

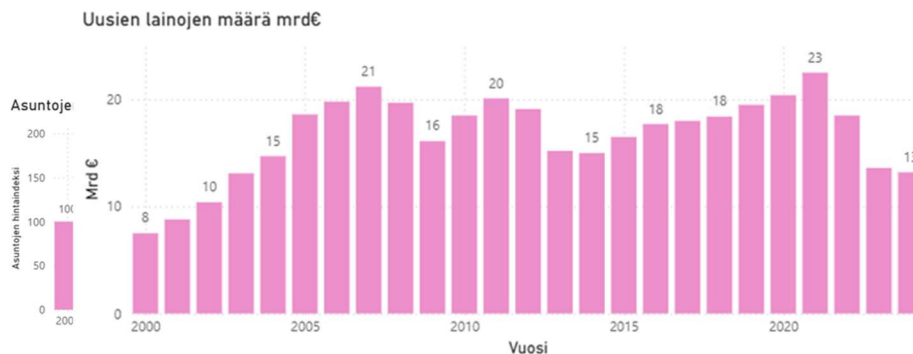
Korkotason, asuntojen hintojen sekä työttömyysasteen vaikutus uusien lainojen määrään

Tässä kirjoituksessa tarkastelin korkotason, asuntojen hintojen ja työttömyysasteen vaikutusta uusien lainojen määrään. Asunto on suomalaisten suurin hankinta ja esimerkiksi vuonna 2023 omistusasunnoissa asui hieman yli 1,7 milj. kotitaloutta. Suomessa suurin osa lainoista on vaihtuvakorkoisia, kun taas euroalueella yleisemmin kiinteät lainankorot ovat suositumpia. Mielenkiintoista on se, että vaikka lainat ovat vaihtuvakorkoisia, joitakin lainoja suojataan korkosuojauksella. Esimerkiksi Suomen Pankin mukaan vuonna 2021 korkosuojaus oli 28 % uusista asuntolainoista. Kiinteäkorkoisia lainoja kotitalouksilla oli vuonna 2024 2,8 %. Toinen mielenkiintoinen fakta on, että laina-ajat ovat pidentyneet ja lyhennysvapaat kasvattaneet suosiotaan. Esimerkiksi ensiasuntolainoissa vuonna 2021 lyhennysvapaa laina-ajan alussa oli 43 % uusista asuntolainoista. Laina-ajat ovat myös pidentyneet, vuoden 2022 alussa uusissa asuntolainoissa 15 %:ssa oli yli 26 vuoden pituinen laina-aika. Mitä pidempi laina-aika, sitä suuremmat ovat laina-ajan korkomenot.

Keväällä 2025 hallitus kertoi, että se haluaa vauhdittaa hiljentynyttä asuntokauppaa pidentämällä asuntolainoja ja nostamalla lainakattoa. Tämä on täysin väärä keino vauhdittaa asuntokauppoja – juuri siitä syystä, että kotitaloudet ovat jo velkaantuneet liikaa. Nämä keinot vain lisäisivät rahoitusjärjestelmän riskejä ja voisivat pahimmassa tapauksessa horjuttaa rahoitusjärjestelmän vakautta. Uudisasuntojen kauppaa rakennuttajat ovat yrittäneet piristää erilaisilla hetkittäisillä alekampanjoilla tai lahjakorteilla. Tämä ei kuitenkaan ole piristänyt kauppaa tarpeeksi – ainoa keino olisi mielestäni ihan perinteinen hintojen lasku.

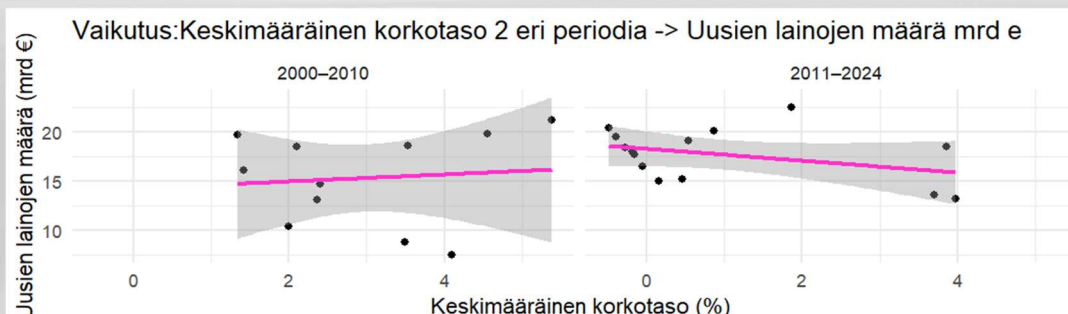
Alla ovat kuviot kotitalouksien velkaantumisasteesta vuosilta 2000-2024, uusien lainojen määrä miljardeissa samalta ajanjaksolta, keskimääräinen korkotaso (laskettu 12kk euriborin kuukausidatasta) sekä asuntojen hintaindeksi. Kotitalouksien velkaantumisaste on ollut kasvusuunnassa ja alla oleva kuvan luvut näyttäisivät vieläkin suuremmilta, mikäli olisin ottanut mukaan taloyhtiölainat, jotka ovat kasvattaneet huomattavasti velkaantumisastetta. Kotitalouksien velkaantumisen voidaan sanoa noudattavan talouden suhdanteita ja sen voi päätellä alla olevista kuvistakin. Nollakorkojen aikaan uusien lainojen määrä on kasvanut ja vasta koronnostojen jälkeen uusien lainojen määrä on vähentynyt – tämä on tietysti ihan selvää.

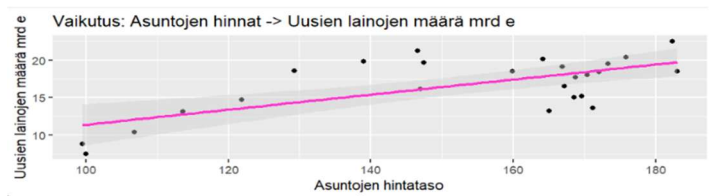
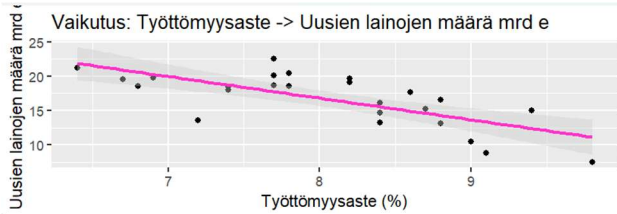




Uusia asuntolainoja otetaan eniten osakehuoneistoihin, joten kun tein tilastollista analyysiä, valitsin yhdeksi muuttujaksi asuntojen hintaindeksin ja tällä tarkoitan juuri osakehuoneistoja, joista myös yllä oleva kuva on.

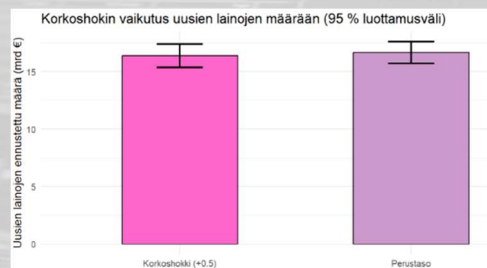
Alla olevissa kuvissa olen jälleen tutkinut muuttujien välisiä yhteyksiä regressiosuoran avulla. Ensimmäisessä kuvassa tarkastelin keskimääräisen korkotason ja uusien lainojen yhteyttä. Jaoin korkotason kahteen eri periodiin: 2000-2010 ja 2011-2024. Tein tämän siksi, että aineistoni ei näyttänyt oikeanlaista korrelaatiota, sillä se ei osannut ottaa huomioon monen vuoden kestävästä nollakorkoajasta. Vuosina 2000-2010 regressiosuora on loivasti nouseva mikä viittaa siihen, että korkotasolla ja uusien lainojen määrän välillä on heikko positiivinen yhteys. Mahdollisia syitä siihen, miksi 2000-2010 vuosina korkojen nousu ei hillinnyt lainanottoa ovat muun muassa periodin vahva talouskasvu ja työllisyys. Korko on myös ollut ajoittain korkea ja vaihdellut 1-5 % välillä. Vuosina 2011-2024 kuvassa näkyy laskeva suora eli korkotason nousu on yhteydessä vähentyneeseen lainanottoon. Negatiivinen yhteys näkyy selvästi ja on ihan loogista, että korkojen noustessa lainojen kysyntä laskee. Työttömyysasteella on myös selkeä yhteys uusien lainojen määrään mikä on myös järkeenkäypää. Sen sijaan viimeinen kuva jossa on asuntojen hintojen vaikutus uusien lainojen määrään, on erikoinen. Tämä kuitenkin selittyy sillä, että kun asuntojen hinnat nousevat, tarvitaan enemmän lainarahaa – siksi yhteys on positiivinen





Regressioanalyysin korjattu selitysaste on 0,798 eli malli selittää n. 80 % uusien lainojen määrän vaihtelusta. Aikajaksolla 2000-2010 korkotason nousu 1 %-yksiköllä lisäsi lainojen määrää 0,62 mrd.€, tämä ei ole tilastollisesti merkitsevä sillä p-arvo=0,2. Sen sijaan myöhemmässä korkoperiodissa 2011-2024 korkotason nousu 1%-yksiköllä vähensi lainojen määrää 1 mrd. eurolla. Tämä on tilastollisesti merkitsevä havainto. Myös työttömyyden kasvu on tilastollisesti merkitsevä, sillä 1%-yksikön nousu työttömyysasteessa vähensi lainojen määrää 1,75 mrd.€. Asuntojen hintojen nousu yhdellä indeksipisteellä lisäsi lainojen määrää 0,12 mrd.€. Kokonaisuudessaan siis korkotason vaikutus lainoihin on muuttunut selvästi vuoden 2010 jälkeen.

Lopuksi tarkastelin vielä korkoshokkia ja sen vaikutusta uusien lainojen määrään. 0,5 %-yksikön korkoshokin arvioitu vaikutus uusien lainojen määrään (mrd): -0,271185. Eli vaikutus ei ole mitenkään kovin dramaattinen. Malli paranisi, jos tässäkin huomioitaisiin viivevaikutukset. Tulos olisi todennäköisesti erilainen – olettaisin, että jos korkoa nostetaan vaikka vuodenkin aikana useamman kerran, lainojen kysyntä hidastuu pikku hiljaa. Toki tähän vaikuttavat myös asuntojen hinnat.



Nollakorkoaika oli kokonaisuudessaan hieman markkinoita sekoittavaa aikaa – niin asunto-, kuin rahoitusmarkkinoita. Asuntojen uudistuotanto räjähti, koska tietyt investoinnit olivat lähestulkoon aina kannattavia lainarahan ollessa ilmaista. Myös asunnonostajat ehkä hämärtäyivät nollakorkoajasta niin, että kun korko lähtikin nousuun, se pelästytti monet. Vaikkakaan nämä korot eivät ole korkeita verrattuna vaikkapa 90-luvulla nähtyihin. Toisaalta jos mietitään, miksi meillä taloudessa ylipäätään oli nollakorkoaika ja mitä sillä yritettiin saavuttaa. Taloudessa ei ollut inflaatiota ja koska EKP:n keskipitkän aikavälin tavoite on pitää inflaatio 2 % tuntumassa, oli elvytyksen aika. Valitettavasti tämä johti kuitenkin likviditeettiloukkuun eli tilanteeseen, jossa ei voida enää elvyttää lisää koska nimellinen korkotaso on jo nollassa. Suomessa alettiin jo keskustella siitä, olemmeko Japanin tiellä – taloudessa on matala korkotaso, mutta talouskasvu jumittaa paikallaan. Shokki ilmestyi ulkopuolelta, kun Venäjä aloitti hyökkäyssodan Ukrainaan. Tilanteet voivat siis muuttua todella yhtäkkisesti esimerkiksi juuri ulkopuolisen shokin vaikutuksesta.