottojen määrän. Toinen on vuosineljänneksittäin julkaistava Tilastokeskuksen rahoitustilipito, joka mittaa kotitalouksien kokonaisvelkaa. Suurin ero näiden kahden tilaston välillä on se, että Tilastokeskuksen velkaluvut sisältävät Suomen Pankin tilastojen lisäksi kotitalouksien vastuulla olevat asuntoyhteisövelat.

Edellä mainittu velka tarkoittaa käytännössä putkiremonttivelkoja tai uuden asunnon oston yhteydessä otettua yhtiövelkaa. Suomen Pankin tilastoissa kotitalouksien velkamäärä on vähentynyt jo viime vuoden syksystä lähtien. Tilastokeskuksen luvuissa velka kasvoi vielä viime vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kasvuluku oli alimmillaan sitten vuoden 1998.

Suomalaisten suosimat lyhyet korot alttiita korkoriskille

Suomalaiset tunnetaan poikkeuksellisen innokkaina velan takaisinmaksajina. Poikkeuksellinen on suomalaisen asuntovelallisen korkokäytäntökin.

Suomessa asuntolainat sidotaan lähes aina (yli 90 prosenttia lainakannasta) lyhyisiin korkoihin. Ruotsissa 50 prosenttia ja Tanskassa vain 30 prosenttia asuntolainoista on sidottu lyhyisiin korkoihin. Lyhyillä koroilla tarkoitetaan Suomessa Euribor-korkoja.

Käytännössä lyhyitä korkoja käytettäessä velallisten korkotaso muuttuu nopeasti yleisen korkotason noustessa. Niin on käynyt tälläkin kertaa. Korkojen nousu tuntuu nopeasti velallisten taloudessa heikentäen ostovoimaa. Nousevat korot kannustavat monia lyhentämään lainojaan normaalisti ja tekemään jopa ylimääräisiä lyhennyksiä.

Velkaantuneisuusaste kääntyy laskuun vuonna 2023

Kansainvälisissä velkavertailuissa kotitalouksien velkataakkaa mitataan velan määrällä suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Tätä kutsutaan velkaantuneisuusasteeksi. Suomessa tuorein luku oli 134, Ruotsissa 192 ja Tanskassa lähes 200 prosenttia. Tänä vuonna näyttää vahvasti siltä, että suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuusaste laskee.

Kehityksen taustalla on kaksi tekijää. Ensinnäkin tälle vuodelle sovitut noin 4 prosentin palkankorotukset ovat normaalia suuremmat, joskaan eivät päättä huimaavat. Valtiovarainministeriö ennustaa käytettävissä olevien tulojen kasvavan yli 5 prosenttia kuluvana vuonna. Samanaikaisesti velkojen lyhentäminen ja uusia lainojen vaisut nostot pienentävät kotitalouksien kokonaisvelkaa. Näiden kahden tekijän yhteisvaikutuksena velkaantuneisuusaste laskee.



Varovaisuus heijastuu asuntomarkkinoille

Asunnonostajien varovaisuus heijastuu asuntomarkkinoille, ja asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun. Alkuvuonna vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat olivat noin 6 prosenttia vuoden takaista matalammalla tasolla. Tämä vuoden tammi-maaliskuussa nostettiin uusia asuntolainoja 3 miljardin euron edestä. Luku on matalin sitten vuoden 2004. Rahan arvon muutos huomioiden vuoden 2023 ensimmäiset kaksi kuukautta olivat mitaushistorian vaikeimmat asuntolainamarkkinoilla. Haluttomuus nostaa lainoja ja korkojen nousu näkyvät asuntojen hinnoissa. Asunnon ostoon tarvitaan lähes poikkeuksetta lainaa, joten hiljaisuus pankkien lainatiskailla välittyy nopeasti asuntojen hintoihin.

Kahdesta merkittävästä syystä emme odota asuntojen hintojen nopeaa palautumista. Ensinnäkin palkansaajien ostovoima on heikentynyt poikkeuksellisen paljon viime vuonna. Ostovoiman palautuminen samalle tasolla, jossa olimme vuonna 2021, kestää useita vuosia. Heikentynyt ostovoima heijastuu siis asuntomarkkinoille vielä pitkään. Uskomme aktiviteetin toki normalisoituvan, kunhan korkojen nousu loppuu ja korkonäkymä selkeytyy. Tämän arvioimme tapahtuvan jo tänä vuonna.

” **Asunnonostajien varovaisuus heijastuu asuntomarkkinoille, ja asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun.**

Varovaisuus asuntomarkkinoilla näkyy etenkin sijoitusasunnoissa. Sijoittajien suosimien yksioiden hinnat ovat laskeneet Suomessa hieman alle 10 prosentin vuosivauhtia. Yksioiden kohdalla alueelliset erot ovat myös selvät. Helsingissä, joka oli yksi suosituimmista, jos ei jopa suosituin sijoituskohte, yksioiden hinnat ovat laskeneet yli 10 prosenttia vuodessa. Muualla Suomessa hinnat laskivat ”vain” hieman alle 9 prosenttia. Pankkien luotonannossa sijoitusasuntobuumin rauhoittuminen näkyy selvästi. Omistusasuntoa varten nostettujen uusien asuntolainojen määrä laski tammi-maaliskuussa 35 prosenttia vuoden takaisesta. Uusien sijoitusasuntolainojen nostot vähenivät 44 prosenttia.

Hintojen laskun toinen vaikutus asuntomarkkinoille näkyy asuntokaupan aktiviteetissa. Kun nykyisen kodin arvo laskee, siitä ei saa enää yhtä paljon voittoa rahoittamaan uuden asunnon ostoa. Asuntojen hintojen lasku hidastaa myös tätä kautta asuntomarkkina-aktiviteettia.



Asuntojen hintojen lasku köyhdyttää kaikkia suomalaisia

Pienemmälle huomiolle on jäänyt se, että asunnot ovat suomalaisten kotitalouksien ehdottomasti suurin varallisuuserä. Vuonna 2021 kotitalouksien asunto-omaisuuden arvo oli 342 miljardia euroa koko varallisuuden ollessa noin 940 miljardia euroa.

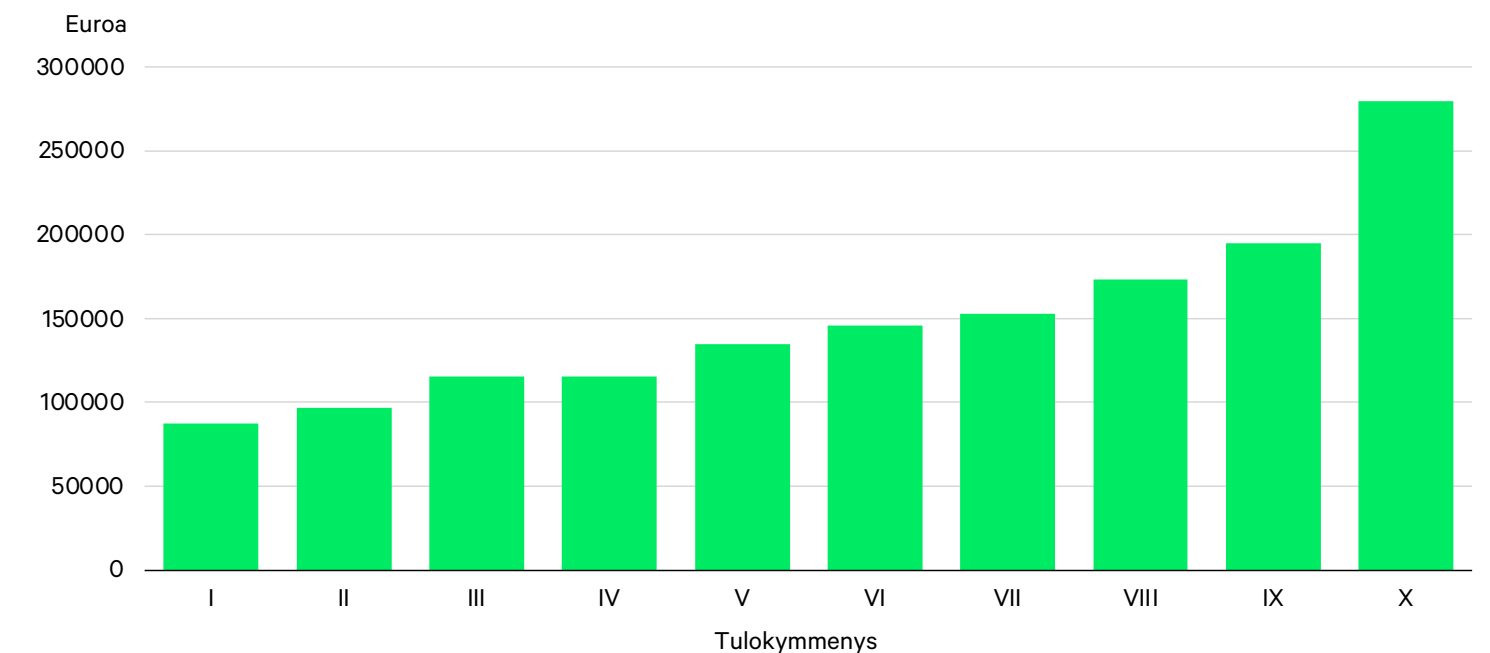
Asunto-omaisuuden arvo pieneni vuositasolla viimiksi vuosina 2009–10 finanssikriisin jälkeen. Asunto-omaisuus poikkeaa myös muista omaisuuslajeista siinä, että se on merkittävä kaikissa tuloluokissa. Esimerkiksi vuonna 2019 pienituloisimmalla 10 prosentilla suomalaisista kotitalouksista asuntovarallisuuden mediaaniarvo oli lähes 90 000 euroa. Tämä tarkoittaa, että asuntojen arvojen lasku vaikuttaa laajasti kaikkien suomalaisten varallisuuteen. Samalla on hyvä muistaa, että

vain 31 prosentilla suomalaisista on asuntolainaa. Hintojen lasku rasittaa kaikkia suomalaisia asunnonomistajia, riippumatta siitä, onko velkaa vai ei.

Palautuminen kestää vuosia

Korkojen nousu kohti normaalia tasoa tuntuu taloudessa. Nollakorkojen tuomaa hyvää menetetään. Tämä näkyy konkreettisimmin asuntojen hintojen muutoksena. Kaikki asuntojen omistajat ovat hyöttyneet matalista koroista ja niiden tuomasta tuesta asuntojen hintoihin. Talous hakee tällä hetkellä uutta normaalia tasoa, jossa lainat ovat kalliimpia ja sen seurauksena asuntojen hinnat alhaisempia. Kaiken keskellä on myös hyvä muistaa, että vaikka suurin osa suomalaista jatkaa lainojen lyhentämistä normaalisti, korkojen nousu iskee kovaa kotitalouksiin, jotka ovat kärsineet muita enemmän hintatason noususta.

Suomi, kotitalouksien asuntovarallisuus tulokymmenyksittäin (mediaani, 2019)



Lähde: Aktia, Macrobond, Statistics Finland



Lasse Corin
Pääekonomisti, Aktia Pankki Oyj

Lasse Corin on toiminut Aktian pääekonomistina kevästä 2020 alkaen. Tehtävässään hän seuraa ja analysoi makrotalouden ja sijoitusmarkkinoiden kehitystä. Lasse Corinilla on pitkä kokemus pankkialan asiantuntijatehtävistä. Ekonomistina hän arvioi ennen kaikkea kotimaan talouden näkymiä sekä maailmantalouden muutosten vaikutusta Suomeen ja suomalaisiin kotitalouksiin.

lasse.corin@aktia.fi
Twitter @lassecorin

JULKAISIJA: Aktia Pankki Oyj, Arkadiankatu 4-6, PL 207, 00101 Helsinki.

Tämä julkaisu on Aktia Pankki Oyj:n julkaisu. Sisältö kuvaa pääekonomistimme näkemystä markkinatilanteesta.

ASIAKASPALVELU: 010 247 010 (Kiinteästä linjasta ja matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min.)

© Aktia Pankki Oyj, 2023



Aktia on suomalainen varainhoitaja, pankki ja henkivakuuttaja, joka on luonut vaurautta ja hyvinvointia sukupolvelta toiselle jo 200 vuoden ajan. Palvelemme asiakkaitamme digitaalisten kanavien kautta kaikkialla ja kasvokkain toimipisteissämme pääkaupunkiseudulla sekä Turun, Tampereen, Vaasan ja Oulun seuduilla. Palkitun varainhoitomme rahastoja myydään myös kansainvälisesti. Työllistämme noin 900 henkilöä eri puolella Suomea. Aktian hallinnoitavat asiakasvarat (AuM) 31.12.2022 olivat 13,5 miljardia euroa ja taseen arvo 12,4 miljardia euroa. Aktian osake noteerataan Nasdaq Helsinki Oy:ssä (AKTIA). aktia.com.

Ajattele
pidemmälle
Aktia