

6.9.2007

Asuntorahoitusselvitys





Asuntorahoituspalvelus

1.	Asuntorahoitus	1
	1.1 Asuntotuotannon rahoitus	2
	1.2 Asuntoluottokanta	2
	1.3 Asuntolainojen myöntäjät	3
	1.4 Pankit asuntolainojen myöntäjinä	4
	1.5 Asuntolainojen korot ja korkomarginaali	5
	1.6 Uudet nostetut vai uusitut asuntolainat	6
	1.7 Asuntolainojen määrä lainansaajaa kohden	7
	1.8 Asuntolainojen laina-ajat	7
	1.9 Valtion tuki asuntorahoitukseen	8
	1.9.1 Omistusasuntojen valtiontakausta	9
	1.9.2 Korkotukilainat	9
	1.9.3 Omistusasumisen korkotukilainat	10
	1.9.4 Aravalainoitus	10
2	Asuntolaina asiakkaan kannalta	12
	2.1 Kuka voi saada asuntolainaa	12
	2.2 Maksukyky	13
	2.3 Luottotiedot	14
	2.4 Vakuudet	14
	2.5 Korko ja korkosidonnaisuus, kiinteä vai vaihtuva korko	15
	2.6 Maksusuunnitelma ja lyhennystavat	15
	2.7 Kustannukset, todellinen vuosikorko	16
	2.8 Riskien huomioon ottaminen	16
	2.9 Takaisinmaksuturva	17
	2.10 Ylivelkaantumisen välttäminen	17
	2.11 Asuntolaina osana taloutta	18
3	Asuntomarkkinoiden toiminta	19
	3.1 Hinnat ja niiden vaihtelu – asuntomarkkinoiden kysyntä ja tarjonta	19
	3.2 Asuntomarkkinoiden riskit	20
	3.3 Asuntoluotot rahoitusmarkkinoilla	21
4	Kansainvälinen vertailu	22
	4.1 Asuntoluottomarkkinoiden koko maittain	22
	4.2 Luotonmyöntäjät ja varainhankinta	22
	4.3 Korot	23
	4.4 Velkaantuminen	24
	4.5 Asuntojen hinnat	24
	4.6 Asumismuodot	25

Asuntorahoituspalvelus kuvaa asuntolainamarkkinoita Suomessa. Mukana on myös lyhyesti kansainvälistä vertailua. Selvityksessä käsitellään myös niitä asioita, jotka asiakkaan tulee ottaa huomioon asuntolainaa ottaessaan ja takaisin maksaessaan. Asuntorahoituspalveluksen ovat laatineet Kaija Erjanti, Arto Elomaa ja Tarja Kallonen. Kuviot ja taulukot on tehnyt Ritva Myllylä. Selvitys on saatavissa myös Finanssialan Keskusliiton nettisivuilta osoitteessa: <http://www.fkl.fi>

Asuntorahoituselvitys

1. Asuntorahoitus

Asuntolainakannan kasvuvauhti on ollut Suomessa parin viime vuoden aikana 15–16 prosentin välillä. Asuntolainojen kasvun myötä on lainakannassa tapahtunut myös rakenteellista muutosta. Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet. Uudet nostetut asuntolainat ovat olleet aikaisempia pidempiäaikaisia ja myös vanhoja asuntolainoja on uudistettu pitempiäaikaisiksi lainoiksi.

Asuntolainojen takaisinmaksussa joustetaan perheen elämäntilanteen ja käytettävissä olevien tulojen mukaan entistä herkemmin. Tällöin asuntovelallisille jää varaa laina-aikana myös muuhun kulutukseen. Toinen merkittävä piirre on ennakkosäästämisen väheneminen. Pankit ovat tuoneet valtion takauksen rinnalle omia takaustuotteitaan.

Asuntolainojen kustannukset ovat kasvaneet korkotason nousun myötä. Asuntolainojen kysynnän kasvu on vain hieman hidastunut korkotason nousun johdosta. Kysynnän jatkumiseen on ilmeisesti vaikuttanut edelleenkin kuluttajien usko taloudellisen tilanteen säilymiseen hyvänä. Hyvä taloustilanne ja työllisyys ovat myös vähentäneet työttömyysriskiä.

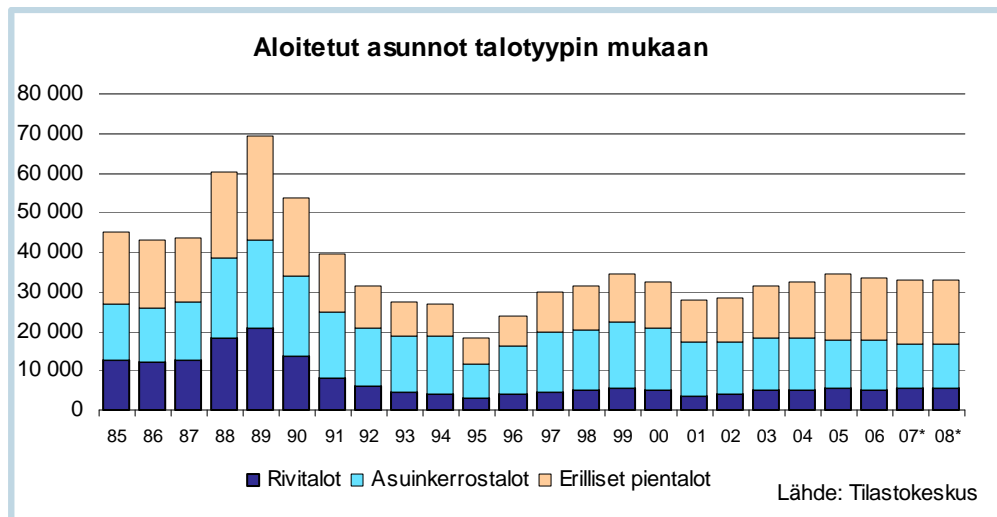
Asuntorahoituksen kasvun yhtenä riskinä on kuitenkin velkaantumisen keskittyminen, kun 80 prosenttia kotitalouksien velasta on 20 prosentilla kotitalouksista. Lainojen koko tulisi lisäksi mitoitaa perheen maksukykyyn. Vaara liian suurista asuntolainoista on etenkin nuorilla lapsiperheillä.

Asuntorahoituselvityksen tässä osiossa käsitellään suomalaista asuntorahoitusta ja asuntolainojen myöntäjiä. Asuntolainakannan ja luottojen korkojen kehityksen lisäksi selvityksessä käydään läpi myös asiakas-kohtainen lainan määrä ja takaisinmaksuaika. Lisäksi tässä osiossa esitellään vapaarahoitteinen asuntorahoitus ja valtion tukema asuntorahoitus sekä niiden kehitys.



1.1 Asuntotuotannon rahoitus

Vaparaahoitteisten asuntojen tuotanto on viime vuosina ollut selkeästi suurempaa kuin julkisrahoitteinen tuotanto. Vuonna 2006 aloitettiin lähes 34000 asunnon rakennustyöt, suosituimmat kohteet olivat pientalot. Vastaavasti valtion tukeman asuntotuotannon osuus jäi alle 4000 asunnon. Myös vuonna 2007 omakoti- ja rivitaloaloitukset säilyvät edellisen vuoden tasolla, sen sijaan kerrostaloasuntojen rakentaminen kääntyy laskuun.



Vaparaahoitteisen asuntotuotannon kasvuun on vaikuttanut asuntolainojen korkojen edullisuus ja toisaalta suomalaisten kiinnostus sijoittaa omistusasuntoihin mieluummin kuin asua vuokralla. Kuluttajien luottamus omaan talouteensa on hyvä, mikä pitää asunnonostoaikkeit korkealla. Parin viimeisimmän vuoden aikana tapahtuneella markkinakorkojen nousulla ei ole ollut suurta vaikutusta asuntorahoitukseen.

Yksi suurimmista vaparaahoitteista asuntotuotantoa haittaavista tekijöistä etenkin pääkaupunki-seudulla on tonttipula. Rakentamisen hinta- ja kustannustason nousuun on vaikuttanut raaka-aineiden hintojen nousu sekä nousseet työvoimakustannukset.

1.2 Asuntoluottokanta

Asuntoluottokanta oli vuoden 2006 lopussa noin 76 miljardia euroa. Talletuspankit ovat Suomessa merkittävimmät asuntolainojen myöntäjät. Julkisyhteisöjen, joihin luetaan kuuluviksi valtio, kunnat, sosiaaliturvarahastot ja työeläkelaitokset, osuus asuntojen rahoittajana on 16 prosenttia. Valtion asuntolainat myönnetään ARAn eli Valtion Asuntorahaston kautta (www.ara.fi).

Asuntolainoja nostetaan joko asuntojen rakentamista, asuntojen ostoa tai asuntojen kunnostusta ja peruskorjausta varten. Asuntolainojen vakuutena on yleensä ostettava asunto. Lähes kaikkien asuntolainojen korot ovat vaihtuvakorkoisia, kiinteäkorkoisten asuntoluottojen määrä on vähäinen.

Asuntoluottokanta 31.12.2006				
Luotonantajat	Talletuspankit	Muut rahoituslaitokset	Julkisyhteisöt	Yhteensä
Yritykset ja asuntoyhteisöt	6 178	2 085	9 617	17 880
Kotitaloudet	52 950	3 519	139	56 608
Muut	428	127	581	1 136
Yhteensä	59 556	5 731	10 337	75 624

Lähde: Tilastokeskus

1.3 Asuntolainojen myöntäjät

Suomessa talletuspankit myöntävät lähes kaikki kotitalouksien asuntoluotot. Pankeille asuntorahoitus on merkittävä liiketoiminta-alue, sillä lähes puolet talletuspankkien luotoista on asuntoluottoja. Pankkien asuntolainojen varainhankinnan perusta on yleisön talletukset ja niiden lisäksi raha- ja pääomamarkkinat. Suomessa arvopaperistamisella ei ole ollut toistaiseksi suurta merkitystä varainhankintamuotona.

Pankkien asuntolainojen markkinaosuudet ovat saatavissa vuodelta 2005. Tilanteessa ei ole parin viime vuoden aikana tapahtunut suuria muutoksia. Suurin kotitalouksien asuntolainojen rahoittaja on edelleen OP-ryhmä ja toisena, lähes yhtä suurena, on Nordea Pankki Suomi. Sampo on kolmanneksi suurin asuntolainojen myöntäjä Suomessa. Seuraavina tulevat säästöpankit, Aktia ja Handelsbanken.

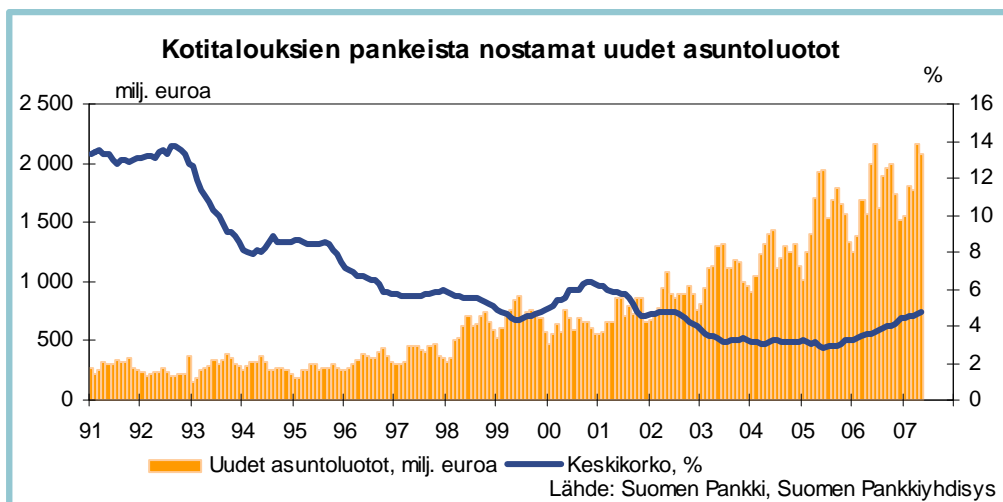
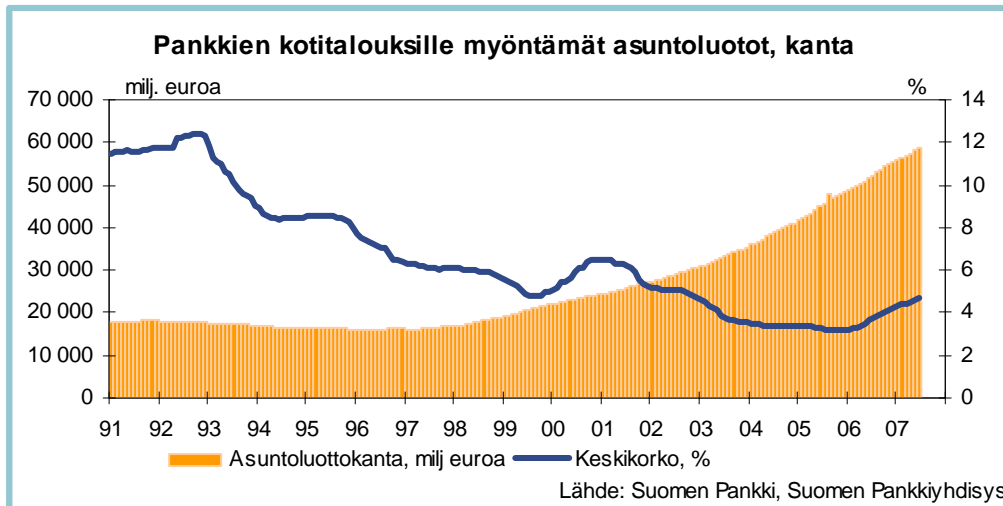
Asuntolainoja myöntävät talletuspankkien lisäksi mm. kiinnitysluottolaitokset. Useimmissa Euroopan maissa, kuten esimerkiksi Tanskassa, kiinnitysluottolaitosten osuus asuntoluottojen myöntäjänä on huomattavasti suurempi kuin Suomessa.

Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Kiinnitysluottopankit 31.12.2006			
	Tase, milj. euroa	Oma pääoma milj. euroa	Omistus
Suomen Hypoteekkiyhdistys	574	62	Jäsenistö
Sampo Asuntoluottopankki Oyj	2 422	88	Sampo Pankki
Aktia Hypoteksbank Abp	1 213	24	Aktia
OP-Asuntoluottopankki Oyj	298	21	OPK

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitos. Suomessa toimivia kiinnitysluottolaitoksia ovat Aktia Hypoteekkipankki, OP-Asuntoluottopankki sekä Sampo Asuntoluottopankki. Kiinnitysluottopankkien varainhankinta perustuu markkinoilta hankittaviin varoihin, joita kiinnitysluottopankki sijoittaa edelleen asuntovakuudellisiin lainoihin.

1.4. Pankkien merkitys asuntolainojen myöntäjinä

Suomessa talletuspankit myöntävät suurimman osan asuntolainoista. Pankkien asuntolainakanta oli vuoden 2007 kesäkuun lopussa lähes 59 miljardia euroa. Asuntolainojen määrä on kasvanut tuntuvasti viime vuosien aikana. Vuoden 2007 aikana asuntolainojen vuosikasvu on ollut noin 14 prosentin tasolla.



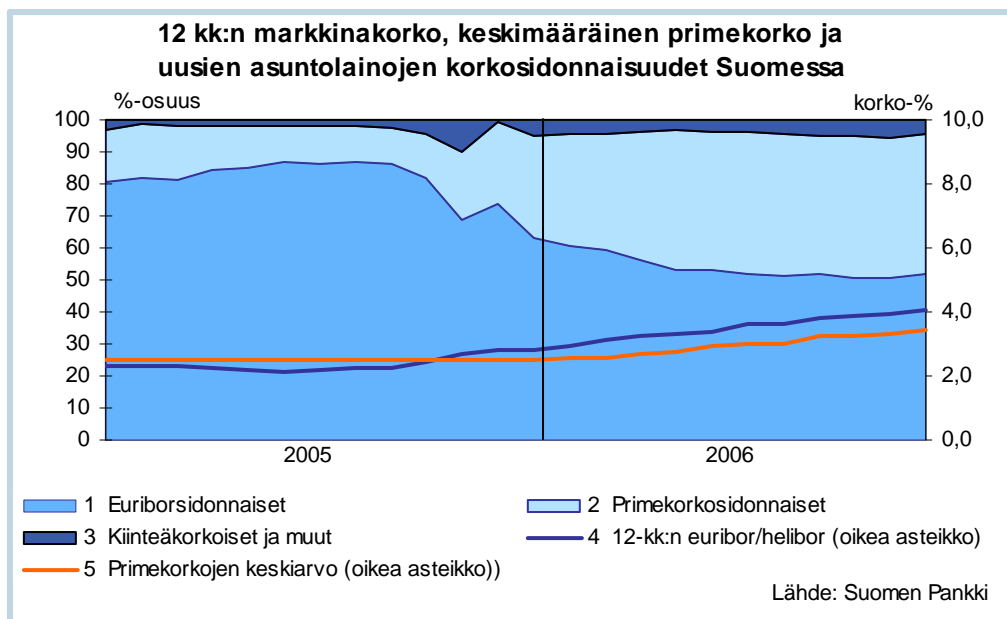
Asuntolainojen kysyntään on vaikuttanut tällä vuosikymmenellä edullinen korkotaso. Korkotason nousu viime vuosien aikana ei ole paljoa hidastanut kotitalouksien luotonkysyntää. Kotitalouksilla on edelleen vahva usko taloudellisen tilanteen jatkumiseen myönteisenä. Lisäksi asuntolainakannan kasvuun ovat vaikuttaneet kohonneet asuntojen hinnat, suuremmat lainamäärät sekä laina-aikojen pidentyminen. Lisäksi asuntolainojen takaisinmaksu hidastuu, kun korkojen noustessa annuiteetilainoissa koron suhteellinen osuus kasvaa, ja lainan lyhennyksen osuus pienenee.

1.5 Asuntolainojen korot ja korkomarginaali

Pankkien myöntämän asuntolainakannan keskikorko oli vuoden 2007 kesäkuussa 4,72 prosenttia, ja uusien kesäkuussa myönnettyjen asuntolainojen keskikorko 4,75 prosenttia. Lähes kaikki asuntolainat ovat vaihtuvakorkoisia. Korko määräytyy viitekoron kuten euriborin tai pankkikohtaisen primekoron ja asiakaskohtaisen marginaalin perusteella.

Asiakkaan korkovalintaan vaikuttaa keskeisesti se, mikä lainan nostohetkellä käytettävissä olevista korkovaihtoehdoista on sillä hetkellä alhaisin. Oheisessa kuviossa on esitetty uusien asuntolainojen korkosidonnaisuudet. Kuviosta ilmenee selkeästi, miten euriborkorkojen noustessa primekorot seuraavat viiveellä. Samalla primekorkoisten lainojen suosio kasvaa, koska ne ovat luotonottohetkellä korkojen nousuvaiheessa euriborkorkoja alhaisempia. Kiinteäkorkoisten asuntolainojen määrä on uusissa nostetuissa lainoissa vähäinen.

Luoton kokonaiskorko on viitekorko lisättynä asiakaskohtaisella marginaalilla. Vaikka koron perustana oleva viitekorko muuttuu, pysyy marginaali samana. Marginaalin suuruuteen vaikuttavat pankin oma hinnoittelukäytäntö, pankkien välinen kilpailutilanne, asiakassuhde ja lainalle tuleva vakuus. Koko asuntoluottokannan keskikorko on lähentynyt uusien asuntolainojen korkoa, sillä asiakkaat neuvottelevat ja sopivat pankin kanssa myös vanhojen lainojen marginaaleja alemmaksi. Korkotason puolestaan noustessa lainakannan korko nousee viiveellä luottojen korontarkistusajankohtien mukaisesti.

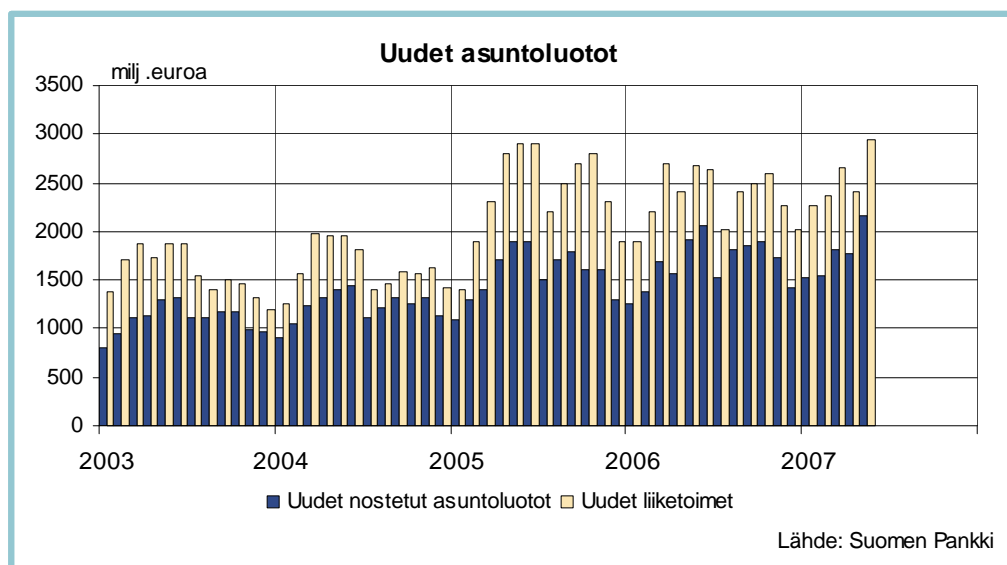


1.6 Uudet nostetut vai uusitut asuntolainat

Asuntoluottojen tilanteen kehittymisen seuraamista ja raportointia uudistettiin vastaamaan Euroopan Keskuspankin rahoitustilastointivaatimuksia. Uusi tilastointi on toiminut nyt jo yli kolme vuotta. Uudistamisen yhteydessä otettiin käyttöön uuden liiketoiminnan käsite.

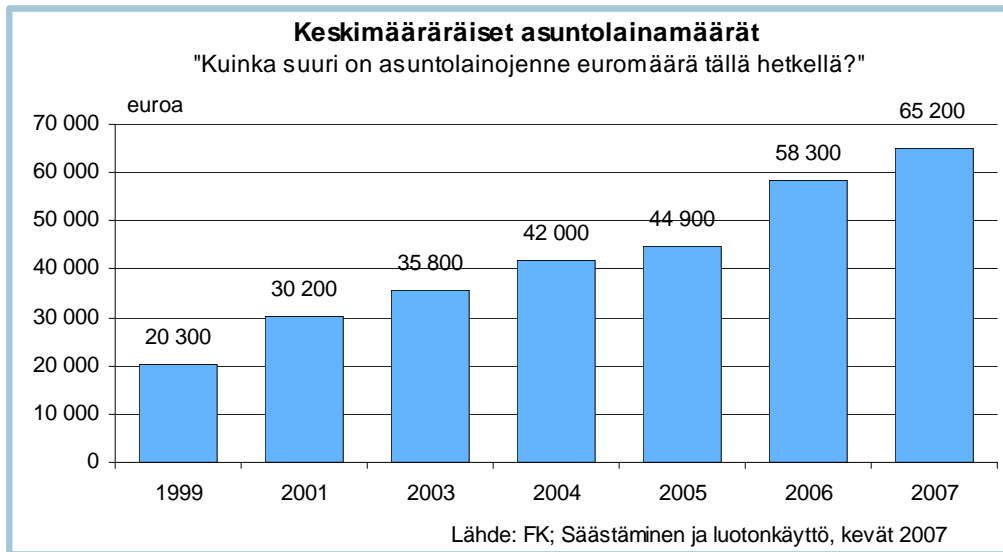
Uusi liiketoiminta on laajempi käsite kuin uudet nostetut asuntolainat. Uudella liiketoiminnalla tarkoitetaan kaikkia rahoitussopimuksia ja -ehtoja, joilla yksilöidään ensimmäistä kertaa lainan korko sekä lainoja koskevat uudet neuvottelut. Uudeksi liiketoimeksi on määritelty myös sopimuksen viitekorkoon lisättävän tai siitä vähennettävän marginaalin muutos. Tällä tarkoitetaan lähinnä olemassa olevien asuntolainasopimusten korontarkistuksia, kun asiakas sopii oman pankkinsa kanssa lainansa korkomarginaalin alentamisesta. Vaikka olemassa olevassa luotossa vain korkomarginaali muuttuu, tulee pankin tilastoida tämä luotto uudeksi liiketoimeksi.

Uuden liiketoiminnan mukaiset luvut ovat olleet keskimäärin yli 30 prosenttia suuremmat kuin uudet nostetut asuntoluotot. Ero on syntynyt pääasiassa asuntolainojen marginaalien tarkistamisesta alaspäin. Aivan täysin todellista uusien luottojen määrää on vaikea määrittää, sillä uusiin luottoihin sisältyvät myös asuntolainojen yhdistämiset, kun osalla uutta asuntolainaa on maksettu vanha laina pois. Uusien asuntolainojen määrää lisää myös se, että asiakkuuksien siirroissa pankista toiseen uudella asuntolainalla maksetaan pois edellisestä pankista nostettu asuntolaina. Käytännössä lähinnä oikeimman kuvan uusista asuntolainoista antaa uusien nostettujen asuntolainojen mukaan tilastoidut asuntolainat.



1.7 Asuntolainojen määrä lainansaajaa kohden

Asuntolainojen koko on kasvanut tasaiseen tahtiin. Syynä ovat olleet lainanottajien kohonnut tulotaso ja parantunut maksukyky sekä nousseet asuntojen hinnat. Finanssialan Keskusliiton keväällä 2007 teettämän säästämistä ja luotonkäyttöä selvittäneen haastattelututkimuksen mukaan asuntovelallisilla oli kyselyn ajankohtana asuntolainaa keskimäärin 65 300 euroa. Vastaavasti vuotta aiemmin asuntolainamäärä oli 58 300 euroa.



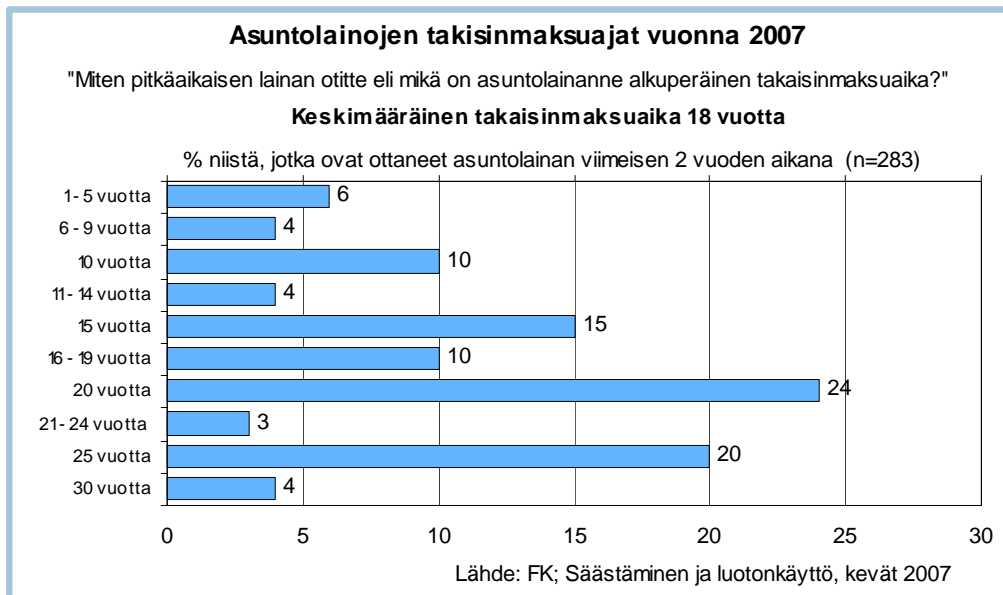
Vuoden 2007 keväällä tehdyssä tutkimuksessa kysyttiin myös otetun asuntolainan suuruutta. Niillä asuntolainan ottajilla, jotka olivat kahden edellisen vuoden aikana nostaneet asuntolainaa, nostetun asuntolainan suuruus oli 85 300 euroa. Suuret asuntolainat eivät ole enää harvinaisia, yli 100 000 euron asuntolainoja ovat nostaneet muita yleisimmin 29 – 39 -vuotiaat sekä pääkaupunkiseudulla asuvat.

1.8 Asuntolainojen laina-ajat

Finanssialan Keskusliiton keväällä 2007 teettämässä säästämistä ja luotonkäyttöä selvittäneessä tutkimuksessa kysyttiin myös asuntolainan alkuperäistä takaisinmaksuaikaa niiltä, jotka olivat ottaneet asuntolainansa kahden viime vuoden aikana. Lähes 40 prosenttia asuntovelallisista oli ottanut lainaa viimeisen kahden vuoden aikana.

Tutkimuksen mukaan kahden viime vuoden aikana otetuissa asuntolainoissa keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 18 vuotta. Asuntolainojen keskimääräiset takaisinmaksuajat ovat pidentyneet, esimerkiksi yhdeksän vuotta sitten tehdyn samanlaisen tutkimuksen mukaan vastaava asuntolainojen takaisinmaksuaika oli 11 vuotta.

Vuoden 2007 tutkimuksen mukaan tyypillisin asuntolainan takaisinmaksuaika on 20 vuotta, myös tätä pitemmät laina-ajat ovat olleet suosittuja.



1.9 Valtion tuki asuntorahoitukseen

Valtio tukee omistusasumista takaamalla yksityishenkilöiden asuntolainoja ja myöntämällä korkotukea omistusasunnon hankkimiseksi. Valtio helpottaa omistusasunnon hankintaa myös siten, että osa asuntolainojen koroista on verovähennyskelpoisia.

Valtiontakausten käyttö lisävuokutena kasvoi merkittävästi kuluneella vuosikymmenellä lisääntyneen asuntolainojen kysynnän myötä. Vuonna 2006 kysyntä väheni edellisvuodesta lähinnä sen vuoksi, että valtio rajoitti valtiontakauksen käyttöä yli 25 vuoden pituisille lainoille, jolloin pankit toivat yhä enemmän markkinoille omia korvaavia takaustuotteita.

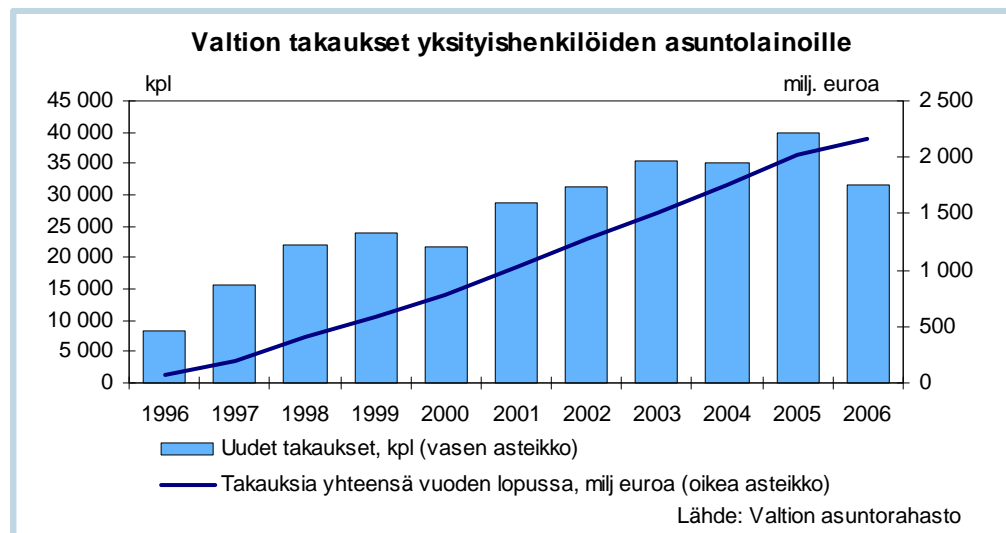
Korkotukilainojen suosio on vähentynyt viime vuosien aikana merkittävästi. Suosion vähentymiseen on vaikuttanut mm. se, että uusien asuntolainojen korot ovat olleet niin alhaalla, että korko ei ole ylittänyt valtion asettaman omavastuukoron määrää. Omavastuukorko on tällä hetkellä 3,8 prosenttia.

Asuntovelan korot ovat vähennyskelpoisia silloin, kun laina kohdistuu henkilön tai hänen perheensä vakituisen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen.

1.9.1 Omistusasuntojen valtiontakaus

Omistusasuntolainojen valtiontakaus on tehty helpottamaan etenkin ensiasunnon hankkijoiden vakuusjärjestelyjä, mutta takauksen saa myös asunnonvaihtolainalle. Valtion takauksen saaminen ei edellytä tarveharkintaa, vaan sen voi saada jokainen omistusasuntoa varten lainaa ottava. Valtio myöntää takauksen asuntolainalle, jonka suuruus saa olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Takauksen suuruus on 20 prosenttia asuntolainasta, kuitenkin enintään 25 250 euroa. Valtio perii takauksesta 2,5 prosentin kertaluonteisen takausmaksun. Järjestelmän käyttöä rajoitettiin ja 1.5.2006 alkaen takaus myönnetään enintään 25 vuoden pituiselle lainalle. Valtiontakauksen määrästä ja takausmaksusta löytyy lisätietoja ympäristöministeriön sivuilta, kohdasta:

(<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=799&lan=fi>)



1.9.2 Korkotukilainat

Korkotukilaina on pankin tai muun rahalaitoksen yhteisölle tai yksityiselle henkilölle myöntämä laina, jonka korosta osa maksetaan Asuntorahaston varoista suoraan lainanantajalle. Korkotuki kohdistuu pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden, osaomistusasuntojen sekä vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, mutta sitä saa myös omistusasunnoille. Korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että sen ehdot täyttävät säännöksissä asetetut edellytykset. Nämä säännökset ovat koottuna ympäristöministeriön kotisivuilla kohdassa:

(<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=102840&lan=FI#a1>)

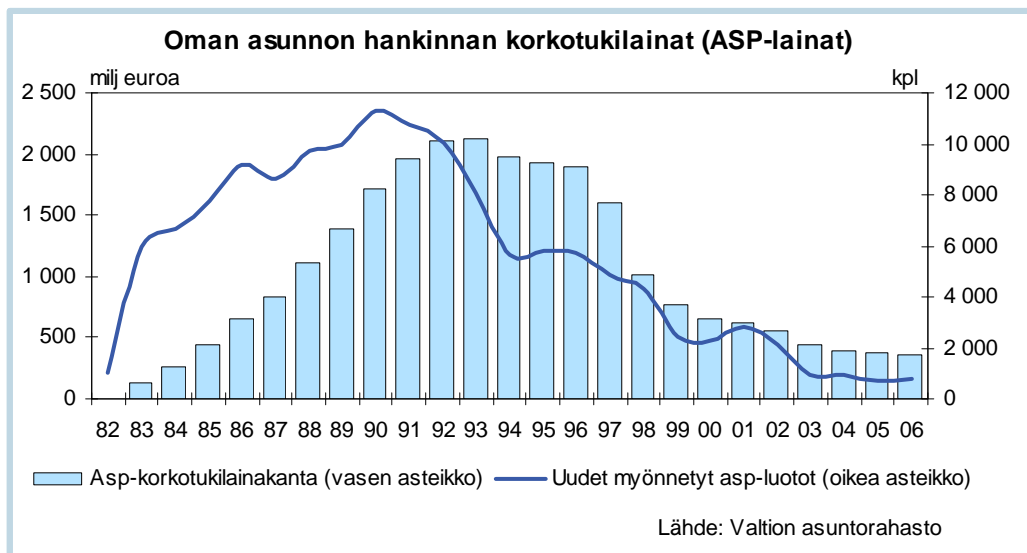
Eduskunta päättää vuosittain valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden määrästä ja painotuksista. Valtioneuvosto vahvistaa käyttösuunnitelmassa alueelliset ja muut perusteet. Asuntorahasto päättää yleensä tammi-helmikuussa korkotukivarauksista ja kuntiin tulevista omistusasuntojen korkotukilainojen määristä.

1.9.3 Omistusasumisen korkotukilainat

Omistusasumisen korkotukijärjestelmään perustuvat korkotukilainat on tarkoitettu omakotitalojen rakentamiseen, perusparannukseen ja uusien osakehuoneistojen hankintaan. Korkotukea myönnetään tarveharkinnan perusteella ja korkotuesta päättää kunta, jonka alueella asunto sijaitsee. Asumisen korkotukilainoihin sisältyy 3,8 prosentin omavastuukorko ja korkotukea maksetaan tietty osuus omavastuukoron ylittävästä osasta. Omistusasuntolainan korkotuet, tuen hakeminen, tulorajat ja tuen määrä:

(<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=800&lan=fi>)

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP-järjestelmä) on korkotukijärjestelmä, joka on tarkoitettu ensiasunnon hankkijoille. Korkotuen saaminen edellyttää suunnitelmallista ennakkosäästämistä. Asiakas tekee säästösuunnitelman pankin kanssa ja säästötavoitteen täytyttyä pankki myöntää asp-lainan. Valtio maksaa korkotukea asp-lainan 3,8 prosentin omavastuukoron ylittävästä osasta 70 prosenttia.



ASP-ennakkosäästäminen:

(<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=802&lan=fi>)

ASP-korkotukilaina:

(<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=803&lan=fi>)

1.9.4 Aravalainoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään aravalainoja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Omistusaravalainoja ei enää myönnetä kuin vuokra-asuntojen lunastamiseen..

Aravalaina on voitu myöntää kunnalle tai muulle julkisyhteisölle, Valtion asuntorahaston nimeämälle yleishyödylliselle asuntoyhteisölle tai näiden yhteisöjen omistamalle osakeyhtiölle. Suurin osa aravalainoitetuista vuokra-asunnoista on kuntien omistuksessa. Lainat on myönnetty Valtion asuntorahaston varoista, joka on valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto.

Uuden hallitusohjelman 19.4.2007 mukaan aravalainojen myöntämisestä luovutaan, tarkempaa ajankohtaa ei ole vielä tiedossa. Valtion tukema asuntotuotanto tulee tämän jälkeen jatkumaan korkotuen muodossa.

Lisää aravalainoista ja niiden myöntämisperusteista löytyy ympäristöministeriön sivuilta, kohdasta:

(<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=102840&lan=FI>)

2. Asuntolaina asiakkaan kannalta

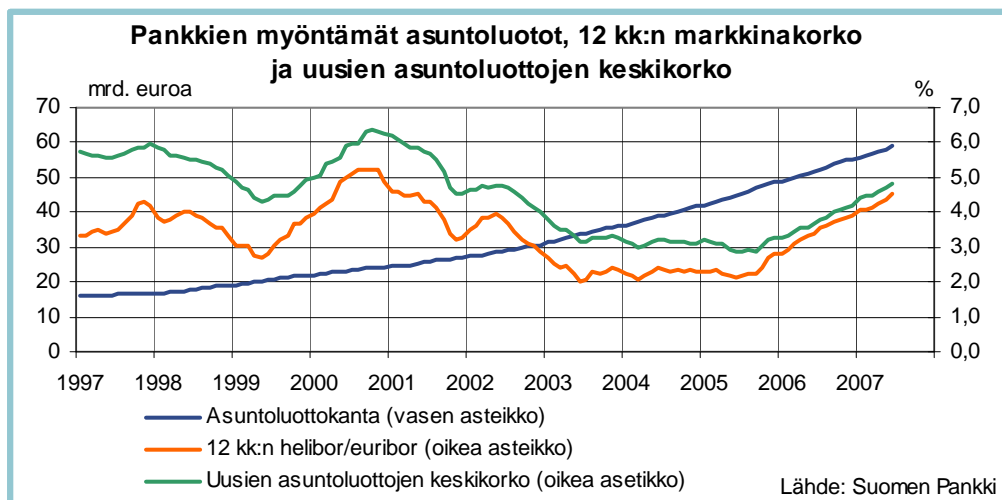
2.1 Kuka voi saada asuntolainaa

Pankit myöntävät asuntolainoja asunnon tai asumisoikeusosuuden ostoa varten sekä asunnon rakentamiseen tai korjaamiseen.

Oma asunto hankitaan yleensä silloin, kun oman talouden edellytykset ovat kunnossa. Lainan saamisen edellytyksinä ovat säännölliset tulot ja takaisinmaksukyky. Lainalle pitää myös olla riittävät vakuudet.

Määräaikaiset työsuhteetkaan eivät ole esteenä, jos töitä alalla kuitenkin riittää. Pankit eivät myöskään edellytä, että asuntolainaa otettaessa välttämättä olisi oltava omia säästöjä. Tällöin ostettavan asunnon lisäksi vakuutena on esimerkiksi valtion takaus tai pankin tarjoama takaus. Mahdollisesti vakuutena on vielä esimerkiksi takaus tai panttaus sukulaiselta. Jos asiakas ei kuitenkaan ole ihan heti ostamassa asuntoa, niin varmasti kannattaa säästää ennakkoon, ja silloin saattaa vakuudeksi riittää esimerkiksi vain ostettava asunto.

Oma asunto on pitkällä tähtäimellä yleensä edullisin asumismuoto. Euroalueeseen liittymisen myötä Suomessakin korkotasoa on aikaisempaa vakaampi ja lainanhoitokustannukset ovat yleisesti pysyneet hallinnassa huolimatta asuntojen hintojen noususta. Ottamalla lainaa ja maksamalla siitä lyhennyksiä säästää itselleen omaisuutta. Koron vaihteluun on syytä varautua. Omaa asuntoa varten otetun lainan korko on verovähennyskelpoinen ja myyntivoitto on kahden vuoden asumisajan jälkeen verovapaa.



Asuntolainoista ja ehdoista saa tietoja pankeista. Pankkien Internet-sivuilta löytyy tietoa rahoitusvaihtoehtoista, asumismuodoista ja asuntokaupasta. Sivuilla on myös lainalaskureita, joilla voi suunnitella oman lainansa maksuohjelmaa. Internetissä on myös valmis lainahakemus, jonka voi täyttää ja lähettää pankkiin. Luottoneuvottelu ja ehdoista sopiminen ja luottoasiakirjojen allekirjoitus tehdään pankin konttorissa.

Vuokra-asuntokin on monissa elämäntilanteissa välttämätön ja hyvä ratkaisu. Omistus- ja vuokra-asumisen välimuodot, asumisoikeus- ja osuomistusasunnot ovat nuorelle perheelle tapa päästä kiinni omaan asuntoon. Asumisoikeusasuminen, osuomistus- ja vuokra-asuminen sopivat myös eläkeikäisille, kun tarvitaan esimerkiksi erityisvarusteltuja asuntoja. Asumisoikeusasunnossa asukas maksaa asunnon hinnasta vain 15 prosenttia, minkä summan voi saada lainana pankista. Tällä osuuden omistuksella saa varmuuden, että

voi asua asunnossa niin kauan kuin haluaa. Asumisesta maksetaan käyttövastiketta. Asumisoikeusosuuden voi myydä ja siitä saa maksamansa hinnan rakennuskustannusindeksillä korotettuna.

Lisätietoja: www.asokodit.fi

Osaomistusasunnossa asiakas lunastaa asunnosta ensin 20–30 prosenttia ja loppuosan voi lunastaa myöhemmin tai jäädä asumaan vuokralle. Lisäksi rakentajilla on omia rahoitusmuotoja. Lisätietoja saa Kuluttajaviraston sivuilta.

Lisätietoja: www.kuluttajavirasto.fi

2.2 Maksukyky

Lainanottajan kyky maksaa lainan lyhennykset ja korot on lainan saamisen tärkein edellytys. Oleellista on, että tulot ovat säännölliset ja että lainanhoitokulujen jälkeen jää rahaa myös muihin kuluihin ja elämiseen. Asiakkaan velvollisuus on kertoa oikeat tiedot tuloistaan, menoistaan ja veloistaan. Ylivelkaantumisen estämiseksi on välttämätöntä laskea menoihin mukaan myös jo aikaisemmin otettujen luottojen hoitokulut. On myös hyvä ottaa huomioon itse annetut takaus- tai panttaussitoumukset, jotka myöhemmin saattavat johtaa maksuvelvollisuuteen.

Takaisinmaksukykyä arvioitaessa lasketaan

- kuukautta kohden käytettävissä olevat nettotulot
- vähennetään säännölliset toistuvaismenot
- vähennetään asiakkaalla jo olevat lainanhoitomenot (omassa pankissa, muissa pankeissa, luottokorttiluotot, osamaksusopimukset)
- vähennetään asiakkaan ilmoittamat muut kulutusmenot (ruoka, vaatetus, lasten menot, työmatkat, vakuutusmaksut, terveydenhoito, lehti- ja puhelinmaksut jne.)

Jäljelle jäävä osa on asiakkaan maksukyky kuukaudessa uuden luoton hoitamiseen. Tätä arvioitaessa kannattaa ottaa huomioon joustovara yllättäviä menoja varten.

Asunto- ja opintolainojen korkojen verovähennysoikeus tuo lisää liikkumavaraa. Sitä ei yleensä oteta pankissa tehtävässä laskelmassa huomioon. Korot saa vähentää täysimääräisesti pääomatulosta. Ellei pääomatuloja ole tai ne eivät riitä, saa ansiotulojen verosta vähentää korkojen määrästä 28 prosenttia. Ensiasunnon ostajilla vähennysoikeus on 30 prosenttia koroista. Verosta vähennettävä enimmäismäärä on yksinäisillä henkilöillä 1 400 euroa ja pariskunnilla 2 800 euroa. Lisäksi yhdestä lapsesta saa vähentää 400 euroa ja seuraavista yhteensä 400 euroa eli enintään 800 euroa (vuoden 2006 verotus).

Lisätietoja: www.vero.fi

Lainan mitoituksessa voi käyttää apuna pankkien lainalaskureita selvittääkseen, minkä kokoisen lainan kuukausimaksuja pystyy hoitamaan. Tarkkoja rajoja ei ole, koska ne vaihtelevat tulojen ja kulutustottumusten mukaan. Kuitenkaan lainan hoitamiseen ei saisi mennä enempää kuin noin 40 prosenttia kotitalouden kuukausinettotuloista. Vuonna 2007 tehdyn haastattelututkimuksen mukaan lainanhoitokulut ovat 7 prosentilla asuntovelallisista yli 40 prosenttia nettotuloista ja 2 prosentilla yli 50 prosenttia.

Korkojen osalta on syytä muistaa laskea lainanhoitokyky lainan nostohetkeä korkeammalla korolla ja varmistaa, että koron noustessa kuukausimaksu ei nouse liian suureksi. Kun laina-aikaa on mahdollista pidentää koron noustessa, jousto on jo sitä kautta olemassa. Joustoa ei kuitenkaan ole, jos sovittu kuukausierä ei enää riittäisi lyhentämään lainaa lainkaan. Näin voi olla, jos laina-aika on jo ollut yli 25 tai 30 vuotta.

Kuukausierä pienenee enää vähän, kun laina-aikaa pidennetään yli 25 vuoden. Kannattaa kokeilla lainalaskurilla!

Pankit tarjoavat myös hyvin pitkäaikaisia, useiden kymmenien vuosien pituisia asuntolainoja, joiden sopivuudesta kannattaa neuvotella pankissa.

2.3 Luottotiedot

Luotonmyöntäjä tarkistaa asiakkaan luottotiedot. Pankissa tämä tehdään aina. Jos luottotiedoissa on merkintä maksuhäiriöistä, luotto voi jäädä myöntämättä. Merkintä maksuhäiriörekisteriin tulee kun maksun laiminlyönti on todettu tuomioistuimen päätöksellä tai ulosottoviranomaisen toimituksella. Tätä ennen maksu on ollut pitkään maksamatta, keskimäärin 6–8 kuukautta ja henkilö on saanut useita perintäkirjeitä. Maksuhäiriömerkintä säilyy 2–4 vuotta. Maksuhäiriömerkintä voi vaikuttaa mm. luoton, luottokortin, vakuutusten, asunnon ja jopa työpaikan saantiin.

Lisätietoja: www.asiakastieto.fi – Yksityisille

2.4 Vakuudet

Pankki tai muu velkoja tarvitsee luotolle vakuuden sen varalle, että jotain ennakoimatonta tapahtuu eikä maksusuunnitelma toteudu. Asuntolainan vakuutena on yleensä ostettava asunto. Asunnon vakuusarvo on yleensä enintään 70–75 prosenttia asunnon arvosta. Jos lainatarve on suurempi, voi oman asunnon ostoa varten saada valtion takauksen tai pankin tarjoaman takauksen. Pankin tarjoamasta takauksesta saa lisätietoja pankista. Valtion takaus voidaan myöntää jokaiselle, joka rakentaa omakotitalon tai ottaa omistus-asuntolainan asunnon ostamista varten. Takauksen voi saada sekä vapaarahoitteiselle että valtion korkotukemalle asunnolle. Valtion takaaman omistus-asuntolainan suuruus voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Valtiontakauksen suuruus on enintään 20 prosenttia omistus-asuntolainasta, kuitenkin korkeintaan 25 250 euroa asuntoa kohti. Vuoden 2006 toukokuun alussa voimaan tuli säännös, jonka mukaan enintään 25 vuoden pituisessa lainassa voi olla valtioneuvoston takaus. Takauksen saamiseksi riittää ilmoitus lainan antajalle, tulorajoja tai hakumenettelyä ei ole. Valtio perii takausmaksua 2,5 prosenttia takauksen määrästä kertakorvauksena. Korkotukilainoista valtio ei peri takausmaksua. Lisävakuutena voi olla myös pankin erityisvakuus, josta valtion takauksen tavoin peritään takausmaksu.

Lainan vakuutena voi olla myös jokin muu omaisuus, kuten talletukset, arvopaperit ja muu helposti rahaksi muutettava henkilökohtainen omaisuus. Tarvittaessa lisävakuutena voidaan käyttää takausta tai panttia esimerkiksi vanhemmilta.

Kun toinen henkilö vastaa lainanottajan velasta, kyseessä on henkilötakaus. Takaus on käytännössä useimmiten omavelkainen, eli pankilla on oikeus vaatia velan maksua suoraan takaajalta tarvitsematta vaatia sitä ensin velalliselta. On syytä harkita tarkkaan, keneltä pyytää takausta, ja ennen kaikkea, kenen takaajaksi itse ryhtyy. Valtion takaus oman asunnon hankintaa varten onkin otettu käyttöön osittain siksi, ettei henkilötakauksia olisi tarpeen käyttää asuntolainoissa. Panttauksessa pantin antaja vastaa luotosta pantatun omaisuuden arvolla.

2.5 Korko ja korkosidonnaisuus, kiinteä vai vaihtuva korko

Valtaosa lainoista on Suomessa vaihtuvakorkoisia. Lainaan sovitaan viitekorko ja sen päälle kiinteä marginaali. Yleisimmin käytössä oleva asuntolainan viitekorko on euroalueen markkinakorko, euribor. Lainan korko muuttuu viitekoron muutosten mukaan. Vuoden euriboriin sidotun lainan korko muuttuu kerran vuodessa. Toiseksi suosituin asuntolainan viitekorko on primekorko.

Primekorko on pankin oma viitekorko ja se muuttuu pankin hallinnollisella päätöksellä. Primekoron muutokseen vaikuttavat yleinen korkotaso, inflaatio-odotukset sekä talouden näkymät. Primekoron muuttuessa siihen sidottujen lainojen korot muuttuvat kaikki kerralla. Muutoksia voi olla useitakin vuodessa, mutta korkotason vakiintuessa primekorko on muuttumaton pitkään. Vaihtuvakorkoisessa lainassa on aina syytä varautua koron nousuun. Myös pankit tekevät lainaneuvottelujen yhteydessä näitä ”stressitestejä”. Vuonna 2007 tehdyn haastattelututkimuksen mukaan jopa valtaosa asuntolainaa ottaneista on varautunut mahdolliseen koron nousuun.

Valitsemalla kiinteän koron esimerkiksi seuraaviksi viideksi vuodeksi varmistaa korkomenojen pysymisen ennallaan. Varmemman suojan saa vielä pidemmästä kiinteästä korosta. Kuitenkin yleensä lainan nostohetkellä kiinteäkorkoisten lainojen korot ovat korkeammat kuin vaihtuvakorkoisten lainojen korot. Kiinteäkorkoista lainaa ei myöskään voi maksaa pois eikä korkosidonnaisuutta muuttaa korvauksetta. Koska laina-ajan korkokehitystä ei voi ennakkoon tietää, ei voi varmuudella sanoa, mikä vaihtoehto tulee lopulta edullisimmaksi. Kiinteän koron voi nähdä vakuutuksena siitä, ettei korko muutu. Tämä on merkityksellistä silloin, kun laina on suuri maksukykyyn nähden. Lainan voi myös jakaa kiinteäkorkoiseen ja vaihtuvakorkoiseen osaan. Vaihtoehtona on myös kattokorkolaina, jossa voi määrätä asuntolainansa enimmäiskoron. Tieto talouden näkymistä antaa myös viitteitä siitä, onko otollinen aika valita kiinteä korko.

2.6 Maksusuunnitelma ja lyhennystavat

Maksusuunnitelma sovitaan lainaneuvottelussa. Takaisinmaksu on luontevinta sopia palkan tai muun tulon saamisen aikataulun mukaan.

Yleisin lyhennystapa on kuukausierä annuiteettina, joka sisältää koron ja lyhennyksen. Kuukausierä voidaan sopia joko kiinteäksi niin, että lainan koron muuttuessa laina-aika joustaa, tai kuukausierä voidaan sopia koron muutosten mukaan vaihtuvaksi. Muuttumattomana pysyvä kuukausierä turvaa perheen taloudenhoitoa koron noustessa.

Perinteinen, mutta nykyisin vähemmän käytetty lyhennystapa on tasalyhennys siten, että lyhennyksen määrä on koko ajan sama ja koron osuus pienenee jokaisen lyhennyksen jälkeen.

Pankin kanssa on mahdollista sopia lyhennysvapaista jaksoista, joiden aikana maksetaan vain lainan korko. Maksusuunnitelman muuttaminen on muutoinkin mahdollista laina-aikana ja tarkoituksenmukaista on, että oman talouden tilanteen muuttuessa otetaan aina yhteys pankkiin.

Toisinaan kysytään, onko annuiteettilaina lyhennystavan takia kalliimpi kuin tasalyhenteinen laina. Näin ei kuitenkaan ole. Korkoprosentti on sama lyhennystavasta riippumatta, ja siten lainarahan hinta on sama. Käsitys annuiteettilainan ”kalleudesta” syntyy siitä, että annuiteettilainassa maksetaan alussa vähemmän lyhennyksiä, ja siten laina lyhenee hitaammin. Koska korko maksetaan käytössä olevalle lainan määrälle, on koron euromäärä annuiteettilainassa suurempi koko laina-ajalta kuin samanpituisessa tasalyhenteisessä lainassa. Asiakkaalla on keskimäärin enemmän lainarahaa käytössään. Tämä pätee nimenomaan, jos haluaa pitää laina-ajan samana.

Lainan lyhennystavat
Annuiteetti, jossa kaikki takaisinmaksuerät ovat lähtötilanteessa yhtä suuria (lyhennys + korko). Lyhennyksen osuus on alussa pieni, mutta se kasvaa laina-ajan kuluessa samalla kun koron osuus laskee. Koronmuutos vaikuttaa takaisinmaksuerään.
Kiinteä annuiteetti, josta usein käytetään nimeä kiinteä tasaerä, eroaa annuiteetista siten, että kaikki takaisinmaksuerät ovat koko laina-ajan yhtä suuria koron muutoksista huolimatta. Jos viitekorko nousee, laina-aika pitenee ja jos viitekorko laskee, laina-aika lyhenee.
Tasalyhennys, jossa kaikki lyhennykset ovat samansuuruisia. Koron osuus vaihtuu. Tämä on sopiva vaihtoehto, jos voi laina-ajan alussa maksaa suurempia takaisinmaksueriä kuin myöhemmin
Kerralla pois maksettava ns. bullet-laina, jota käytetään yleensä vain väliaikaisrahoituksessa.

2.7 Kustannukset, todellinen vuosikorko

Lainakustannusten vertailua varten luoton tarjoajat ilmoittavat markkinoinnissaan todellisen vuosikoron, ja se on aina mukana myös lainatarjouksissa. Todellisessa vuosikorossa ovat mukana koron lisäksi muut luotonmyöntäjän perimät maksut kuten järjestelypalkkio, toimitusmaksu ja lyhennysten yhteydessä perittävät maksut.

Pelkkä korko ei kerro lainan hintaa, koska erityisesti pienissä ja lyhytaikaisissa lainoissa muut maksut ovat usein korkoon nähden merkityksellisiä ja nostavat todellista vuosikorkoa.

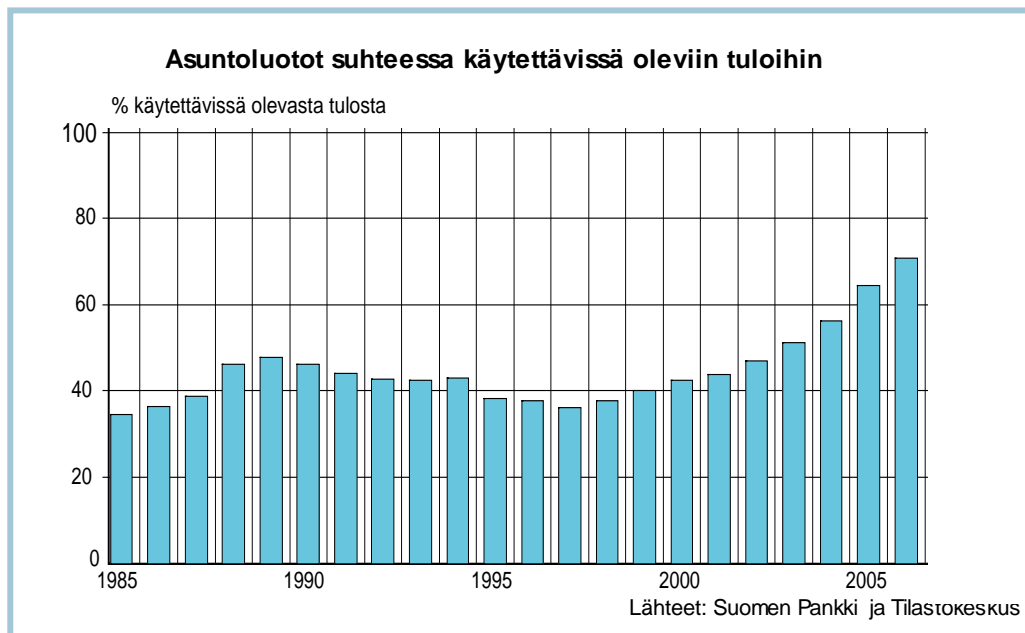
2.8 Riskien huomioon ottaminen

Suuria päätöksiä tehtäessä riskeihin varautuminen on välttämätöntä. Asunnon ostoa harkittaessa kysymyksiä ovat: Miten haluan asua, miten perheen tilanne muuttuu? Säilyykö työpaikka, mitkä ovat työnsaantimahdollisuudet paikkakunnalla ja omalla alalla? Entä jos sairastuu? Mikä on asuntomarkkinoiden

tilanne paikkakunnalla tai alueella, josta etsii asuntoa? Mitkä ovat näkymät asuntojen tarjonnassa ja kysynnässä? Miten hintataso on kehittynyt?

Yksittäinen kotitalous voi harvoin kovin paljon vaikuttaa ostoajankohtaan, mutta markkinatilanteen ja alueen hintatason aktiivinen seuraaminen ennen kauppaa on suositeltavaa. Kun lainaa on helposti saatavissa ja korko on alhainen, voi olla vaarana, että maksaa asunnosta liikaa. Hankkimalla itse käsityksen markkinatilanteesta voi myös välttää asuntoloukkuja. Asuntoa vaihdettaessa tilanteessa, jossa hinnat ovat selvässä nousussa, on syytä pyrkiä siihen, että uusi asunto löytyy nopeasti. Näin varmistuu, ettei uuden asunnon hinta karkaa. Hintojen laskiessa vaarana on kahden asunnon loukku, jos ensin ostaa asunnon eikä saakaan enää myöhemmin myyntiaikojen venyessä vanhasta asunnosta arvioimaansa hintaa.

Viime vuosien ennätysellisten alhaisten korkojen aikana on ollut edullisempaa ostaa asunto lainarahalla kuin koskaan aikaisemmin. Asuntojen hinnat ovat nousseet tuntuvasti, mutta samalla tulotaso on noussut. Asunto maksetaan tuloilla, joten käytettävissä olevat tulot ovat hyvä vertailukohde.



2.9 Takaisinmaksuturva

Lainalle on mahdollista ottaa lainaturvavakuutus, joka on viime vuosina kasvattanut suosiotaan. Ehdot ja laajuus vaihtelevat pankkikohtaisesti. Vakuutus yleensä turvaa sen lainamäärän, joka lainan pääomasta ja koroista on maksamatta työkyvyttömyys- tai kuolemantapauksessa. Sopimuksen mukaan lainaturva tuo lisäksi turvaa vakavan sairauden tai työttömyyden varalta. Mitä laajempi turva, sitä suurempi on luonnollisesti vakuutuksen hinta. Lisätietoja saa pankista.

2.10 Ylivelkaantumisen välttäminen

Vaikka asuntolainat ovat aikaisempaa suurempia ja omarahoitusosuus voi olla pieni, ovat asuntolainat hyvässä hoidossa eikä niistä yleensä ole tullut maksuongelmia. Kulutusluotot ovat velkaantuneiden pääasiallinen ongelma.

Aina heti maksuvaikeuksien ilmetessä pitää ottaa yhteys pankkiin. Viivästyskorko alkaa juosta heti, kun maksu on myöhässä ja muistutuksesta peritään yleensä myös kiinteä maksu. Aina kannattaa neuvotella vapaaehtoisesta järjestelystä. Esimerkiksi voidaan sopia lyhennysvapaista jaksoista, jolloin lainasta maksetaan vain korko tai laina-aikaa voidaan pidentää ja siten pienentää kuukausierää. Pitkäaikaisissa maksuvaikeuksissa voidaan neuvotella muista järjestelyistä. Pankit pitävät vapaaehtoista järjestelyä aina ensisijaisena ennen oikeudelliseen perintään ryhtymistä. Ei pidä paikata toista luottoa uutta luottoa ottamalla.

Yleensä muistutusten jälkeen velkoja siirtää perinnän perintätoimistolle. Jos perintä ei onnistu, maksamaton maksu tai velka viedään kärjäoikeuteen, ja tuomion perusteella velka voidaan periä ulosoton kautta. Sakkojen, verojen ja vakuutusmaksujen perintä voi mennä ulosottoon ilman tuomioistuimen päätöstä.

Maksuvaikeuksien kohdatessa on asiakkaalla käytettävissään vapaaehtoisia ja lakisääteisiä keinoja järjestellä luottojaan ja saada sovittua oman maksukykyensä mukainen maksuohjelma.

Velkaneuvontaa antavat kunnat, seurakunnat ja eri järjestöt. (www.kuluttajavirasto.fi)

2.11. Asuntolaina osana taloutta

Lainanotto ei ole irrallaan muusta raha-asioiden ja oman talouden hoidosta. Oman talouden hallintaan kuuluu päivittäisten raha-asioiden hoito kuten laskujen maksu sekä säästäminen ja sijoittaminen. Säästäminen ja sitä kautta varallisuuden kartuttaminen voi olla mahdollista samalla kun asuntolainaa maksetaan, kun tämä otetaan huomioon maksueristä sovittaessa. Asuntolainankaan ei tarvitse olla kokonaan maksettuna eläkkeelle siirryttäessä, vaan maksusuunnitelman voi tehdä siten, että maksuerä pienenee eläkkeelle jäädessä tulojen laskua vastaavaksi.

Muu varallisuus, kuten asunto-osake tai kiinteistö, on erinomainen vakuus myös muulle lainalle, esimerkiksi kulutusluotolle. Näin lainan saa yleensä tuntuvasti edullisemmin kuin muita vakuuksia käytettäessä tai ilman vakuutta olevan lainan. Talouden hallintaan kuuluu palvelujen tarjoajien kilpailuttaminen. Myös pankki- ja vakuutuspalveluista kannattaa pyytää tarjouksia.

Pankit ovat tuottaneet taloushallinnan apuvälineitä, joilla voi seurata velkojen määrää, lainanhoitokulujen kehitystä, muita menoja ja tuloja. On esimerkiksi mahdollista tehdä henkilökohtainen talousarvio, verkkopankeissa on taloushallintaohjelmia, budjettilaskureita ja talouden tarkistuslistoja sen selvittämiseksi, mihin rahat kuluvat. Samassa yhteydessä annetaan tietoa siitä, miten taloutta voi suunnitella ja miten menoista voi löytyä säästämisen mahdollisuuksia.

Lisätietoa saa pankkien Internet-sivuilta ja konttoreista.

Yksityiskohtaisia ohjeita taloushallinnasta on Kuluttajaviraston Internet-sivuilla.

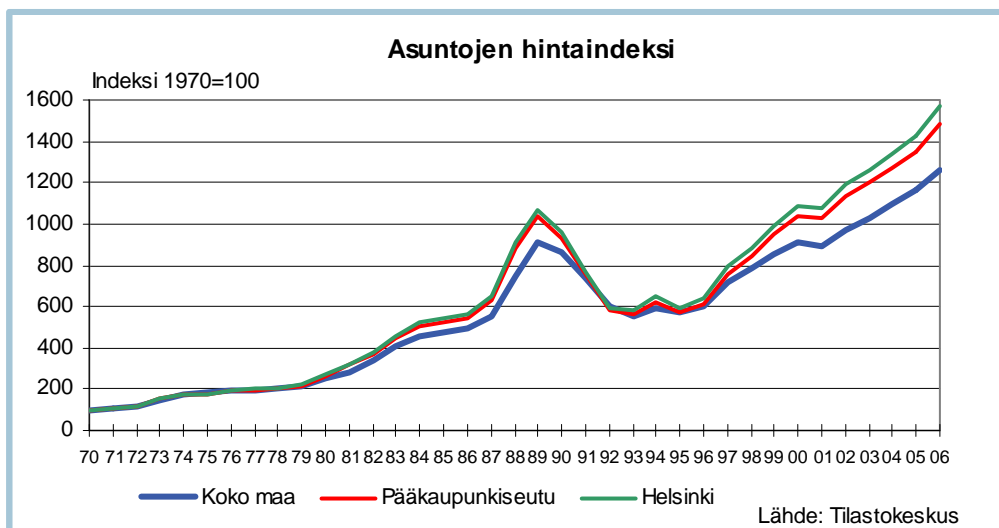
(www.kuluttajavirasto.fi – Kuluttajalle – Talous- ja velkaneuvonta)

Kotitalouden talouteen vaikuttavat yllättävän paljon perhемуotoon ja perintöasioihin liittyvä lainsäädäntö ja verotus. Näihin kannattaa tutustua jo alusta alkaen; avio- vai avoliitto, avioehto, perintöasiat, oikeusturva. Myös verosuunnittelu on osa talouden suunnittelua. (Lisätietoa saa oman paikkakunnan verotoimistosta ja Internet-sivuilta www.vero.fi. Perheoikeudellisista asioista saa lisätietoa www.maistraatti.fi.)

3. Asuntomarkkinoiden toiminta

3.1 Hinnat ja niiden vaihtelu – asuntomarkkinoiden kysyntä ja tarjonta

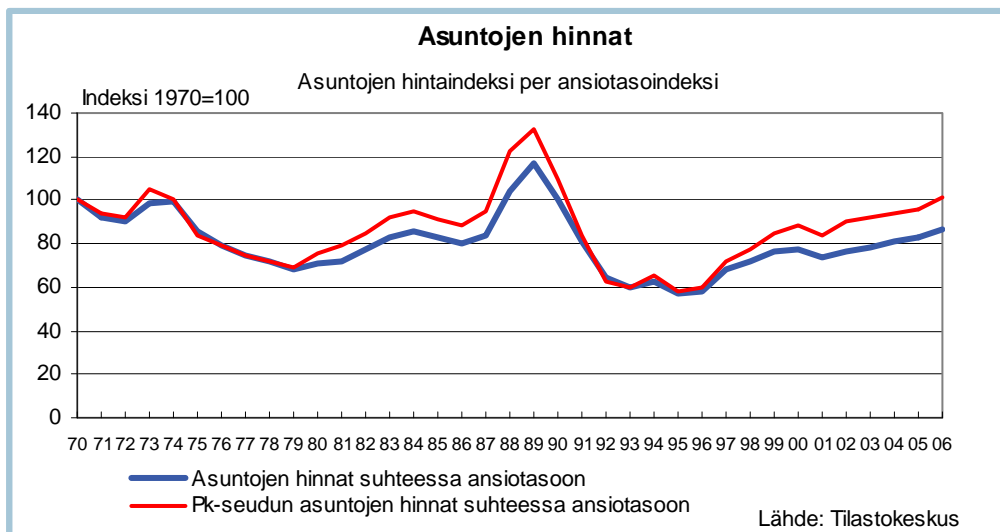
Asuntomarkkinoilla kysyntä vaihtelee, mutta tarjonta on jäykkää. Hintavaihtelut määräytyvät kysynnän mukaan. 1980-luvun lopulla rahamarkkinoiden vapautuminen ja voimakas talouden kasvu johtivat patoutuneiden asuntotarpeiden nopeaan purkamiseen. Asuinrakentamisella ei pystytty vastaamaan kysynnän kasvuun, ja seurauksena oli asuntohintojen nopea nousu. 1990-luvun laman myötä kysyntä supistui voimakkaasti ja samalla verotuksella heikennettiin asuntoluoton ottajan asemaa. Nämä muutokset johtivat asuntohintojen jyrkkään laskuun. Kysyntä asuntomarkkinoilla on kasvanut 1990-luvun loppupuolelta alkaen. Kysynnän kasvun syynä olivat muuttoliike kasvukeskuksiin ja euron myötä pysyvästi alentunut korkotaso. Asuinrakentamisen nopeutumisella ei ole pystytty estämään hintojen nousua erityisesti kasvukeskuksissa ja pk-seudulla. Erona 1980-luvun loppuun on kuitenkin asuntojen hintojen pitkäaikaisempi ja rauhallisempi nousu. Asuntojen hintojen nousu oli kovimmillaankin vuonna 1999, alle 9 prosenttia vuodessa. Hintojen nousu on ollut 2000-luvulla alle 6 prosenttia vuodessa.



Asuntomarkkinoilla on syytä erotella lyhyen ja pitkän aikavälin kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Asunnonostajat ja -myyjät kohtaavat markkinoilla lyhyen aikavälin tasapainon, joka on ensisijaisesti kysynnän määräämä. Tarjonta on melko joustamatonta, koska asuntorakentaminen on hidasta ja vähäistä (1–2 %) asuntokantaan verrattuna. Toteutuneet asuntokauppahinnat ovat lyhyen aikavälin kysyntähintoja.

Pitkällä aikavälillä asuntokanta kasvaa kuitenkin kysynnän tasolle, jos tonttihintojen ja rakennuskustannusten kehitys mahdollistaa kannattavan asuntotuotannon. Asuntohintojen pitäisi näin ollen sopeutua rakennuskustannusten ja tonttihintojen määräämälle hintatasolle.

Asuntomarkkinoilla on vaikeaa arvioida tätä tonttihintojen ja rakennuskustannusten määräämää pitkän aikavälin hintatasoa, jota kohden hinnat kuitenkin ennen pitkää sopeutuvat. Rakennuskustannusten nousu pitkällä aikavälillä noudattaa talouden muun kustannustason kehitystä. Rakennuskustannukset ovat kehittyneet hyvin samankaltaisesti yleisen inflaatiovauhdin kanssa, koska rakentamisen tuottavuuden kasvu on ollut lähes samaa suuruusluokkaa kuin yleinen tuottavuuden kasvu. Tonttihintojen kehitys riippuu mm. kaavoituksesta.



Koska asuntorakentamisella ei kyetä vastaamaan kysynnän vaihteluihin kovin nopeasti pitää asuntomarkkinoiden kysynnän vaihteluihin hakea vastinetta myös vanhojen asuntojen tarjonnasta. Vanhojen asuntojen tarjonnan lisääntymisen esteitä ovat esimerkiksi varainsiirtovero ja asuntojen myyntivoiton verotus sekä myynti- ja muuttokustannukset. Muuttokustannukset vähentävät asunnonmyynnin kannattavuutta, mutta silti ne eivät ole vähennyskelpoisia myyntivoiton verotuksessa. Kaikki toimet, jotka lisäävät asunnon myynnin helppoutta ja vähentävät myynnin esteitä, lisäävät asuntojen tarjontaa kysynnän ja hintojen noustessa.

3.2 Asuntomarkkinoiden riskit

Asuntorahoittajan näkökulmasta riskit ovat pienet. Rahoittajaa kiinnostaa ensisijaisesti luotosta tuleva korkovirta. Luoton takaisinmaksun aikataulu on aina neuvoteltavissa oleva kysymys. Asunto on myös hyvä vakuus, joten pääomariski rahoittajalle on pieni. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, ettei rahoittajalle tulisi kustannuksia, jos luottoasiakas joutuu maksuvaikkeuksiin. Ensisijainen luoton myöntämiskriteeri onkin takaisinmaksukyky.

Kotitalouksien korkomenot suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ovat edelleen pienempiä kuin 1980-luvulla. Korkojen ei uskota olevan asuntolainan ottajan näkökulmasta samanlainen riski kuin markka-aikana. Lisäksi lainaa otettaessa lasketaan korkomenot myös nykyistä korkeammalla korkotasolla



Mikäli kotitalous pystyy hoitamaan lainansa eivät asuntomarkkinoiden hintavaihtelut luonnollisesti vaikuta asumiseen. Kotitalouden näkökulmasta asuntomarkkinoihin liittyvän riskin toteutuminen edellyttää henkilökohtaisia maksuvaikeuksia. Lainan maksusuunnitelman muuttamisesta voidaan neuvotella pankin kanssa. Kotitalouden joutuessa maksuvaikeuksiin, se voi mahdollisesti palata asumisurallaan taaksepäin ja vaihtaa esim. pienempään asuntoon ja lyhentää lainaansa, jotta velanhoitomenot kyetään kattamaan. Mikäli asuntojen hinnat laskevat voimakkaasti, kuten 1990-luvun alussa, asunnon myyntihinta ei välttämättä riitä asuntolainan takaisinmaksuun.

Hintojen vaihtelu voi aiheuttaa kotitaloudelle riskejä asunnonvaihdonkin yhteydessä. Termit kahden asunnon tai nolla-asunnon loukku tarkoittavat tilanteita, jossa ensimmäisessä tapauksessa asuntojen hintojen laskiessa uusi asunto on jo ostettu ja vanha asunto on myymättä ja vanhasta saadaan vähemmän kuin oli etukäteen suunniteltu. Jälkimmäisessä taas asuntojen hinnat nousevat ja vanha on myyty ja uusien asuntojen hinnat jatkavat nousuaan.

3.3 Asuntoluotot rahoitusmarkkinoilla

Asuntoluottojen osuus pankkien taseesta on merkittävä. Asuntoluotot muodostavat Suomen rahalaitosten yleisöluotoista 42 prosenttia. Asuntoluottojen tuotto on melko vakaata ja niihin liittyy suhteellisen pieni luottoriski.

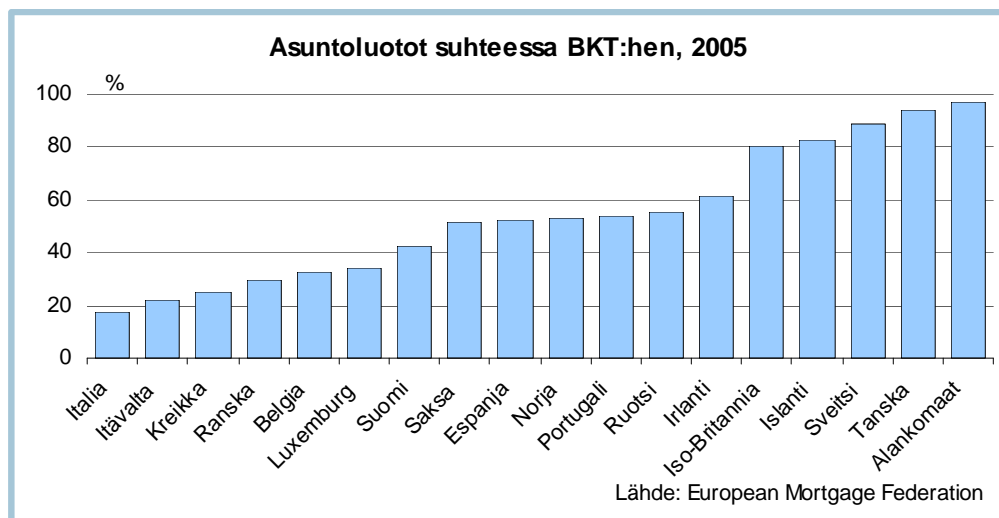
Marginaalin kehitys on herättänyt keskustelua viime vuosina, kun asuntoluottojen marginaali suhteessa viitekorkoon on laskenut. Pankkien tuottavuus on noussut mm. pankkitekniikan kehittyessä ja tämä on mahdollistanut henkilöstömäärän ja konttoriverkon supistamisen. Kilpailun ollessa pankkimarkkinoilla kovaa, kasvanut tuottavuus ei voinut jäädä pankkien tuloksiin vaan siirtyi asiakkaille alentuneina marginaaleina.

Asuntomarkkinat ovat kysyntäjohteiset, ja rahoituksen merkitys kysynnän taustatekijänä on keskeinen. Rahoituksen saatavuus asunnonostoon ei ole ollut ongelma. Viimeaikainen asuntoluottojen maturiteetin pidentyminen on sekin muuttanut ja lisännyt asuntojen kysyntää: haluttaessa voidaan ostaa suurempi asunto ilman kuukausittaisten velanhoitomenojen nousua.

4 Kansainvälinen vertailu

4.1 Asuntoluottomarkkinoiden koko maittain

Asuntoluotot ovat tärkeä markkina rahoitussektorille. Asuntoluottomarkkinoiden suhteellinen koko vaihtelee maittain yllättävänkin paljon, European Mortgage Federationin tilastotietojen mukaan pienin markkina suhteessa maan kokoon on Italiassa ja suurin Alankomaissa. Asuntoluottomarkkina on Suomessa melko pieni verrattuna talouden kokoon.



Euroalueen sisällä yli rajan tapahtuvaa asuntorahoitusta on edelleen suhteellisen vähän. Liiketoiminnalliset syyt, kuten lainsäädännön erilaisuus ja vakuuksien ja omistusoikeuksien rekisteröinnit tai vakiintuneet järjestelyt, kuten asiakkaiden tottumus pitkiin tai lyhyisiin korkosidonnaisuuksiin eivät ole poistuneet yhteisen valuutan myötä. Asuntomarkkinoihin liittyy maakohtaista tietoa, jonka hankkimisesta markkinoille tulija joutuu maksamaan. Markkinoille tulijan markkinaosuus olisi aluksi väistämättä pieni, johon yhdistyy matala tuotto suhteessa aloituskustannuksiin. Ennen muuta markkinakorkojen yhdenmukaistuminen ja maan sisäinen kilpailu ovat vaikuttaneet hinnoitteluun ilman, että pankit olisivat liikkuneet yli rajan.

4.2 Luotonmyöntäjät ja varainhankinta

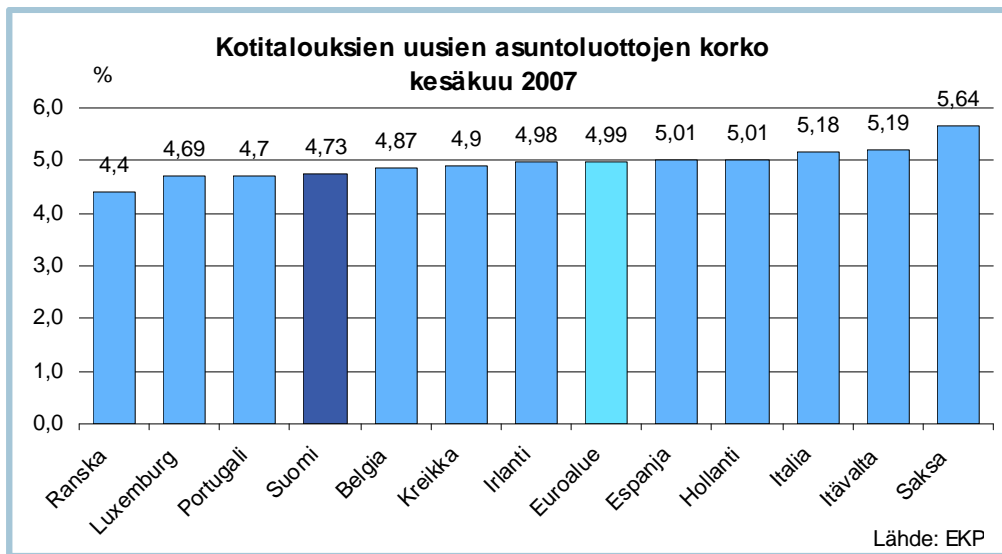
Luotonmyöntäjien varainhankintamuodot vaikuttavat luoton ehtoihin kuten korkosidonnaisuuteen. Talletuspankkien keräämillä yleisön talletuksilla on rahoituksenvälityksessä keskeinen rooli. Talletuspankkien toiminnan perustana on kerätä yleisöltä keskimäärin pieniä ja lyhytaikaisia talletuksia, joita muunnetaan pitempiaikaisiksi ja keskimäärin suuremmiksi luotoiksi.

Toinen tyypillinen asuntoluotonmyöntäjien varainhankintamuoto on joukkolainat. Yksi tärkeä alalaji on vakuudelliset joukkolainat (covered bonds), joissa joukkolainan vakuutena ovat asuntolainat ja joissakin maissa myös lainat julkiselle sektorille. Joukkolainoilla toimintansa rahoittavat kiinnitysluottopankit ovat monessa EU-maassa merkittäviä asuntoluotottajia.

Talletusvarainhankintaan perustava asuntuluotto on luontevasti vaihtuvakorkoista eikä useinkaan pidempää korkojaksoja ole edes ollut tarjolla. Vastaavasti joukkolainavarainhankinnasta ei taas yleensä kannata tehdä vaihtuvakorkoisia asuntoluottoja.

4.3 Korot

Suomessa uusien asuntoluottojen korot ovat verrattain matalia verrattuna useimpiin euromaihin. Koska yhteisellä valuutta-alueella viitekorot ovat samat, korkoerot tulevat marginaaleista. Kuvassa on enintään vuodeksi sidottujen vaihtuvakorkoisten asuntolainojen korot eri euromaissa.



Korkosidonnaisuudet

Suomi kuuluu selkeästi vaihtuvakorkoisten asuntoluottojen maiden ryhmään. Lisäksi Suomessa asuntoluotot ovat pääsääntöisesti viitekorkosidonnaisia. Euron myötä korkojen vaihtelu on pienempää ja korkotaso matalampi kuin euroa edeltävien valuuttojen aikana eikä korkokäyrässä tapahdu jyrkkiä muutoksia.

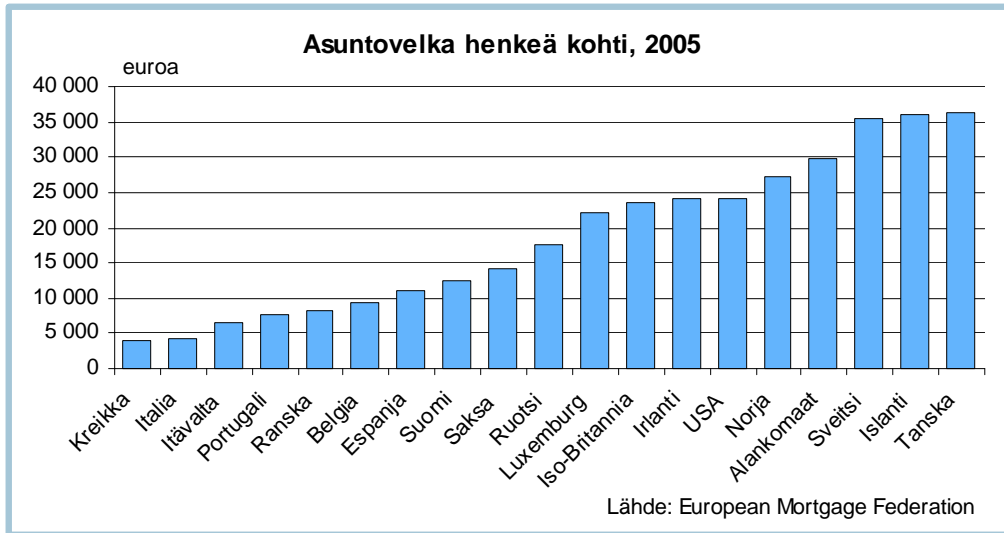
Fitch Ratings*) pitää vaihtuvakorkoisuutta Suomen asuntomarkkinoiden suurimpana riskitekijänä. Suomalaiset ovat kuitenkin hyvin tietoisia vaihtuvakorkoisuudesta. Haastattelututkimusten mukaan asuntovelalliset ovat varautuneet korkojen nousuun. Lainoihin on myös mahdollista ottaa esim. korkokattosopimuksia, jolloin vaihtuvakorkoisuuden riskejä voi vähentää. Huolimatta ohjauskoron kaksinkertaistumisesta asuntolainoista ei tullut ongelmia**). Fitch lieneekin yliarvioinut vaihtuvakorkoisuuden riskejä Suomen tapauksessa.

Euroalueen laajuinen varainhankinta on myös laajentanut pankkien varainhankintaa uusiin maturiteetteihin. Tämä on johtanut siihen, että aiemmin perinteisesti kiinteäkorkoisuutta suosineissa maissa vaihtuvakorkoisuus on yleistynyt, kun luotonottajat haluavat käyttää hyväkseen lyhyiden korkojen mataluutta. Vastaavasti perinteisesti vaihtuvakorkoisuutta suosineissa maissa on todettu kiinteäkorkoisuuden tai pidempien koron kiinnitysperiodien olevan hyödyllisiä korkoriskin hallinnassa.

*) Fitch Ratings: House prices and household debt - where are the risks, heinäkuu 2007 **) Euroopan keskuspankin ohjauskorko oli kaksi prosenttia kesäkuusta 2003 joulukuuhun 2005, mikä piti lyhyet korot historiallisen matalina. Julkisuudessa korostettiin koko ajan, että korot tulevat nousemaan, joten koron nousu ei ollut yllätys.

4.4 Velkaantuminen

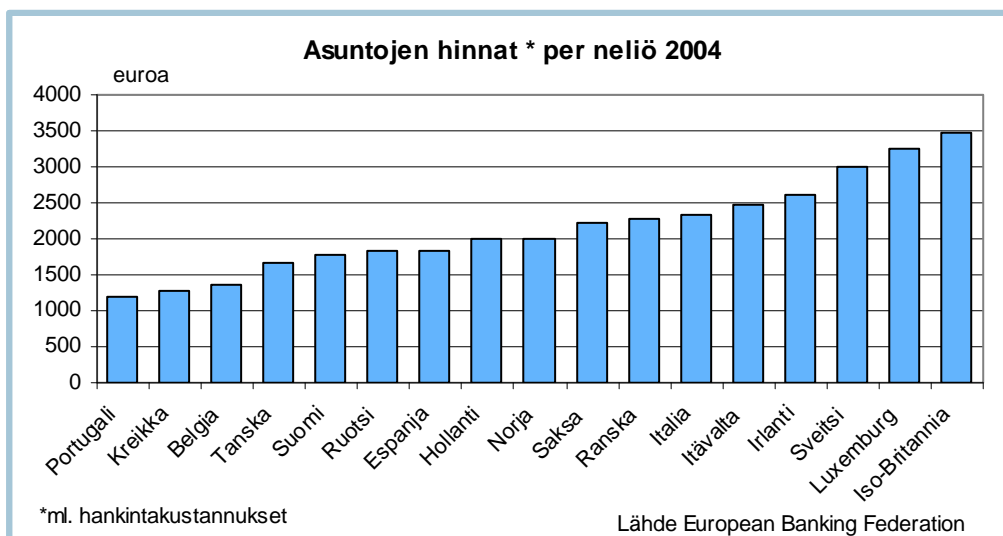
Euroalueella kotitalouksien velasta noin kaksi kolmasosaa on asuntovelkaa. Velka henkeä kohti kuvaa kotitaloussektorin velkarasitusta, jolla on vaikutusta asuntomarkkinoiden sopeutumiskykyyn asuntomarkkinoiden riskien hallinnassa. Velka on luonnollisesti jakautunut epätasaisesti asumisuran alku- ja loppuvaiheissa olevien kesken. Koko kotitaloussektorin velkarasituksella on silti merkitystä asuntomarkkinoiden toiminnalle.



Kotitalouksien velkaantuminen on ollut Suomessa verrattain matalaa. Kotitalouksien velkaantumispuskuria löytyy, mutta toisaalta voidaan ennustaa, että Suomessakin kotitalouksien velka henkeä kohti tulee nousemaan, kun asuntoluottojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet.

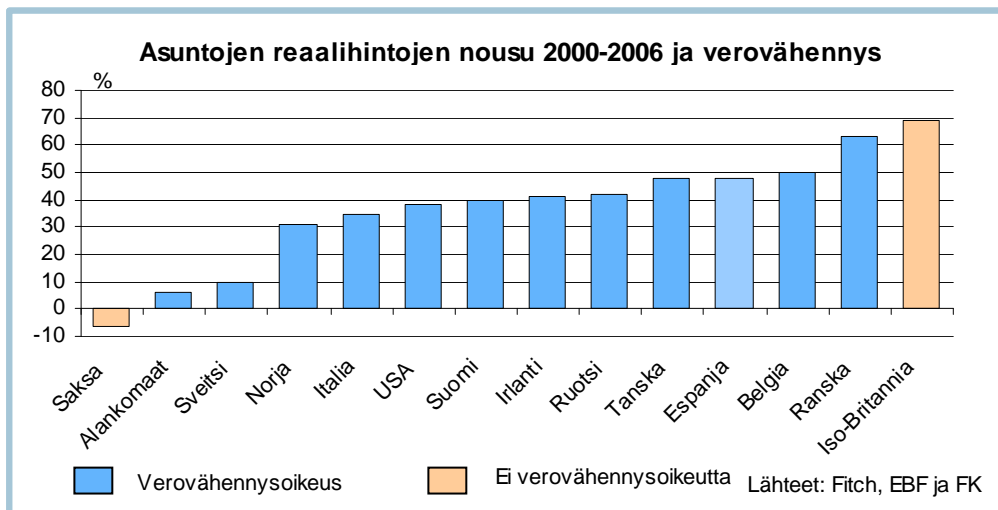
4.5 Asuntojen hinnat

Asuntojen hintaindeksit ovat saatavilla ja niistä voidaan laskea muutosprosentit, mutta hintatasoa on vaikeampi vertailla.. Tähän vaikuttaa eri maiden käytäntö siitä, mitä pidetään myytävänä pinta-alana, ja lisäksi joissakin maissa tapana on ilmoittaa ensisijaisesti huoneiden määrä eikä pinta-alaa.



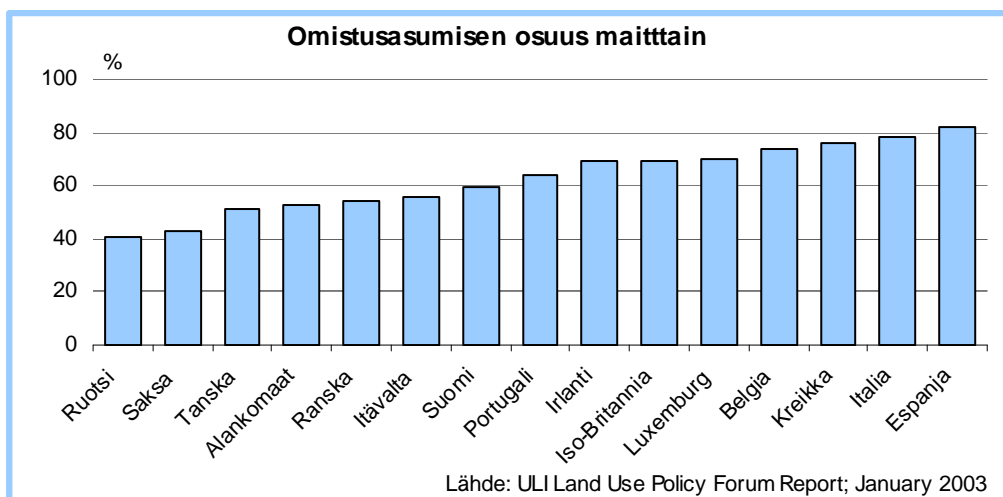
Euroopan Pankkiyhdistysten liitto arvioi asuntojen hintatasoa vuonna 2004. Tämän arvion mukaan asuntojen hinnat eivät näyttäisi olevan Suomessa mitenkään erityisen korkeita verrattuna muihin Euroopan maihin. Päinvastoin Suomen asuntojen hinnat näyttäisivät edullisilta moneen muuhun maahan verrattuna. Tässä pohjana oleva aineisto poikkeaa normaalisti Suomessa käytetystä vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnasta, joka on pelkkä velaton myyntihinta. Tässä on tarkasteltu myös asunnonvaihtokuluja, koska ne vaihtelevat maittain melko paljon.

Koska inflaatio on vaihdellut eri maissa voidaan asuntojen hintojen nousua tarkastella myös reaalisesti. Fitch Ratings on arvioinut asuntojen reaalihintojen nousua eri maissa. Oheisessa kuvassa näkyy hintojen nousu vuosina 2000-2006. Hintojen kehityksestä voidaan kuitenkin arvioida, etteivät asuntojen hinnat Suomessa ole ainakaan erityisen korkeat. Suomessa asuntojen hinnat ovat nousseet nimellisesti noin 49 prosenttia vuodesta 1997. Ottaen huomioon, että asunnot olivat Suomessa 1990-luvun puolivälissä selvästi alihinnoiteltuja voi asuntojen hintojen nousua pitää maltillisena verrattuna useimpiin muihin maihin.

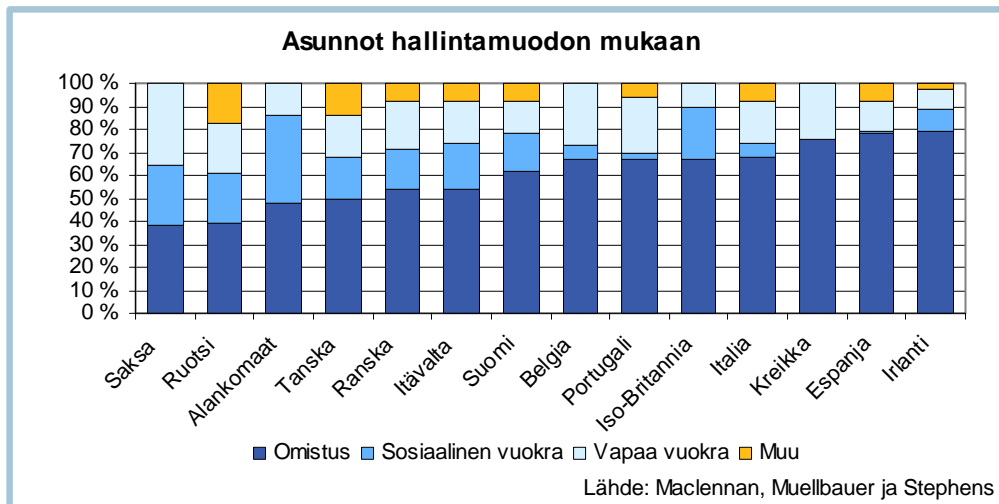


4.6 Asumismuodot

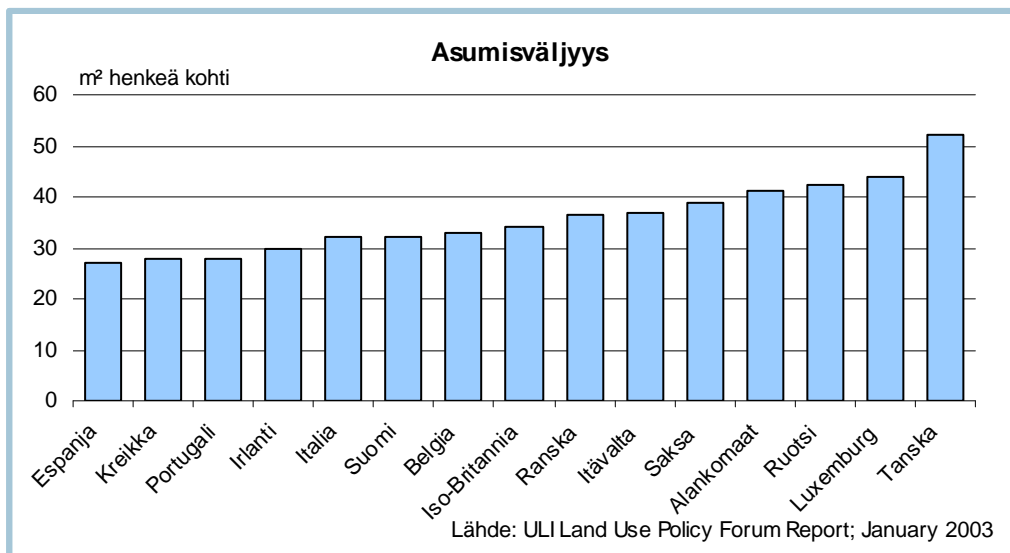
Euroopan maista Suomi on asuntojen omistusmuotoja tarkasteltaessa hieman keskimääräistä vähemmän omistusasuntovaltainen. Omistusasumiseen vaikuttavat institutionaalisten sijoittajien sijoitusten kohdentuminen vuokra-asuntoihin ja asuntopolitiikka. Omistusasumisen määrä vaikuttaa asuntorahoituksen kanavoitumiseen joko suoraan kotitalouksille tai vuokra-asunnot omistaville yhteisöille. Oheiset kuviot asumismuodoista on saatu Urban Land Institutun raportista.



Vuokra-asuminen on usein jaoteltu sosiaaliseen ja vapaaseen vuokra-asumiseen. Sosiaalinen vuokra-asuminen tarkoittaa joko säännösteltyä vuokraa tai julkisen sektorin tarjoamaa markkinavuokraa halvempaa vuokra-asumista. Lähteessä² ei ole kuitenkaan mainittu, miten vapaan vuokra-asumisen mahdollinen asumistuki on tilastoitu. Taulukon kohta muu sisältää tyhjiä asuntoja, vastikkeetta käytössä olevia asuntoja, alivuokralaisuutta ym. Ruotsin kohdalla lähteessä on mainittu, että kohta muu sisältää myös osuuskunnat.



Suomalaiset asuvat keskimääräistä pienemmissä asunnoissa. Tanskalaisten asumisväljyys on suurinta Euroopassa eli hieman yli 50 neliötä henkeä kohti. Asumisväljyys Euroopassa korreloi kotitaloussektorin velkaantumisen kanssa selvästi. Yhdysvalloissa asumisväljyys on noin 71 neliötä henkeä kohti.



² "Asymmetries in Housing and Financial Market Institutions and EMU", Maclennan, Muellbauer and Stephens, 2000



FK|Finanssialan Keskusliitto
Bulevardi 28
00120 Helsinki
Puhelin 020 7934 200
Faksi 020 7934 202
etunimi.sukunimi@fkl.fi
<http://www.fkl.fi>