

# Suomalaiset kotitaloudet velkaantuvat vauhdilla

Nopeasta velkaantumisvauhdista huolimatta suomalaisten kotitalouksien velkaantumisen taso ei ole vielä kansainvälisesti katsoen korkea. Suomen talouden rakenteen ja toimintaympäristön muutokset ovat vakauttaneet tulonmuodostusta ja korkotasoa. Lainamarkkinoista on tullut joustavampia. Laajamittainen kotitalouksien velkakriisi ei näytä todennäköiseltä.

Risto Herrala  
Tutkija  
Suomen Pankki  
risto.herrala@bof.fi

Suomalaisten kotitalouksien velkojen kasvu on ylittänyt tulojen kasvun jo vuosikymmenen ajan. Keskimääräisellä suomalaisella kotitaloudella on tällä hetkellä velkaa enemmän kuin vuositulojensa verran. Kotitalouksien velkaantumisaste eli velkojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin on ylittänyt 1990-luvun pankkikriisiä edeltäneen tason (kuvio 1).





Risto Herrala näkee suomalaisten kotitalouksien rahoitusaseman keskimäärin vahvana, mutta nuorten pitäisi pitää maltti mukana, etteivät he ajaudu ongelmiin hurjasti kasvavien lainojensa kanssa.

Nopea velkaantuminen liittyy osaltaan asuntolainamarkkinoidemme murrokseen. Pankkien kilpailu asuntolaina-asiakkaista on kaventanut lainamarginaaleja, pidentänyt laina-aikoja ja vähentänyt asunnon ennakkosäästämisen tarvetta. Erityisesti nuoret ja varhaiskeski-ikäiset kotitaloudet ovat ottaneet tervetulleena vastaan vaihtoehtojen lisääntymisen asuntolainamarkkinoilla. Uudessa tilanteessa lisää asumistilaa tarvitsevat kotitaloudet voivat siirtää asunnon hankinnasta aiheutuvaa rasitusta myöhemmälle iälle, jolloin maksukyky odotettavasti on parhaimmillaan.

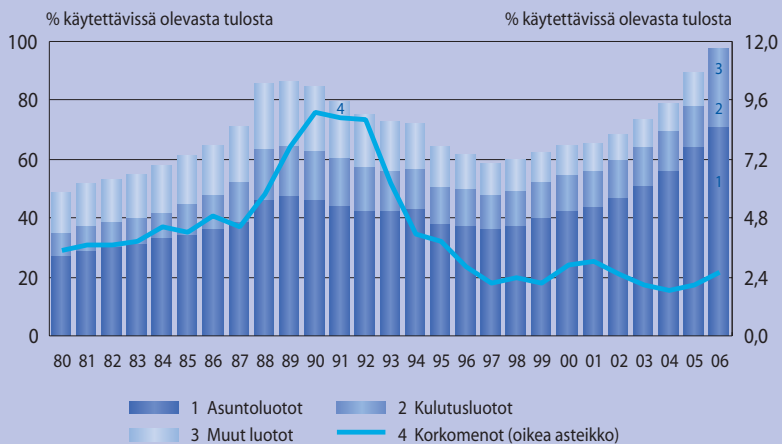
Tähän mahdollisuuteen on myös tartuttu hanakasti. Ennakkosäästämisen merkitys nuorten asunnon hankinnassa on pienentynyt. Finanssialan keskusliiton (2007a, b) mukaan kuluvana vuonna 62 % nuorista alle 30-vuotiaista kotitalouksista rahoittaa asuntonsa pääasiassa lainalla, kun kymmenisen vuotta sitten vastaava osuus oli vain 22 %. Ennakkosäästämisen osuus on vastaavasti pienentynyt. Samaan aikaan asuntolainojen keskimääräinen pituus on noussut seitsemällä vuodella 18 vuoteen. Nuorilla kotitalouksilla keskimääräinen asuntolainan pituus on jo yli 20 vuotta.

Kotitalouksien velkaantumisessa on tapahtunut myös muita muutoksia viimeisen vuosikymmenen aikana. Vielä 1990-luvun alkuvuosina opintolainan käyttö oli opiskelijoiden keskuudessa enemmän sääntö kuin poikkeus. Tällä hetkellä vain alle kymmenesosa opiskeluaikaisista kotitalouksista on opintolainaa. Kulutusluottojen kasvu viime vuosina liittyy luottokorttien käytön yleistymiseen maksuvälineenä sekä ylipäättään kulutusluottojen saatavuuden paranemiseen. Suhtautuminen velkaantumiseen on arkipäiväistynyt.

Lainamarkkinoiden murroksen seurauksena velkaantuminen on yleistynyt ja velkaantuneiden kotitalouksien velkamäärät ovat kasvaneet. Kuviosta 2 havaitaan, että niiden kotitalouksien osuus, joilla ylipäättään on velkaa, nousi kuluvan vuosikymmenen ensimmäisellä puoliskolla viisi prosenttiyksikköä 55 prosenttiin. Samaan aikaan mediaanivelkaantumisaste niillä kotitalouksilla, joilla on lainaa, nousi yli kymmenen prosenttiyksikköä noin 70 prosenttiin. Erityisen voimakkaasti velkaantuminen nousi niillä kotitalouksilla, jotka ottavat ensimmäisen asuntolainansa. Vuonna 2005 mediaanivelkaantumisaste tässä ryhmässä lähestyi arviolta jo 300 prosenttia. Korkeat velkaantumisasteet ovat yleisimpiä noin nelikymppisissä perheissä (kuvio 3).<sup>1</sup>

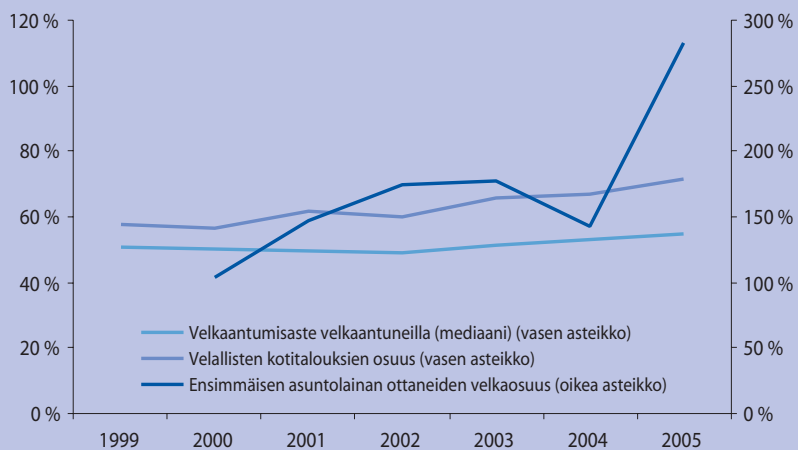
<sup>1</sup> Laskelmat on tehty Tilastokeskuksen Tulonjaon palveluaineistolla, joista uusin on vuodelta 2005. Mediaania käytetään mikroaineistosta tehtävissä laskelmissa keskiarvojen sijaan, jotta ääriarvojen vaikutus ei ylikorostuisi. Niiden kotitalouksien, jotka ottavat ensimmäisen asuntolainansa, tilannetta on arvioitu tarkastelemalla kotitalouksia, joiden asuntolainamäärä on noussut vuoden aikana aineistossa nolasta positiiviseksi.

Kuvio 1. Kotitalouksien velkaantuneisuus ja korkomenot Suomessa.



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

Kuvio 2. Velkaantuneiden kotitalouksien osuus ja velkaantumisaste.



Lähde: Tilastokeskus, tulonjaoen palveluaineisto.

## Velkaantuminen on pysynyt hallinnassa

Velan kasvusta huolimatta korkomenojen osuus kotitalouksien tuloista on tällä hetkellä selvästi pienempi kuin pankkikriisin vuosina (kuvio 1). Suuri osa korkomenojen vähenemisestä johtuu yleisen korkotason alenemisesta. Velanhoidon rasittavuutta on myös merkittävästi alentanut pankkien korkomarginaalien supistuminen ja lainojen vuosilyhennyksen pieneneminen laina-aikojen pidentymisen myötä. Tämän ansiosta kotitalouksien

maksuongelmat ovat vähentyneet. Ylivelkaantuneiksi itsensä kokevien kotitalouksien osuus velkaantuneista kotitalouksista laski yhdeksästä prosentista neljään prosenttiin vuosien 2000 ja 2005 välillä.<sup>2</sup> Rahoitustarkastuksen mukaan vain noin kolme promillea kotitalouksien luotoista oli viime vuoden lopussa järjestämättömiä (ts. yli 90 vrk hoitamattomia).<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Tulonjaon palveluaineisto, Tilastokeskus.

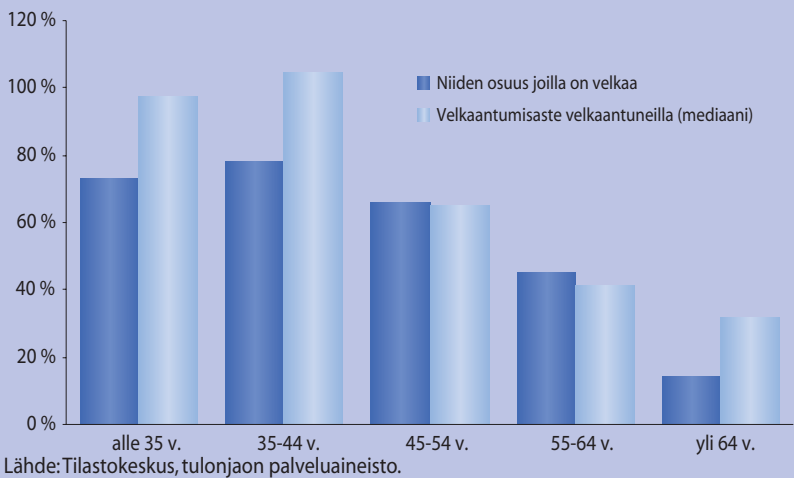
<sup>3</sup> Tieto on saatu Rahoitustarkastus tiedottaa -verkkajulkaisun numerosta 2/2007. Ks. [www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Tiedotus/Rata\\_tiedotaa/2\\_2007/8.htm](http://www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Tiedotus/Rata_tiedotaa/2_2007/8.htm).

## ”Kotitalouksien maksuongelmat ovat vähentyneet.”

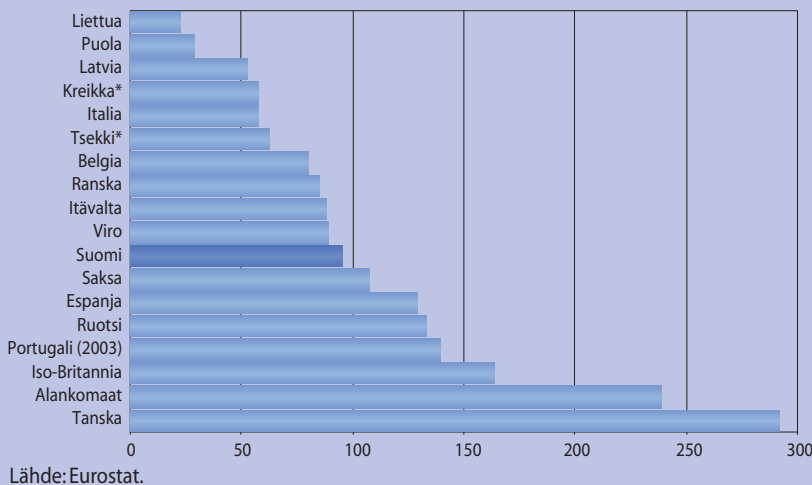
Velkaantumisen kasvusta huolimatta suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuuden taso on edelleen selvästi EU-maiden keskikastissa (kuvio 4). EU-maissa alhaisimman velkaantumisen maat olivat siirtymätalouksia, joiden hyvinvoinnin taso on alhainen ja rahoitussektori nuori. Kotitalouksien velkaantuneisuus on suurinta Tanskassa ja Hollannissa, korkean hyvinvoinnin maissa, joissa asuntolainamarkkinoilla on pitkät perinteet ja asuntolainat ovat pitkiä. Suomalaisten kotitalouksien velkaantumisaste on lähellä tasoa, joka vallitsee Itävallassa, Belgiassa, Saksassa ja Ranskassa eli maissa, joiden hyvinvointi ja rahoitusmarkkinoiden kehittyneisyys kärkeästi ottaen vastaa Suomen tilannetta. Tästä näkökulmasta yllättävin tilanne on Virossa, jossa kotitalouksien velkaantumisaste on nopeasti kasvanut lähelle Suomen tasoa.

Tulkintani mukaan ekonomistien valtavirran näkemys on tällä hetkellä, että kotitalouksien nopea velkaantuminen ei muodosta uhkaa Suomen talouskasvulle tai pankkisektorin vakaudelle lähivuosina. Keskeiset talousennustajat eivät näe kotitalouksien velkaantumisesta johtuvaa talouskriisiä ennustushorisontissa. Lähivuosien talouskasvun näkymiä pidetään hyvinä. Korkeasuhdanteen ei odoteta kääntyvän edes taantumaksi, saati sitten lamaksi asti. Myös pankkisektorin vakautta pidetään hyvänä. Korkojen noustessa lainojen kasvuvauhti ja asuntojen hintojen nousu hidastunevat. Maksuhäiriöiden määrä kasvaa, mutta se ei yllä hälyttäviin mittoihin.

Kuvio 3. Velkaantuminen ikäryhmittäin vuonna 2005.



Kuvio 4. Kotitalouksien velka suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin vuonna 2005 (\* v. 2004), %.



Vakaa tulevaisuudenkuva nojaa osaltaan edellä esitettyyn havaintoon siitä, että suomalaisten kotitalouksien velkaantuminen ei ole kansainvälisessä kentässä poikkeavaa. Myös muita syitä rauhallisuuteen on. Lainanottajien 'taloudellinen lukutaito' vastaa heidän korkeaa koulutustasoaan. Meillä on nykyisten mittapuiden mukaan hyvin toimiva pankkijärjestelmä ja pankkivalvonta. Kotitalouksille on saatavilla erilaisia riskien hallintaan tarkoitettuja välineitä kuten korkokattolainoja ja lainaturvavakuutuk-

sia. Maksukyvyn väliaikaisesti heiketessä on nykyään mahdollista järjestellä lainoja aikaisempaa joustavammin esimerkiksi pidentämällä laina-aikaa.

Kotitalouksien makrotaloudellinen ympäristö on pankkikriisin jälkeen muuttunut vakaampaan suuntaan. Suomen teollisuuden rakenne on monipuolistunut viimeisen vuosikymmenen aikana teknologiateollisuuden läpimurron myötä. Yritysten vakavaraisuus on kasvanut: velkojen osuus yritysten rahoitustaseesta on rahoitustilinpidon mukaan laske-

## Suomen suistaminen pankkikriisiin vaatisi erittäin voimakkaita muutoksia taloudellisessa ympäristössä.

nut vuoden 1995 jälkeen kymmenen prosenttiyksikköä 39 prosenttiin. Nämä molemmat tekijät vähentävät makrotaloudellisten häiriöiden ja tätä kautta kotitalouksien voimakkaiden tulojen vaihteluiden riskiä. Rahaliiton oloissa on vaikeata kuvitella sellaisen korkopiikin syntymistä, joka meillä koettiin 1990-luvun oloissa.

### Velkakriisi on epätodennäköinen

Rahoitusmarkkinoiden ja -valvonnan kehittyminen sekä makrotaloudellisen ympäristön muutos eivät sulje pois viimeaikaisen Yhdysvaltain 'subprime'-kriisin<sup>4</sup> kaltaisen häiriön tai tätä laajamittaisemman velkakriisin mahdollisuutta. Ne kuitenkin vähentävät kriisin syntymisen todennäköisyyttä.

Arvioimme kollegani Karlo Kaukon kanssa simulointien avulla kotitalouksien alttiutta ajautua velanhoito-ongelmiin (Herrala ja Kauko 2007). Simuloinneissa tuotettiin ensiksi Suomen Pankin

<sup>4</sup> Yhdysvalloissa asuntoluottolaitokset ovat myöntäneet ns. subprime-lainoja asiakkaille, joiden takaisinmaksukyky on keskimääräistä selvästi heikompi. Korkojen noustessa monet tällaiset asiakkaat ovat ajautuneet maksuvaikeuksiin. Subprime-kriisiä on laajentanut se, että näitä lainoja on "paketoitu" arvopapereiksi, joita on myyty sijoitusrahastoille ja muille sijoittajille, jotka puolestaan ovat rahoittaneet niitä usein pankkilainoilla. Myös jotkut eurooppalaiset sijoittajat ja pankit ovat osallistuneet yhdysvaltalaiseen subprime-rahoitukseen, mutta ilmiö ei tiettävästi ole leviämässä Suomeen asti.





kokonaistaloudellisen AINO-mallin avulla joukko taloudellisia häiriötilanteita, ja sen jälkeen arvioitiin näiden häiriöiden vaikutuksia velkaantuneiden kotitalouksien budjetteihin ja maksukykyyn noin 3000 kotitalouden otoksessa.<sup>5</sup> Simulointitulokset viittaavat siihen, että laajamittainen kotitalouksien velkakriisi vaatisi syntyäkseen erittäin voimakkaita muutoksia taloudellisessa ympäristössä. 1990-luvun alun kaltainen nousu koroissa ja työttömyysasteessa sekä romahdus asuntojen hinnoissa kasvattaisi lainanhoito-ongelmia voimakkaasti, mutta sekään ei vielä vaarantaisi pankkien vakavaraisuutta. Tämä simulointitulokset muistuttaa siitä, että pankkikriisimme aikana pankkien kannalta suurimpana ongelmana olivat yrityslainat eivätkä kotitalouslainat.

Vaikka kotitalouksien maksukyky näyttää keskimäärin kohtuulliselta ja pankkisektori vakaalta, voidaan kuitenkin kysyä, onko kotitalouksien nopea velkaantumisvauhti hyvästä. Kansainvälisessä keskustelussa on viime vuosina kiinnitetty huomiota siihen, että osalle kotitalouksista saattaa olla lainapäätöksiä tehdessään vaikeaa hahmottaa jopa keskeisiä päätöksiin vaikuttavia tekijöitä. Lainaa myönnettäessä kotitalouden pelivara saatetaan jättää liian pieneksi. Nuorten kotitalouksien hyvinvoinnin kannalta on tärkeää, että päätös lainan tasosta, korkosidonnaisuudesta ym. tehdään pankin asiantuntemuksen avulla realististen oletusten vallitessa. Mielestäni vilkkaana käyvä keskustelu kotitalouksien velkaantumisesta osaltaan palvelee tätä päämäärää, herättämällä kotitalouksia arvioimaan lainanottoon aina liittyviä riskejä.

On myös esitetty huoli siitä, että nuorten kotitalouksien lainanottovaran kasvusta syntyvä hyöty ei jääkään nuorille vaan valu eläkkeelle siirtyvälle suurelle ikäluokalle, kun nuorten velkaantu-

misen varassa kasvava asuntojen kysyntä nostaa asuntojen hintoja. On kuitenkin vaikea sanoa, missä määrin lainamarkkinoiden murros on vääristänyt asuntojen hintakehitystä. Tilastojen mukaan asuntojen hinnat ovat kuluvalle vuosikymmenellä nousseet keskimäärin reilut kuusi prosenttia vuodessa, kun kotitalouksien tulojen kasvu on yltänyt runsaaseen viiteen prosenttiin.

## Huomiota kiinnitettävä asuntojen tarjontaan

Keskustelu laina- ja asuntomarkkinoiden vääristymistä on ollut tärkeää sikäli, että se on johtanut markkinoiden toimintaa haittaavien säännösten uudistamiseen. Jo 1990-luvulla vähennettiin velkaantumisen veroetuksia ja poistettiin vuokrasäännöstely. Viime aikoina valtion lainatakausjärjestelmää on supistettu. Keskustelun painopiste onkin siirtynyt asuntojen tarjonnan pullonkauloihin, kuten tonttien saataavuuteen ja kaavoitusongelmiin.

Pidän nimenomaan asuntomarkkinoiden tarjontaolojen parantamiseen tähtääviä toimia tervetulleina. Suomalaiset asuvat kansainvälisesti katsottuna kovin pienissä asunnoissa, kun verrataan tilannetta niihin maihin, joissa kansantuote on likimain samalla tasolla. Tilastokeskuksen rakennus- ja asuntotuotantoa koskevien tietojen mukaan valmistuvien asuntojen kuutiomäärä on tällä hetkellä vain noin 90 % siitä tasosta, johon Suomessa päästiin 1980-luvulla keskimäärin. Myytyjen asuntojen pinta-ala oli kuluvalle vuoden ensimmäisellä neljänneksellä vain viitisen prosenttia korkeampi kuin 20 vuotta sitten. Samaan aikaan bruttokansantuottemme määrä on kasvanut kuutisenkymmentä prosenttia. Syystä tai toisesta asuminen ei ole pysynyt muun hyvinvoinnin kasvun tahdissa. Lainan saataavuus ei enää estä nuorten kotitalouksien asumistason kohoamista. Tähän asiantilaan voidaan vaikuttaa vain asuntorakentamisen kautta. ■

## KIRJALLISUUS

Finanssialan keskusliitto (2007a), Nuorisotutkimus, Tutkimusraportti, Kevät 2007, [www.fkl.fi](http://www.fkl.fi).

Finanssialan keskusliitto (2007b), Säästäminen ja luotonkäyttö, Tutkimusraportti, Kevät 2007, [www.fkl.fi](http://www.fkl.fi).

Herrala, R. & Kauko, K. (2007), Household Loan Loss Risk in Finland – Estimations and Simulations with Finnish Data, Bank of Finland Discussion Papers 5/2007.

<sup>5</sup> Kaikkia asiaan vaikuttavia tekijöitä ei simuloinneissa kyetty ottamaan huomioon, joten niiden tuloksiin tulee suhtautua asiaan kuuluvalla varovaisuudella.