



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Kotitalouksien velkaantuminen ja korkojen nousu Työryhmän raportti

Talouspolitiikka

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2023:34

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2023:34

Kotitalouksien velkaantuminen ja korkeiden nousu

Työryhmän raportti

Valtiovarainministeriö

Valtiovarainministeriö Helsinki 2023

Julkaisujen jakelu

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Julkaisumyynti

Beställningar av publikationer

**Valtioneuvoston
verkkokirjakauppa**

Statsrådets
nätbokhandel

vnjulkaisumyynti.fi

Valtiovarainministeriö

CC BY-NC-ND 4.0

ISBN pdf: 978-952-367-250-5

ISSN pdf: 1797-9714

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2023

Kotitalouksien velkaantuminen ja korkojen nousu Työryhmän raportti

| | | |
|---|--|---------------------------|
| Valtiovarainministeriön julkaisuja 2023:34 | Teema | Talouspolitiikka |
| Julkaisija | Valtiovarainministeriö | |
| Yhteisötekijä | Valtiovarainministeriö | |
| Kieli | suomi | Sivumäärä 76 |
| Tiivistelmä | <p>Kotitalouksien velka on kasvanut viime vuosikymmeninä suhteessa niiden käytettäviin oleviin tuloihin. Pitkään jatkunutta poikkeuksellisen matalan yleisen korkotason kautta on nyt seurannut korkojen nopea nousu, ja samaan aikaan inflaatio on kiihtynyt. Tämä vaikuttaa kotitalouksiin ja kokonaistaloudelliseen kehitykseen.</p> <p>Kotitalouksien keskimääräisen taloudellisen tilanteen ei ennusteta heikkenevän jyrkästi, ja niiden lainanhoitokyky on pysynyt kaiken kaikkiaan hyvänä. Korkojen nousu vaikuttaa kuitenkin etenkin velkaantuneimpiin kotitalouksiin, eikä vielä ole selvää, kuinka moni niistä joutuu ongelmiin. Riskejä liittyy myös velkaantuneiden taloyhtiöiden tilanteeseen.</p> <p>On syytä pienentää todennäköisyyttä, että tulevaisuudessa jouduttaisiin yhtä lähelle suuria vaikeuksia velkaantuneiden kotitalouksien ja taloyhtiöiden kohdalla kuin nyt on jouduttu. Kotitalouksien tilannetta ja korkojen nousun vaikutuksia arvioinut työryhmä suosittelee toimenpiteitä, jotka pienentävät tulevia riskejä kotitalouksien ja taloyhtiöiden liiallisesta velanotosta.</p> <p>Työryhmä kiinnittää huomiota myös mm. siihen, että velkaantuneita kotitalouksia palvelevan neuvonnan ja velkojen hoitoon liittyvän avun on syytä toimia tehokkaasti. Asuntolainakorkojen verovähennystä työryhmä ei suosittele. Se kannustaisi velkaantumiseen, pienentäisi valtion verotuloja, hyödyttäisi ensisijaisesti suuri- ja keskituloisia sekä kasvattaisi entisestään epäsuhtaa, joka vallitsee omistusasumisen verokohtelussa vuokra-asumiseen nähden.</p> | |
| Asiasanat | kotitaloudet, velkaantuminen, korko, verovähennykset, talouspolitiikka | |
| ISBN PDF | 978-952-367-250-5 | ISSN PDF 1797-9714 |
| Julkaisun osoite | https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-250-5 | |

Hushållens skuldsättning och de stigande räntorna Arbetsgruppens rapport

| | | | |
|---|--|-----------------|-----------------|
| Finansministeriets publikationer 2023:34 | | Tema | Finanspolitiken |
| Utgivare | Finansministeriet | | |
| Utarbetad av | Finansministeriet | | |
| Språk | finska | Sidantal | 76 |
| Referat | <p>Hushållens skuldsättning har under de senaste årtiondena ökat i förhållande till deras disponibla inkomster. Den långa perioden med en ovanligt låg allmän räntenivå har nu följts av en snabb räntehöjning, och samtidigt har inflationen eskalerat. Detta inverkar på hushållen och på den samhällsekonomiska utvecklingen.</p> <p>Någon kraftig försämring i hushållens ekonomiska läge i genomsnitt är inte att vänta. De har på det hela taget klarat sina lån bra. Räntehöjningarna får dock konsekvenser i synnerhet för de svårt skuldsatta hushållen, och det är fortfarande oklart hur många av dem som kommer att få problem. Risker gäller även de skuldsatta husbolagen.</p> <p>Det finns skäl att minska sannolikheten för att i framtiden hamna i lika stora svårigheter som vi befinner oss i nu när det gäller de skuldsatta hushållen och husbolagen. Den arbetsgrupp som bedömde hushållens situation och räntehöjningarnas konsekvenser rekommenderar åtgärder som minskar risken för överskuldsättning i hushåll och husbolag i framtiden.</p> <p>Enligt arbetsgruppen måste man bland annat sörja för att rådgivningen för skuldsatta hushåll och den hjälp som ges vid skötseln av skulderna fungerar effektivt. Arbetsgruppen rekommenderar inte skatteavdrag för räntor på bostadslån. Skatteavdragen uppmuntrar människor att ta lån, minskar statens skatteintäkter, gagnar främst hög- och medelinkomsttagare och leder till en ännu större obalans i hur ägarboende och hyresboende behandlas i beskattningen.</p> | | |
| Nyckelord | hushåll, skuldsättning, ränta, skatteavdrag, finanspolitiken | | |
| ISBN PDF | 978-952-367-250-5 | ISSN PDF | 1797-9714 |
| URN-adress | https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-250-5 | | |

Household indebtedness and the rise in interest rates

Report of the working group

Publications of the Ministry of Finance 2023:34 **Subject** Economic Policy

Publisher Ministry of Finance

Group author Ministry of Finance

Language Finnish **Pages** 76

Abstract Household debt has grown relative to disposable income in recent decades. Following an extended period of exceptionally low general interest rates, rates have now risen rapidly at the same time as inflation has accelerated. This has an effect on households and macro-economic development.

The average financial situation of households is not expected to deteriorate sharply, and the debt servicing capacity of households has remain good overall. However, rising interest rates will particularly affect the most indebted households, and it is not yet clear how many of them will face problems. Indebted housing companies are also facing risks.

We should work to reduce the likelihood that we will come as close in the future as we have now to indebted households and housing companies experiencing major problems. The working group that was tasked with assessing the situation of households and the effects of rising interest rates recommends measures that will reduce the future risks of households and housing companies going into excessive debt.

The working group also draws attention to the need for effective counselling and debt management assistance for indebted households. The working group does not recommend tax deductions for interest on mortgages. Tax deductions would encourage increased indebtedness, reduce central government tax revenues, primarily benefit large or medium income households and further increase the imbalance between the taxation of owner-occupied housing and rental housing.

Keywords households, incurring of debts, interest (economics), tax deductions, economic policy

ISBN PDF 978-952-367-250-5

ISSN PDF 1797-9714

URN address <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-250-5>

Sisältö

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Yhteenveto ja tausta..... | 7 |
| 1.1 | Tausta | 8 |
| 2 | Tilannekuva ja näkymät | 10 |
| 2.1 | Kokonaistaloudellinen kehitys ja kotitaloudet | 10 |
| 2.2 | Kotitalouksien velkaantuminen..... | 15 |
| 2.3 | Velkaantuneisuuden ja korkojen nousun yksityis- ja makrotaloudelliset vaikutukset | 21 |
| 2.3.1 | Simulaatiolaskelmia Tilastokeskuksen mikroaineistoilla..... | 25 |
| 2.4 | Asuntomarkkinat..... | 30 |
| 2.5 | Pankkisektorin näkymät | 35 |
| 3 | Makrovakauseräpolitiikka | 42 |
| 3.1 | Makrovakauseräpolitiikan tavoitteet ja välineet | 42 |
| 3.2 | Makrovakauserätoimien vaikutuksista asuntomarkkinoihin, kotitalouksien velkaantumiseen ja pankkeihin | 50 |
| 4 | Asumiseen liittyvät tuet ja verotus | 55 |
| 4.1 | Asumistuet | 55 |
| 4.2 | Valtion tukema asuntotuotanto..... | 55 |
| 4.3 | Asuntojen korjaamista edistävät avustukset | 57 |
| 4.4 | Asumisen verot ja verotuet..... | 58 |
| 4.5 | Asuntolainan korkovähennys verotuksessa | 62 |
| 4.6 | Asuntosijoittamisen verotusta koskevat selvitykset..... | 66 |
| 5 | Työryhmän suositukset | 69 |
| 5.1 | Enimmäisvelanhoitorasite | 69 |
| 5.2 | Taloyhtiölainoja koskeva sääntely..... | 73 |
| 5.3 | Pääomavastikkeiden verotuskohtelun muuttaminen | 73 |
| 5.4 | Asumiseen liittyvät tuet..... | 73 |
| 5.5 | Velkojen hoitoon liittyvä neuvonta ja apu | 74 |
| 5.6 | Uudiskohteiden markkinointi | 75 |
| 5.7 | Asuntolainojen korkosuojaukset ja kiinteät korot..... | 75 |
| 5.8 | Asuntolainan korkovähennyksestä..... | 75 |

1 Yhteenveto ja tausta

Kotitalouksien keskimääräisen taloudellisen tilanteen ei ennusteta heikkenevän jyrkästi, ja niiden lainanhoitokyky on pysynyt kaiken kaikkiaan hyvänä. Korkojen nousu vaikuttaa kuitenkin etenkin velkaantuneimpiin kotitalouksiin, eikä vielä ole selvää, kuinka moni niistä joutuu ongelmiin. Toistaiseksi ei näytä siltä, että suuriin ongelmiin joutuvien joukko olisi kovin laaja. Velkaantuneiden kotitalouksien ja taloyhtiöiden tilanteeseen liittyy joka tapauksessa kasvaneita riskejä.

Asuntojen hinnat ovat viimeisen vuoden aikana laskeneet ja asuntokauppojen määrä vähentynyt. Toistaiseksi tilanne asuntomarkkinoilla ei kuitenkaan näytä uhkaavan merkittävästi kotitalouksien tilaa tai kokonaistaloudellista kehitystä. Pankkien vakavaraisuus on pysynyt vahvana, ongelmaluottojen määrä vähäisenä ja likviditeettitilanne hyvänä. Pankkien varainhankinta on kuitenkin altis markkinahäiriöille ja varainhankintakustannusten nousulle.

Viidentoista vuoden takaisen kansainvälisen finanssiriisin jälkeen toteutetut mittavat sääntelyuudistukset – mukaan lukien makrovakaussuositukset – ovat vahvistaneet pankkisektorin vakavaraisuutta ja pienentäneet rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä. Samalla Suomen pankkisektorin kannattavuus on pysynyt hyvänä.

Korokojen nousu on tuonut esiin asuntoluottokantaan sisältyvän korkorisikin, ja kotitalouksien luotonhoitomenot ovat kasvaneet varsin nopeasti. On syytä pienentää sen todennäköisyyttä, että tulevaisuudessa jouduttaisiin yhtä lähelle suuria vaikeuksia velkaantuneiden kotitalouksien ja taloyhtiöiden kohdalla kuin nyt on jouduttu. Heinäkuussa 2023 tulee voimaan uutta makrovakaussääntelyä. Viimeaikainen kehitys korostaa tarvetta varmistaa, että sääntely suojaa kotitalouksia, taloyhtiöitä, pankkeja ja kansantaloutta riittävästi liialliseen velkaantumiseen liittyviltä riskeiltä.

Suomessa on tarpeen ottaa käyttöön juridisesti sitova kotitalouksien enimmäisvelanhoitorasite. Lisäksi on syytä arvioida taloyhtiölainoihin liittyvän lisäsääntelyn tarvetta,

kun saadaan tietoa siitä, miten heinäkuussa 2023 voimaan tuleva sääntely näkyy taloyhtiölainoissa ja niihin liittyvissä riskeissä.

Tarpeettomien riskien kasvun ehkäisemiseksi olisi perusteita poistaa uudisrakentamiseen kohdistuvien taloyhtiölainojen osalta ajallinen veroetu, joka liittyy asuntosijoittajien pääomavastikkeisiin. Nykyinen käytäntö kannustaa taloyhtiöiden suureen velanottoon uudiskohteiden osalta.

Kotitalouksille suunnattuja tukia ei ole tarpeen lisätä nykyisestä. Sosiaaliturva tukee tehokkaasti heikoimmassa asemassa olevia. Jos runsaasti velkaantuneille kotitalouksille muodostuu laajasti taloudellisia ongelmia, on syytä varmistaa, että velkaantuneita kotitalouksia palveleva neuvonta ja velkojen hoitoon liittyvä apu toimivat tehokkaasti.

On tärkeää, että lainaa ottavat kotitaloudet hahmottavat korkosuojausten ja kiinteäkorkeisten lainojen hyödyt ja että pankit tarjoavat niitä asiakkailleen. On syytä selvittää, liittyykö lainaehtoihin, kilpailutilanteeseen tai sääntelyyn Suomessa sellaisia tekijöitä, jotka vähentävät kiinteäkorkeisten lainojen tarjontaa ja käyttöä. On tärkeää, että pankit noudattavat hyvää pankkitapaa kotitalouslainojen kohdalla sekä lainoja myönnettäessä että maksuvaikeuksiin joutuneiden velallisten kanssa toimittaessa.

Uudiskohteiden markkinointia koskeva säännöstö on syytä arvioida sen varmistamiseksi, että markkinointi antaa asiakkaille riittävät tiedot ymmärrettävässä muodossa koskien kaupan kohteeseen liittyviä velvoitteita.

Asuntolainakorkojen verovähennystä ei ole syytä ottaa käyttöön. Se kannustaisi velkaantumiseen, pienentäisi valtion verotuloja, hyödyttäisi ensisijaisesti suuri- ja keskituloisia sekä kasvattaisi entisestään epäsuhtaa, joka vallitsee omistusasumisen vero-kohtelussa vuokra-asumiseen nähden.

1.1 Tausta

Valtiovarainministeri Annika Saarikko asetti 31.1.2023 työryhmän selvittämään kotitalouksien tilannetta ja korkojen nousun vaikutuksia.

Kotitalouksien velka on kasvanut viime vuosikymmeninä suhteessa niiden käytettävissä oleviin tuloihin. Pitkään jatkunutta poikkeuksellisen matalan yleisen korkotason kautta on nyt seurannut korkojen nopea nousu, ja samaan aikaan inflaatio on kiihtynyt. Tämä vaikuttaa kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen ja kokonaistaloudelliseen kehitykseen.

Työryhmän tehtäväksi annettiin laatia vuonna 2023 alkavan eduskuntavaalikauden tarpeisiin selvitys kotitalouksien taloudellisesta tilanteesta. Selvitys koskee etenkin velkaantuneita kotitalouksia ja aiempaa korkeamman korkotason vaikutuksia. Työryhmän tehtäväksi annettiin arvioida myös asuntomarkkinoita ja pankkien tilaa nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sekä makrovakauseräpolitiikkaa ja asuntolainojen korkovähennyksen poistumisen vaikutuksia erityyppisiin kotitalouksiin.

Lisäksi työryhmän tehtäväksi annettiin ottaa kantaa toimenpidevaihtoehtoihin liittyen etenkin finanssipolitiikkaan ja makrovakauseräpolitiikkaa koskevaan lainsäädäntöön. Kannanotoissa tuli ottaa huomioon kotitalouksien ja rahoitusjärjestelmän tilan lisäksi julkinen talous sekä politiikkaratkaisujen vaikutukset kotitalouksien taloudellisiin valintoihin.

Työryhmän puheenjohtana toimi valtiosihteeri kansliapäällikkönä Juha Majanen, varapuheenjohtajana talouspolitiikan koordinaattori Lauri Kajanoja ja jäsenenä alivaltiosihteeri Leena Mörttinen, finanssineuvos Markku Puumalainen, neuvotteleva virkamies Timo Annala, neuvotteleva virkamies Reetta Varjonen-Ollus ja budjettineuvos Armi Liinamaa, kaikki valtiovarainministeriöstä. Työryhmän pysyviä asiantuntijoita olivat johtokunnan varapuheenjohtaja Marja Nykänen ja osastopäällikkö Katja Taipalus Suomen Pankista sekä osastopäällikkö Samu Kurri Finanssivalvonnasta. Työryhmän asiantuntijasihteereinä toimivat Tuulia Asplund Suomen Pankista ja Pasi Koikkalainen valtiovarainministeriöstä.

Työryhmä kuuli työnsä aikana seuraavia asiantuntijoita. Karlo Kauko (Suomen Pankki), Hanna Putkuri (Suomen Pankki), Veli-Matti Mattila (Finanssiala), Niku Määttänen (Helsingin yliopisto), Katri Kummoinen (oikeusministeriö), Tommi Laanti (ympäristöministeriö), Jussi Pajala (Nordea), Reijo Heiskanen (OP), Tuomas Viljamaa (Kiinteistöväylitysalan keskusliitto), Jukka Kero (Kiinteistöliitto), Mia Koro-Kanerva (Isännöinti-liitto), Riina Salpakari (Nordea), Hanna Isbom (Vuokranantajat), Ari Pauna (Hypo), Signe Jauhiainen (Kansaneläkelaitos), Minna Backman (Takuusäätiö) ja Paula Pessi (Kuluttajaliitto).

2 Tilannekuva ja näkymät

2.1 Kokonaistaloudellinen kehitys ja kotitaloudet

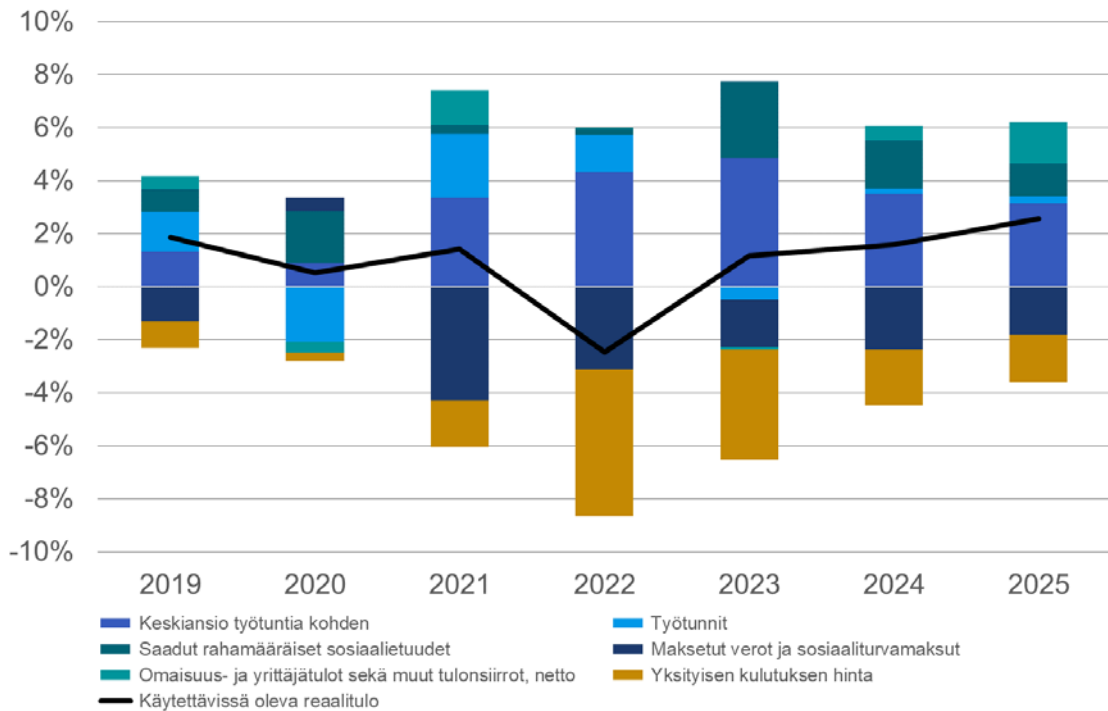
Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot olivat vuonna 2021 yhteensä 126 728 milj. euroa. Suurimmat tuloja kasvattavat erät kotitalouksilla ovat palkansaajakorvaukset, eli palkkatulot ja työnantajan maksamat sosiaaliturvamaksut, sekä sosiaaliset tulonsiirrot, joihin sisältyvät myös eläkkeet. Suurimmat tuloja vähentävät erät ovat välittömät verot ja maksetut sosiaaliturvamaksut. Omaisuustuloihin ja menoihin sisältyvät saadut ja maksetut korot ovat matalan korkotason vallitessa muodostaneet alle prosentin kaikista kotitalouksien tulo- ja menovirroista.

Taulukko 1. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen muodostuminen, pääerät vuonna 2021, prosenttia suhteessa käytettäviin oleviin tuloihin

| | |
|-------------------------------|------|
| Palkkatulot | 77,3 |
| Saadut työnantajan sotumaksut | 15,6 |
| Sosiaaliset tulonsiirrot | 37,9 |
| Omaisuustulot | 7,7 |
| josta osingot | 4,5 |
| josta korot | 0,3 |
| Yrittäjätulot | 14,6 |
| Omaisuusmenot | 0,3 |
| Maksetut sotumaksut | 24,7 |
| Välittömät verot | 27,0 |

Kotitalouksien ostovoimaan vaikuttaa käytettävissä olevien tulojen lisäksi myös kuluttajahintojen kehitys. Kotitalouksien yhteenlaskettua ostovoimaa mitataan yleensä käytettävissä olevilla reaalityuloilla, joka muodostetaan deflatoimalla käytettävissä olevat tulot yksityisen kulutuksen hintaindeksillä.

Kuvio 1. Kotitalouksien käytettävissä oleva reaalitytulo, muutos ja osatekijöiden kasvuvai-
kutukset, %¹



Kotitalouksien käytettävissä oleva reaalitytulo kasvoi vuosina 2019–2021 keskimäärin 1,3 % vuodessa. Covid-epidemian rantauduttua Suomeen vuonna 2020 palkansaaja-korvaukset, jotka kuviossa 1 on jaettu työtunteihin ja keskiansioon työtuntia kohden, laskivat selvästi. Niin sanotut automaattiset vakauttajat, eli rahamääräisten sosiaalietuuksien kasvu ja toisaalta maksettujen verojen pieneneminen, kuitenkin estivät ostovoiman heikkenemisen.

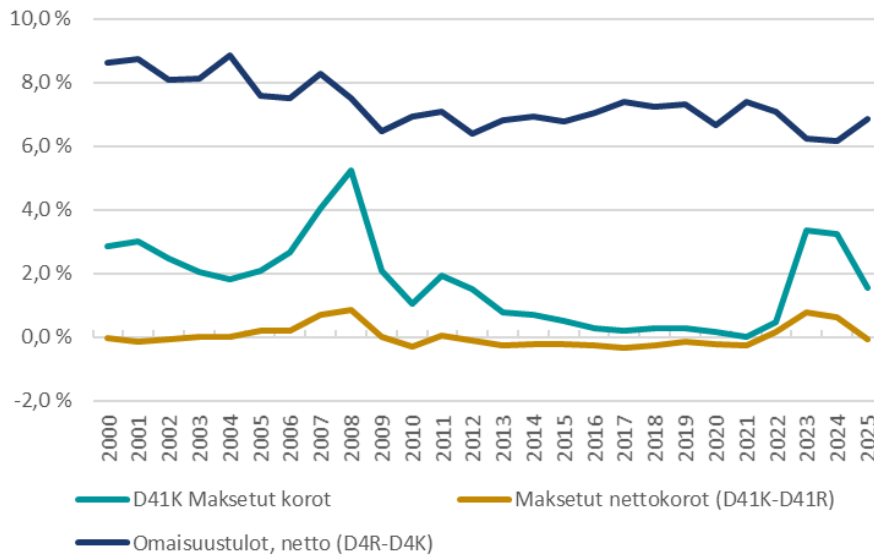
Kotitalouksien käytettävissä oleva reaalitytulo laski yli kaksi prosenttia vuonna 2022 poikkeuksellisen nopean kuluttajahintojen nousun syötyä kokonaan käytettävissä olevien tulojen kasvun. Yksityisen kulutuksen hinta nousi 5,5 % viime vuonna, mikä on suurin nousu vuoden 1990 jälkeen.

Kotitalouksien käytettävissä olevan reaalitytulon ennakoitaan kääntyvän vuonna 2023 jälleen kasvuun inflaation hidastuessa, keskiansioiden noustessa ja rahamääräisten

¹ Maksettujen verojen ja sosiaaliturvamaksujen kontribuutio sekä yksityisen kulutuksen hinta esitetään kuviossa miinusmerkkisinä, sillä niiden kasvu pienentää kotitalouksien käytettävissä olevaa reaalitytuloa.

sosiaalietuuksien kasvaessa voimakkaasti indeksikorotusten myötä. Yksityisen kulutuksen hintojen nousun arvioidaan hidastuvan reiluun 4 prosenttiin vuonna 2023 ja 2 prosenttiin vuonna 2024.

Kuvio 2. Kotitalouksien maksettujen korkojen ja saatujen omaisuustulojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin, %



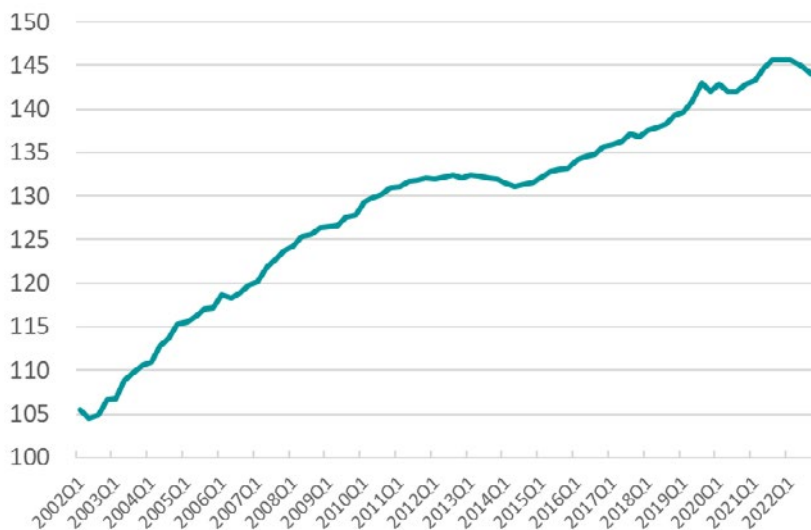
Kun tarkastellaan kaikkia kotitalouksia yhteensä, korkotason nousu nostaa kotitalouksien lainakorkojen ohella samanaikaisesti myös kotitalouksien saamia korkoja. Kotitaloudet saavat korkoja paitsi pankkitalletuksista myös erilaisista sijoituksista, kuten sijoitusrahastoista ja henkivakuutuksista. Vuonna 2008 euribor-korkojen noustessa 5,5 prosentin tuntumaan kotitalouksien maksamien korkojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin oli 5 %. Kotitalouksien maksamien nettokorkojen (maksetut miinus saadut korot) suhde käytettävissä oleviin tuloihin oli samaan aikaan kuitenkin alle prosentin. Tästä johtuen euribor-korkojen nousu 4 prosentin tuntumaan vuonna 2023 ei ennusteen mukaan lisää kotitalouksien menoja suhteessa niiden käytettävissä oleviin tuloihin kovin voimakkaasti, vaikka kotitalouksien velkakanta suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin onkin kasvanut vuoden 2008 jälkeen.

Kotitalouksien nettomääräiset omaisuustulot, joihin on saatujen ja maksettujen korkojen lisäksi laskettu osingot sekä muut sijoitus- ja yrittäjätulot ja menot, ovat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin olleet korkeimmillaan ennen finanssikriisiä. Korkotason vaihtelut eivät näyttäisi merkittävästi vaikuttavan nettomääräisiin omaisuustuloihin, mistä voidaan päätellä, että korkotason keskimääräinen vaikutus kotitalouksien käy-

tettävissä oleviin tuloihin on ollut melko pieni. On kuitenkin syytä huomioida, että ennen finanssikriisiä asuntolainojen koroista osa oli verovähennyskelpoisia ja kotitalouksien velkaantumisaste oli selvästi nykyistä matalampi.

Kaiken kaikkiaan korkojen nousun ennustetaan kääntävän omaisuus- ja yrittäjätulojen nettokontribuution hieman negatiiviseksi vuonna 2023, mutta korkojen kokonaisvaikutus ostovoimaan jää melko vähäiseksi verrattuna keskiansioiden nousun ja inflaation hidastumisen positiivisiin kontribuutioihin. Ennuste perustuu oletukseen, jossa 12 kk euribor on keskimäärin enintään 4 % vuosina 2023 ja 2024.

Kuvio 3. Kotitalouksien oikaistu käytettävissä oleva tulo vuosina 2002N1–2022N4, reaaliindeksi 1999=100, liukuva keskiarvo



Kotitalouksien oikaistua käytettävissä olevaa reaalitytuloa pidetään yhtenä parhaista kotitalouksien taloudellista hyvinvointia tai elintasoja kuvaavista indikaattoreista². Se ottaa edellä mainittujen tulojen lisäksi huomioon myös luontoismuotoiset sosiaaliset tulonsiirrot eli verovaroin rahoitettujen palveluiden arvon. Suomessa oikaistu käytettävissä oleva reaalitytulo on 2000-luvulla laskenut useamman vuosineljänneksen ajan vain vuosina 2013–2014. Korkotason ollessa korkeimmillaan vuosina 2007–2008 oikaistu reaalitytulo kasvoi varsin nopeasti palkkojen ja omaisuustulojen noustessa. Vuonna 2022 oikaistu reaalitytulo pieneni kuluttajahintojen nousun seurauksena. Mikäli työllisyystilanne ei tänä vuonna heikkene kuvassa 1 ennakoitua kehitystä enemmän,

² Stiglitz, J.E., A. Sen and J.-P. Fitoussi (2009), Report by the Commission on the Measurement of Economic and Social Progress, s. 30.

voidaan myös oikaistun reaalityulon laskun arvioida pysähtyvän korkojen noususta huolimatta.

Kuvio 4. Yksityisen kulutuksen volyyymi ja kotitalouksien reaalityulot, vuosimuutos, %



Yksityisen kulutuksen määrä seuraa yleensä melko tarkasti kotitalouksien reaalityulojen kehitystä, vaikkakin finanssikriisin ja covid-epidemian kaltaisissa poikkeuksellisissa tilanteissa kuluttajien luottamuksen äkillinen heikkeneminen voi vähentää yksityistä kulutusta hetkellisesti hyvinkin paljon. Talousteorian mukaan kuluttajat myös taasoittavat elinkaarensa aikana kulutustaan lainojen ja varallisuuden avulla, jolloin korkotason nousun pitäisi vähentää luottojen kysyntää ja sitä kautta myös kulutusta.

Suomessa vuosien 2000–2001 ja 2006–2008 korkea korkotaso ei näyttäisi juurikaan hillinneen yksityistä kulutusta, sillä kulutus kasvoi näinä vuosina jokseenkin samaa tahtia kotitalouksien reaalityulojen kanssa. Kulutus heikkeni selvästi vasta finanssikriisin alettua vuonna 2009, jolloin työllisyys ja kuluttajien luottamus kääntyivät selvään laskuun. Työllisyyden, palkkojen, hintojen ja kuluttajien luottamuksen kehityksellä on Suomessa euroaikana ollut suurempi vaikutus yksityiseen kulutukseen kuin koroilla. Kotitalouksien velkaantumisasteen nousu yhdistettynä vaihtuvakorkoisten asuntolainojen yleistymiseen on kuitenkin lisännyt riskiä nopean korkotason nousun yksityistä kulutusta vähentävälle vaikutukselle.

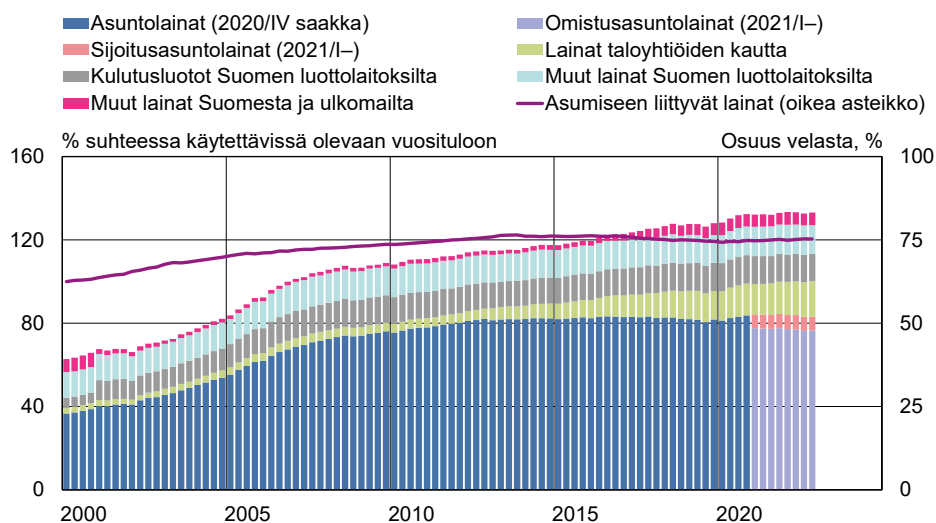
Viime vuonna yksityinen kulutus kasvoi 2,1 % hintojen ja korkojen noususta huolimatta, sillä palveluiden kulutus oli yhä palautumassa covid-epidemian vaikutuksesta

ja työllisyystilanne oli erittäin hyvä. Tänä vuonna hintojen ja korkojen nousun sekä työllisyyden heikentymisen arvioidaan vähentävän yksityistä kulutusta niin, että se supistuu 0,6 %. Vuonna 2024 kulutuksen ennakoitaan kääntyvän jälleen kasvuun reaali-tulojen nousun myötä.

2.2 Kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien velkaantuneisuus, jota mitataan yleensä kotitalouksien velan suhteella käytettävissä oleviin vuosituloihin, on Suomessa kasvanut yli 20 vuoden ajan historiallisen suureksi. Kotitalouksien velat ovat siis kasvaneet pitkään nopeammin kuin kotitalouksien käytettävissä olevat tulot. Vaikka velkaantumisen kasvu näyttää viime aikoina tasaantuneen, kotitaloudet ovat nyt velkaantuneempia kuin koskaan ennen korkojen noustessa.

Kuvio 5. Suomalaisen kotitalouksien velkaantuneisuus ja velan rakenne

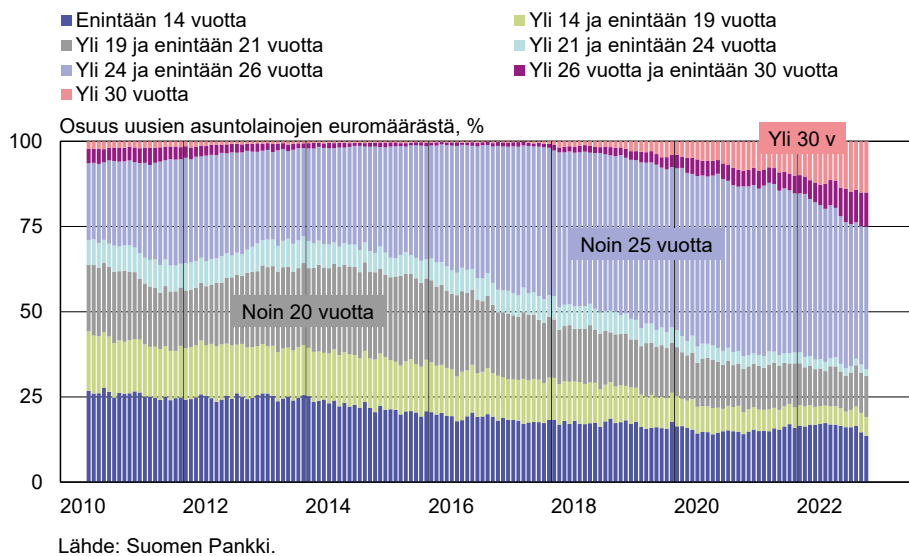


Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

Valtaosa, kolme neljäsosaa, kotitalouksien velasta liittyy asumiseen ja kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut eniten asumiseen liittyvien lainojen vuoksi. Uudet asuntolainat ovat suurentuneet ja pidentyneet aiemmasta. Lisäksi taloyhtiölainojen osuus kotitalouksien velasta on kasvanut, kun hyvin suuret yhtiölainaosuudet ovat yleistyneet uusissa osakeasunnoissa. Vakuudettomien kulutusluottojen määrän lisääntyminen on aiheuttanut huolta kotitalouksien talouden hallintakyvystä ja sen mah-

dollisen puutteen negatiivisista sosiaalisista ja taloudellisista vaikutuksista. Suuret lainat ja niiden hidas takaisinmaksu ovat osaltaan ylläpitäneet ja kasvattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta verrattuna aiempaan.

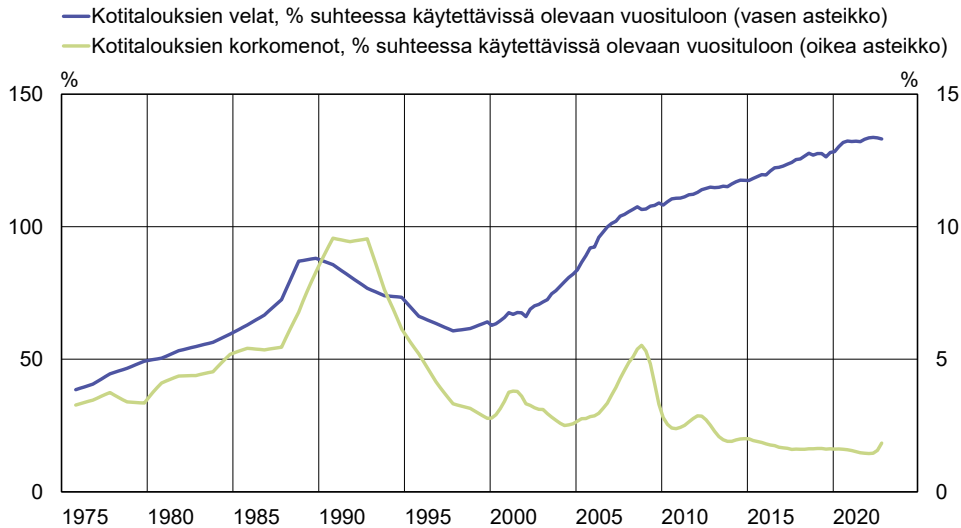
Kuvio 6. Suomessa nostettujen uusien asuntolainojen takaisinmaksuajat



Noin 25 vuoden laina-aika on tällä hetkellä tavallisin uuden asuntolainan alkuperäinen pituus. Tätä lyhyempien lainojen osuus on pienentynyt. Tavanomaista pidempien, noin 30 ja 35 vuoden pituisten lainojen osuus on sen sijaan kasvanut viime vuosina tuntuvasti. Viime vuoden lopulla ja tämän vuoden tammikuussa yli 26 vuoden pituisten lainojen osuus oli ensimmäistä kertaa lähes neljännes uusien asuntolainojen euromäärästä. Tavanomaista pidemmät asuntolainat ovat tyypillisesti myös tavanomaista suurempia sekä euromääräisesti että suhteessa lainanottajan tuloihin.

Lainojen suurentuminen ja hitaampi takaisinmaksu osaltaan kasvattavat ja ylläpitävät kotitalouksien velkaantuneisuutta. Lisäksi mitä suurempi ja pidempi laina on, sitä suuremmat ovat lainasta aiheutuvat korkomenot ja korkojen nousuun liittyvä haavoittuvuus.

Vuosikymmenen kestänyt poikkeuksellisen matalien korkojen kausi piti kotitalouksien lainanhoitokustannukset pitkään pieninä. Samanaikaisesti pienet lainanhoitokustannukset mahdollistivat kotitalouksille aiempaa suuremman kulutuksen. Toisaalta pitkä alhaisten korkojen jakso mahdollisti myös sen, että kotitaloudet pystyivät kasvattamaan säästöjään ja varallisuuttaan.

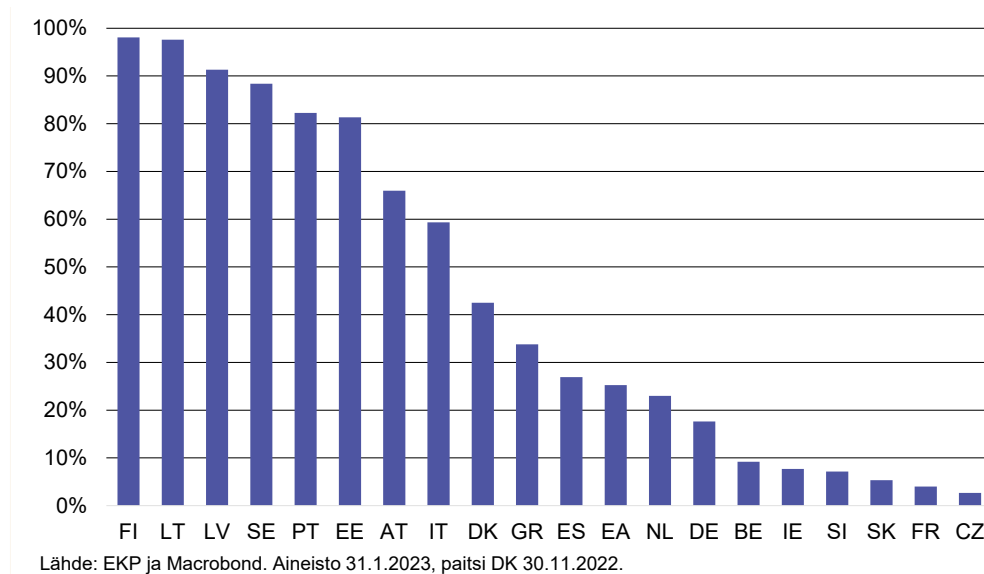
Kuvio 7. Suomalaisien kotitalouksien velkaantuneisuus ja korkorasitus

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

Inflaation kiihtyminen vuoden 2021 lopulta alkaen ja vuonna 2022 alkanut korkojen nousu ovat luoneet uudenlaisen toimintaympäristön monelle kotitaloudelle ja velalliselle, joiden elinkustannukset ja velanhoitomenot ovat merkittävästi kasvaneet. Kotitalouksien lainakannan kasvu hidastui selvästi vuoden 2022 loppua kohti ja hidastuminen jatkui alkuvuonna 2023.

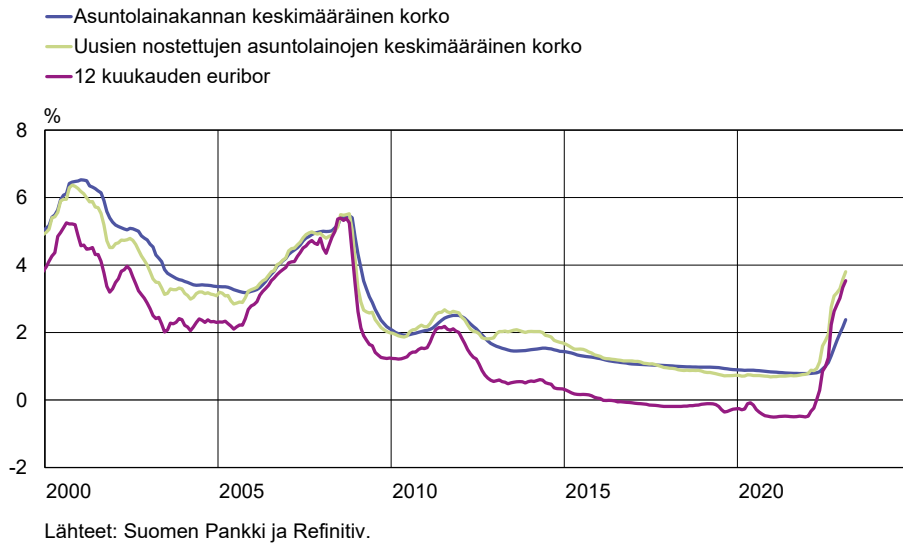
Korkojen nousu välittyi Suomessa nopeasti sekä uusien että useimpien aiemmin otettujen lainojen korkoihin. Yli 90 % kotitalouslainoista on vaihtuvakorkoisia, joten lainojen korot muuttuvat viitekorkojen mukana lyhyellä, korkeintaan vuoden viipeellä.

Kuvio 8. Uusista asuntolainoista sellaisten osuus, joissa on korkeintaan vuoden korkosidonnaisuusaika

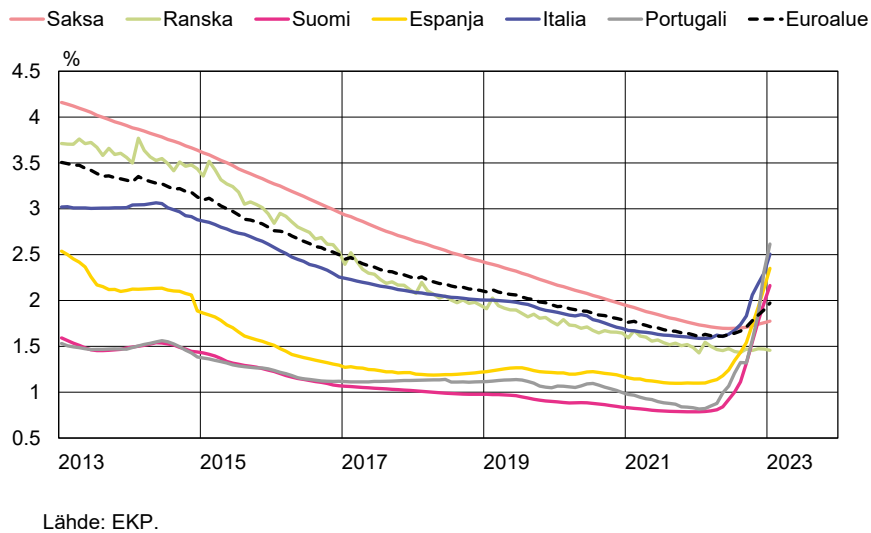


Uusien asuntolainojen korot ovat viime aikoina nousseet nopeasti euribor-korkojen mukana, kun taas asuntolainakannan keskikorko nousee hitaammin, kun korkoja tarkistetaan. Markkinakorkojen nousu vuodesta 2022 alkaen on ollut hyvin nopeaa, mutta korkotaso on edelleen selvästi matalampi kuin korkeimmillaan 2000-luvulla. Samalla korkotaso on kuitenkin selvästi korkeampi kuin mihin esimerkiksi moni nykyinen asuntovelallinen on koskaan tottunut. Myös muiden kustannusten samanaikainen nousu ja talouden heikko suhdannetilanne koettelevat kotitalouksia.

Kuvio 9. Asuntolainojen korot Suomessa



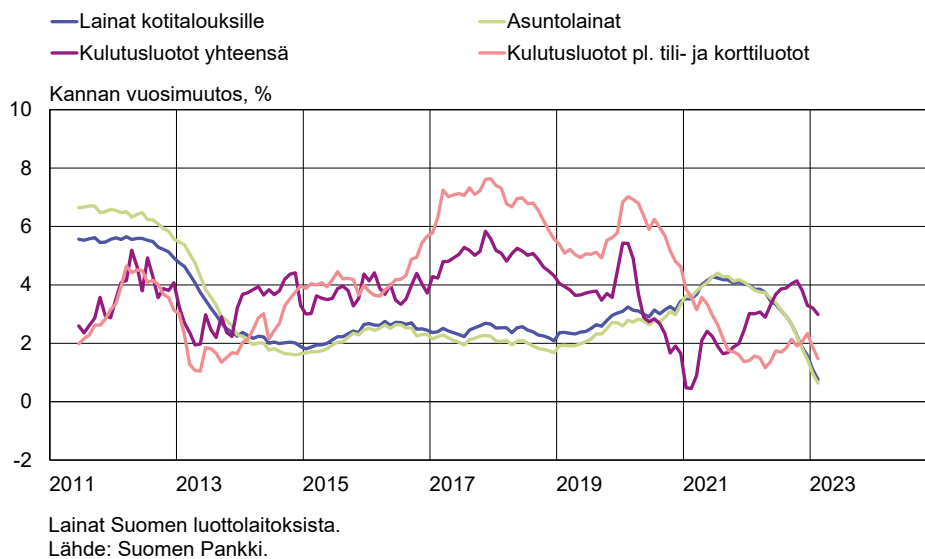
Kuvio 10. Asuntolainakannan keskiporkko



Uudet asuntolainat on Suomessa pääosin sidottu 12 kuukauden euribor-korkoon, mutta 1–6 kuukauden euribor-korkojen käyttö viitekorkoina on lisääntynyt viime kuukausina. Osassa uusista asuntolainoista on korkosuojaus tai joustava takaisinmaksuaika.

Kotitalouksien varovaisuus asuntomarkkinoilla ja kulutuksessa on vähentänyt kotitalouksien uutta lainanottoa ja hidastanut lainakannan kasvua. Se alkoi hidastua vuoden 2021 puolivälissä ja painui alkuvuonna 2023 lähelle nollaa.

Kuvio 11. Kotitalouksien asuntolainat ja kulutusluotot Suomessa



Kyselytietojen mukaan kuluttajat eivät pidä ajankohtaa otollisena lainanottoon.³ Lisäksi kyselytietojen mukaan pankinjohtajat odottavat luottojen kysynnän jatkuvan heikkona toisella vuosineljänneksellä.⁴ Pankinjohtajien mukaan erilaiset tarjolla olevat lainanhoidon joustomahdollisuudet ovat kasvavassa käytössä. Pankkien arvion mukaan asuntolainojen ja kulutusluottojen ehdoissa ei ole tapahtunut merkittävää tiukentumista. Pankit kuitenkin arvioivat, että niiden oma luottopolitiikka on jonkin verran kiristynyt asuntoluotonannossa, kun talouden ja asuntomarkkinoiden näkymät ovat heikentyneet.⁵

³ Kuluttajien luottamus, maaliskuu 2023. Tilastokeskus. <https://stat.fi/julkaisu/cl7q2erok3n7s0cw3gb0fjykc>

⁴ Pankkibarometri I/2023. Finanssiala. <https://www.finanssiala.fi/julkaisut/pankkibarometri-i-2023/>

⁵ Pankkien luotonannon seurantakysely N4/2022. Suomen Pankki. https://www.suomenpankki.fi/globalassets/fi/rahopolitiikka/rahopolitiikan-valittyminen/pankkien-luotonannon-seurantakysely/suomi_bls_2022q4.pdf

2.3 Velkaantuneisuuden ja korkojen nousun yksityis- ja makrotaloudelliset vaikutukset

Vaikka korot ovat nousseet, kotitalouksien lainanhoitokyky on toistaiseksi pysynyt kaiken kaikkiaan hyvänä. Hoitamattomien lainojen eli niiden lainojen, joiden maksut ovat viivästyneet, osuus on säilynyt pienenä. Suomalaisista kotitalouslainoista kirjatut luottotappiot ja arvonalentumiset kääntyivät kuitenkin kasvuun vuonna 2022. Valtaosa tästä kasvusta johtui vakuudettomista kulutusluottoista. Toistaiseksi ei ole näkyvissä selviä merkkejä kotitalouksien vaikeuksista hoitaa asuntolainojaan. Suotuisa työmarkkinakehitys on ylläpitänyt osaltaan kotitalouksien maksukykyä.

Tilastot maksuhäiriöistä, velkajärjestelyistä, käräjäoikeuksien velkomusasioista ja ulosottojen määrästä eivät toistaiseksi osoita merkkejä velkaongelmien lisääntymisestä. Nämä tilastot ovat kuitenkin aina jossain määrin taaksepäin katsovia. Jos velkaongelmia tulee, ne näkyvät näissä tilastoissa viipeellä. Yhteydenotot velkaneuvontapalveluihin ovat ainakin joltain osin lisääntyneet. Vaikka kotitalouksien lainanhoitokyky on säilynyt toistaiseksi hyvänä, riskit ovat kasvaneet.

Kotitalouskohtaisiin tietoihin pohjautuvat laskelmat kertovat riskien mittakaavasta

Suomen Pankin vuonna 2022 tekemien laskelmien mukaan korkojen nousu kasvattaa tyypillisen uutta asuntolainaa ottaneen kotitalouden lainanhoitomenoja maltillisesti. Korkojen nousu vaikuttaa eniten niihin kotitalouksiin, joiden lainat ovat suuria suhteessa tuloihin.⁶ Korkojen nousuun liittyviä riskejä lisää se, että yhä suurempi osa asuntolainasta on myönnetty lainanhakijoille, joilla kokonaisvelkojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin on hyvin suuri.⁷ Osa kotitalouksista on suojassa korkojen nousulta lainoille otettujen korkosuojausten tai kiinteäkorkoisen lainan turvin. Pankeille tehdyn kyselyn mukaan 25 % asuntolainakannasta oli suojattu korkojen nousulta erillisellä korkosuojaustuotteella kesäkuun 2022 lopussa.⁸ Lisäksi 2,5 % asuntolainakannasta oli kiinteäkorkoisia lainoja. Välitöntä korkoriskiä pienentää myös se, että osaa

⁶ Putkuri, H. ja Voutilainen, V. (2022). Uudet asuntolainat entistä suurempia – yhä merkittävämpi osa myös aiempaa pidempia. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/uudet-asuntolainat-entista-suurempia-yha-merkittavampi-osa-myo-aiempaa-pidempia/>

⁷ Suomen Pankki (2022). Heikentyvä talous ja kiristyvät rahoitusolot ovat haaste rahoitusvakaudelle. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/heikentyva-talous-ja-kiristyvät-rahoitusolot-ovat-haaste-rahoitusvakaudelle/>

⁸ Suomen Pankin tilastotiedote 30.3.2023. Asuntolainakannan kasvuvauhti poikkeuksellisen hidasta. https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2023/asuntolainakannan-kasvuvauhti-poikkeuksellisen-hidasta/

asuntolainoista lyhennetään kiintein tasaerin. Kiinteässä tasaerälainassa lainan takaisinmaksuaika joustaa korkojen liikkeiden mukaan.

Suomen Pankin tekemien laskelmien mukaan korkojen noustessa suuret lainanhoitokustannukset olisivat yleisempiä pääkaupunki- ja rannikkoseudulla kuin muualla Suomessa. Laskelmissa uusiin asuntolainoihin sovellettiin kuuden prosentin korkotasoa ja 25 vuoden takaisinmaksuaikaa. Laskelmien mukaan korkeiksi kohonneet lainanhoitokustannukset kohdistuisivat erityisesti asuntosijoittajiin verrattuna ensiasunnonostajiin ja asunnonvaihtajiin. Muista ryhmistä suhteellisesti haavoittuvimmassa asemassa olisivat opiskelijat, yrittäjät ja suurituloisten tuloluokassa olevat lainanottajat, sillä näillä ryhmillä oli suhteellisesti korkeammat lainanhoitorasitteet kuin muilla tarkastelluilla ryhmillä.⁹

Luvussa 2.3.1 kotitalouskohtaisella vuoden 2019 aineistolla tehtyjen suuntaa antavien laskelmien perusteella taloudellisessa ahdingossa olevilla ei tyypillisesti ole asuntolainoja ja heillä on harvemmin muitakaan lainoja kuin suomalaisilla keskimäärin, kun kotitalouksien taloudellista ahdinkoa mitataan asumismenojen jälkeen jäävillä minimikulustasoa vastaavilla tuloilla luvussa 2.3.1 selitettävällä tavalla. Kun vuoden 2019 aineiston kotitalouksiin kohdistetaan 4 prosenttiyksikön korkosokki, joka kuvaa suurin piirtein jo toteutunutta korkotason nousua, taloudellisessa ahdingossa olevien määrä kasvaa, mutta edelleen asuntovelkaiset kotitaloudet ovat harvemmin taloudellisessa ahdingossa kuin asuntovelattomat. Tulokset ovat samansuuntaisia myös 6 prosenttiyksikön korkosokin tilanteessa: asuntovelattomia kotitalouksia on tässäkin tilanteessa taloudellisessa ahdingossa enemmän kuin asuntovelkaisia. Korkojen nousu lisää taloudellista ahdinkoa eniten nuorimmissa ikäluokissa, joiden joukossa taloudellinen tilanne on huonoin jo lähtötilanteessa.

Luvun 2.3.1 laskelmien mukaan noin 3 prosenttiyksikön nousu työttömyysasteeseen vaikuttaisi taloudellisessa ahdingossa olevien kotitalouksien määrään suunnilleen yhtä paljon kuin jo toteutunut korkotason nousu. Korkotason nousun vaikutus kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen on laaja-alaisempaa kuin työttömyyssokin, sillä merkittäväällä osalla kotitalouksista on jotain velkaa, kun taas vakavakin työttömyyssokki vaikuttaa huomattavasti pienempään osaan kotitalouksista.

⁹ Honkanen, J. ja Voutilainen, V. (2022). Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasitteesta sallii pääosin nykyisen kaltaisen lainanannon. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/suositus-asuntolainanhakijoiden-lainanhoitorasitteesta-sallii-paaosin-nykyisen-kaltaisen-lainanannon/>

Myös hieman korkeammalla kulutukseen jäävien tulojen oletuksella tehtyjen laskelmien perusteella asuntovelkaisten kotitalouksien tilanne on keskimäärin parempi kuin muiden kotitalouksien sekä vuoden 2019 lähtötilanteessa että tilanteessa, jossa oletetaan korkojen nousevan 4 prosenttiyksikköä ja työttömyyden noin 3 prosenttiyksikköä.

Kotitalouksien velkaantuneisuus voi syventää talouden laskukierrettä

Taloushistoria on osoittanut, että niiden maiden, joissa kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut suureksi, laskusuhdanteet ovat jyrkempiä ja pidempiä ja palautuminen taantumasta on hitaampaa. Lainojen tunnollinen lyhentäminen ei välttämättä anna kokonaiskuvaa siitä, millaisia seurauksia kasvaneet lainanhoitomenot voivat taloudelle tai kotitalouksille aiheuttaa. Mikäli lainanhoito uhkaa vaikeutua, velkaantuneet kotitaloudet pyrkivät sopeuttamaan talouttaan – yleensä ensin tinkimällä kulutuksestaan tai käyttämällä säästöjään. Jos suuri määrä kotitalouksia joutuu tällaisessa tilanteessa supistamaan kulutustaan jyrkästi, voi sillä olla merkittäviä kokonaistaloudellisia kerrannaisvaikutuksia.

Kotitalouksien maksukyvyyn heikkeneminen ja kulutuksen jyrkkä supistuminen vaikuttavat yritysten tuottamien tuotteiden ja palveluiden kysyntään. Heikentynyt kulutuskyky lisää yritysten talousvaikeuksia ja voi puolestaan johtaa yritysten maksuvaikeuksien kasvuun, konkursseihin ja lisätä työttömyyttä. Yritysten talousvaikeudet voivat aiheuttaa pankeille luottotappioita, mikä heikentää pankkien vakavaraisuutta ja luotonantokykyä.¹⁰ Luottotappiot pienentävät pankkien omia varoja ja mahdollisuuksia myöntää uusia lainoja talouskasvun tueksi. Talouden taantuma on tällöin syvempi ja toipuminen talouden häiriöistä hitaampaa. Talouden ja työllisyyden heikentyessä myös julkisen talouden tila heikkenee.

Kotitalouksien liiallisesta velkaantumisesta voi siis koitua ongelmia ja kustannuksia koko yhteiskunnalle ja myös niille kotitalouksille, joilla ei ole velkaa tai jotka pystyvät hoitamaan velkansa. Suorien luottoriskien lisäksi pankit ja kotitaloudet ovat alttiita välillisille riskeille, jotka voivat toteutua ja voimistua reaalityalouden kautta edellä kuvulla tavalla.

Suomen Pankin joulukuun 2022 ennusteen yhteydessä julkaistussa vaihtoehtoislaskelmassa tarkasteltiin, millaisia vaikutuksia ennakoitua heikommalla talouskehityksellä olisi kotitalouksien tilanteeseen. Oletuksena mallissa oli, että osa kotitalouksista on

¹⁰ Putkuri, H. (2019). Runsaasti velkaantuneet vähentävät kulutusta, kun talouskasvu alkaa hidastua. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/2/runsaasti-velkaantuneet-vahentavat-kulutusta-kun-talouskasvu-alkaa-hidastua/>

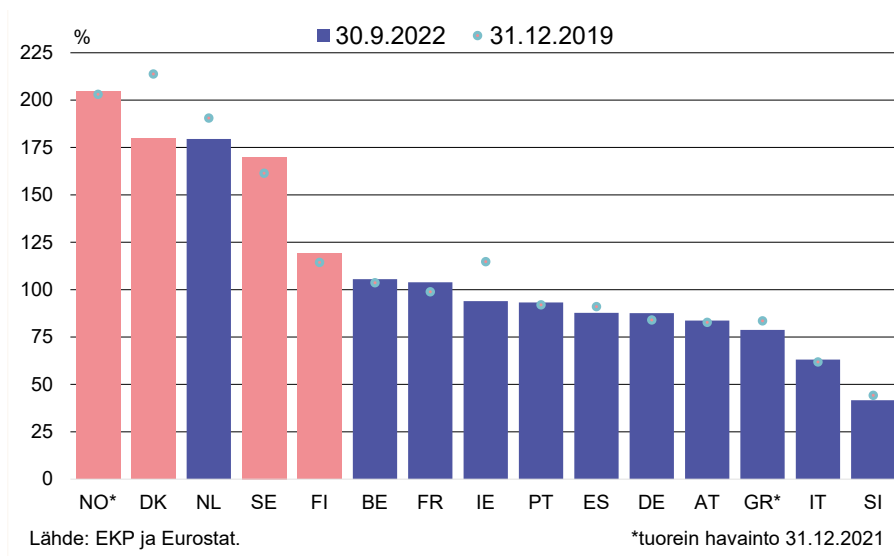
ns. luotto- tai likviditeettirajoitteisia, eli nämä kotitaloudet eivät pystyisi reagoimaan ostovoimansa supistumiseen käyttämällä säästöjään tai ottamalla uutta lainaa, vaan joutuisivat leikkaamaan kulutustaan. Tämä heikentää näiden kotitalouksien kykyä sopeutua ostovoiman heikkenemiseen ja nouseviin korkoihin. Korkojen noustessa velallisten kotitalouksien lainanhoitomenot kasvavat, ja luottorajoitteiden vuosi osa kotitalouksista joutuu supistamaan voimakkaasti kulutustaan. Tämän seurauksena bruttokansantuotteen supistuminen on voimakkaampaa kuin tilanteessa, jossa kotitalouksien ei tarvitse vähentää kulutusta yhtä paljon.¹¹

Kotitalouksien korkea velkaantuneisuus muissa Pohjoismaissa lisää Suomen talouden haavoittuvuutta. Pohjoismaissa kotitaloudet ovat kansainvälisessä ja eurooppalaisessa vertailussa poikkeuksellisen velkaantuneita (ks. kuvio 12¹²). Muissa Pohjoismaissa kuten Suomessakin pankkien luotonanto koostuu suurelta osin asuntolainoista ja lainoista kiinteistöalalle (ks. kuvio 20). Koska Suomi on tiiviisti sidoksissa muihin Pohjoismaihin – erityisesti tiiviisti kytkeytyneen pankkisektorin kautta – voivat muiden Pohjoismaiden pankkien kohtaamat ongelmat levitä nopeasti myös Suomen pankkisektoriin.¹³ Esimerkiksi luottotappioiden lisääntyminen ja siten pankkien vakavaraisuuden lasku yhdessä maassa voivat kiristää rahoitusoloja kaikissa maissa, joissa pankki toimii. Erityisesti suuri ja kasvava kotitalouksien velkaantuneisuus ja asuntomarkkinoiden häiriöt muissa Pohjoismaissa kasvattavat Suomen reaalitalouden todennäköisyyttä kohdata negatiivisia häiriöitä.

¹¹ Suomen Pankki (2022). Kotitalouksien kulutus voi olla kovilla energiakriisissä. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/4/kotitalouksien-kulutus-voi-olla-kovilla-energiakriisissa/>

¹² Muutamissa Euroopan maissa kotitalouksien velkaantuminen on viime vuosina vähentynyt. Vertailtavien maiden kesken on myös merkittäviä eroja mm. asuntomarkkinoiden toiminnassa ja luottomarkkinoiden ominaispiirteissä. Esim. joissain maissa kotitalouksia kannustaa velkaantumaan asuntolainojen antelias korkovähennys. Myös omistus- ja vuokra-asumisen suosio vaihtelee.

¹³ Ahoniemi, K. ja Nyholm, J. (2022). Pohjoismaiset asuntomarkkinariskit voivat heijastua Suomen talouteen. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/pohjoismaiset-asuntomarkkinariskit-voivat-heijastua-suomen-talouteen/>

Kuvio 12. Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin eri maissa

2.3.1 Simulaatiolaskelmia Tilastokeskuksen mikroaineistoilla

Seuraavat laskelmat on tehty Tilastokeskuksen vuodelta 2019 keräämillä aineistoilla, etenkin tulojaon palveluaineistolla.¹⁴ Tarkoitus on arvioida, kuinka suuri osa kotitalouksista olisi taloudellisessa ahdingossa erilaisten taloudellisten sokkien seurauksena.

Otoksessa on 9 474 todellista suomalaista kotitaloutta, joissa on 22 701 henkilöä. Otos on suunniteltu kattamaan kaikki asuntoväestön ryhmät. Jokainen kotitalous edustaa tunnettua määrää kotitalouksia, jotka ovat joidenkin havaittavien ominaisuuksien osalta samantapaisia. Aineiston avulla on siis mahdollista tehdä suuntaa antavia johtopäätöksiä kaikista kotitalouksista. Vuonna 2019 Suomessa oli asuntoväestöä 2,8 miljoonaa kotitaloutta, joissa oli 5,4 miljoonaa henkilöä. Luku on hieman pienempi kuin koko väestö, sillä mukaan ei lasketa erilaisissa laitoksissa ja asuntoloissa asuvia eikä asunnottomia.

¹⁴ Ks. myös Kauko K. (2023). Asuntolainoja, korkoriskejä ja sähkökriisi – Kuinka Suomen kotitaloudet selviytyisivät iskuista? Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntolainoja-korkoriskeja-ja-sahkokriisi/>

Aineistoissa on kustakin otoksen kotitaloudesta tietoa lukuisista muuttujista. Etenkin taloudellisista seikoista on runsaasti numerotietoja. Monet niistä ovat kotitalouskohtaisia, mutta joitain lukuja on raportoitu kullekin kotitalouden jäsenelle erikseen. Suurin osa tiedoista on erilaisista rekistereistä, esimerkiksi verotiedoista, mutta mukana on myös haastatteluvastauksia.

Keskeinen muuttuja aineistossa on käytettävissä oleva rahatulo vuodessa. Kyseessä on siis nettotulo maksettujen verojen ja mahdollisten muille kotitalouksille maksettujen tulonsiirtojen jälkeen. Tuloiksi ei ole laskettu laskennallista asuntotuloa omistusasumisesta.

Vuonna 2019 toimeentulotuen perusosa yksin asuvalle henkilölle oli 497 euroa. Perusosa on kiinteä summa jokapäiväisen elämän välttämättömiin menoihin, esimerkiksi ruokaan ja vaatteisiin, mutta ei asumiseen ja sähkөөn. Seuraavissa laskelmissa ahdingossa olevaksi lasketaan kotitalous, jolla olisi ollut käytettävissä vähemmän kuin nämä 497 euroa kuukaudessa kulutusyksikköä kohti laajasti ymmärrettyjen asumismenojen ja lainanhoitokulujen jälkeen. Lainanhoitokuluiksi lasketaan asuntolainojen korot ja kuoletukset sekä muiden lainojen korot mutta ei kuoletuksia. Vuoden 2019 todelliset korkomenot ja todelliset asuntolainojen lyhennykset ovat aineistossa. Asumismenoiksi lasketaan nyt vuokrat, yhtiövastikkeet (ml. rahoitusvastikkeet), tontinvuokrat, vesi, sähkö, muut lämmityskulut ja asuntolainan hoitokulut.

Kulutusyksikköjen määrä on sama kuin kotitalouden jäsenten lukumäärä vain yhden hengen talouksissa. Analyyseissä on käytetty OECD:n modifioitua määritelmää, jonka mukaan kulutusyksikköjen määrä muodostuu kotitalouden jäsenten saamien lukuarvojen summana. Ensimmäinen aikuinen saa arvon yksi, muut aikuiset arvon 0,5 ja jokainen lapsi arvon 0,3. Kahden aikuisen taloudessa on siis 1,5 kulutusyksikköä, kun taaskin kahden aikuisen ja kolmen lapsen taloudessa on 2,4 kulutusyksikköä.

Jokaisen skenaarion laskelma tehdään erikseen kullekin kotitaloudelle. Koska jokainen otoksen kotitalous edustaa tunnettua määrää koko väestön talouksia, on mahdollista laskea taloudellisen ahdingon yleisyys koko asuntoväestössä. Tuloksia on esitelty taulukossa yksi.

Jos yhden kulutusyksikön käytettävissä on oltava vähintään 497 euroa kuukaudessa asumis- ja lainanhoitokulujen jälkeen, Suomessa oli vuonna 2019 noin 120 000 ahdingossa olevaa kotitaloutta, joissa oli noin 150 000 jäsentä. Tämä oli noin 2,8 % asuntoväestöstä. 7,5 % näistä ahdingossa olevista kotitalouksista oli asuntovelkaisia, ja vain noin puolella oli mitään velkaa. Vuonna 2019 tyypillinen syy taloudellisiin ongelmiin oli siis jokin muu kuin liian suuri asuntolaina. Ilmeisesti keskeinen syy ahdinkoon on pienituloisuus: käytettävissä olevat vuotuiset nettorahatulot ennen asumis- ja lainahoitomenoja olivat ahdingossa olevilla kotitalouksilla keskimäärin noin 11 000 euroa, kun

kaikkien kotitalouksien keskiarvo oli noin 42 000 euroa. Asuntolainojen vähäinen merkitys ongelmille vuonna 2019 todennäköisesti johtui myös alhaisesta korkotasosta.

Alkuvuonna 2023 kahdentoista kuukauden euribor oli noin neljä prosenttiyksikköä korkeampi kuin keskimäärin vuonna 2019, joten simulaatiolaskelmassa oletetaan seuraavaksi neljän prosentin koronnousu kuvaamaan jo toteutuneen korkokehityksen todennäköisiä vaikutuksia. Korkomenojen kasvu lasketaan koronnousun ja kokonaisvelkämäärän tulona, jonka kahdestoistaosa vähennetään kunkin kotitalouden kuukausittain käytettävissä olevasta rahasummasta. Sokki vaikuttaa myös moniin, joilla ei ole asuntolainaa, sillä monilla kotitalouksilla on muita velkoja. Ahdingossa olevien kotitalouden asuntolainamäärä kasvaa laskelman mukaan noin kahteen miljardiin eli noin 1,7 prosenttiin asuntolainakannasta, ja noin kaksi prosenttia asuntovelkaisista kotitalouksista olisi ahdingossa.

Laskelma antanee liian synkän kuvan seurauksista monille velallisille, sillä monissa tapauksissa korkojen nousu johtaa lainasopimusehtojen mukaan pienempään lyhenykseen. Monissa lainoissa on myös erilaisia korkosuojauksia, minkä lisäksi pienehkö määrä lainoista on täysin kiinteäkorkoisia. Laskelmissa käytetty korkomenojen lisääntyminen siis edellyttäisi vielä voimakkaampaa markkinakorkojen nousua. Toisaalta aineistossa ei ole tietoa asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainaosuuksista, eikä rahoitusvastikkeisiin näin ollen ole voitu kohdistaa vastaavaa korkosokkia kuin muihin lainoihin, joten siltä osin tulokset ovat liian optimistisia. Kotitalouksien korkotulojen odotetaan pysyvän muuttumattomina. Myöskään muiden kustannusten, ansiotulojen tai tulonsiirtojen kasvua vuoden 2019 tilanteesta ei ole laskelmissa huomioitu.

Jos korkojen odotetaan nousevan vielä kahdella prosenttiyksiköllä niin, että nousua olisi kaikkiaan kuusi prosenttiyksikköä vuodesta 2019, ahdingossa olevien kotitalouksien lukumäärä kasvaisi 156 000:een. Jopa tämän suuruisen korkosokin jälkeen vaikeampi tilanne olisi yhä muilla kuin asuntovelallisilla parissa: ahdingossa olisi 6,4 % asuntovelattomista kotitalouksista, kun taas asuntovelkaisista kotitalouksista 3,8 % olisi ahdingossa.

Seuraavaksi laskelmiin sisällytetään työttömyyden paheneminen. Nyt laskelmissa oletetaan, että kolme prosenttia työllisistä päätyisi työttömiksi, mikä vastaisi vajaan kolmen prosenttiyksikön lisäystä työttömyysprosentissa, joka lasketaan työttömien osuutena koko työvoimasta. Suunnilleen yhtä voimakas työttömyyden lisäys koettiin viimeksi finanssikriisin aikoihin, jolloin työttömyysaste nousi Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan tammikuusta 2009 tammikuuhun 2010 runsaat 2,5 prosenttiyksikköä. Työttömiksi jääviksi valitaan satunnaisesti kolme prosenttia niistä henkilöistä, joilla oli nettomääräisesti enemmän palkkatuloja kuukautta kohti vuonna 2019 kuin mitä oli peruspäiväraha nettona, noin 580 euroa kuukaudessa. Jos henkilöllä ei ole

palkkatuloja, tai ne ovat hyvin pienet, työttömyyssokki ei voi vaikuttaa hänen tuloihinsa. Työttömäksi joutuvan henkilön ja koko kotitalouden nettorahatuloja vähennetään. Vähennys on aineiston mukaisen nettopalkan ja oletetun nettoperuspäivärahan erotuksen verran.

Kotitalouden muut tulot eivät muutu. Laskelma on sikäli pessimistinen, että todellisuudessa merkittävä osa työttömäksi jäävistä saisi ensin ansiosidonnaista päivärahaa. Jos 4 prosentin korkosokki ja työttömyyssokki oletetaan samanaikaisesti, kaikista kotitalouksista 5,6 % ja asuntovelkaisista 3,1 % olisi ahdingossa. Laskelmien työttömyyssokki vaikuttaisi ahdingossa olevien lukumäärään vain suunnilleen yhtä paljon kuin todellisuudessa jo toteutunut korkotason nousu. Tämä vaikuttaa epäintuitiiviselta, mutta selitys on melko yksinkertainen: 97 % palkansaajista saisi pitää työpaikkansa, ja merkittävä osa väestöstä on muita kuin palkansaajia. Etenkin eläkeläistalouksia on runsaasti. Korkosokki vaikuttaa paljon laajemmin, noin kolmasosaan kotitalouksista. Monilla velkaisilla on vain niukasti taloudellista liikkumavaraa, joten pienikin lisäongelma saa ahdingon määritelmän täyttymään.

Jos tarkastellaan hyvin suppeiksi rajattuja osia väestöstä, otoksessa on ehkä vain muutama kotitalous, joka vajoaisi ahdinkorajan alapuolelle jonkin sokin seurauksena. Tarkkoja lukuja suppeista osajoukoista ei siis kannata esittää. Joitain alustavia johtopäätöksiä korkojen nousun vaikutuksesta eri väestöryhmiin voi kuitenkin tehdä. Korkojen nousu ei vaikuta lisäävän ahdingossa olevien osuutta erityisen voimakkaasti pääkaupunkiseudulla, vaikka suurimmat asuntolainat ovat usein siellä. Sen sijaan vaikutus monilapsisten perheiden ahdinkoon olisi melko voimakas. Korkojen nousu lisää taloudellista ahdinkoa eniten nuorimmissa ikäluokissa, joiden joukossa tilanne on huonoin jo ilman mitään lisäsokkeja.

Viimeisenä taulukon yksi laskelmana kokeiltiin vielä sähkölaskujen kaksinkertaistamista, joka tehtiin yksinkertaisesti kertomalla vuonna 2019 sähköön käytetty rahamäärä kahdella. Tämän sokin oletetaan toteutuvan yhdessä toteutuneen korkojen nousun (+ 4 prosenttiyksikköä) kanssa mutta ilman työttömyyden lisääntymistä. Tämän sokin vaikutus ahdingossa olevien lukumäärään on samankaltainen kuin työttömyyssokin. Aineistosta käy myös ilmi, että asuntovelkaisuus ja sähkölämmitteisessä pientalossa asuminen ovat tilastollisesti yhteydessä toisiinsa. Asuntonsa omistavista kotitalouksista noin 40 % asuu pientaloasunnoissa, jotka ovat kokonaan tai ainakin osittain sähkölämmitteisiä. Vuokralaistalouksista vain noin 8 % asuu sähkölämmitteisissä pientaloissa.

Taulukko 2. Ahdingossa olevat eri skenaarioissa, lukumäärä ja osuus

| Minimikulutus 497 €/kk kulutusyksikköä kohti | | | | | | | |
|---|----------|-------|----------|-------|----------|-------|--|
| Korkojen nousu %-yks v:sta 2019 | 0 | | 4 | | 6 | | Olemassa |
| Työttömyyden lisäys, %-yksikköä | 0 | | 0 | | 0 | | kaikkiaan |
| Kotitalouksia ahdingossa | 120 000 | 4,3 % | 136 000 | 4,9 % | 156 000 | 5,6 % | 2 787 000 |
| Niissä henkilöitä | 150 000 | 2,8 % | 183 000 | 3,4 % | 218 000 | 4,0 % | 5 440 000 |
| Ei-asuntovelkaisia kotitalouksia | 111 000 | 5,9 % | 118 000 | 6,2 % | 122 000 | 6,4 % | 1 893 000 |
| Niissä henkilöitä | 133 000 | 4,2 % | 144 000 | 4,6 % | 149 000 | 4,8 % | 3 132 000 |
| Asuntovelkaisia kotitalouksia | 9 000 | 1,0 % | 18 000 | 2,0 % | 34 000 | 3,8 % | 894 000 |
| Niissä henkilöitä | 17 000 | 0,7 % | 39 000 | 1,7 % | 69 000 | 3,0 % | 2 308 000 |
| Asuntol. ahdingossa olevilla, milj. € | 500 | 0,4 % | 2 000 | 1,7 % | 4 200 | 3,6 % | 117 000 |
| Muita l. ahdingossa olevilla, milj. € | 700 | 2,5 % | 1 800 | 6,4 % | 2 300 | 8,2 % | 28 000 |
| Korkojen nousu %-yks v:sta 2019 | 0 | | 4 | | 4 | | |
| Työttömyyden lisäys, %-yksikköä | 3 | | 3 | | | | Sähkön hinta kaksinkertaistuu |
| Kotitalouksia ahdingossa | 137 000 | 4,9 % | 155 500 | 5,6 % | 159 000 | 5,7 % | |
| Niissä henkilöitä | 177 000 | 3,3 % | 217 000 | 4,0 % | 214 000 | 3,9 % | |
| Ei-asuntovelkaisia kotitalouksia | 121 000 | 6,4 % | 127 500 | 6,7 % | 131 000 | 6,9 % | |
| Niissä henkilöitä | 145 000 | 4,6 % | 155 000 | 4,9 % | 159 000 | 5,1 % | |
| Asuntovelkaisia kotitalouksia | 16 000 | 1,8 % | 28 000 | 3,1 % | 28 000 | 3,1 % | |
| Niissä henkilöitä | 32 000 | 1,4 % | 62 000 | 2,7 % | 55 000 | 2,4 % | |
| Asuntolainoja ahdingossa olevilla, milj. € | 1 100 | 0,9 % | 3 100 | 2,6 % | 2 600 | 2,2 % | |
| Muita lainoja ahdingossa olevilla, milj. € | 900 | 3,2 % | 2 000 | 7,1 % | 2 000 | 7,1 % | |

Minimikulutus 497 euroa kuukaudessa kulutusyksikköä kohti on hyvin vaatimaton elintaso, vaikka summasta ei tarvitsisi maksaa asumista eikä lainanhoitokuluja. Vertailun vuoksi laskelmia on tehty myös korkeammalla minimikulutuksella, joksi on valittu 750 euroa kulutusyksikköä kohti kuukaudessa. Valitun kulutusrajan alle jäävien kotitalouksien lukumäärä on tietenkin paljon suurempi kaikissa skenaarioissa. (Ks. taulukko 2) Suhteessa suurin ero pienemmällä vähimmäiskulutuksella tehtyihin laskelmiin

on, että asuntovelkaisten kotitalouksien joutuminen 750 euron kulutusrajan alle on paljon tavallisempaa. Silti asuntovelkaisten tilanne on näissäkin laskelmissa keskimäärin parempi kuin muiden riippumatta siitä, oletetaanko työttömyyden paheneminen vai ei.

Taulukko 3. Kulutusrajan alle jäävät eri skenaarioissa, suurempi vähimmäiskulutus

| Minimikulutus 750 €/kk kulutusyksikköä kohti | | | | |
|---|----------|--------|----------|--------|
| Korkojen nousu %-yks v:sta 2019 | 4 | | 4 | |
| Työttömyyden lisäys, %-yksikköä | 0 | | 3 | |
| Kotitalouksia kulutusrajan alla | 390 700 | 14,0 % | 416 400 | 14,9 % |
| Niissä henkilöitä | 547 000 | 10,1 % | 599 000 | 11,0 % |
| Ei-asuntovelkaisia kotitalouksia | 330 700 | 17,5 % | 342 400 | 18,1 % |
| Niissä henkilöitä | 415 000 | 13,2 % | 432 000 | 13,8 % |
| Asuntovelkaisia kotitalouksia | 60 000 | 6,7 % | 74 000 | 8,3 % |
| Niissä henkilöitä | 132 000 | 5,7 % | 167 000 | 7,2 % |
| Asuntolainoja kulutusrajan alla olevilla, milj. € | 5 100 | 4,4 % | 6 500 | 5,6 % |
| Muita lainoja kulutusrajan alla olevilla, milj. € | 3 000 | 10,7 % | 3 300 | 11,8 % |

2.4 Asuntomarkkinat

Kotitalouksien taloudelliset vaikeudet ja korkojen nousu voivat vaikuttaa asuntomarkkinoihin vaimentaen asuntojen hintojen kehitystä ja asuntorakentamista. Jos tällainen kehitys on jyrkkää, se voi osaltaan uhata kokonaistaloudellisen kehityksen vakautta. Asuntojen hintojen viimeaikainen aleneminen ja asuntorakentamisen väheneminen eivät ainakaan toistaiseksi näytä muodostavan merkittävää uhkaa kotitalouksille ja kokonaistaloudelliselle kehitykselle.

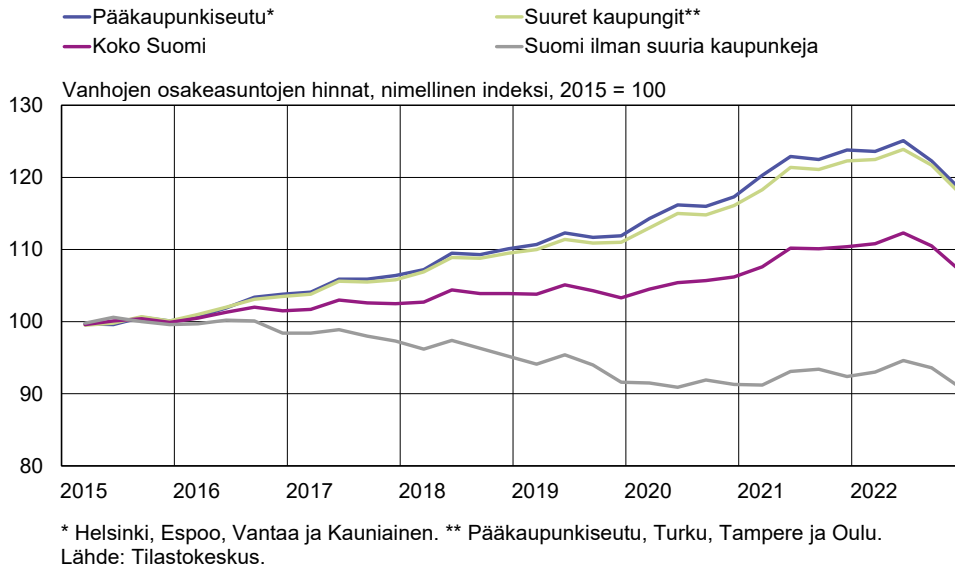
Asuntojen hinnat kallistuivat vuodesta 2015 kesään 2022 eniten pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa. Nousu oli nopeinta Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Muualla kuin suurissa kaupungeissa asunnot keskimäärin halpenivat.¹⁵

Asuntojen hintojen nousu kiihtyi vuosina 2020–2021, ja hinnat kallistuivat ympäri Suomea. Asuntojen kysynnän kasvu pandemian alkuvaiheen jälkeen kohotti hintoja, mutta samaan aikaan runsas rakentaminen lisäsi tarjontaa ja saattoi osaltaan hillitä nousupaineita.

Kotitalouksien lainanotto kasvoi pandemian aikana sekä omistus- että sijoitusasuntojen hankintaa varten. Myös suuret ammattimaiset sijoittajat kasvattivat sijoituksiaan asuinkiinteistöihin. Asuntoja rakennettiin kasvukeskuksissa vilkkaasti sekä omistusettä vuokratyöhön.

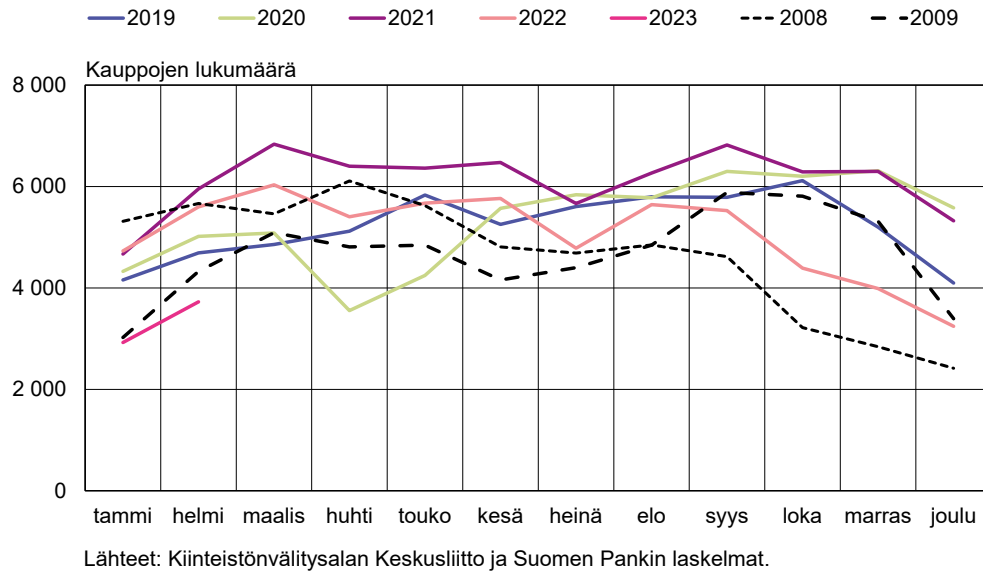
Korkomenojen ja muiden elinkustannusten nopea kasvu on kääntänyt asuntojen hinnat noususta laskuun vuoden 2022 puolivälin jälkeen. Asuntojen nimelliset hinnat laskevat vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla keskimäärin noin 5 % korkeimmilta tasoiltaan. Asunnot halpenivat puolen vuoden takaisesta eniten pääkaupunkiseudulla (-6,0 %) ja suurissa kaupungeissa (-5,5 %). Lasku oli kaikkein nopeinta pääkaupunkiseudun kerrostaloyksiyöissä (-7,1 %). Asuntomarkkinoiden käänne siis ollut jyrkin pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa ja etenkin niiden pienissä asunnoissa.

¹⁵ Putkuri, H. (2023). Suurten kaupunkien asuntomarkkinoilla käänne – mitä on odotettavissa? Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2023/suurten-kaupunkien-asuntomarkkinoilla-kaanne-mita-on-odotettavissa/>

Kuvio 13. Asuntojen hinnat alueittain Suomessa

Myös asuntokauppojen määrä hiipui vuoden 2022 loppua kohti, ja kauppa pysyi vai-
suna myös alkuvuonna 2023. Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet, ja asuntoja on
runsaasti tarjolla (myynnissä ja rakenteilla) samaan aikaan, kun kysyntä on notkahta-
nut selvästi.

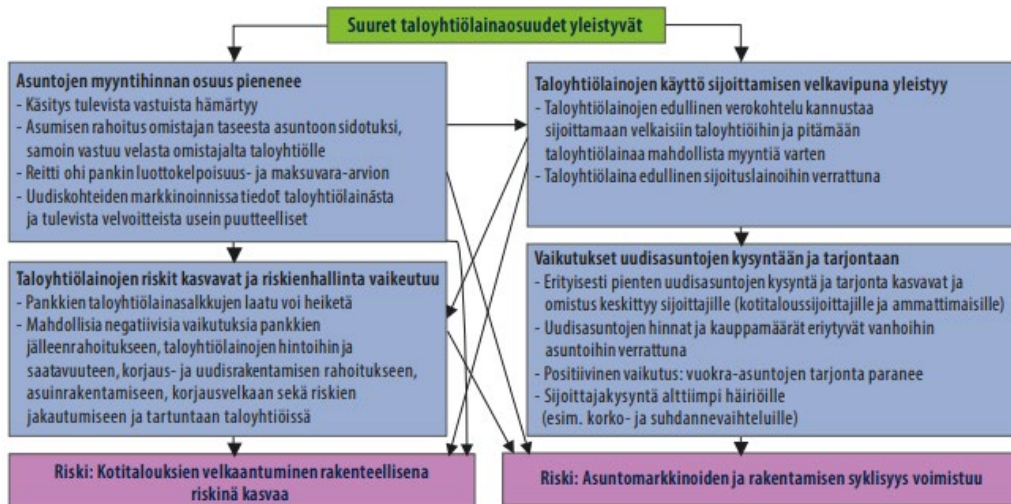
On tavallista, että asuntokauppojen määrä reagoi hyvin nopeasti ja voimakkaasti, kun
taloudessa on poikkeuksellista epävarmuutta. Näin tapahtui myös globaalien finanssi-
kriisin aikana syksyllä 2008 ja pandemian alkuvaiheessa keväällä 2020.

Kuvio 14. Vanhojen asuntojen kauppa Suomessa kuukausittain

Asuntojen hintojen lasku on yleensä harvinaista kasvukeskuksissa. On silti tavallista, että talouden häiriötilanteissa asunnot halpenevat enemmän siellä, missä asunnot ovat kalliimpia ja lainat suurempia kuin muualla Suomessa. Suurten kaupunkien yksiot ovat olleet kysytyjä sijoituskohteita, ja viime vuosina niitä on myös rakennettu runsaasti. Sijoittajakysynnän ja rakennustuotannon vaihtelut voivat osaltaan voimistaa asuntomarkkinoiden heiluntaa nousu- ja laskusuhdanteissa. Hyvin suuret taloyhtiölainat ja asentosijoittamisen kasvu ovat viime vuosien uusi ilmiö, jota poikkeuksellisen matala korkotaso siivitti.¹⁶ Vastaavista riskeistä ei ole aiempaa kokemusta tilanteessa, jossa kustannukset ovat nopeassa kasvussa.

¹⁶ Suurten taloyhtiölainaosuuksien riskejä uudisrakentamisen rahoituksessa on käsitelty valtiovarainministeriön julkaisussa 2019:56 Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161807/VM_2019_56_Selvitys_keinoista_ehkaista_kotalouksien_liiallista_velkaantumista.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Kuvio 15. Suurten taloyhtiölainaosuuksien riskit



Lähde: Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista, Valtiovarainministeriön julkaisuja 2019:56.

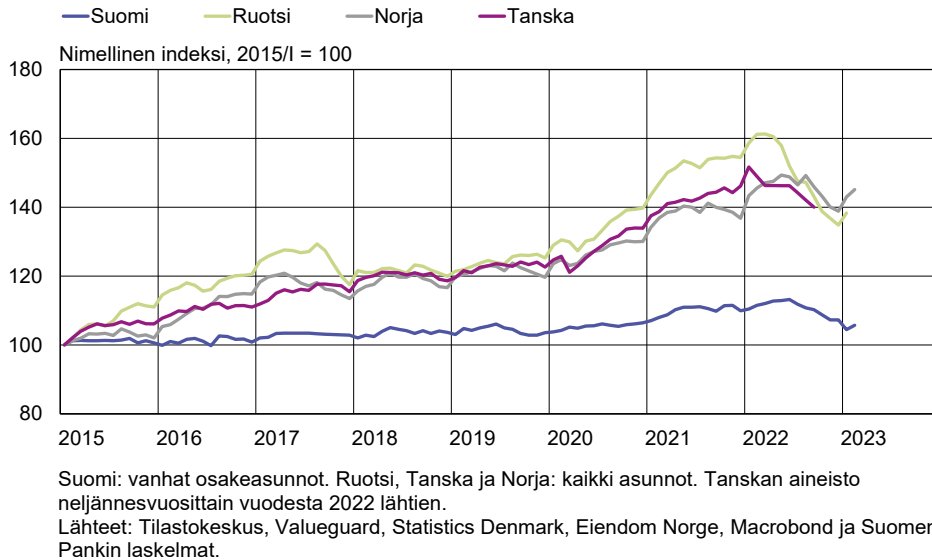
Suomen asuntomarkkinoilla on sijoittajina ja vuokranantajina laaja joukko yksityishenkilöitä sekä ammattimaisia yksityisiä ja julkisia toimijoita, kuten erilaisia yhtiöitä, yhteisöjä ja rahastoja.¹⁷ Riskejä liittyy erityisesti suurta velkavipua käyttäneiden kotitalouksien ja muiden yksityisten asuntosijoittajien kykyyn selvitä tilanteessa, jossa korot ja muut kustannukset ovat nousseet nopeasti. Asuntosijoittamisen riskejä kasvattavat vaihtuvakorkoisten lainojen suuri määrä ja korkosuojausten vähäisyys etenkin taloyhtiöiden lainoissa.

Useissa asuntomarkkinaennusteissa asuntojen hintojen odotetaan edelleen laskevan. Asuntojen hinnat mukautuvat vähitellen, kun sekä ostajat että myyjät sopeutuvat korkojen ja muiden kustannusten nousuun. Asuntokaupan voi odottaa pysyvän aiempaa vaimeampana, kunnes epävarmuus korkojen noususta ja talouden näkymistä alkaa hälventyä. Menneet kriisit ovat kuitenkin osoittaneet, että asuntomarkkinoilla on myös kykyä toipua hyvin nopeasti. Taloudellinen toimeliaisuus ja väestönkasvu painottuvat yhä suuriin kaupunkeihin ja niiden liepeille. Tämä ylläpitää asuntojen kysyntää halutuimmilla alueilla. Kunhan talouden näkymät kirkastuvat, epävarmuuden aikana patoutunut kysyntä voi purkautua ripeästi.

¹⁷ Koskinen, K., Voutilainen, V. ja Putkuri, H. (2022). Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kavussa/>

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät ovat kääntyneet laskuun myös muissa Pohjoismaissa, ja asuntolainakannan kasvu on hidastunut.¹⁸

Kuvio 16. Asuntojen hinnat Pohjoismaissa



2.5 Pankkisektorin näkymät

Kotitalouksien taloudelliset vaikeudet ja asuntomarkkinakehityksen vaimeneminen voivat vaikuttaa pankkien tilaan etenkin, jos pankkien edellytykset kantaa riskejä ovat lähtötilanteessa heikot. Jos pankkien luotonantokyky heikkenisi, se voisi vaikeuttaa entisestään kotitalouksien ja asuntomarkkinoiden tilaa. Tällöin kasvaisi riski kokonaistaloudellisen kehityksen tuntuvasta heikkenemisestä.

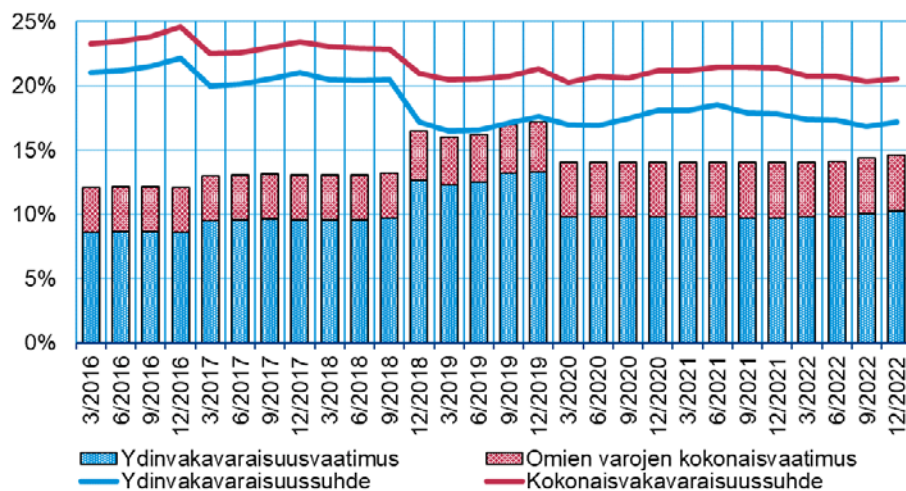
Pankkien vakavaraisuus pysynyt vahvana – korkojen nousu tukee pankkien kannattavuutta

Kansainvälisten pankki- ja rahoitusmarkkinoiden viime viikkojen rauhattomuudesta huolimatta Suomen rahoitusjärjestelmä on pysynyt vakaana ja pankkisektorin vakavaraisuus vahvana. Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhde heikkeni vuoden

¹⁸ Ahoniemi, K. (2022). Asuntojen hinnat laskussa Pohjoismaissa – pankit kestävät riskejä hyvin. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-pohjois-maissa-pankit-kestavat-riskeja-hyvin/>

2022 aikana 0,6 prosenttiyksiköllä 17,2 prosenttiin ja kokonaisvakavaraisuussuhde 0,8 prosenttiyksiköllä 20,6 prosenttiin (Kuvio 17). Vakavaraisuussuhteiden heikkene- mistä vuoden 2022 aikana selittivät pääasiassa pankkien voitonjako sekä vakavarai- suuslaskennan sisäisten mallien pankkikohtaiset muutokset. Suomen pankkisektorin vakavaraisuussuhteet ovat edelleen eurooppalaista keskitasoa vahvempia.

Kuvio 17. Suomen pankkisektorin vakavaraisuussuhteet ja –vaatimukset



Lähde: Finanssivalvonta

Suomalaispankeilla on edelleen runsaasti pääomia vaatimuksiin nähden. Suomalais- pankkien omien varojen ylijäämä suhteessa kokonaisvakavaraisuusvaatimukseen oli vuoden 2022 lopussa 14,3 mrd. euroa, mikä vastaa noin 6,0 prosenttia pankkisektorin riskipainotettujen erien kokonaismäärästä. Pankkisektorin ylimääräisiä puskureita ovat viime vuosina kasvattaneet erityisesti pandemian alkaessa keväällä 2020 tehdyt makrovakauspuskurien kevennykset. Näistä kevennyksistä ollaan kuitenkin vähitellen luopumassa sekä Suomessa että muualla Euroopassa.

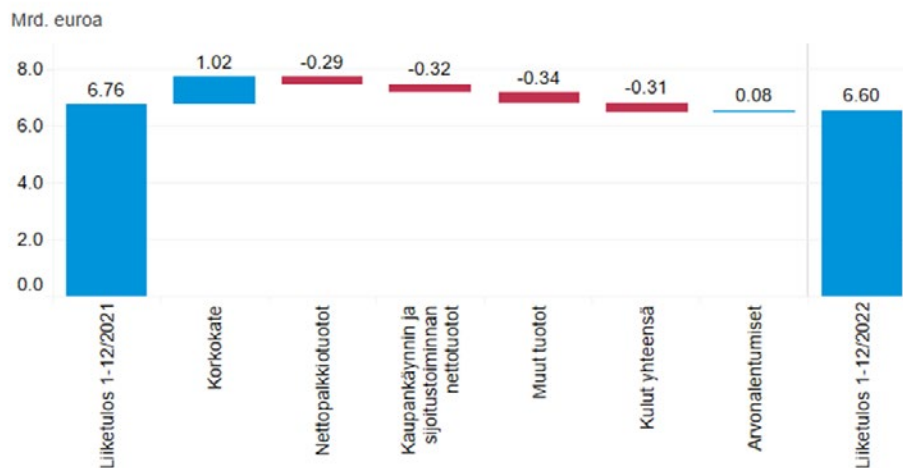
Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävillä luottolaitoksille (O-SII) asettavia lisäpääomavaatimuksia korotettiin joidenkin pankkien osalta 1.1.2023 alkaen. Pankki- sektorin pääomavaatimuksia on jo nostanut ja nostaa myös lähitulevaisuudessa muissa Pohjoismaissa asetettujen muuttuvien lisäpääomavaatimusten kasvattaminen. Lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta päätti maaliskuun 2023 lopussa asettaa luotto- laitoksille 1,0 prosentin suuruisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen.¹⁹ Järjestelmä- riskipuskurivaatimusta koskeva päätös tulee voimaan siirtymäajan jälkeen 1.4.2024.

¹⁹ Finanssivalvonnan lehdistötiedote 30.3.2023. Makrovakauspäätös: Luottolaitoksille asetetaan järjestelmäriskipuskurivaatimus, lainakatto säilytetään aiemmalla tasolla.

Pääomavaatimusten kasvattaminen vahvistaa suomalaisen luottolaitossektorin riskikantokykyä.

Korkojen nousu tuki pankkisektorin kannattavuutta etenkin vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla. Korkokatteen positiivisesta kehityksestä (+14 %) huolimatta pankkisektorin liiketulos jäi hieman edellisvuodesta (Kuvio 18). Tätä selitti erityisesti alkuvuoden 2022 ajoittunut merkittävä kertaluonteinen kulukirjaus Nordean Venäjän toimintojen alasajoon liittyen sekä omaisuudenhoidon pienentyneet palkkiotuotot epävarmassa markkinatilanteessa. Pankkisektorin liikevoitto oli tammi-joulukuussa noin 6,6 mrd. euroa (1–12/2021: 6,8 mrd. euroa).

Kuvio 18. Suomalaispankkien liiketuloksen muutos v. 2022 edellisestä vuodesta



Lähde: Finanssivalvonta

Suomalaispankkien arvonalentumiskirjaukset ovat pysyneet matalina. Vuonna 2022 suomalaispankit kirjasiivat luotoistaan arvonalentumisia vain noin 0,06 %. Suomalaispankit ovat varautuneet tuleviin luottotappioihin johdon harkintaan perustuvilla ylimääräisillä luottotappiovarauksilla. Suurinta osaa pandemian aikana tehdyistä ylimääräisistä varauksista ei ole purettu, vaan niitä on kohdennettu uudelleen kattamaan inflaation ja korkotason myötä kohonneita luottoriskejä. Jotkut pankit ovat vuoden 2022 aikana hieman myös kasvattaneet näitä varauksia.

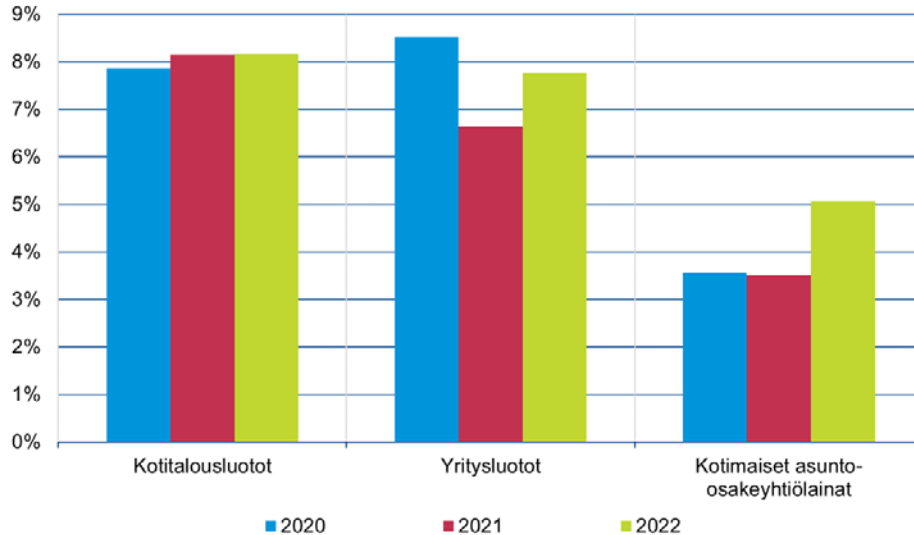
<https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2023/makrova-kauspaatos-luottolaitoksille-asetetaan-jarjestelmariskipuskurivaatimus-lainakatto-sailytetaan-aiemmalla-tasolla/>

Suomalaispankkien kuluvan vuoden kannattavuusnäkymät ovat pääosin positiiviset. Erityisesti korkokatteen odotetaan kasvavan ja vahvistavan tulosta myös kuluvana vuotena. Toisaalta talletuskorkojen nousupaineet sekä markkinavarainhankinnan hinnan nousu syövät korkokatetta. Suomalaispankkien luottotappioiden arvioidaan pysyvän maltillisina odotetussa talous- ja asuntomarkkinakehityksessä.

Ongelmaluottojen määrä pysynyt matalana – varhaisia merkkejä luottoriskien kohoamisesta sodan vaikutuksille alttiilla yritystoimialoilla sekä taloyhtiölainoissa

Korkea inflaatio, korkojen nopea nousu ja heikentyvä talouskasvu rasittavat pankki-asiakkaiden velanhoitokykyä ja kasvattavat pankkien luottoriskejä. Kotitalouksien ennätyskorkea velkaantuneisuus ja suomalaisten luottojen erityisen suuri korkoherkkyys ovat Suomen rahoitusjärjestelmälle ominaisia haavoittuvuuksia, jotka osaltaan kohottavat näitä riskejä.

Toimintaympäristön merkittävästä heikkenemisestä huolimatta suomalaispankkien ongelmaluottojen määrä on pysynyt matalana. Vuoden 2022 lopussa suomalaispankkien järjestämättömien luottojen osuus oli kotitaloussektorilla 1,4 prosenttia (12/2021: 1,4 %) ja yrityssektorilla 1,3 prosenttia (12/2021: 2,1 %). Suomalaispankkien luottokannassa on kuitenkin havaittavissa varhaisia merkkejä luottoriskien kohoamisesta. Luottoja siirtyi vuonna 2022 nettomääräisesti enemmän korkeamman luottoriskin arvonalentumisluokkiin kuin sieltä pois sekä kotitalous- että yrityssektorilla. Luottoriskiltään kohonneiden luottojen osuus kasvoi etenkin sodan vaikutuksille erityisen alttiilla yritystoimialoilla ja kotimaisissa asunto-osakeyhtiölainoissa (Kuvio 19). Asunto-osakeyhtiölainojen osalta luottoriskiltään kohonneiden luottojen kasvu on ollut varsin laaja-alaista sekä alueellisesti että taloyhtiön iän perusteella tarkasteltuna.

Kuvio 19. Luottoriskiltään kohonneiden ja arvoltaan alentuneiden luottojen osuudet

Lähde: Finanssivalvonta, Suomen Pankki

Pankkien taloudellinen tila on hyvin riippuvainen kiinteistömarkkinoiden kehityksestä. Kiinteistövakuudellisten luottojen osuus kaikista pankkien myöntämistä luotoista oli 2022 lopussa 51 %. Asuntojen hinnat ovat laskeneet kaikissa Pohjoismaissa ja erityisesti Ruotsissa. Riskinä on luottotappioiden nousu, jos asuntojen ja kiinteistöjen hinnat sekä niiden vakuusarvot laskevat ja lainanottajille tulee samalla maksuvaikeuksia. Toisaalta pankit myöntäessään asuntoluottoja arvostavat asuntovakuuden arvon selkeästi alle sen luotonmyöntöhetken markkina-arvon. Tämä antaa puskuria mahdollisiin luottotappioihin laskevien kiinteistöhintojen ympäristössä.

Pankkien likviditeettitilanne pysynyt hyvänä – pankkien varainhankinta kuitenkin altis markkinahäiriöille ja varainhankintakustannusten nousulle

Suomalaispankkien likviditeettitilanne on pysynyt hyvänä suhteessa sitoviin viranomaisvaatimuksiin. Suomen pankkisektorin lyhytaikaista maksuvalmiusriskiä mittaava maksuvalmiussuhde (LCR) oli vuoden 2022 lopussa 176 % (vähimmäisvaatimus 100 %). Vastaava suhde oli syyskuun 2022 lopussa EU-alueella keskimäärin 162 %. Suomen pankkisektorin LCR-vaatimuksen täyttämiseen kelpaavien likvidien varojen laatu on myös pysynyt hyvänä. Suurin osa (97 %) LCR-reserveistä koostuu edelleen kaikkein likvideimmistä eli tason 1 varoista. Vahva LCR ja hyvälaatuiset reservit tuovat turvaa mahdollisessa lyhyessä maksuvalmiuskriisissä, mutta LCR kattaa vain 30 päivän ajanjakson. Likviditeettireservit voivat kuitenkin pitkittyneessä tai rajussa ja

äkillisessä kriisissä olla riittämättömät. Erityisesti LSI-pankkien likviditeettireservit suhteessa taseeseen ovat kasvusta huolimatta edelleen pienet, keskimäärin vain 17 %, kun suomalaisilla SI-pankeilla vastaava suhde on 24 %.

Pankkisektorin varainhankinnan vakautta mittaava pysyvän varainhankinnan vaatimus (net stable funding ratio, NSFR) oli vuoden 2022 lopussa 119 % (vähimmäisvaatimus 100 %). EU-alueen keskimääräinen NSFR-suhde oli syyskuun 2022 lopussa 127 %. Vaatimuksen tarkoituksena on vähentää pankkien liiallista riippuvuutta lyhytaikaisesta markkinavarainhankinnasta sekä rajata pankkien varojen ja velkojen maturiteettieroja.

Sitovat viranomaisvaatimukset eivät kata kaikkia likviditeettiriskejä, joille pankit ovat altistuneet epävarmassa markkinatilanteessa. Suomalaispankkien voimakas riippuvuus markkinavarainhankinnasta altistaa pankit markkinahäiriöille ja varainhankintakustannusten nousulle. Suomalaispankkien varainhankinnan kustannukset ovat nousseet, ja etenkin pienemmillä pankeilla on ollut aika ajoin haasteita houkutella riittävästi kysyntää joukkovelkakirjalainoilleen. Epävarmassa markkinatilanteessa liikkeeseenlaskujen ajoituksen ja varainhankintatarpeiden ennakoinnin merkitys onkin kasvanut.

Finanssivalvonnan vuonna 2022 toteuttama teema-arvio sen suorassa valvonnassa olevien pankkien likviditeettiriskeistä osoitti puutteita pankkien likviditeettistressitestauksessa ja varainhankintasuunnittelussa. Pankkien omien likviditeettistressitestien skenaariot ja tulokset olivat huomattavasti Finanssivalvonnan ja Euroopan keskuspankin soveltamia skenaarioita optimistisempia. Optimistisuus näkyi myös pankkien varainhankintasuunnitelmissa ja varainhankinnan varautumissuunnitelmissa. Häiriötilanteiden vaikutuksia ei otettu niissä riittävällä tavalla huomioon. Suomalaispankkien varainhankinnan ja likviditeettipuskurien haavoittuvuuksista huomautettiin myös IMF:n taannoisessa Financial Sector Assessment Program (FSAP) -harjoituksessa.

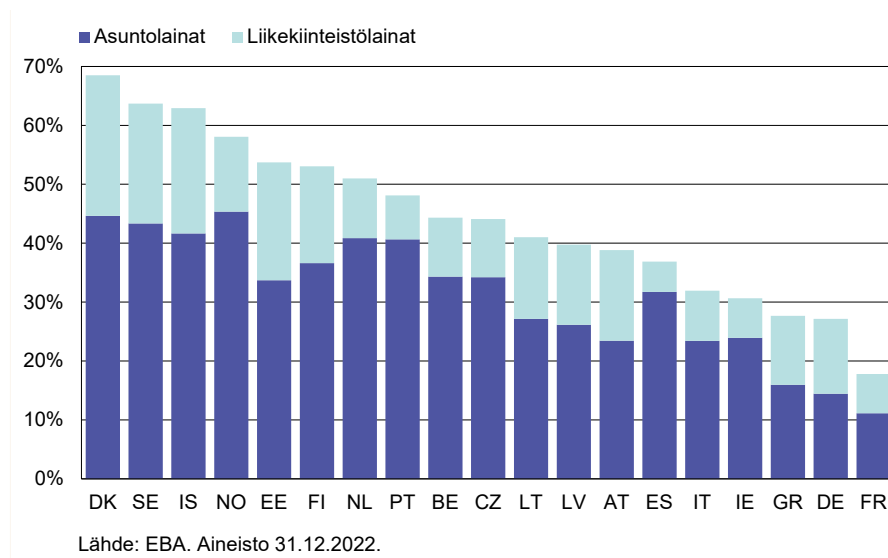
Suomen pankkisektori on vahvasti kytkeytynyt muihin Pohjoismaihin

Suurilla pohjoismaisilla pankeilla on toimintaa useissa alueen maissa, mikä lisää pohjoismaisten pankkien kytkeytyneisyyttä. Pohjoismaiset pankit ovat eurooppalaisittain kärjessä, kun vertaillaan kiinteistövakuudellisten luottojen osuutta lainakannasta.²⁰ Kaikissa Pohjoismaissa yli puolet pankkisektorin lainakannasta on sidoksissa kiinteistöihin. Jos yhdessä maassa alkaisi kerääntyä luottotappioita esimerkiksi kiinteistövakuudellisista lainoista, voisi se heikentää pankin lainanmyöntökykyä myös muissa

²⁰ Ahoniemi, K. (2022). Asuntojen hinnat laskussa Pohjoismaissa – pankit kestävät riskejä hyvin. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-pohjois-maissa-pankit-kestavat-riskeja-hyvin/>

Pohjoismaissa. Pohjoismaat ovat myös Euroopan kärkikastia kotitalouksien velkaantumisessa tuloihin nähden. Lisäksi maiden taloudet ovat kytköksissä toisiinsa kansainvälisen kaupan kautta.

Kuvio 20. Kiinteistövakuudellisten lainojen osuus lainakannasta maittain



Pankkien runsaat kiinteistövakuudelliset lainat muodostavat haavoittuvuuden, johon liittyvät riskit voisivat pahimmillaan vaarantaa rahoitusvakauden. Pohjoismaiset pankit käyttävät lisäksi omassa varainhankinnassaan ja sijoitustoiminnassaan asuntolainavakuudellisia katettuja joukkovelkakirjalainoja. Pohjoismaisten pankkien riskinsietokyky asuntomarkkinoiden häiriöitä vastaan on kuitenkin todettu hyväksi Euroopan pankkiviranomaisen EBA:n kahden vuoden välein toteutettavissa stressitesteissä.

Muiden Pohjoismaiden rahoitusvakaudeen riskit ovat riski myös Suomen taloudelle. Velkaantumisen kasvu muissa Pohjoismaissa on yhteydessä Suomen talouden häntäriskeihin eli suurempaan todennäköisyyteen Suomen kokonaistuotannon huomattaville pudotuksille.²¹

²¹ Nyholm, J. ja Ahoniemi, K. (2022). Pohjoismaiset asuntomarkkinariskit voivat heijastua Suomen talouteen. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/pohjoismaiset-asuntomarkkinariskit-voivat-heijastua-suomen-talouteen/>

3 Makrovakauspoliitikka

3.1 Makrovakauspoliitiikan tavoitteet ja välineet

Makrovakauspoliitiikan päätavoitteena on pienentää finanssikriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä ja haitallisia vaikutuksia reaali-talouteen ja siten edistää talouden pitkän aikavälin kasvua

- ehkäisemällä järjestelmäriskien ja haavoittuvuuksien voimistumista sekä
- tukemalla rahoituksen välittymistä talouden ja rahoitusjärjestelmän häiriötilanteissa.

Makrovakauspoliitiikan päätavoite on luonteeltaan yleinen, minkä vuoksi strategiaan on sisällytetty välitavoitteita. Makrovakausanalyysin perusteella tunnistettujen riskien ja haavoittuvuuksien pohjalta on asetettu operationaalisia politiikkatavoitteita tukemaan ja tarkentamaan välitavoitteita ja ohjaamaan makrovakausriskien valintaa ja mitoitusta.

Finanssivalvonnan johtokunta päivitti makrovakausriskien strategiansa kesäkuussa 2022.

Uusina aiheina strategiaan on tuotu:

- mahdollisuus lieventää makrovakausriskien vaatimuksia ja tukea rahoituksen välittymistä ulkoisten shokkien yllättäessä (välitavoite 4) sekä
- laajennukset niiden välinevaihtoehtojen osalta, joilla voi olla vaikutuksia järjestelmäriskien perinteisen pankkisektorin ulkopuolella (välitavoite 3).

Taulukko 4. Makrovakaupoliittikan tavoitteet ja välineet

| Päätavoite | Välitavoitteet | Operatiivinen politiikkatavoite | Välineet |
|--|--|---|---|
| <p>Pientää finanssikiriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä ja haitallisia vaikutuksia reaalitylouteen ja siten edistää talouden pitkän aikavälin kasvua:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ehkäisemällä järjestelmäriskien ja haavoittuvuuksien voimistumista sekä • tukemalla rahoituksen välittymistä talouden ja rahoitusjärjestelmän häiriötilanteissa. | <p>Ehkäistä kotitalouksille, yrityksille ja koko yksityiselle sektorille myönnettyjen luottojen liiallista kasvua, sen aiheuttamia riskejä ja liiallista velkaantuneisuutta.</p> | <p>Kotitaloussektorin asunnon hankintaan käyttämän lainarahoituksen ja kokonaisvelkojen kasvuvauhdit pysyvät maltillisina. Tavoitteen saavuttamista arvioidaan ensisijaisesti sen perusteella, ylittävätkö kotitalouksien asuntorahoitukseen käyttämien lainojen ja kokonaisvelkojen kasvuvauhdit kotitalouksien käytettävissä olevien vuositulojen kasvuvauhdin keskipitkällä aikavälillä.</p> | <p>Ensisijaiset välineet</p> <p><i>Enimmäisluototussuhde</i></p> <p><i>Kotitalouksien velkaantuneisuutta ja velanhoitorasitetta koskevat suositukset</i></p> <p>Muut välineet</p> <p><i>Muuttuva lisäpääomavaatimus</i></p> <p><i>Muut lisäpääomavaatimukset</i></p> <p><i>Maturiteettirajoite (tulossa)</i></p> <p><i>Taloyhtiölainojen rajoitteet uudisrakentamisessa (tulossa)</i></p> <p>Säätelymuutoksia edellyttävät lisävälineet</p> <p><i>Enimmäisvelkasuhde (DTI) tai enimmäisvelanhoitorasite (DSTI) suhteessa tuloihin</i></p> <p><i>Lyhennysvaade</i></p> |
| | | <p>Yksityiselle sektorille myönnettyjen luottojen kasvuun liittyvät järjestelmäriskit pysyvät muuttuvan lisäpääomavaatimuksen riskimittareiden valossa maltillisina. Tavoitteen saavuttamista arvioidaan ensisijaisesti sen perusteella, ylittääkö koko yksityisen sektorin lainojen kasvuvauhti nimellisen bruttokansantuotteen kasvuvauhdin keskipitkällä aikavälillä.</p> | <p>Ensisijaiset välineet</p> <p><i>Muuttuva lisäpääomavaatimus</i></p> <p>Muut välineet</p> <p><i>Enimmäisluototussuhde</i></p> <p><i>Muut lisäpääomavaatimukset</i></p> <p>Säätelymuutoksia edellyttävät lisävälineet</p> <p><i>Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen positiivinen neutraali taso</i></p> |

| Päätavoite | Välitavoitteet | Operatiivinen politiikkatavoite | Välineet |
|------------|--|---|---|
| | Ehkäistä yksittäisten luottolaitosten systeemiseen merkittävyyteen ja luottolaitossektorin rakenteellisiin haavoittuvuuksiin liittyviä järjestelmäriskejä. | Systeemisesti merkittävien luottolaitosten ja koko luottolaitossektorin vakavaraisuus, omavaraisuus, maksuvalmius ja varainhankinnan rakenne ovat vahvat suhteessa tunnistettuihin järjestelmäriskeihin ja haavoittuvuuksiin. | Ensisijaiset välineet G-SII/B- ja O-SII -lisäpääomavaatimus (yksittäiset luottolaitokset) Järjestelmäriskipuskurivaatimus (luottolaitossektori) CRR-artikla 458 (riskipainot, pääoma- ja likviditeettivaatimukset) (luottolaitossektori) Muut välineet Kiinteä lisäpääomavaatimus CRR-artiklat 124, 164 (riskipaino, LGD) Säätelymuutoksia edellyttävät lisävälineet EU-tason lainsäädännön kehittäminen mm. vähimmäistason ylittävien omavaraisuus- ja likviditeettivaatimusten osalta |
| | Parantaa koko rahoitusjärjestelmän riskinsietokykyä ottamalla huomioon myös muun rahoitustoiminnan kuin perinteisen luottolaitostoiminnan riskit. | Makrovakauseräpolitiikan tehokkuuden varmistaminen ja politiikkatoimien kiertämisen estäminen asettamalla tarvittaessa lainsäädännön mahdollistamia makrovakauseräpolitiikan vaatimuksia muillekin rahoituspalveluita tarjoaville toimijoille kuin luottolaitoksille. | Välineet, joilla voi olla myös makrovakauseräpolitiikan vaikutuksia Rajoite vaihtoehtorahastojen hoitajan vivutuksen käytölle Solvenssi II:een perustuvat ja muut vakuutusyhtiöihin sovellettavat välineet Poikkeustoimet työeläkelaitoksille (ml. sääntelytoimenpiteet) Maturiteettirajoite (eräät luotonantajat ja -välittäjät, tulossa) Suositukset ja varoitukset |

| Päätavoite | Välitavoitteet | Operatiivinen politiikkatavoite | Välineet |
|------------|---|--|---|
| | | | <p>Säätelymuutoksia edellyttävät lisävälineet</p> <p><i>Sijoitusrahastoja ja avoimia vaihtoehtorahastoja koskevat likviditeettihallinnan välineet</i></p> |
| | <p>Tukea rahoitusjärjestelmän luotonmyöntökykyä, jos se vaarantuu talouden tai rahoitusjärjestelmän vakavien ongelmien seurauksena.</p> | <p>Makrovakauseräpolitiikan liikkumavaran vahvistaminen esim. vapautettavilla puskurivaatimuksilla ja liikkumavaran käyttäminen ripeästi ja väliaikaisesti talouden ja finanssimarkkinoiden vakavissa häiriötilanteissa.</p> | <p>Ensisijaiset välineet</p> <p><i>Muuttuva lisäpääomavaatimus</i></p> <p>Muut välineet</p> <p><i>Järjestelmäriskipuskurivaatimus</i></p> <p><i>Muut lisäpääomavaatimukset</i></p> <p>Säätelymuutoksia edellyttävät lisävälineet</p> <p><i>Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen positiivinen neutraali taso</i></p> <p><i>EU-tasolla vapautettava pääomavaatimus</i></p> |

Taulukko 5. Suomessa käytössä olevat makrovakaussäilykset

| Käytettävissä olevat välineet | Kategoria | Väline | Kalibrointi | Viimeisin muutos |
|-------------------------------|--|---|--|---|
| Käytössä olevat välineet | Pääomapuskurit | Kiinteä lisöpääomavaatimus | 2.5 % kaikille luottolaitoksille | – |
| | | G-SII- / O-SII-puskurit | 2,5 %, 1,5% ja 0,5 % kolmelle O-SII-luottolaitokselle | Q2/2022: Kahden O-SII-luottolaitoksen lisöpääomavaatimuksia korotettiin |
| | Luotonottajaan kohdistuvat välineet | Enimmäisluototussuhde | 95% ensiasunnon ostajille, 85% muille kuin ensiasunnon ostajille | Q2/2021: Muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta alennettiin 90 %:sta 85 %:iin |
| | Vastavuoroisesti tunnustetut välineet | Muissa asetetut muuttuvat lisöpääomavaatimukset (automaattinen), riskipainolattiat Ruotsissa ja Norjassa | – | Q3/2021: Norjalaisten asunto- ja liikekiinteistöluottojen riskipainolattioiden hyväksyntä |
| Muut välineet | Suositus asuntolainanhakijan enimmäisvelanhoitorasitteesta | Asuntolainanhakijan kuormitetut lainanhoitokulut (25 vuoden takaisinmaksuajalla ja 6 % korolla) pääsääntöisesti enintään 60 % nettotuloista (15 % joustovara) | Q2/2022: Enimmäisvelanhoitorasitetta koskeva suositus annettiin | |

| Käytettävissä olevat välineet | Kategoria | Väline | Kalibrointi | Viimeisin muutos |
|---|------------------------------|---|-------------|---|
| Käytettävissä mutta ei käytössä olevat välineet | Pääomapuskurit | Muuttuva lisäpääomavaatimus | 0 % | – |
| | | Järjestelmäriskipuskuri | 0 % | Q2/2020: Puskurivaatimus poistettiin kaikilta luottolaitoksilta pandemian vaikutusten lieventämiseksi. Q1/2023: Finanssivalvonnan johtokunta päätti 1 %:n vaatimuksen asettamisesta luottolaitoksille 1.4.2024 alkaen. |
| | Riskipaino- ja muut välineet | CRR artiklojen 124, 164 ja 458 mukaiset välineet (mm. riskipainovälineet) | – | Q3/2020: Päätettiin olla jatkamatta asuntoluottojen 15 %:n riskipainolattian voimassaoloa. Väline oli käytössä 1/2018–12/2020. |

Heinäkuussa 2023 voimaan tulevat lait

Kotitalouksien liiallisen velkaantumisen hillitsemiseksi tarkoitetut lait (HE 101/2022 vp) hyväksyttiin eduskunnassa helmikuussa 2023. Lait tulevat voimaan 1.7.2023.

Hallituksen esityksen lähtökohtana olivat pääosin valtiovarainministeriön asettaman työryhmän mietinnössään²² ehdottamat toimenpiteet. Lakiehdotukset valmisteltiin valtiovarainministeriössä hallituksen esityksen muotoon vuoden 2021 aikana huomioiden lausuntokierroksella eri tahojen esittämät näkemykset sekä uudempaan tilastoaineis-

²² Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Valtiovarainministeriö 2019:56. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-038-9>

toon perustuvat Suomen Pankin laskelmat eri sääntelyvaihtojen vaikutuksista. Poliittisen kokonaisharkinnan pohjalta hallituksen esitykseen ei sisällytetty työryhmän ehdottamaa enimmäisvelkasuhdetta (ns. velkakatto).

Esityksessä otettiin huomioon myös Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus²³ kotitalouksien velkaantumisen ja asuntoluotonannon haavoittuvuuksista sekä suositus²⁴ asuntoluotonantoon liittyvien riskien vähentämiseksi.

Hallituksen esityksessä ehdotetut keskeiset muutokset lainsäädäntöön liittyvät pääasiassa asuntoluotonantoon tai luotonantoon asuntoyhteisöille. Makrovakaustenäkökulmasta tämä on perusteltua, koska nämä lainamuodot yhdessä muodostavat selkeän pääosan kotitalouksien kokonaisvelasta. Asumiseen liittyvän rahoituksen kustannusten nousu voi pahimmassa tapauksessa johtaa siihen, että muusta kulutuksesta joudutaan heikentyvässä suhdannevaiheessa tinkimään, mikä vahvistaa talouden laskusuhdannetta ja lopulta heijastuu laajasti pankkien luottosalkun laadun heikkenemisenä.

Asuntoluottojen osalta voimaan tulevassa lakikokonaisuudessa uusien luottojen enimmäistakaisinmaksuaika rajataan 30 vuoteen. Luottolaitoksella on kuitenkin mahdollisuus joustaa tästä rajoitteesta määrällä, joka vastaa 10 prosenttia vuosineljänneksen aikana myönnettyistä asuntuluotoista.

Enimmäisluototussuhdetta koskevaa sääntelyä laajennetaan siten, että se koskee myös niitä luotonmyöntäjiä, jotka kuuluvat eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain soveltamisalaan. Luottolaitoslain mukainen enimmäisluototussuhde rajaa luottolaitosten asuntolainojen enimmäiskokoa suhteessa käytettävissä oleviin vakuuksiin. Enimmäisluototussuhde voi näin vähentää luottolaitoksille asuntolainoista kokonaisuutena koituvia tappioita parantamalla vakuuksien riittävyyttä ja siten velkaantumiseen liittyviä riskejä.

Uudiskohteiden taloyhtiölainojen takaisinmaksuaika saa jatkossa olla enimmillään 30 vuotta, kuitenkin luotonantajakohtaisella 10 prosentin poikkeusmahdollisuudella neljännesvuosittaisesta luotonantovolyymista. Niiden määrää myös rajoitetaan siten, että rakentamisvaiheen aikana pankki saa myöntää asuntoyhteisölle luottoa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia asuntojen velattomasta myyntihinnasta. Kolmas

²³ Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus ERJK/2016/08. Euroopan unionin virallinen lehti (2017/C 31/05). https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/161128_ESRB_FI_warning.fi.pdf

²⁴ Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2019/8. Euroopan unionin virallinen lehti (2019/C 366/05). [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019Y1030\(05\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019Y1030(05)&from=EN)

uusi rajoitus koskee uusille taloyhtiölainoille myönnettäviä lyhennysvapaita. Niitä ei uuden sääntelyn mukaan voi ensimmäisten viiden vuoden aikana kohteen valmistumisen jälkeen olla, poikkeuksena 12 kuukauden ajanjakso kohteen valmistumisesta lukien. Lyhennysvapaakiellon aikana voidaan sopia ainoastaan välttämättömistä ja lyhytaikaisista maksujärjestelyistä.

Rajoite on tarpeen uudisasuntorakentamisessa ilmenneiden luototuskäytänteiden rajoittamiseksi ja taloyhtiölainojen liiallisen kasvun ehkäisemiseksi. Säännöstä ei ole tarpeen ulottaa koskemaan korjausrakentamista, koska asuntoyhteisöjen korjausrakentamiseen ei liity vastaavia ongelmia kuin uudisasuntotuotannossa on ilmennyt. Toisaalta ei ole myöskään tarkoituksenmukaista luoda esteitä tarpeellisille ja välttämättömille korjaushankkeille olemassa olevan asuntokannan osalta.

Maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskevaa sääntelyä kehitetään edelleen. Jatkossa kaikilta kuluttajaluottoja (sisältäen asuntoluotot ja muut kuluttajaluotot) myöntäviltä tahoilta (sekä luottolaitokset että luottolaitossektorin ulkopuoliset luotonantajat) edellytetään terveiden luotonantokäytäntöjen noudattamista ja riskiluokitusjärjestelmän perustamista. Heinäkuussa voimaan tuleva lainsäädäntö myös kieltää kuluttajaluotonannon menettelytavat, jossa luotonantopolitiikka kokonaisuutena arvioiden perustuu luottojen myöntämiseen kuluttajille, joiden maksukyvyttömyysriski on kohtuuttoman korkea. Finanssivalvonnalle annetaan määräyksenantovaltuus koskien maksukyvyttömyysriskien hallintaa.

Kuluttajaluotonantoa harjoittavien luottolaitossektorin ulkopuolisten tahojen valvonta siirtyy Etelä-Suomen aluehallintovirastolta Finanssivalvonnalle, ja Finanssivalvonnan nykyiset keskeiset valvontatoimivaltuudet ulotetaan näihin uusiin valvottaviin. Makrovakaussääntelyn lisäksi kuluttajaluottojen sääntelyä on tarkistettu. Lokakuun 2023 alusta voimaan tulevan sääntelyn²⁵ mukaan kuluttajaluottojen korkokatto lasketaan 15 prosenttiin ja sidotaan viitekorkoon. Korko saa kuitenkin olla enintään 20 %. Muutoksen tarkoituksena on pyrkiä vähentämään kuluttajien ylivelkaantumista rajoittamalla luotonantajien mahdollisuuksia harjoittaa luotonantoa nykyisenkaltaisella luottoriskitasolla. Lisäksi muutoksen tarkoituksena on kohtuullistaa luottojen hinnoittelua erityisesti euromäärältään suurissa ja pitkällä laina-ajalla myönnettyissä luotoissa. Lisäksi kuluttajaluottojen markkinointia kiristetään. Luottojen epäasiallisen markkinoinnin hillitsemiseksi hyvää luotonantotapaa koskevaa säännöstä muutettiin siten, että säännöksessä luetellaan aiempaa tarkemmin, minkä tyyppistä markkinointia erityisesti on pidettävä hyvän luotonantotavan vastaisena. Lisäksi säännellään tarjolla olevien maksutapojen esittämisestä kuluttajan ostaessa hyödykkeitä verkossa.

²⁵ Ks. Kuluttajaluottoja koskevan sääntelyn muuttaminen ([HE 218/2022 vp](#))

3.2 Makrovakaustoimien vaikutuksista asuntomarkkinoihin, kotitalouksien velkaantumiseen ja pankkeihin

Kotitalouksien velkaantuneisuus on Suomessa tunnistettu rahoitusjärjestelmän keskeiseksi haavoittuvuudeksi, joka syventää rahoitusjärjestelmän ja talouden kriisejä niiden toteutuessa. Kotitalouksiin kohdistuvien makrovakaussäätelyvälineiden²⁶ ensisijaisena tavoitteena hillitä luotonantoon ja velkaantumiseen liittyviä järjestelmäriskkejä, kun taas pankeille asetettavilla lisäpääomavaatimuksilla vahvistetaan pankkijärjestelmän kykyä kestää luottotappioita ja pitää yllä luotonantoa kaikissa suhdannetilanteissa.

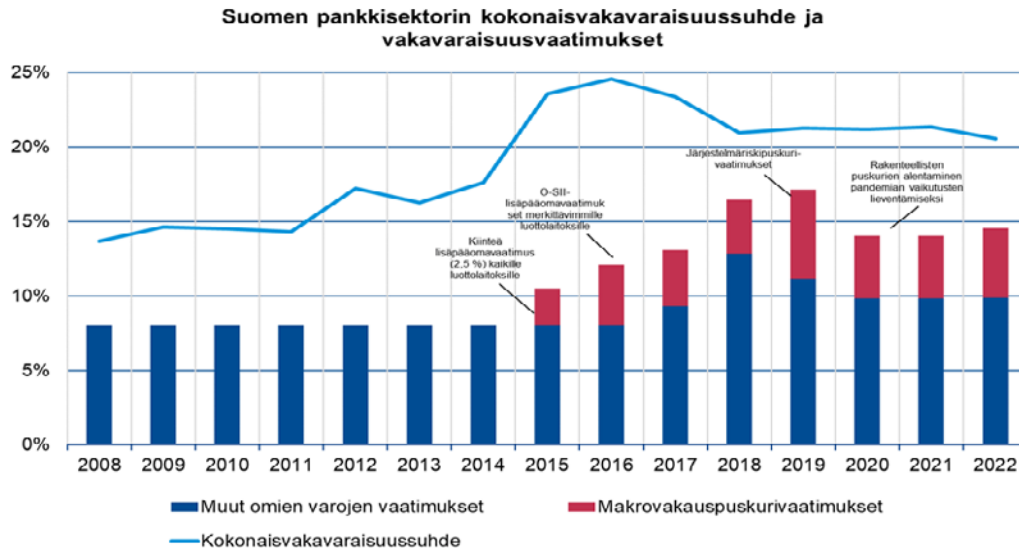
Kotitalouksiin kohdistuvilla makrovakaussäätelyvälineillä pystytään hillitsemään kotitalouksien velkaantumista ja jarruttamaan luotonannon voimakkainta kasvua. Kotitalouksien velkaantumista suhteessa tuloihin rajoittavat enimmäisvelkasuhde (debt-to-income, DTI) ja enimmäisvelanhoitorasitus (debt-service-to-income, DSTI) rajoittavat velkaantumista keskimäärin enemmän kuin enimmäisluototussuhde, joka asettaa ylärajan velkaantumiselle suhteessa ostettavan asunnon arvoon tai vakuuksiin. Suomessa nykyinen lainsäädäntö mahdollistaa näistä välineistä ainoastaan enimmäisluototussuhteen suhteessa vakuuksiin. Velkaantumisen hillitsemisessä kotitalouksiin kohdistetut välineet ovat osoittautuneet tehokkaammiksi kuin pankkien lisäpääomavaatimukset.

Kansainvälisen finanssikriisin jälkeiset mittavat sääntelyuudistukset sekä niiden perusteella asetetut makrovakaussäätelyvälineet ovat vahvistaneet Suomen pankkisektorin vakavaraisuutta. Pankkisektorilla on enemmän ja parempilaatuista pääomaa kuin ennen finanssikriisiä. Vuonna 2014 toimintansa aloittanut Euroopan keskuspankin johdolla toimiva yhteinen valvontamekanismi (Single Supervisory Mechanism, SSM) on yhtenäistänyt ja tehostanut suurten pankkien valvontaa euroalueella ja siten lisännyt EU:n rahoitusjärjestelmän vakautta.

Suomessa käytössä olevista makrovakaussäätelyvälineistä (ks. taulukko 5 edellä) pankkien pääomavaatimuksiin vaikuttava kiinteä lisäpääomavaatimus asetettiin vuoden 2015 alusta, ja rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle pankeille asetettavat ns. O-SII-puskurit asetettiin ensimmäisen kerran vuoden 2016 alusta alkaen. Lisäksi järjestelmäriskipuskuri asetettiin ensimmäisen kerran heinäkuun 2019 alusta alkaen. Asuntoluotonantoon kohdistettava enimmäisluototussuhde eli ns. lainakatto on puolestaan ollut käytössä heinäkuun 2016 alusta alkaen.

²⁶ Näitä ovat esimerkiksi enimmäisluototussuhde, enimmäisvelanhoitorasite ja velkojen enimmäismäärä suhteessa tuloihin.

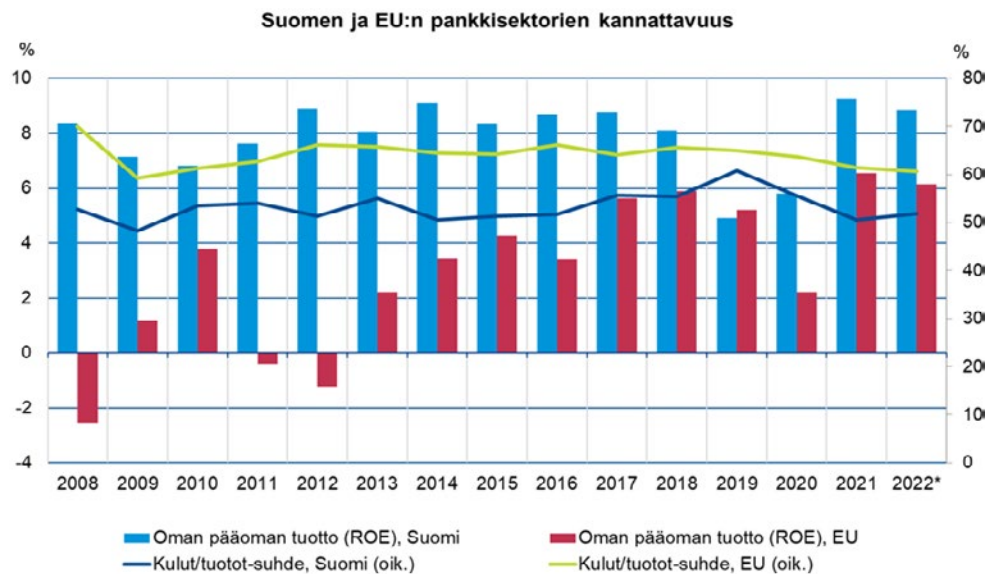
Kuvio 21. Makrovakausvaatimukset ovat kasvattaneet pankkisektorin vakavaraisuutta



Lähde: Finanssivalvonta

Kohonneista pääomatasoista huolimatta Suomen pankkisektorin kannattavuus on pysynyt hyvänä ja eurooppalaista keskitasoa vahvempänä.

Kuvio 22. Suomen pankkisektorin kannattavuus on parempi kuin EU:ssa keskimäärin

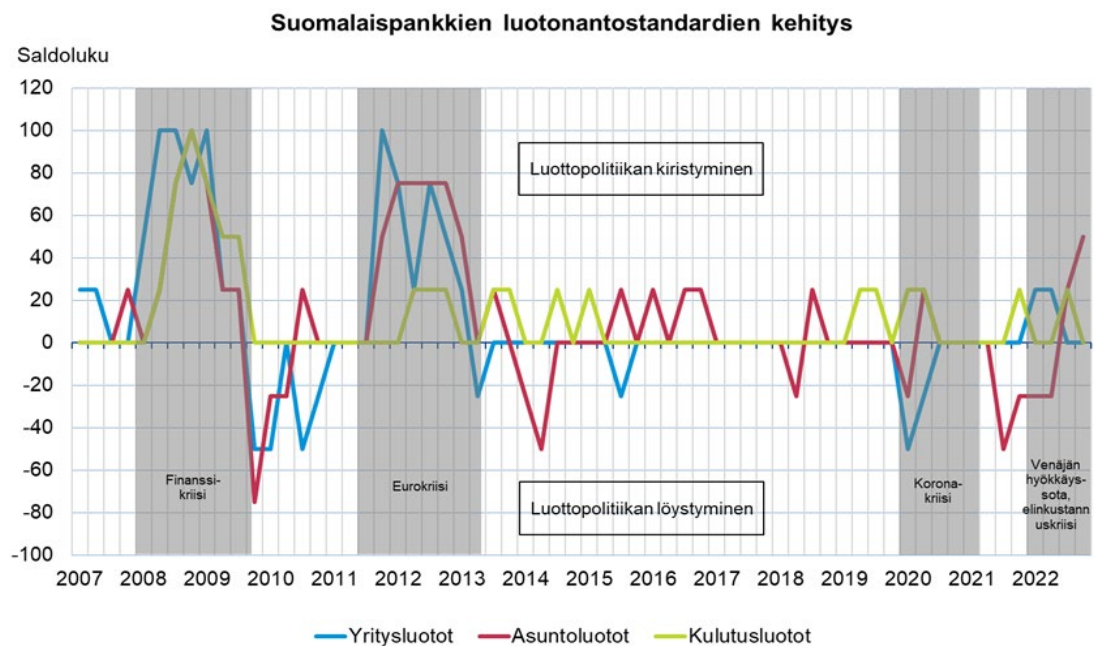


Lähde: EKP

*1-9/2022

Vahvistuneen vakavaraisuutensa ansiosta suomalaispankit ovat viime vuosina pystyneet tukemaan reaali taloutta myös huonoina aikoina, esim. koronapandemian aikana. Aiemmista kriiseistä poiketen suomalaispankit eivät joutuneet merkittävästi kiristämään luottopolitiikkaansa korona- ja elinkustannuskriisin aikana.

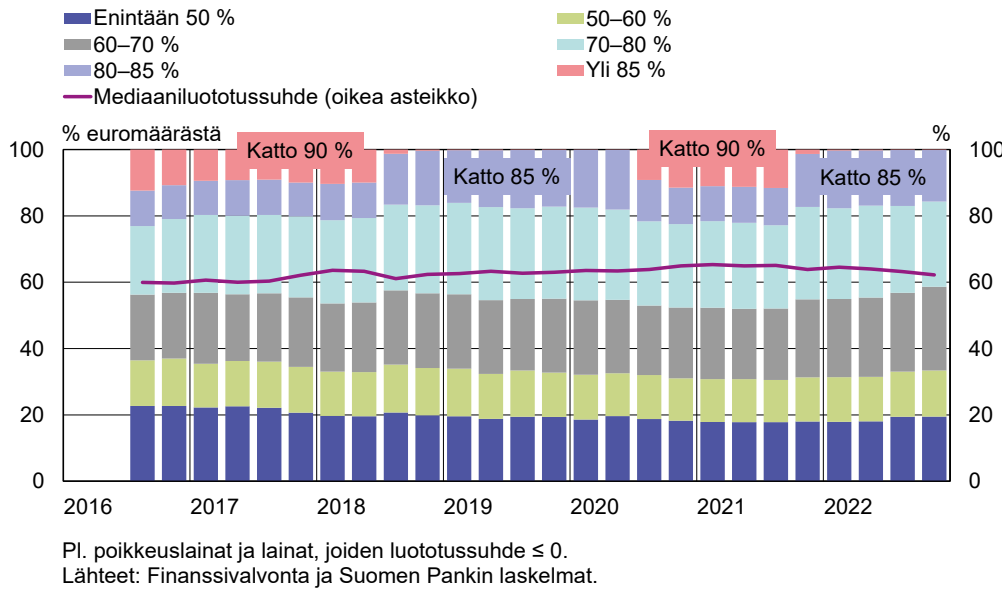
Kuvio 23. Koronakriisin ja Venäjän hyökkäyssodan aikana suomalaispankkien luottopolitiikka ei ole kiristynyt samalla tavoin kuin finanssikriisin ja eurokriisin aikana



Lähde: EKP (luontoantokysely)

Vuodesta 2015 alkaen kohonneet pääomavaatimukset eivät ole erityisemmin näkyneet yritys- ja asuntoluottojen hinnoissa, jotka ovat laskeneet samalla ajanjaksolla. Esimerkiksi uusien asuntolainojen laskennallinen keskimarginaali pieneni trendinomaisesti vuodesta 2013 vuoteen 2020 eli ajanjaksolla, jolloin makrovakaavaatimuksia otettiin käyttöön. On kuitenkin huomioitava, että rahoitusolot olivat pitkään hyvin kevyet mm. poikkeuksellisen matalan korkotason vuoksi.

Kotitalouskohtaisten analyysien perusteella enimmäisluototussuhde eli ns. lainakatto on pienentänyt suurimpia ei-ensiasunnonostajien ottamien uusien lainojen luototussuhteita Suomessa. Osa kuluttajista on saattanut lykätä asunnonostoa lainakaton seurauksena. Enimmäisluototussuhteen vaikutukset ovat suurimmat niille kotitalouksille, joilla on vähiten rahoitusvarallisuutta eli säästöjä.

Kuvio 24. Muut uudet asuntolainat kuin ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan

Makrovakaussvälineiden vaikutuksista kertyy yhä enemmän teoreettista ja empiiristä taloustieteellistä tutkimusta, kun makrovakaussvälineiden käyttö on yleistynyt eri maissa. Tutkimusten tuloksia arvioitaessa on perusteltua arvioida kirjallisuutta kokonaisuutena ja tarkastella, mitkä tulokset toistuvat useissa tutkimuksissa.

Tutkimuskirjallisuuden mukaan makrovakaustoimien vaikutukset ovat pääsääntöisesti olleet tavoiteltuja. Makrovakaussvälineiden aktiivisella käytöllä on pystytty hillitsemään luotonannon ja velkaantumisen kasvua ja rajoittamaan luotonannon pahimpia ylilyön-
tejä.²⁷

Mikroaineistoilla tehty tutkimus on lisääntymässä ja sen myötä käsitys makrovakaussvälineiden vaikutuksesta yksittäisiin kuluttajiin tarkentuu. Tutkimuskirjallisuuden perusteella makrovakaussvälineillä pystytään tehokkaammin vaikuttamaan luotonantoon kuin asuntohintoihin.²⁸ Huomattavaa kuitenkin on, että asuntohintoihin vaikuttaminen on myös harvemmin makrovakausspolitiikan tavoite kuin luotonantoon vaikuttaminen. Esimerkiksi Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakausspoliittisiin tavoitteisiin ei kuulu asuntohintojen ohjaaminen.

²⁷ Esim. Biljanovska, Chen, Gelos, Igan, Martinez Peria, Nier & Valencia (2023). Macroprudential Policy Effects: Evidence and Open Questions. IMF Departmental Paper

²⁸ Esim. Araujo, Patnam, Popescu, Valencia & Yao (2020). Effects of macroprudential policy: Evidence from over 6,000 estimates, IMF working paper 2020/67

Kehikko 1. ESRB:n ja IMF:n suositukset suomelle koskien makrovakauseräpolitiikka

ESRB:n suositus

Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) on varoittanut Suomea kotitalouksien kasvaneesta velkaantuneisuudesta ja suositellut Suomelle uusia välineitä, joilla liiallista velkaantumista voitaisiin hillitä.²⁹ Vuonna 2019 annetussa suosituksessa ESRB suositteli Suomelle makrovakauserävälineistön laajentamista kysyntäperusteisiin makrovakauserävälineisiin ja antamaan viranomaisille lainsäädännössä välineet, joilla voitaisiin rajoittaa velkojen tai velanhoitomenojen enimmäismäärää suhteessa tuloihin, asettaa rajoituksia lainojen enimmäistakaisinmaksuaikoihin sekä muuttaa enimmäisluototussuhteen määritelmää aiempaa sitovammaksi. ESRB suositteli tuolloin myös, että ennen kuin tarvittavat lakimuutokset saadaan voimaan, Suomen viranomaisten tulisi ottaa käyttöön ei-sitovia makrovakauserävälineitä, joilla voitaisiin rajoittaa kotitalouksien velkaantumista suhteessa tuloihin. ESRB perusteli suositustaan vuonna 2019 mm. tarpeella ehkäistä kotitalouksien velkaantumisen jatkumista, jotta kotitaloudet eivät joutuisi velanhoito-ongelmiin tai supistamaan kulutustaan tilanteessa, jossa taloudellinen tilanne, rahoitusolosuhteet tai asuntomarkkinoiden tila heikkenevät.

IMF:n suositus

Kansainvälinen valuuttarahasto (IMF) piti tammikuussa 2023 julkaistussa arviossaan³⁰ kotitalouksien suurta ja koronapandemian aikana edelleen kasvaneita velkaantuneisuutta riskinä, joka altistaa velalliset korkojen nousun negatiivisille vaikutuksille. IMF katsoo, että Suomen makrovakauserävälineistöön tulisi lisätä velkojen ja tulojen suhdetta tai velanhoitomenojen ja tulojen suhdetta rajoittava väline. Sen tulisi olla lainanantajille sitova eli suositusta vahvempi keino. Lisäksi IMF suosittaa, että makrovakauseräpäätökset tekevän Finanssivalvonnan johtokunnan tulisi saada nykyistä laajempia sääntelyvaltuuksia tai sen tulisi voida antaa nykyistä vahvempia ns. comply or explain -tyyppisiä suosituksia. IMF:n mukaan viranomaisten tulisi myös pyrkiä siihen, että muuttuva lisäpääomavaatimus voitaisiin asettaa nollassa prosentilla suuremmaksi tilanteessa, jossa luotonanto kasvaa tavanomaiseen tahtiin. IMF:n keskeisimpien makrovakauseräpolitiikkaa koskevien suositusten noudattaminen edellyttäisi muutoksia lainsäädäntöön.

²⁹ ESRB:n suositus 2019/8 Suomelle https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation190923_fi_recommandation~60d62c4314.fi.pdf

³⁰ IMF: Finland: Financial System Stability Assessment, January 2023 <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2023/01/20/Finland-Financial-System-Stability-Assessment-528426>

4 Asumiseen liittyvät tuet ja verotus

Asumista tuetaan sekä suorilla määrärahoilla, takauksilla että verotuksen kautta. Seuraavassa käsitellään tukijärjestelmän keskeisiä piirteitä, ja tarkempi yhteenveto tukijärjestelmästä löytyy taulukosta. Asumisen tuki- ja verojärjestelmä vaikuttaa asumiseen liittyvän kotitalouksien hyvinvoinnin lisäksi myös kotitalouksien velkaantumiseen, julkisen talouden tasapainoon ja asuntomarkkinoihin.

4.1 Asumistuet

Mittaluokaltaan merkittävin asumiseen kohdistuva määräraha muodostuu asumistukimenoista. Asumistuen tarkoituksena on alentaa ruokakunnan asumismenoja, ja sitä myönnetään tuloarvojen ja enimmäisasumismenojen perusteella. Suurin osuus muodostuu yleisestä asumistuesta ja toiseksi suurin eläkkeensaajan asumistuesta. Lisäksi opintotuen asumislisää ja sotilasavustuksen asumisavustusta myönnetään vuosittain pienempiä summia. Kela maksoi vuonna 2022 erilaisia asumistukia yhteensä noin 2,23 miljardia euroa. Tästä yleisen asumistuen osuus oli noin 1,6 miljardia euroa. Lisäksi Kela maksoi vuonna 2022 perustoimeentulotukea 678 miljoonaa euroa, josta arviolta puolella eli noin 340 miljoonalla eurolla katettiin asumismenoja. Vuonna 2022 yleisen asumistuen saajista 43 prosenttia oli opiskelijoita ja 32 prosenttia työttömiä. Kaksi kolmannesta asui yksin. Eläkkeensaajien asumistuesta valtaosa eli yli 90 prosenttia koski yksinasuvia.

Asumistukimenot ovat kasvaneet merkittävästi viimeisen vuosikymmenen aikana, minkä selittävät osaltaan asumistukijärjestelmään tehdyt muutokset. Näitä ovat olleet muun muassa opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin, ansiotulovähennyksen käyttöönotto ja neliövuokraleikkurin poistaminen. Asumistuki on hallintamuodosta neutraalia, mutta 93–96 % yleisen asumistuen ja eläkkeensaajien asumistuen saajista asuu vuokralla.

4.2 Valtion tukema asuntotuotanto

Valtion talousarvion ulkopuolisen Valtion asuntorahaston kautta rahoitetaan pääosa asumisen tarjontatuista. Valtaosaltaan tuet kohdistuvat vuokra-asumiseen sekä asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen ja peruskorjaamiseen. Valtio tukee kuitenkin myös omistusasunnon hankintaa omistusasuntolainojen valtioneuvoston sekä asuntosäästöpalkkiolainajärjestelmän (ASP) kautta. ASP-järjestelmän tavoitteena on tukea

alle 45-vuotiaita ensiasunnon ostajia valtion takauksen ja korkotuen avulla. Lisäksi yksityishenkilö voi saada valtioneuvoston asuntolainalleen, joko osana ASP-rahoitetun asunnon hankintaa tai normaalin vapaarahoitteisen ensisijaisen asunnon hankintaan. Yksityishenkilöiden omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksen määrä on pysytellyt noin 2–2,1 miljardin euron tasolla. Vuoden 2022 lopussa se oli noin 1,8 miljardia euroa.

Arava- ja korkotukiasuntoja tuottavat ja omistavat kunnat sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt. Merkittävin tukielementti on korkotukilainoihin liittyvä valtion täytetakausta, jota ilman yhteisöt eivät saisi käytännössä rahoitusta. Valtion täytetakausta myös alentaa lainoituksen kustannuksia. Korkotukimenoja maksetaan omavastuukoron ylittävältä osuudelta. Viime vuosien alhaisen korkotason aikana ulos maksettavien korkotukimenojen määrä on alentunut muutamaa miljoonaa euroon vuodessa, mutta korkotason ollessa 5 prosenttia olisi vuosittainen korkotukien määrä Valtiokonttorin arvion mukaan noin 250–300 miljoonaa euroa. Kuluvan vuoden korkotukimenojen arvioidaan nousevan noin 120 miljoonaa euron tasolle.

Vuoden 2023 talousarviossa valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainavaltuus on kaikkien aikojen korkeimmillaan, 1 950 miljoonassa eurossa. Lisäksi ARA voi hyväksyä myös takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen (enintään 285 miljoonaa euroa). Näiden ohella vuonna 2023 saa myöntää enintään 120 miljoonaa euroa investointiavustusta erityisryhmille³¹ tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparannuksiin. Tavallisiin vuokra-asuntoihin voi saada asuntoa kohden käynnistysavustuksen, jonka suuruus on 10 000 euroa asuntoa kohden Helsingin seudulla ja 3 000 euroa asuntoa kohden Turun, Tampereen ja Oulun seudulla. Käynnistysavustuksiin on varattu kuluvalle vuodelle yhteensä 39 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahastosta ennen vuotta 2008 myönnettyjen aravalainojen kanta vuoden 2022 lopussa oli 2,4 miljardia euroa. Valtion asuntorahaston takauksen kanta on kaksinkertaistunut 2010-luvun aikana, kun suorasta lainoituksesta on siirrytty valtion täytetakaamiin korkotukilainoihin. Asuntorahoituksen takauksen kanta oli vuoden 2022 lopussa 18,4 miljardia euroa, jossa oli kasvua edelliseen vuoteen 0,9 miljardia euroa. Tästä vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöille myönnettyjen rakentamis- ja peruskorjauslainojen takauksen kanta oli vuoden lopussa yhteensä 16,6 miljardia euroa.

³¹ mm. ikääntyneet, vammaiset henkilöt, muistisairaat, asunnottomat, päihdekuntoutujat, opiskelijat

Valtion tukemiin asuntoihin sisältyvä tuki muodostuu valtion tuen ohella usein myös kuntien alennetusta tonttivuokrasta tai –hinnasta sekä mahdollisesti myös muista epäsuorista tukimuodoista. Edellä mainitut epäsuorat tuet ovat kuntien menetettyä tuloa, eikä sen määrästä ole yhteismitallisia ja kattavia tietoja. Siksi julkisen tuen kokonaismäärä ei ole tiedossa. Oletettavasti tämä tuki kohdistuu valtaosin vuokra-asumiseen ja asumisoikeusasumiseen.

Valtion tukemien asuntojen vuokra määräytyy omakustannuseriaatteen mukaan, eli vuokralla katetaan pääasiassa vain talon rakentamisesta aiheutuneet pääomakulut sekä kiinteistön hoitokulut. Valtion tukemat asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti pienituloisille ja enimmässä tuen tarpeessa oleville asukkaille. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot siten, että samalla pyritään monipuoliseen asukasrakenteeseen. Asumistuen saajista arviolta vain 28 % asuu valtion tukemissa asuntokannassa, ja siten valtaosa asuu vapaarahoitteisessa asunnossa³².

4.3 Asuntojen korjaamista edistävät avustukset

Päättävällä vaalikaudella valtio on myöntänyt merkittävän määrän harkinnanvaraisia tukia kotitalouksille. Näiden tukien voidaan arvioida kohdistuvan pääasiassa omistusasukkaille, vaikka ne periaatteessa ovatkin asumisen hallintamuodosta riippumattomia. Esimerkiksi taloyhtiölle myönnettävät tuet voivat välillisesti tukea myös vuokralaista. Näitä tukia ovat esimerkiksi asuntojen esteettömyyttä parantavat hissiavustukset sekä asuntojen esteettömyysavustukset, joista jälkimmäisiä myönnetään iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. Iäkkäille ja vammaisille tarkoitetuissa avustuksissa on tulorajat, joiden kautta niiden kohdentumista pyritään parantamaan. Hissien jälkiasennukseen ja asuntojen esteettömyyskorjausten avustamiseen voidaan kohdentaa rahoitusta yhteensä noin 21 miljoonalla eurolla vuonna 2023. Korjausrakentamiseen voidaan myöntää avustusta etenkin energiatehokkuutta parantavien korjausten vauhdittamiseksi taloyhtiöille sekä öljylämmityksestä luopumisen edistämiseksi kotitalouksille. Vuonna 2023 näihin tarkoituksiin on käytössä yhteensä noin 140 miljoonaa euroa.

³² Lähde: Kela.

4.4 Asumisen verot ja verotuet

Asumisen suorien tukien lisäksi kotitalouksien asumisvalintoihin vaikutetaan verotuksella. Ensinnäkin asuntoa myytäessä myyntivoitoista peritään luovutusvoittoveroa. Luovutusvoittoverotukseen sisältyy kuitenkin omistusasumista koskeva poikkeus, jonka mukaan oman asunnon myyntivoitto ei ole veronalaista tuloa, jos omistaja on käyttänyt asuntoa omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheensä vakituksena asuntona. Tällöin myöskään oman asunnon myyntitappio ei vastaavasti ole vähennyskelpoinen. Oman asunnon myyntivoiton verovapaus muodostaa merkittävän verotuen omistusasumiselle.

Asunnon ostamiseen puolestaan kohdistuu varainsiirtovero. Asunto-osakkeen ostajan tulee maksaa varainsiirtoveroa 2 % velattomasta kauppahinnasta ja kiinteistön ostajan 4 % kauppahinnasta. Myös varainsiirtoverotukseen sisältyy omistusasumista koskeva verotuki, koska 18 vuotta täyttänyt mutta alle 40-vuotias ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoverosta.

Vuokra-asunnon tuotosta maksetaan Suomessa pääomatuloveroa. Sen sijaan omassa asunnossa asuva ei Suomessa maksa vastaavaa veroa. Taloustieteellisessä tutkimuskirjallisuudessa korostetaan usein, että omistusasumisen suurin tuki syntyy siitä, ettei omistusasumisen tuottoa eli laskennallista asuntotuloa veroteta. Laskennallisella asuntotulolla tarkoitetaan vuokraa, jonka omistusasunnossa asuva kotitalous joutuisi maksamaan vastaavasta vuokra-asunnosta. Laskennallinen asuntotulo on siis arvio omistusasuntoon sijoitetun pääoman tuotosta.

Suomen verojärjestelmässä tuloverotus perustuu nettotulon verottamiseen. Tämä tarkoittaa sitä, että veronalaisesta tulosta voi vähentää tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuvat menot eli niin sanotut luonnolliset vähennykset, jolloin verotus kohdistuu vähennysten jälkeiseen nettotuloon. Koska asuntosijoittaja saa asunnosta veronalaista pääomatuloa, voi hän vähentää veronalaisesta vuokratulosta sen hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot. Näitä ovat muun muassa sijoitusasuntoon kohdistuvan henkilökohtaisen lainan korkomenot, yhtiön tuloksi luetut yhtiövastikkeet, vesimaksut, sähkömaksut, vakuutusmaksut ja vuosikorjausmenot. Oikeudessa vähentää sijoitusasunnon kustannuksia verotuksessa ei siis ole kyse asuntosijoittamiseen kohdistuvasta verotuesta vaan oikeudesta vähentää veronalaisesta tulosta luonnolliset vähennykset, jotta verotus kohdistuisi nettotuloon.

Toisin kuin asuntosijoittajan vuokratulo, omasta asunnosta ei Suomessa kerry veronalaista tuloa (ns. asuntotuloa), joten siihen kohdistuvia kustannuksia ei voida pitää tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuvina verotuksessa vähennyskelpoisina

menoina. Tuloverojärjestelmän yksi peruseriaatteista on, että elantokustannukset eivät ole vähennyskelpoisia menoja. Jos omaan asuntoon liittyviä kustannuksia haluttaisiin vähentää henkilön tuloverotuksessa, olisi kyse elantokustannuksista, jotka tulisi säätää siltä osin erikseen verotuksessa vähennyskelpoisiksi menoiksi. Tällöin kyse on verotuesta. Esimerkiksi aikaisemmin voimassa olleessa asuntolainojen korkovähennysoikeudessa oli kyse omistusasumiseen kohdistuvasta verotuesta, koska vähennysoikeus kohdistui vakituiseen asunnon hankintaan tai perusparannukseen otetun lainan korkoihin.

Kiinteistön omistaja tai omistajan veroinen haltija on velvollinen maksamaan kiinteistövero. Kiinteistövero kohdistuu sekä vuokra- että omistusasumiseen ja sitä maksetaan kunnille. Kunnat määräävät kiinteistöveroprosentit lainsäädännössä asetettujen vaihteluvälien puitteissa. Vakituisten asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin alaraja ja yläraja ovat matalampia kuin muiden asuinrakennusten. Tämän vuosittaisen verotuen määrän arvioidaan olevan vuonna 2023 noin 900 miljoonaa euroa.

Muita asumiseen kohdistuvia verotukia ovat muun muassa kotitalousvähennys, asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuus hyödyntää asuintalovarausta sekä asumistukien verovapaus.

Seuraavassa taulukossa on esitetty asumiseen kohdistuvat tuet. Taulukkoon sisältyvät sekä suorat kysyntätuet että tuotantotuet. Siihen on sisällytetty myös takaukset sekä verotuen kautta annetut tuet, eli arvio menetetyistä verotuloista.

Taulukko 6. Asumiseen kohdistuva tuki vuonna 2022, milj. euroa. Julkiset menot, takaukset ja menetetyt verotulot³³

| Asumiseen kohdistuvat tuet | milj. euroa | Pääasiallinen kohdentuminen |
|--|--------------------|---|
| SUORAT TUET, VALTION TALOUSARVIO JA VAR | | |
| 1. Asumistuki kotitalouksille | 2 230 | |
| Yleinen asumistuki | 1 565 | Tarveharkinta, etenkin pienituloisten vuokra-asuminen |
| Eläkkeensaajien asumistuki | 650 | Tarveharkinta, etenkin pienituloisten vuokra-asuminen |
| Opiskelijoiden asumislisä* | 15 | Tarveharkinta, etenkin pienituloisten vuokra-asuminen |
| 2. Perustoimeentulotuella katetut asumismenot | 339 | Tarveharkinta, etenkin pienituloisten vuokra-asuminen (arvio) |
| 3. Tuotantoon sidottu tuki | 363 | |
| Korkotukilainoille maksettu tuki | 2 | Kohdentuu pääosin vuokra- ja as.oikeusas. tuotantoon |
| Korjaus- ja energia-avustukset, ml. sähköautojen latausinfra | 138 | Osa yleisiä ja osa tarveharkintaisia, asunto-osakeyhtiöt ja kotitaloudet; valtaosa omistusasumiseen |
| Öljylämmityksestä luopumisen avustus | 40 | Kaikki öljylämmitteiset kotitaloudet, kohdistuu omistusasumiseen |
| Erityisryhmien investointiavustukset | 90 | Kohdentuu erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoon |
| Erityisryhmien asumisen tukeminen | 25 | Kohdentuu erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoon (STM), (v. 2020 luku) |
| Käynnistysavustukset | 39 | Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto MAL-seuduilla |
| Muut | 29 | Esim. valtion asuntolainasaatavien riskienhallintaan, lähiöohjelma |
| 4. Avustukset kunnallistekniikan rakentamiseen | 25 | Kohdentuu MAL-seuduille |

³³ Verotuista tarkemmin kts. www.vm.fi/verotuet

| Asumiseen kohdistuvat tuet | milj. euroa | Pääasiallinen kohdentuminen |
|---|--------------------|---|
| Suorat tuet yhteensä | 2 957 | |
| VALTION TAKAUKSET | | (Takauskanta 18,4 mrd. euroa, aravalainasaatavat 2,4 mrd. euroa) |
| 6. Valtion takaukset asuntorahoitukseen | 2 235 | Asuntoyhteisöt |
| VEROTUET | | |
| 7. Kotitalousvähennys | 460 | Suuri osa tuesta kohdentuu omistusasujien korjausrakentamiseen |
| 8. Omistusasumiseen kohdistuva tuki | 15 | |
| Asuntolainan korkojen verovähennysoikeus | 15 | Asuntovelalliset kotitaloudet, vähennysosuus 5 % vuonna 2022 |
| 9. Omistusasumisen laskennallinen verotuki | 7 480 | |
| Oman asunnon myyntivoiton verovapaus | 1 500 | Omistusasuminen, arvonnousuun myynnin yhteydessä |
| Laskennallinen asuntotulon verovapaus | 5 000 | Kohdentuu kaikkiin omistusasujiin |
| Ensiasunnon ostavan varainsiirtoverovapaus | 130 | Ensiasunnon ostajat |
| Vakituisten asuinrakennusten alempi kiinteistöverokanta | 840 | Asuntojen omistaminen, kiinteistöverotus |
| Asuintalovaraus | 10 | |
| 10. Asumistukien verovapaus | 565 | |
| Asumistukien verovapaus | 565 | Kohdentuu asumistuen saajille |

* Opiskelijoiden asumisen tukeminen on siirtynyt pääosin yleisen asumistuen piiriin v. 2017

Lähde: KELA, VATT, VM

4.5 Asuntolainan korkovähennys verotuksessa

Vähennysoikeus ennen vuotta 2012

Ennen vuotta 2012 asuntolainojen korot olivat täysimääräisesti vähennyskelpoisia pääomatuloista. Asuntolainaksi katsottiin laina, joka kohdistui verovelvollisen tai hänen perheensä vakituisen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen. Vakituksella asunnolla tarkoitettiin asuntoa, jota käytetään verovelvollisen tai hänen perheensä pääasiallisena asuntona eli kotina.

Korot vähennettiin ensisijaisesti pääomatuloista. Jos asuntolainan korkojen yhteismäärä oli suurempi kuin veronalaiset pääomatulot, muodostui pääomatulolajin alijäämä, jonka perusteella oli oikeus tehdä alijäämähyvitys. Alijäämähyvitys tarkoittaa sitä, että pääomatuloista vähentämättä jäädystä määrästä vähennetään pääomatuloveroprosentin suuruinen osuus suoraan ansiotuloista menevästä verosta. Ensiasunnon hankintaan otetun velan korkojen osalta alijäämähyvitys oli kaksi prosenttiyksikköä pääomatuloverokantaa korkeampi.

Alijäämähyvityksessä on enimmäismäärä, joka koski myös asuntolainojen korkovähennystä. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1 400 euroa, jota korotetaan 400 eurolla, jos verovelvollisella tai puolisoilla yhdessä on ollut verovuonna elätettävänä alaikäinen lapsi. Lapsikorotus on enintään 800 euroa. Puolison enimmäismäärästä käyttämättä jäävä osa siirretään toiselle puolisolle. Siltä osin kuin alijäämää ei ole otettu huomioon verosta tehtävänä vähennyksenä, se vahvistetaan pääomatulolajin tappioksi, joka vähennetään seuraavan 10 verovuoden pääomatulosta sitä mukaa kun tuloa syntyy.

Alijäämähyvityksen enimmäismäärästä johtuen asuntolainan korkojen vähennysoikeus ansiotulosta menevästä verosta oli rajattu tiettyyn euromäärään. Pääomatuloista tehtävässä vähennyksessä rajoitusta ei ollut.

Vähennysoikeuden poistuminen

Valtiovarainministeriön asettama verotuksen kehittämistyöryhmä tarkasteli vuonna 2010 loppuraportissaan muun muassa asumisen verotusta.³⁴ Yhtenä asumisen verotukseen liittyvänä tarkastelun kohteena oli asuntolainojen korkovähennysoikeus.

³⁴ Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti, valtiovarainministeriön julkaisu 51/2010

Asuntolainan korkovähennysoikeus nähtiin omistusasuntojen hankintaan myönnettynä verotukena, joka osaltaan suosi omistusasumista verrattuna vuokra-asumiseen.

Kyseisen työryhmän arvion mukaan Suomen verojärjestelmä suosi omistusasumista verrattuna vuokra-asumiseen ja muihin sijoituskohteisiin. Nämä vääristymät olisivat loppuraportin mukaan perusteltuja, jos omistusasumisen tukemisella olisi sellaisia positiivisia ulkoisvaikutuksia, joilla laaja tuki voitaisiin perustella tai sillä pystyttäisiin tasottamaan tulonjakoa. Työryhmän arvion mukaan ei ollut näyttöä sellaisista omistusasumisen aiheuttamista positiivisista ulkoisvaikutuksista, joilla voitaisiin perustella tuolloinen omistusasumisen laaja tuki. Lisäksi omistusasumisen tuet jakautuivat Suomessa niin, että suurin osa tuesta kohdistui suhteellisen hyvätuloisille. Omistusasumisen tuet eivät siis näyttäneet tukevan tulonjakotavoitetta. Loppuraportin mukaan tuolloin voimassa ollutta järjestelmää voitiin pitää ongelmallisena juuri siksi, että suuri osa verotuesta menee suurituloisille samalla kun yhteiskunta pyrkii muilla tavoin tukemaan pienituloisia. Työryhmä totesi loppuraportissaan, että verrattaessa asumisen verokohtelua muiden sijoituskohteiden verokohteluun, voidaan todeta, että Suomen nykyjärjestelmä kohtelee vuokra-asumisen tuottoa samalla tavalla kuin muiden sijoituskohteiden tuottoa, lukuun ottamatta tiettyjen säästämis tuotteiden verokohtelua. Omistusasumisen verokohtelu puolestaan on kevyempää kuin muiden sijoituskohteiden verokohtelu. Edellä esitettyjen näkökohtien takia kyseinen työryhmä arvioi, että omistus- ja vuokra-asumisen sekä muiden sijoituskohteiden tuoton verokohtelun tulisi olla mahdollisimman neutraalia. Työryhmä päätyi siihen, että toteuttamiskelpoisin keino omistus- ja vuokra-asumisen verokohtelun yhtenäistämiseksi olisi asuntolainojen korkovähennysoikeuden rajoittaminen.

Asuntolainojen korkovähennysoikeutta alettiin rajoittaa vuoden 2012 alusta alentamalla korkojen vähennyskelpoista osuutta asteittain. Korkovähennysoikeuden kaventaminen on sisällynyt pääministeri Kataisen hallituksen ohjelmasta lähtien jokaisen hallituksen ohjelmaan.

Asuntolainojen korkovähennys poistui asteittain vuodesta 2012 alkaen siten, että vähennysoikeus poistui kokonaan vuoden 2023 alusta. Alkuperäinen peruste vähennysoikeuden kaventamiselle on ollut omistusasumisen ja vuokra-asumisen verotuskohtelun yhtenäistäminen. Perustelut vähennysoikeuden lisärajoittamiselle vuodesta 2015 alkaen ovat olleet myös fiskaalisia. Alla olevassa taulukossa on kuvattu vähennyksen poistuminen vuosittain.

Taulukko 7. Asuntolainan koron verovähennyskelpoisuus

| 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 100 % | 85 % | 80 % | 75 % | 65 % | 55 % | 45 % | 35 % | 25 % | 15 % | 10 % | 5 % | 0 % |

Asuntolainan korkovähennyksen vaikutukset julkiseen talouteen

Asuntolainan korkovähennyksen käyttöönotto uudelleen olisi merkittävä rasite julkiselle taloudelle. Toimenpiteen kustannukset riippuvat valitusta korkojen vähennysosuudesta, asuntolainakannan kehityksestä sekä asuntolainojen korkotasosta.

Vuoden 2024 tasossa asuntolainojen korkomenojen täysi vähennysoikeus pienentäisi ansio- ja pääomaveron tuottoa lähes 600 miljoonaa euroa, ja vaikutus kohdistuisi kaikille veronsaajille. Seuraavassa taulukossa esitetään arvio verotuoton menetyksistä laskettuna kolmella eri vähennysosuudella: asuntolainojen koroista saisi vähentää verotuksessa joko 100, 50 tai 25 prosenttia. Suurin osa verotulon laskusta kohdistuu valtiolle suurimpana tulonsaajana, mutta vaikutusta on myös kuntien, seurakuntien ja kansaneläkelaitoksen tuloihin.

Taulukko 8. Vaikutukset julkisen talouteen

| Asuntovelan koron vähennyskelpoisuuden palauttaminen, 2024 M€ | 100 % | 50 % | 25 % |
|--|--------------|-------------|-------------|
| Valtio | -512 | -270 | -138 |
| Kunnat | -62 | -30 | -14 |
| Seurakunnat | -8 | -4 | -2 |
| Kansaneläkelaitos | -5 | -3 | -1 |
| Yhteensä | -587 | -306 | -155 |

Asuntolainakannan kokonaismäärässä ei ennusteta tapahtuvan merkittäviä muutoksia, mutta korkotason vaihtelu vaikuttaa suoraan veronmenetyksen suuruuteen. Laskelmat on tehty Verohallinnon ylläpitämän henkilöverotuksen suunnittelumallin (HVSR-malli) avulla, ja ne pohjautuvat vuoden 2021 valmistuneen verotuksen tietoihin. Asuntolainakorkojen keskimääräinen taso on laskelmassa oletettu 2,2 prosentiksi eli tuntuvasti vallitsevan markkinakorkotason mukaista tasoa matalammaksi. Jos korot olisivat korkeammat, toimenpiteen kustannukset valtiolle olisivat suuremmat.

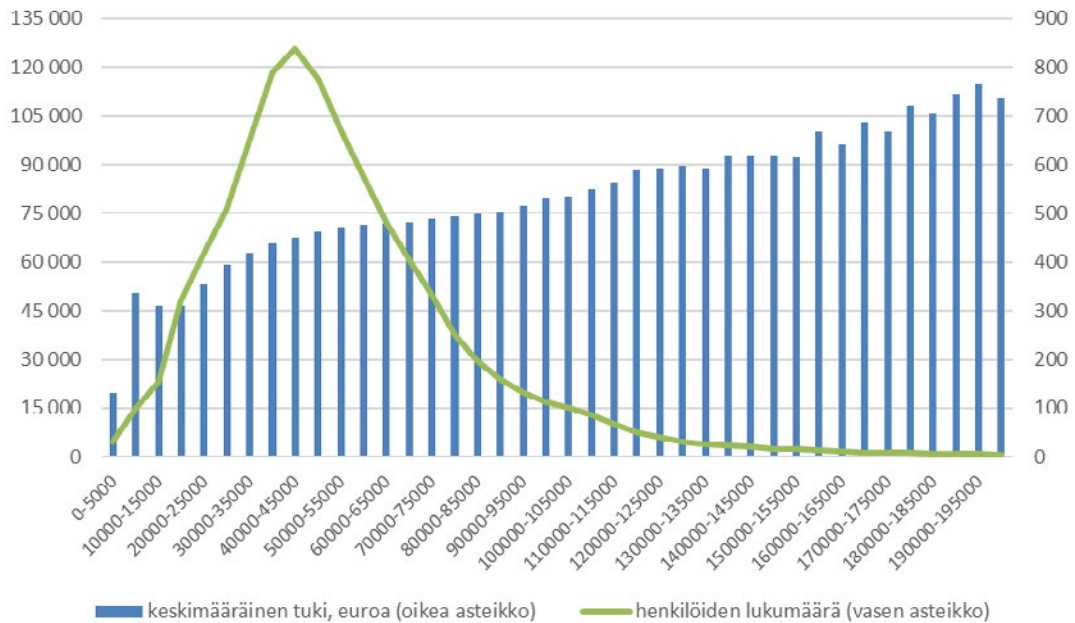
Asuntolainan korkovähennyksen vaikutukset kotitalouksiin

Asuntolainojen korkovähennysoikeus hyödyttäisi omistusasunnossa asuvia asuntovelkaisia yksityishenkilöitä. Heitä on aineistossa noin 1,3 miljoonaa, ja noin 13 % on ensiasunnon omistajia. Mitä suurempi asuntolaina ja sen korkomenot henkilöllä on, sitä enemmän hän hyötyisi korkojen vähennysoikeuden palauttamisesta. Asuntolainoja ja erityisesti suuria lainoja on eniten keski- ja suurituloisilla henkilöillä, vaikka asuntolainoja otetaan lähes kaikilla tulotasolla.

Verotusaineiston perusteella keskimääräinen vähennys kasvaa tulotason kasvaessa. Tästä syystä vähennyksen toteuttaminen kasvattaisi hieman tuloeroja, joskin esimerkiksi Gini-kertoimen arvon muutos on jopa 100 % vähennysoikeudella laskettuna hyvin pieni (0,04).

Tulonjakotarkastelua ei ole tässä voitu tehdä yleisemmin käytössä olevaan tapaan kotitaloustasolla vaan se tehdään yksilötasolla. Laskenta on tehty verotusaineiston perusteella, joka ei sisällä kotitalouskohtaisia tietoja. Tulotasot kuvaavat täysi-ikäisten henkilöiden nettotuloja, mutta aineistosta ja siten myös tuloista puuttuvat kuitenkin verovapaat etuudet, kuten esimerkiksi toimeentulotuki, asumistuki, elatustuki, vammaistuet, äitiysavustus ja lapsilisä. Tarkastelu on toteutettu asuntolainakorkojen 100 prosentin vähennysoikeuden perusteella. Alhaisemmilla vähennysosuuksilla ei ole kuitenkaan juurikaan vaikutusta vähennyksen kohdentumiseen, ainoastaan euromääräinen hyöty jää prosentin muutosta vastaavasti pienemmäksi.

Kuvio 25. Asuntolainakorkojen 100 % vähennysoikeuden keskimääräinen tuki ja saajien lukumäärät eri tulotasoilla



Vähennyksen saajista olisi 79 %, palkansaajia, 12% eläkeläisiä ja 9% muita tulonsaajia, kuten pääomansaajia³⁵ tai työttömiä. Verotuesta kohdentuisi euromääräisesti katsottuna reilu puolet eli 52 % lapsiperheille. Pariskuntien, joilla ei ole alaikäisiä lapsia, osuus tuesta on noin 17% ja muiden 31%. Naisia vähennyksen saajissa on lähes puolet, mutta heillä korkokulut ovat keskimäärin hieman alemmat, joten osuus verotuesta on noin 46 %.

4.6 Asuntosijoittamisen verotusta koskevat selvitykset

Taloyhtiölainojen kasvu ja niiden suosio etenkin sijoittajien keskuudessa on ollut esillä keskusteltaessa kotitalouksien velkaantumisesta. Taloyhtiölainojen käyttöä asuntosijoitusten rahoituslähteenä on saattanut kannustaa niiden asuntosijoittajille edullinen verokohtelu. Asuntosijoittajalla on mahdollisuus vähentää taloyhtiölainan lyhennyksen sisältävä pääomavastike vuokratulojen verotuksessa, jos taloyhtiö tulouttaa kyseiset vastikkeet. Henkilökohtaisen tulojen hankkimisvelan korot ja sivukulut voi vähentää verotuksessa, mutta lyhennykset eivät ole vähennyskelpoisia. Pääomavastikkeiden vähennysoikeuden myötä vuokratulojen verotus on sijoittajalle kevyempää. Toisaalta

³⁵ Tuloista yli puolet pääomatuloa.

asuntoa myytäessä luovutusvoittoverotus on kireämpää, koska tuloutettuja vastikkeita ei lueta osakkeen hankintamenoon myyntivoittoa laskettaessa. Kyse on näin ollen verotuksen ajallisesta kohdistumisesta ja ajallisesta veroedusta.

Pääministeri Marinin hallituksen ohjelma sisälsi kirjauksen, jonka mukaan selvitetään mahdollisuutta uudistaa asuntosijoittamisen verotusta siten, että rajoitetaan oikeutta vähentää yhtiölainan lyhennyksen osuus vuokratuotosta. Taustalla oli huoli taloyhtiölainojen kasvusta ja sen vaikutuksista kotitalouksien velkaantumiseen. Hallitusohjelmassa todetaan, että osaltaan veroedun vuoksi monissa uusissa asunto-osakeyhtiöissä velka-aste on noussut jopa yli 80 prosenttiin. Hallitusohjelman kirjaukseen perustuen kesäkuussa 2020 valmistui selvitys asuntosijoittamisen verotuksen uudistamisesta.³⁶ Selvityksen valmistumisen jälkeen tehtiin jatkotarkastelua, jossa arvioitiin voitaisiinko muutos toteuttaa siten, että rajoitus kohdistuisi vain uudisrakentamiseen liittyviin vastikkeisiin. Lisäksi jatkotarkastelussa arvioitiin osakehuoneistoon ja kiinteistöön sijoittamisen verotuksen eroja. Tämä selvitys valmistui elokuussa 2021.³⁷

Verolainsäädännössä ei ole nimenomaista säännöstä pääomavastikkeen verokohtelusta, vaan nykyinen verokohtelu perustuu vakiintuneeseen oikeus- ja verotuskäytäntöön. Kyse ei näin ollen ole asuntosijoittajille erikseen säädetyistä verotuesta. Pääomavastikkeen verokohtelu perustuu oikeuskäytännöstä (KHO 1975-B-II-541, KHO 28.6.1991 taltio 2275, KHO 2016:169, KVL 22/2014 ja KHO 2015:99) ilmenevään niin sanotun vastaavuusperiaatteen noudattamiseen asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa ja osakkeenomistajan verotuksessa. Suoritusta kohdellaan maksaja- ja saajapäässä vastaavuusperiaatteen mukaisesti yhdenmukaisella tavalla. Jos pääomavastike on luettu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tuloksi, se voidaan vastaavasti vähentää osakkeenomistajan verotuksessa menona vuokratulosta. Jos pääomavastike on puolestaan rahastoitu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa, se tulee vastaavasti lisätä osakkeenomistajan omistamien osakkeiden hankintameno.

Selvitysten perusteella pääomavastikkeiden verotuskohtelua olisi mahdollista muuttaa verolainsäädäntöä muuttamalla. Jos verotuskohtelua muutettaisiin, vastikkeiden vähentämisestä joko vuokratuloista tai niiden lisäämisestä osakkeen hankintamenoon tulisi säätää tyhjentävästi.

Muutos olisi mahdollista toteuttaa joko laajana, jolloin hankintamenoön lisättäisiin uudisrakentamiseen, perusparannukseen tai peruskorjaukseen kohdistuvat pääomavastikkeisiin sisältyvät taloyhtiölainan lyhennykset tai sitten uudistus olisi mahdollista kohdentaa vain uudisrakentamiseen kohdistuviin taloyhtiölainan lyhennyksiin. Muutoksen

³⁶ [Asuntosijoittamisen verotuksen uudistamista koskeva selvitys 29.6.2020](#)

³⁷ [Asuntosijoittamisen verotuksen uudistamisen jatkotarkastelu 24.8.2021](#)

rajaamista vain uudisrakentamiseen kohdistuviin taloyhtiölainoihin voitaisiin pitää perusteltuna, koska havaitut taloyhtiölainoihin liittyvät haasteet kohdistuvat ennen kaikkea uudisrakentamiseen. Muutoksen rajaaminen vain uudisrakentamiseen ei myöskään loisi kannusteita lykätä tarpeellisia ja välttämättömiä korjaushankkeita vanhemman asuntokannan osalta.

Muutos tarkoittaisi sitä, että tällä hetkellä vuokratuloista vähennyskelpoisia taloyhtiölainan lyhennyksiä ei enää voisi vähentää vuokratulosta vaan ne lisättäisiin osakkeen hankintamenuun ja tulisivat näin ollen vähennyskelpoiseksi vasta luovutusvoittoverotuksessa osaketta myytäessä. Nykyiseen verrattuna muutos kiristäisi vuokratulon verotusta, mutta keventäisi luovutusvoittoverotusta. Muutos olisi syytä saattaa voimaan siirtymäajan jälkeen.

Pääomavastikkeiden verotuskohtelun muutokseen liittyisi näkökohtia sekä puolesta että vastaan ja kaiken kaikkiaan kyse on monitahoisesta kysymyksestä. Uudistus poistaisi nykyiseen verokohteluun sisältyvän ajallisen veroedun, joka on voinut osaltaan kasvattaa yhtiölainojen suosiota ja niiden suhteellista osuutta asuntojen velattomista hinnoista. Toisaalta nykyinen verotuskohtelu on oikeuskäytännöstä ilmenevän vastaavuusperiaatteen mukainen vakiintunut, selkeä ja ymmärrettävä kokonaisuus.

Asuntosijoittamisen verotuksen uudistamisen jatkotarkastelussa arvioitiin, että uudella sääntelyllä voisi olla maltillisia vaikutuksia asuntojen kysyntään ja rakentamiseen. Muutos heikentäisi uusien asuntojen vuokraustoiminnan kannattavuutta, ja voisi aiheuttaa korotuspainetta niiden vuokriin, mikäli muutos kohdistuisi merkittävään osaan uusia vuokra-asuntoja. Vanhojen asuntojen verokohtelu pysyisi kuitenkin ennallaan, mikä vähentäisi mahdollisuutta korottaa vuokria uusissakaan asunnoissa. Vuokraustoiminnan kannattavuuden heikentyminen voisi johtaa myös siihen, että sijoitusasunnoista luovutaan etenkin niissä tilanteissa, joissa taloyhtiölaina on suuri ja pääomavastikkeiden vähennyskelpoisuudella on ollut merkittävä vaikutus sijoituspäätökseen. Toisaalta muutos saattaa vähentää uusien asuntojen kysynnän sijoitusvetoisuutta, mikä mahdollisesti hillitsee asuntohintojen nousupainetta. Kokonaisuutena muutoksen ei arvioitu vaikuttavan asuntorakentamisen kokonaisvolyymiin.

5 Työryhmän suositukset

5.1 Enimmäisvelanhoitorasite

Kotitaloussektorin runsas ja kasvava velkaantuneisuus on suuri kokonaistaloudellinen riski erityisesti silloin, jos merkittäväällä osalla kotitalouksista on tuloihin nähden paljon velkaa ja samanaikaisesti vain vähän likvidejä varoja, jotka voivat toimia puskurina talouden häiriötilanteessa. Myös yksittäisen kotitalouden näkökulmasta tuloihin eli maksukykyyn nähden raskaaksi mitoitettu velkamäärä heikentää kykyä kestää negatiivisia talouteen kohdistuvia yllätyksiä, kuten työttömyyttä, odotettua nopeampaa korkotason nousua tai elinkustannusten nousua.

Työryhmä suosittelee enimmäisvelanhoitorasitteen sisällyttämistä lainsäädäntöön. Enimmäisvelanhoitorasite (debt-service-to-income, DSTI) olisi tulosidonnainen kotitalouksien kokonaisvelkaantumiseen kohdistuva väline, joka asettaisi ylärajan sille, kuinka suuren osan kotitalouden tuloista velanhoitomenot enintään saavat viedä. Laina-aikana tapahtuviin korkomuutoksiin varautumiseksi enimmäisvelanhoitorasitteen laskemisessa olisi syytä käyttää ns. stressattua korkotasoa eli lainanottohetkeä korkeampaa korkotasoa sekä erikseen määriteltyä enimmäistakaisinmaksuaikaa. Vuonna 2024 käyttöön tuleva positiivinen luottotietorekisteri parantaa tietopohjaa enimmäisvelanhoitorasitteen laskemiseksi ja välineen käyttämiseksi.

Makrovakauspäätösten tekijällä ja makrovakausriskien valmisteluun osallistuvilla viranomaisilla tulee olla käytettävissä kattavat positiivisen luottotietorekisterin tiedot, jotta riskien ja haavoittuvuuksien kehitystä sekä politiikkavälineiden tehokasta ja tarkoituksenmukaista kohdentumista voidaan arvioida ja seurata. Myös makrovakaussääntelyn ja annettujen suositusten noudattamista ja toimivuutta tulee voida arvioida ja seurata positiivisen luottotietorekisterin tietoja hyödyntäen.

Enimmäisvelanhoitorasite kohdistuisi lähes kaikkiin kotitalouksille tarjottaviin luottoihin. Nykyisin käytössä olevat ja heinäkuussa 2023 voimaan tulevat kysyntäperusteiset makrovakausriskivälineet ovat tarpeellisia velkaantumisen riskien hillitsemiseksi, mutta ne kohdistuvat vain asuntorahoitukseen. Tulosidonnaisella enimmäisvelanhoitorasitteella täydennetty makrovakausriskivälineistö ehkäisisi kotitaloussektorin liiallista velkaantumista aiempaa kattavammin ja varmistaisi politiikan tasapuolisen kohdentumisen eri luotonantajiin.

Enimmäisvelanhoitorasite vähentäisi tuloihinsa nähden voimakkaasti velkaantuneiden kotitalouksien määrää ja parantaisi kotitalouksien kykyä suoriutua lainojensa takaisinmaksusta korkoineen myös korkotason tai muiden elinkustannusten noustessa. Väline vahvistaisi sekä kotitalouksien että lainanantajien häiriönsietokykyä, ehkäisisi kotitalouksien velkaantumisen kasvua ja parantaisi ajan kuluessa luottokannan laatua.

Enimmäisvelanhoitorasite voisi myös ainakin jossain määrin hillitä asuntohintojen liiallista nousua, sillä noususuhdanteessa tulot yleensä kasvavat hitaammin kuin asuntojen hinnat. Asuntomarkkinoiden laskusuhdanteessa puolestaan tulosidonnainen väline ei olisi samalla tavalla laskusuhdannetta voimistava kuin asuntojen arvoon perustuva enimmäisluototussuhde (ns. lainakatto) voi olla.

Finanssivalvonnan johtokunnan asuntolainojen enimmäishoitorasitetta koskeva suositus tuli voimaan vuoden 2023 alussa.³⁸ Suosituksen mukaan luotonhakijan kuormitettu luotonhoitorasitus saisi olla pääsääntöisesti enintään 60 % luotonhakijan nettotuloista. Kuormitetun luotonhoitorasituksen laskennassa tulee ottaa laajasti huomioon luotonhakijan asunto- ja muut luotot sekä rahoitusvastikkeet ja niiden kuormitetut hoitomenot, joita laskettaessa takaisinmaksuaika tulisi olla enintään 25 vuotta ja luottokorko vähintään 6 % (pitkäaikaisesti korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia luottoja lukuun ottamatta). Jos suositellusta enimmäisrajasta poiketaan, maksuvara tulee arvioida erityisen tarkasti asiakkaan kanssa ja luottopäätös tehdä korotetulla päätöstasolla. Suuntaa antavana viitearvona on, että kuormitetulta luotonhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisten uusien asuntoluottojen osuus olisi enintään 15 % luotonantajan myöntämien uusien asuntoluottojen euromäärästä kalenterivuoden aikana.

Suositus ei ole juridisesti sitova ja sitä suositellaan sovellettavaksi, kun luotonantajat myöntävät asuntolainoja kotitalouksille. Juridisesti sitova enimmäisvelanhoitorasite voitaisiin asettaa koskemaan laajasti kaikkia luotonantajia ja muutakin luototusta kuin asuntolainoja. Kotitalouksien kokonaisvelkaantumiseen kattavasti ja sitovasti kohdistettava väline jättäisi mahdollisimman vähän tilaa sääntelyn kiertämiselle.

Suosituksen tavoin lainsäädännössä olisi mahdollista jättää luotonantajille harkinnanvaraa tai joustomahdollisuuksia rajoitteesta, jotta luotonantajien olisi mahdollista luot-

³⁸ Ks. Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakauspäätökset 27.6.2022 https://www.finanssivalvonta.fi/contentassets/9b1b4d24040649e1b3d3a1d167fd485e/mv_27062022/makrovakauspaa-tos_27062022.pdf ja 28.9.2022 <https://www.finanssivalvonta.fi/markkinoiden-va-kaus/makrovakaus/makrovakauspaatokset-ja-liitteet/makrovakauspaatokset-2022/makrovakauspaatos-28.9.2022/>

topäätöksiä tehdessään huomioida kotitalouksien yksilölliset tilanteet, esimerkiksi tulojen tilapäiset muutokset. Vastaavanlaisia joustomahdollisuuksia on myös heinäkuussa 2023 voimaan tulevassa sääntelyssä.

Juridisesti sitovaa tulosidonnaista makrovakausvälinettä Suomelle ovat suositelleet myös ESRB ja IMF (ks. Kehikko 1 ESRB:n ja IMF:n suositukset Suomelle makrovaikautuspolitiikasta).

Enimmäisvelanhoitorasitteen vaikutuksista ja ominaisuuksista

Enimmäisvelanhoitorasite estäisi kotitalouksia velkaantumasta hyvin raskaasti maksukykyensä nähden. Tällöin tuloihin nähden hyvin suuria lainoja hakevat tai jo ennestään raskaasti velkaantuneet lainanhakijat saattaisivat joutua tyytymään pienempiin lainoihin. Toisaalta esimerkiksi korkojen noustessa kotitalouksilla olisi paremmat taloudelliset puskurit selvitä lainoistaan ja muista menoistaan. Enimmäisvelanhoitorasite on kuitenkin mahdollista mitoittaa neutraalisti niin, että rajoite sallisi vallitsevat lainakäytännöt, mutta ehkäisi velkaantumisen kasvua tuloihin nähden tulevaisuudessa. Enimmäisvelanhoitorasitetta koskevaan sääntelyyn sisällytettävä jousto jättäisi luotonantajille harkinnanvaraa huomioida kotitalouksien yksilölliset tilanteet.

Enimmäisvelanhoitorasitteen laskennassa laskettaisiin yhteen lainanottajan kaikkien velkojen kuukausittaiset velanhoitomenot käyttäen stressattua korkotasoa ja enintään tiettyä lainamaturiteettia. Velanhoitomenoissa huomioitaisiin myös taloyhtiölainojen velkaosuuksien hoitokulut.

Jos enimmäisvelanhoitorasitteessa sovelletaan kiinteää, stressattua korkotasoa, väli-
neen vaikutus pysyy samalla tasolla korkotason vaihtelusta riippumatta. Jos siinä sovellettaisiin vallitsevaa korkotasoa, välineellä asetettava vaatimus kiristyisi korkotason noustessa. Stressatun korkotason soveltaminen on sikäli perusteltua, että sitä sovellettaessa vaatimuksella voidaan myös matalien korkojen oloissa ottaa huomioon kotitalouksien arvioitu velanhoitokyky korkojen noustessa. Stressatun korkotason sijaan velanhoitorasitteen laskennassa voitaisiin tietyin edellytyksin soveltaa velkasopimuksessa sovittua kiinteää korkoa.

Laskennassa käytettävät tulot voivat olla joko brutto-, netto- tai käytettävissä olevat tulot, joista valittava käsite olisi sääntelyssä määriteltävä tarkasti. Kansainvälisesti tulosidonnaisissa välineissä on sovellettu erilaisia tulokäsitteitä.

Enimmäisvelanhoitorasite asettaisi numeerisen ylärajan sille kuinka suuren osuuden stressatut velanhoitomenot enintään saisivat luotonottajan tai luotonottajien kuukausituloista viedä lainanottohetkellä.

Välineen käytettävyys makrovakauseräpolitiikassa edellyttäisi välineeltä joustavuutta. Muiden tekijöiden ohella tätä edellyttää se, että tulosidonnaiset välineet vaikuttavat eri tavoin pieni- ja suurituloisiin kotitalouksiin. Lisäksi tulosidonnaiset välineet eivät ota suoraan huomioon kotitalouden muuta varallisuutta, joka voisi joissakin tapauksissa olla peruste rajoitetta suuremman velan sallimiseen.

Välineen joustavuus olisi kansainvälisten esimerkkien valossa järkevintä toteuttaa mahdollistamalla, että luotonantaja voisi määräsä asuntolainoista jättää välineen asettamat rajoitteet huomiotta. Makrovakauseräpäätöksistä vastaavalle Finanssivalvonnan johtokunnalle voitaisiin jättää mahdollisuus tarkistaa välineille asetettua raja-arvoa ja/tai osuutta, jossa luotonantaja saa poiketa rajoitteesta.

Kokonaisvelkaantumiseen kohdistuvia makrovakauserävälineitä tulisi voida soveltaa riippumatta siitä, kuka lainanmyöntäjä on tai miten laina myönnetään. Välineen mitoittaminen edellyttää huolellista arviointia välineen vaikutuksista. Rajoitteen käytössä olisi mahdollista ottaa huomioon kuluttajaluottojen korkojen suuri hajonta, jolloin se voisi hillitä kuluttajanäkökulmasta ongelmallista suurien velanhoitorasitteiden aiheuttavaa velkaantumista.

Enimmäisvelanhoitorasitetta olisi perusteltua soveltaa kattavasti kuluttajaluottoihin pois lukien tietyt lainatyytit kuten opintolainat. Myös taloyhtiölaina ja sen takaisinmaksamiseksi osakkailta perittävä rahoitusvastike tulisi ottaa huomioon enimmäisvelanhoitorasitetta laskettaessa kuluttajaluoton myöntämisen yhteydessä. Taloyhtiölaina ei kuitenkaan ole kuluttajaluotto, sillä velallinen on asuntoyhteisö. Enimmäisvelanhoitorasitteen soveltaminen olisi vaikeaa tilanteessa, jossa kuluttaja tai kotitalous ottaa vastuulleen osuuden taloyhtiölainasta esim. asuntokaupan yhteydessä ja tässä yhteydessä ei hae muuta luottoa. Taloyhtiölainoihin kohdistetut, heinäkuussa 2023 voimaan tulevat säädökset kuitenkin oletettavasti vähentävät taloyhtiölainojen kotitalouksille aiheuttamia riskejä.

Yli puolet EU- ja ETA-maista on ottanut käyttöön jonkinlaisen tulosidonnaisen makrovakauserävälineen.³⁹ Enimmäisvelanhoitorasite on tulosidonnaisista makrovakauserävälineistä selvästi tyyppillisin, mutta rajoitetta laskettaessa tehtävät oletukset, soveltamisala ja mitoitus vaihtelevat maittain.

³⁹ Asplund, T. (2022). Velkaantumisen riskejä ehkäisevät välineet yleistyvät Euroopassa. Suomen Pankki. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/velkaantumisen-riskeja-ehkaisevat-valineet-yleistyvat-euroopassa/>.

5.2 Taloyhtiölainoja koskeva sääntely

Vuoden 2023 heinäkuussa on tulossa voimaan sääntelyä taloyhtiölainoja koskien. On mahdollista, että myöhemmin on syytä arvioida taloyhtiölainoihin liittyvän lisäsääntelyä tarvetta. Tämä on ajankohtaista, kun saadaan tietoa siitä, miten heinäkuussa 2023 voimaan tuleva sääntely näkyy taloyhtiölainoissa ja niihin liittyvissä riskeissä. On syytä myös ottaa huomioon, kuinka laajasti raskaasti velkaantuneet taloyhtiöt joutuvat ongelmiin lähitulevaisuudessa.

Taloyhtiölainoja koskevissa mahdollisissa sääntely- ja veromuutoksissa on syytä ottaa huomioon asuntomarkkinoiden toiminta ja kilpailun edellytysten turvaaminen koskien eri kokoisia rakennusalan toimijoita.

Kotitalouksien velkaantumisen läpinäkyvyyden parantamiseksi on tärkeää, että taloyhtiölainat tulevat pikimmiten osaksi positiivista luottotietorekisteriä.

5.3 Pääomavastikkeiden verotuskohtelun muuttaminen

Tarpeettomien riskien kasvun ehkäisemiseksi olisi perusteita poistaa uudisrakentamiseen kohdistuvien taloyhtiölainojen osalta ajallinen veroetu, joka liittyy asuntosijoittajien pääomavastikkeisiin. Tämä pienentäisi verotuksellista kannustinta taloyhtiöiden suureen velanottoon uudiskohteiden osalta. Pääomavastikkeiden verotuskohteluun voidaan vaikuttaa verolainsäädäntöä muuttamalla. Muutos olisi syytä rajata vain uudisrakentamiseen kohdistuviin taloyhtiölainan lyhennyksiin.

Muutos tarkoittaisi sitä, että tällä hetkellä vuokratuloista vähennyskelpoisia uudisrakentamiseen kohdistuvia taloyhtiölainan lyhennyksiä ei enää voisi vähentää vuokratulosta, vaan ne lisättäisiin osakkeen hankintamenoon ja tulisivat näin ollen vähennyskelpoiseksi vasta luovutusvoittoverotuksessa osaketta myytäessä. Kyse olisi ajallisen veroedun poistamisesta. Muutos olisi syytä saattaa voimaan siirtymäajan jälkeen.

5.4 Asumiseen liittyvät tuet

Työryhmä ei katso tarpeelliseksi vaikuttaa kotitalouksien tilaan lisäämällä asumiseen liittyviä tukia nykyisestä. Asumista tuetaan tällä hetkellä runsaasti sekä suorilla tuilla

että verotuilla. Suomen sosiaaliturvajärjestelmä tukee tehokkaasti heikoimmassa asemassa olevia kotitalouksia silloinkin, kun taloudellisessa ympäristössä tapahtuu nopeita muutoksia. Kotitalouksien, joiden tulot ja varallisuus ovat suuremmat, on helpompaa sopeutua muutoksiin olosuhteissa.

5.5 Velkojen hoitoon liittyvä neuvonta ja apu

Edellä esitetystä huolimatta on mahdollista, että aiempaa korkeampi korkotaso jatkessaan tuottaa osalle runsaasti velkaantuneista kotitalouksista merkittäviä taloudellisia ongelmia. Tällaisen tilanteen varalta on hyvä muistaa, että velkaantuneita kotitalouksia palvelevaa neuvontaa ja velkojen hoitoon liittyvää apua on tarjolla ja palveluiden piiriin olisi hyvä hakeutua riittävän ajoissa.

Tarjolla olevaa palveluverkkoa on viime vuosina vahvistettu. Oikeusapu- ja edunvalvontapiirien järjestämän talous- ja velkaneuvonnan sekä Ulosottolaitoksen resursseja on kasvatettu ja toimintaa kehitetty. Lisäksi hyvinvointialueiden on elokuun alussa 2023 voimaan tulevan lain mukaan järjestettävä sosiaalista luototusta tarpeen edellyttämällä sisällöllä ja laajuudella. Tämä on parannus aiempaan, jolloin tehtävä oli kunnille harkinnanvarainen.

Edellä mainittujen ohella on tarjolla järjestöpohjaista neuvontaa (esim. Takuusäätiö). Myös järjestöpohjaisen toiminnan kattavuudesta on syytä huolehtia esim. STEA-avustuksen puitteissa avustusmäärärahoja priorisoimalla. On myös tärkeää huolehtia velkaneuvontatoimintaa koskevasta tiedottamisesta. Palveluita tarvitsevilla on oltava tietoa niiden sisällöstä ja sen myötä mahdollisuudet käytännössä hyödyntää palveluja oikea-aikaisesti ja etupainotteisesti velkaantumisongelmien helpottamiseksi.

Asuntolaina on pankin ja asiakkaan välinen yksityisoikeudellinen sopimus. Hyvän pankkitavan käytäntöjen mukaisesti maksuviivästystilanteessa pankin tulee antaa kuluttaja-asiakkaalle tietoa ja neuvoja maksuviivästyksen syvenemisen estämiseksi ja hoitamiseksi sekä suhtautua vastuullisesti maksujärjestelyihin. On tärkeää, että pankeilla on riittävät resurssit kuluttaja-asiakkaiden neuvontaan myös siinä tilanteessa, jossa neuvonnan tarve kasvaisi aiemmasta. Hyvä pankkitapa ei kuitenkaan velvoita luoton myöntämiseen eikä luottosuhteen jatkamiseen.

5.6 Uudiskohteiden markkinointi

Uudiskohteiden markkinointia koskeva säännöstö on syytä arvioida sen varmistamiseksi, että markkinointi antaa asiakkaille riittävät tiedot ymmärrettävässä muodossa koskien kaupan kohteeseen liittyviä velvoitteita.

5.7 Asuntolainojen korkosuojaukset ja kiinteät korot

Silloin, kun lyhyet markkinakorot ovat olleet hyvin matalat, asuntovelalliset ovat keskimäärin hyötynneet siitä, että Suomessa hyvin suuri osa asuntolainoista on ollut vaihtuvakorkoisia. Tällöin myöskään erilaisista korkosuojauksista ei ole ollut velallisille hyötyä. Korkosuojaukset sekä lainasopimukset, joissa korko on kiinteä, kuitenkin suojaavat lainanottajia markkinakorkojen vaihteluilta. Tulevien riskien hallitsemisen kannalta on tärkeää, että kotitaloudet hahmottavat tällaisten ratkaisujen hyödyt ja että pankit tarjoavat niitä laina-asiakkailleen.

Monissa maissa kiinteäkorkoiset asuntolainat ovat hyvin paljon käytetympiä kuin Suomessa. On syytä selvittää, liittyykö lainaehtoihin, kilpailutilanteeseen tai sääntelyyn Suomessa sellaisia tekijöitä, jotka vähentävät kiinteäkorkoisten lainojen tarjontaa ja käyttöä. Korkomenojen ennakoitavuus on kotitaloudelle erityisen tärkeää, jos velkaantumisen on suurta suhteessa tuloihin ja varallisuuteen tai jos laina-aika on hyvin pitkä.

Vuoden 2023 alussa voimaan tullut Finanssivalvonnan johtokunnan asuntolainanottajiin kohdistuva suositus sisältää kannustimen asuntolainojen korkosuojaamiseen, kun pankin tulee suosituksen mukaan ottaa lainanhoitorasitusta arvioidessaan huomioon lainan mahdollinen korkosuojaus tai kiinteäkorkoisuus. Luvussa 5.1 ehdotettuun enimmäisvelanhoitorasitteeseen olisi mahdollista sisällyttää vastaavan tyyppinen korkosuojaamiseen ohjaava elementti.

5.8 Asuntolainan korkovähennyksestä

Asuntolainan korkovähennys on omistusasumiseen liittyvä verotuki, eikä työryhmä suosittele sen ottamista uudelleen käyttöön. Kokonaisuudessaan asumiseen liittyvä vero- ja tukijärjestelmä tukee nykyisellään omistusasumista merkittävästi suhteessa vuokra-asumiseen, mikä vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja vääristää kuluttajien valintoja.

Asuntolainan korkovähennys kannustaisi suurempiin velkamääriin, mikä lisäisi kotitalouksien velkoihin liittyvien ongelmien todennäköisyyttä tulevina vuosina. Korkovähennys voisi myös nostaa asuntojen hintatasoa erityisesti muuttovoittoalueilla. Erityisesti korkotason noustessa tai työttömyyden lisääntyessä rahoitusjärjestelmän vakauteen kohdistuvat riskit voisivat kasvaa, jos vaikeuksissa olevien kotitalouksien määrä kasvaisi merkittävästi.

Asuntolainan korkovähennyksen käyttöönotto myös pienentäisi valtion verotuottoja selvästi jo melko pienelläkin vähennysprosentilla. Se hyödyttäisi erityisesti keski- ja hyvätuloisia henkilöitä. Pienituloisten tai vaikeuksissa olevien kotitalouksien tukeminen korkovähennyksellä olisi siis erittäin kallista ja tehotonta. Asuntolainan korkovähennys on käytössä useissa maissa, mutta sekä Euroopan komission⁴⁰ että OECD:n⁴¹ asiantuntijat suosittelevat siitä luopumista.

⁴⁰ [The Fiscal and Distributional Effects of Removing Mortgage Interest Tax Relief in EU Member States \(2022\)](#).

⁴¹ [Housing Taxation in OECD Countries. OECD 2022](#).



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 160 01
vm.fi

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-367-250-5 (pdf)

Huhtikuu 2023