

Aktian asuntomarkkina- katsaus

06/24

Lasse Corin, Pääekonomisti, Aktia Pankki Oyj

Aktia

Korkoshokki hiljensi asunto- markkinat Pohjoismaissa – Suomessa kehitys on ollut apaattista jo vuodesta 2010

Korkojen nousu karkotti asunnonostajat ja käänsi asuntojen hinnat laskuun kaikissa Pohjoismaissa. Samaan aikaan korkokulujen osuus kotitalouksien käytettävistä tuloista kasvoi. Vaikka kotitalouksien velkaantuneisuusaste pieneni kautta linjan, asuntolainakanta on Tanskaa lukuun ottamatta pysynyt vakaana. Suomessa lainakantaa ylläpitää taloyhtiölainojen kasvu. Talouden eroista huolimatta asuntomarkkinoiden kehitys on ollut viime vuodet yhtenäinen; pitkällä aikavälillä Suomi jää kuitenkin muista jälkeen.



Korkojen nousu vaikutti kaikkiin pohjoismaisiin kotitalouksiin

Koronan, sitä seuranneiden talouden tukitoimien ja Venäjän hyökkäyssodan seurauksena inflaatio kiihtyi sekä globaalisti että Pohjoismaissa. Inflaation huippulukemat olivat Norjan 7,5 prosentin ja Ruotsin 12,5 prosentin välillä. Kuluttajahintojen kasvun kiihtyminen ajoi keskuspankit euroalueella, Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa nostamaan korkoja, jolloin myös markkinakorot nousivat. Vuonna 2021 kaikkien Pohjoismaiden 3 kuukauden interbank-korot (esimerkiksi 3 kuukauden euribor) olivat keskimäärin negatiivisia, pois lukien Norja, jossa korko oli noin 0,5 prosenttia. Vuoden 2023 lopussa 3 kuukauden korot olivat Norjassa, Ruotsissa ja euroalueella 4 prosentin tuntumassa ja Norjassa 4,7 prosentissa.

Korkotason nousu on vaikuttanut kaikissa maissa kotitalouksien tilanteeseen ja sitä kautta myös asuntomarkkinoihin. Norjalaiset ja ruotsalaiset eivät korkoriskiä pelkää, sillä molemmissa maissa valtaosa asuntolainasta on sidottu 3 kuukauden viitekorkoon. Tanska on hyötynyt velkojen korkosidonnaisuudesta, ja lisäksi maan kotitalouksien korkomenojen osuus käytettävissä olevista tuloista on matala huomioiden, että maassa käytetään eniten pitkiä (ja kalliimpia) korkoja.

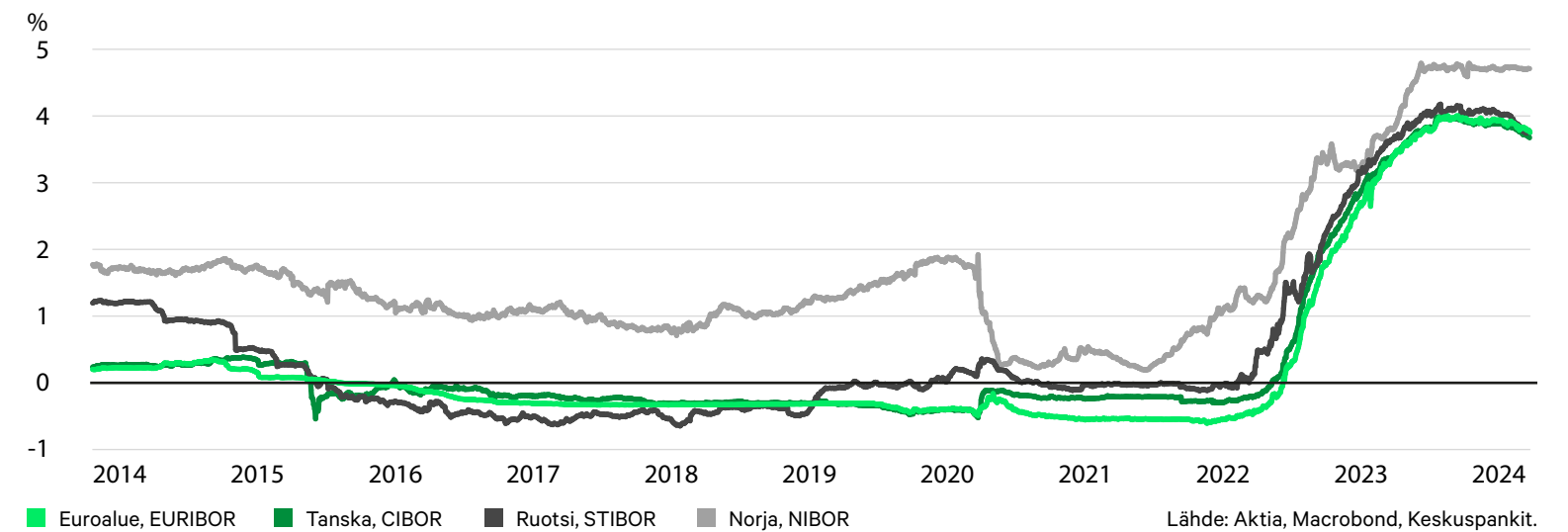
Korkotaso vaikuttaa eri voimalla eri maissa

Yhteistä kaikkien Pohjoismaiden kotitalouksille on, että korkojen nousu on myös nostanut korkokulujen osuutta käytettävissä olevista tuloista. Suomalaisilla kului vähiten rahaa korkomenoihin – vuoden 2022 alkupuolella noin 1 prosenttia käytettävissä olevista tuloista. Tanskassa luku oli hieman korkeampi, mutta Ruotsissa jo 2,5 prosenttia ja Norjassa lähes 4 prosenttia.

” **Korkotason nousu on vaikuttanut kaikissa maissa kotitalouksien tilanteeseen ja sitä kautta myös asuntomarkkinoihin.**

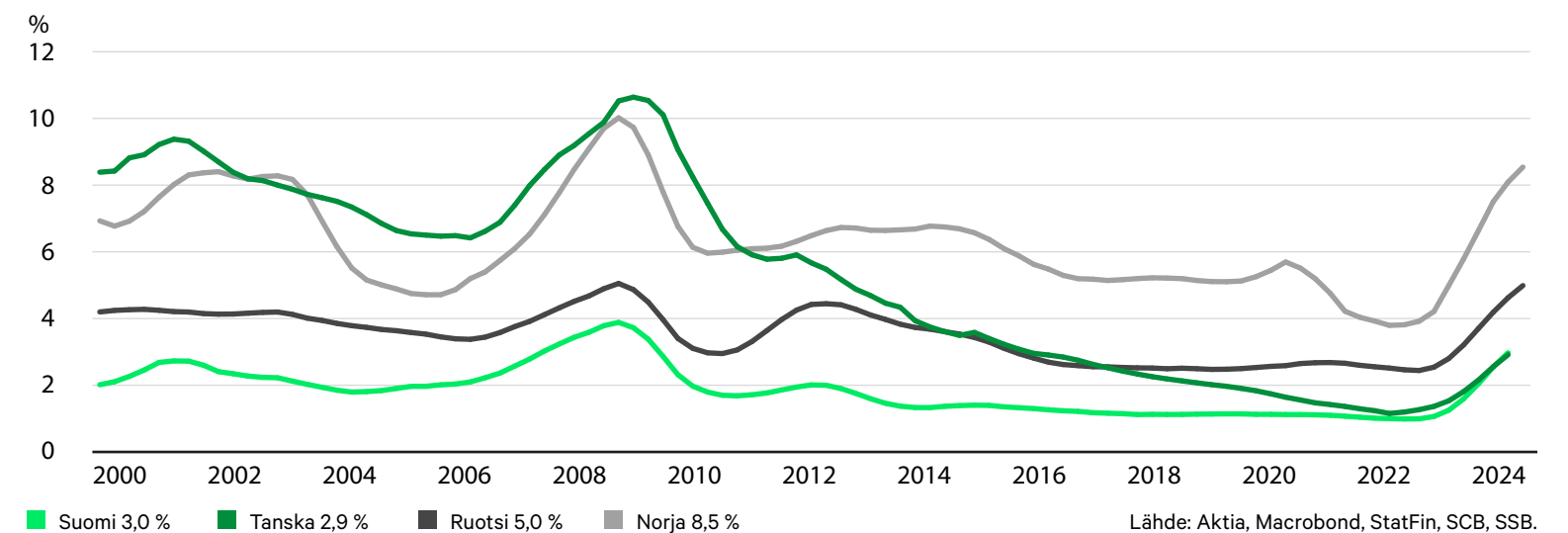
Osa eroista selittyy yleisen korkotason eroilla, sillä Norjassa yleinen korkotaso on ollut selvästi Pohjoismaiden korkein. Norjassa yleinen korkotaso ei koskaan laskenut negatiiviseksi. Tilanne oli toinen muissa Pohjoismaissa, joissa nautittiin nollakoroista. Ruotsin suhteellisesti korkeampia korkomenoja selittää osaltaan erilainen asuntolainojen hinnoittelumalli, jonka myötä marginaalit ovat keskimääräistä korkeammat.

3 kuukauden interbank-korkoja



Korkomenojen osuus käytettävissä olevista tuloista

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



Suomalaisten kotitalouksien poikkeuksellinen suhtautuminen velkaan näkyy tilastoissa. Meillä korkomenojen osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista on ollut Pohjoismaiden matalin yhtäjaksoisesti 24 vuotta. Vasta viime vuoden loppupuolella käytimme suhteellisesti enemmän rahaa korkoihin kuin tanskalaiset. Häkellyttävää on myös ollut tanskalaisten korkomenojen lasku. Juuri finanssikriisin jälkeen vuosina 2008–09 tanskalaiset käyttivät jokaisesta ansaitsemastaan 100 kruunusta yli 10 kruunua korkoihin. Vuoden 2021 lopulla jokaisesta satasesta meni korkoihin enää reilu kruunu.

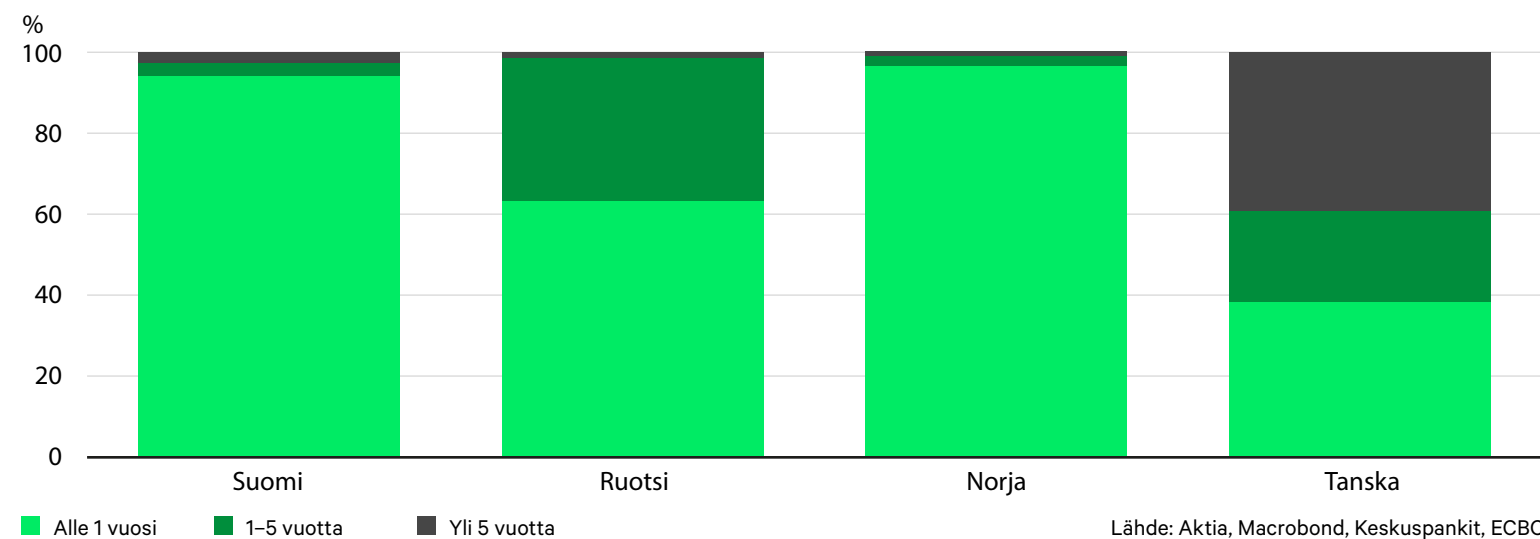
Norjassa ja Suomessa käytetään lähes yksinomaan lyhyitä viitekorkoja

Pohjoismaissa asuntolainojen viitekorkovalinnat poikkeavat toisistaan. Norjassa ja Suomessa asuntolainat sidotaan lähes yksinomaan lyhyisiin korkoihin, mikä tarkoittaa, että koron taso tarkistetaan vähintään 12 kuukauden välien. Suomessa lyhyistä koroista yleisin on 12 kuukauden euribor, kun taas Norjassa lainat sidotaan lähes yksinomaan 3 kuukauden Nibor-viitekorkoon. Tanskalaiset hyödyntävät selvästi

eniten pitkiä korkoja, sillä lähes 40 prosenttia asuntolainoista on sidottu vähintään 5 vuoden mittaiseen korkoon.

Korkojen nousu on purrut kaikkien Pohjoismaiden kotitaloussektoreihin nostaan korkokulujen osuutta käytettävissä olevista tuloista. Tanskan asuntolainamarkkina erottuu vertailussa edukseen. Maassa käytetään eniten pitkiä korkoja, jotka ovat myös yleisesti kalliimpia. Lisäksi Tanskan kotitaloudet ovat melko velkaantuneita. Tästä huolimatta kotitalouksien korkokulujen osuus on laskenut voimakkaasti korkojen laskiessa.

Asuntolainakannan jakautuminen korkosidonnaisuuden mukaan



Suomalaisilla vähiten velkaa, velkaantuneimmat kotitaloudet löytyvät Norjasta

Suomessa niin kotitalouksien kuin julkisen sektorin velasta keskustellaan yleensä huolestuneeseen sävyyn. Muihin Pohjoismaihin verrattuna suomalaisten kotitalouksien velkaantuminen on kuitenkin matalin. Velkaantuneisuusaste mittaa kaikkien kotitalouksien yhteenlasketut velat jaettuna yhteenlasketuilla käytettävissä olevilla tuloilla. Käytettävissä olevilla tuloilla tarkoitetaan mm. palkkoja, korkoja ja pääomatuloja. Suomessa velkojen suhde tuloihin oli uusimmassa tilastossa 125 prosenttia, Norjassa 241 prosenttia.



Yhteistä kaikille Pohjoismaille on velkaantuneisuusasteen pieneminen viimeisten kahden vuoden aikana. Taustalla ovat korkojen nousu ja talouden epävarmuus. Silmiinpistävää kotitalouksien velkaantuneisuuden kehityksessä on tanskalaisten kotitalouksien varovaisuus. Maan kotitaloudet olivat heittämällä Pohjoismaiden velkaantuneimpia 2010-luvun lopussa, jolloin velkaantuneisuusaste kohosi yli 300 prosenttiin. Finanssikriisi jätti erittäin syvät jäljet maan asuntomarkkinoille, mikä viimeiset 15 vuotta on näkynyt velkaantuneisuusasteen tasaisena laskuna. Norjan selvästi

korkeampi korkotaso ei vaikuta hillinneen kotitalouksien velkaantumista. Vaikka norjalaiset ovat viimeiset 15 vuotta käyttäneet eniten rahaa korkojen maksuun, velkaantuneisuusaste on noussut maassa tasaisesti aina vuoteen 2022 asti.

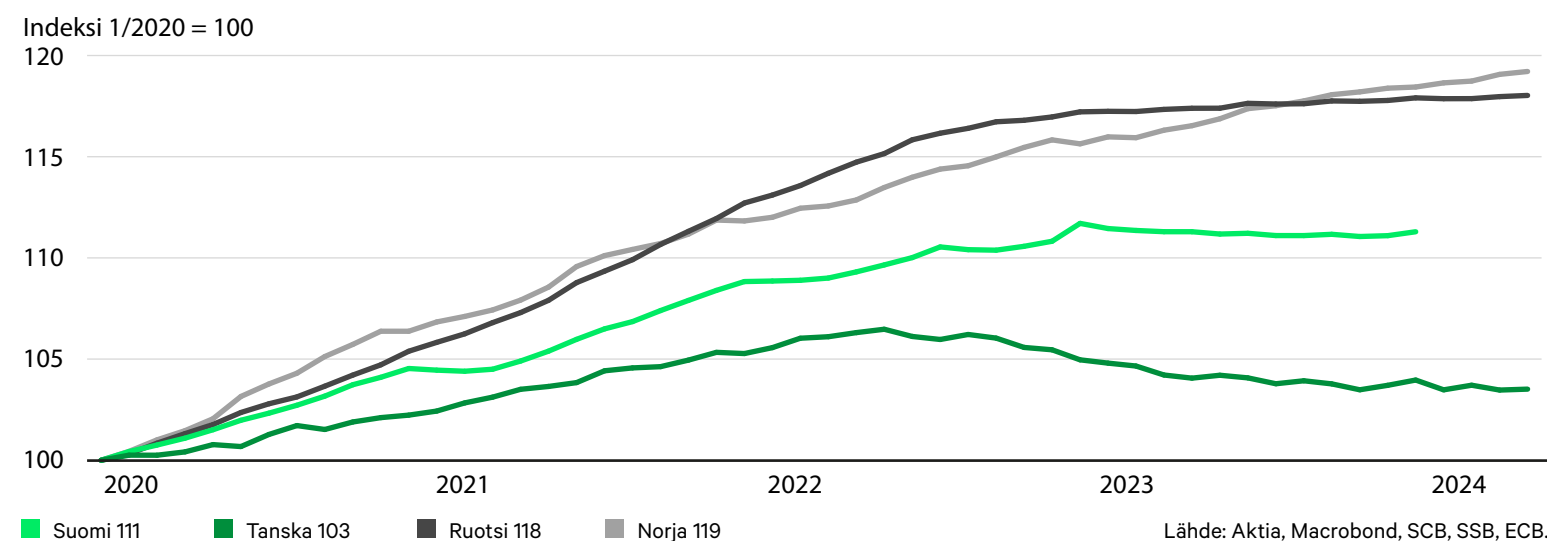
Asuntolainakanta kääntynyt selvään laskuun vain Tanskassa

Kaikissa Pohjoismaissa voidaan puhua korkoshokista. Mielenkiintoista kuitenkin on, että eri maista vain Tanskassa asuntolainakanta

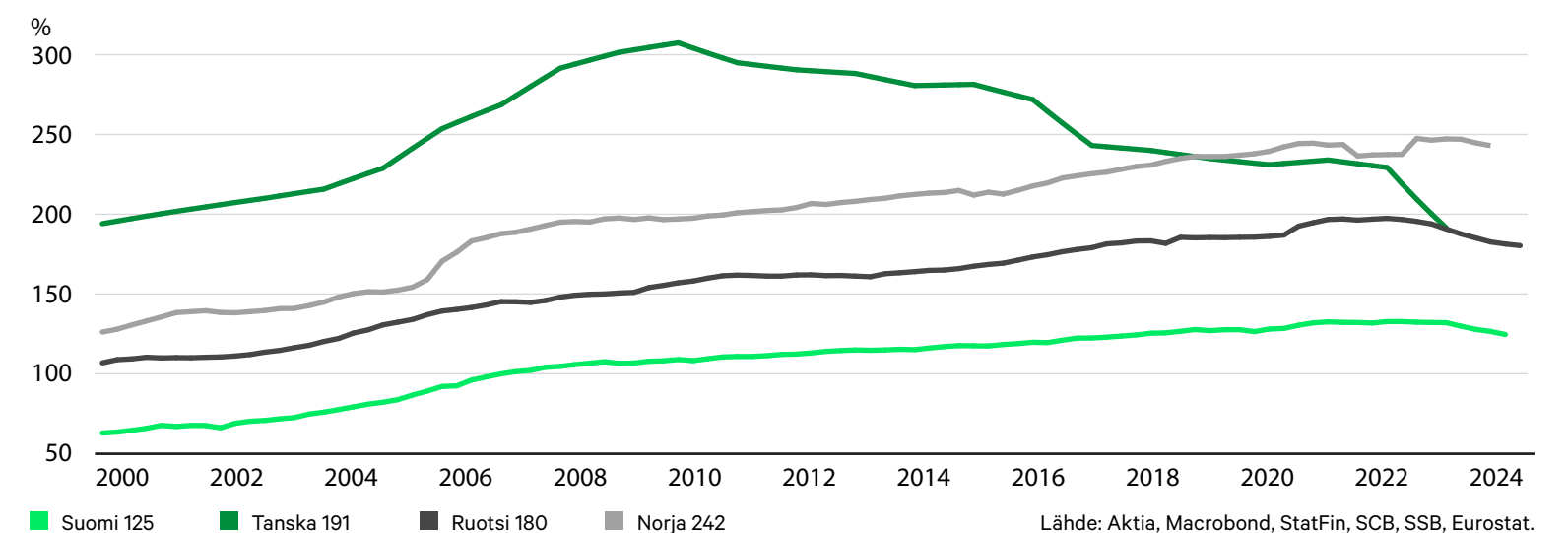
on kääntynyt selvään laskuun. Suomessa ns. taloyhtiölainojen kasvu on jatkunut ja tästä syystä koko asumisen lainakanta on pysynyt muuttumattomana. Perinteisten asuntolainojen kanta tosin on kääntynyt laskuun, mutta taloyhtiölainoilla on merkittävä rooli asuntokaupassa, ja niiden kasvu on jatkunut. Norjassa asuntolainojen kasvu on jatkunut, joskin hieman hitaampana. Myös Ruotsissa lainakanta on kasvanut, mutta erittäin hitaasti.

Kokonaisuutena voidaan siis todeta, että korkojen nousu on vaikuttanut asuntolainankannan kehitykseen. Norjassa ja Ruotsissa asuntolainakannat kasvavat vielä, joskin erittäin hitaasti. Tämä siitä huolimatta, että näissä kahdessa maassa korkokulujen osuus kaikista tuloista on korkein. Tähän voi vaikuttaa esimerkiksi ruotsalaisten maltillisempi lyhennyskäytäntö. Norjalaisten taloudellista mielenrauhaa sekä lainanottohalukkuutta tukee varmasti maan 1 400 miljardin euron öljyrahasto.

Asuntolainakantojen kehitys



Kotitalouksien velkaantuneisuusaste





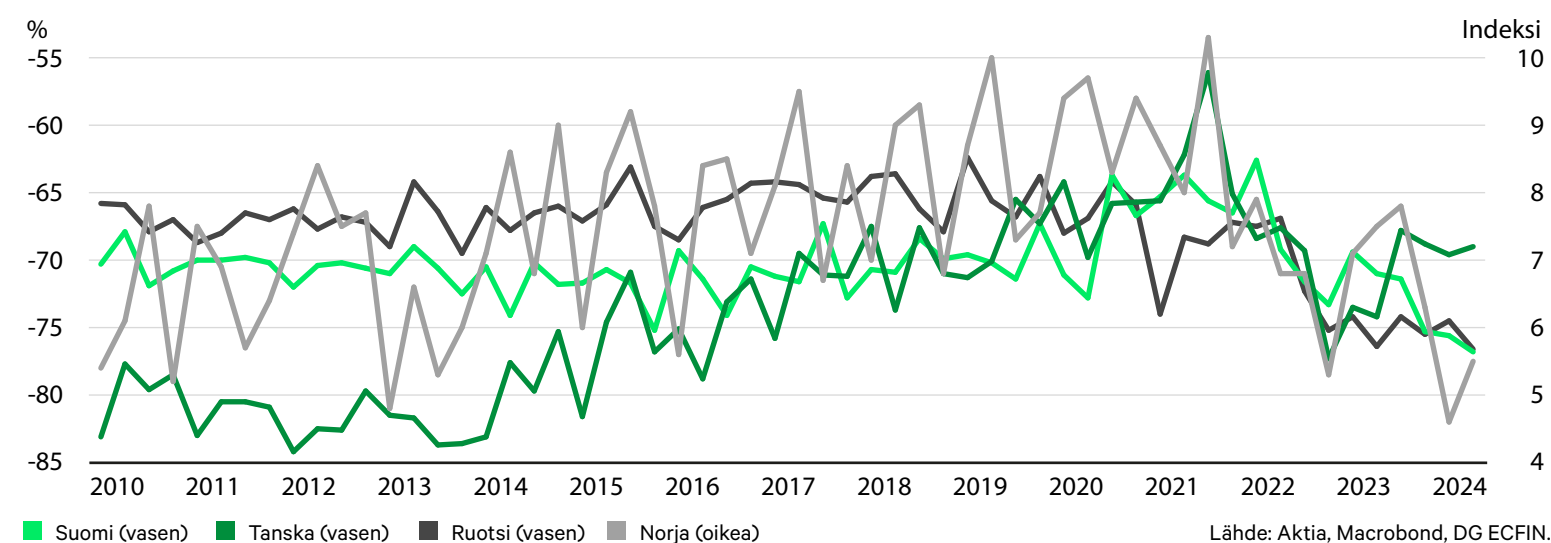
Kuluttajat kaikissa Pohjoismaissa ovat suhtautuneet penseämmin asunnon hankintaan.

Asunnonostohalut laskivat kaikissa Pohjoismassa

Suomessa kuluttajaluottamusmittauksessa asunnonostohalut ovat laskeneet poikkeuksellisen alas. Ilmiö ei suinkaan rajoitu vain Suomeen, vaan käytännössä korkotason nousu näkyy kaikilla markkinoilla. Tilastosarjojen merkittävästä vaihtelusta huolimatta on selvää, että kuluttajat

kaikissa Pohjoismaissa ovat suhtautuneet penseämmin asunnon hankintaan. Mikään ihme tämä ei ole, sillä asuntolainoista on tullut selvästi kalliimpia kaikissa maissa samalla, kun asuntojen hinnat ovat laskeneet. Tilastoista on havaittavissa, että tanskalaisten asunnonostohaluissa olisi jo tapahtunut käänne parempaan. Muissa maissa kasvua ei vielä ole havaittavissa.

Kuluttajaluottamus, asunnonostoaikheet



Talouden eroista huolimatta asuntomarkkinoiden kehitys on ollut viime vuodet yhtenäinen; pitkällä aikavälillä Suomi jää muista jälkeen

Pohjoismaiden taloudet eroavat monissa asioissa toisistaan. Suomi on nelikon köyhin siinä missä muut maat ovat kerryttäneet varallisuutta ja korkeampia palkkoja tuottavuuskehityksen ja kilpailukyvyn avulla. Asuntojen hinnat ovat laskeneet Ruotsissa, Suomessa ja Tanskassa noin 7–10 prosenttia vuoden 2022 huipuista, kun taas Norjassa hintojen nousu näyttäisi vain pysähtyneen. Vaikka hintojen lasku Pohjoismaissa on ollut samansuuntaista, tämän ei tule antaa hämätä. Vuodesta 2010 asuntojen hintojen kehitys on ollut apaattista Suomessa. Meillä hinnat ovat nyt noin 10 prosenttia korkeammat kuin 2010, muissa Pohjoismaissa 46–78 prosenttia.

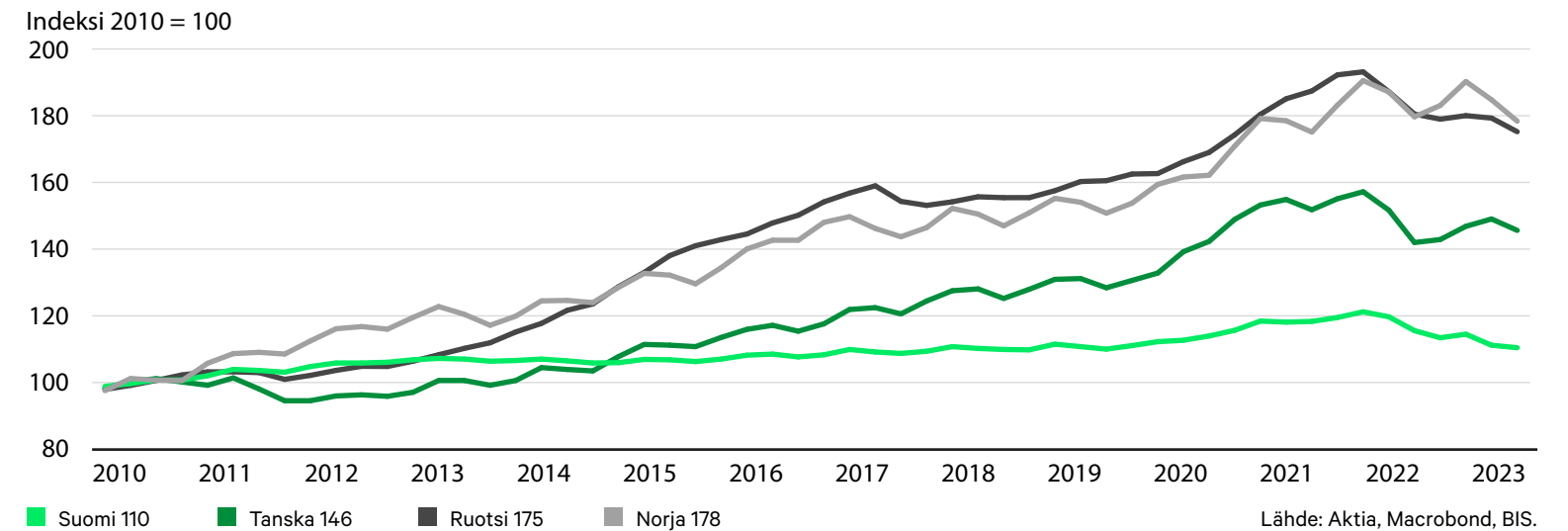
Asuntojen arvostus on kehittynyt muita Pohjoismaita heikommin Suomessa. Kun asuntojen hintoja verrataan tuloihin, Suomessa asuntojen arvostus on nyt selvästi matalampi kuin vuonna 2010. Tanskassa arvostus on samalla tasaolla kuin 14 vuotta sitten. Norjassa ja Ruotsissa arvostus on selvästi vuoden 2010 tasoa

korkeammalla. Suomen oikukasta kehitystä tilastossa selittävät sekä heikompi talouskasvu että kaupungistuminen. Syrjäseutujen asuntojen hintojen lasku vaikuttaa koko maan asuntohintatilastoihin.

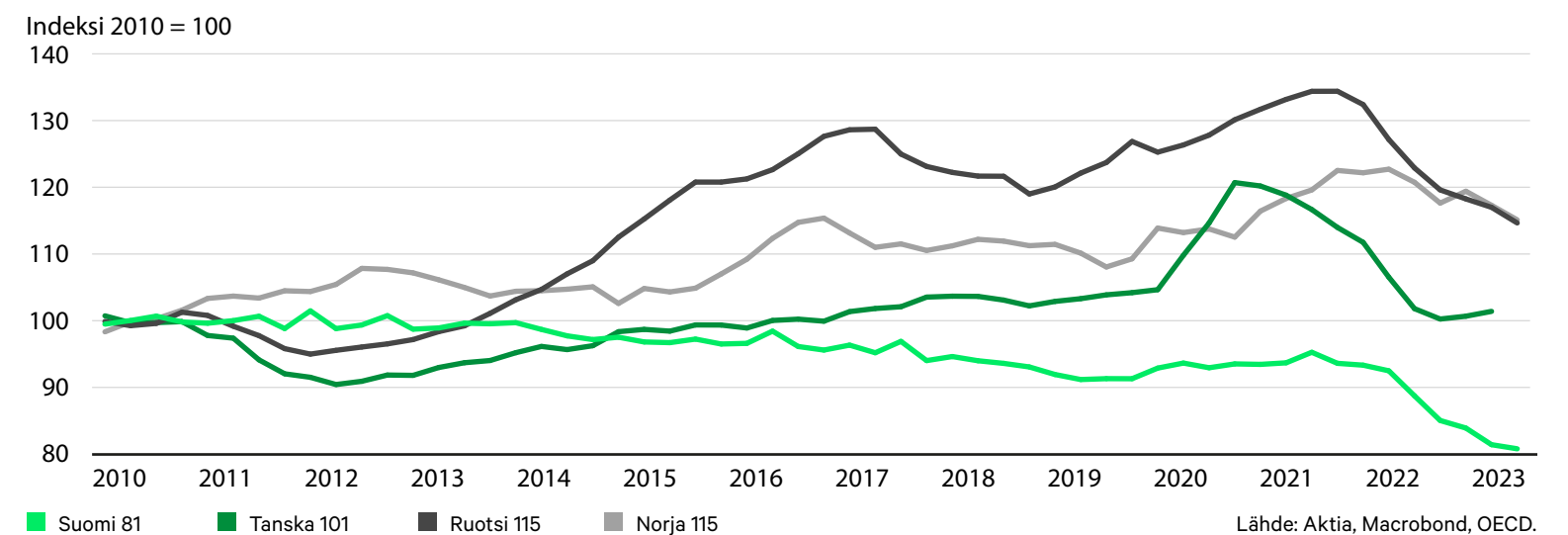
” Suomessa hinnat ovat nyt noin 10 prosenttia korkeammat kuin 2010, muissa Pohjoismaissa 46–78 prosenttia.

Talouden kokonais kuvan näkymä kielii siitä, että koettu kehitys asuntomarkkinoille jatkuu. Kansainvälisen valuuttarahaston IMF:n ennusteiden mukaan Norja, Ruotsi ja Tanska tulevat ylläpitämään kilpailukykyä tulevina vuosina, mikä taas tarkoittaa, että maiden vaurastuminen jatkuu. Kilpailukyvyllä viitataan vaihtotaseen ylijäämään, joka mittaa käytännössä viennin ja tuonnin erotusta. Tämä heijastunee myös asuntomarkkinoihin. Vaikka viime vuosien korkoshokki onkin aiheuttanut Pohjoismaiden asuntomarkkinoilla hyvin samanlaisen alavireen, tulevaisuus on muiden kuin Suomen osalta valoisampi.

Asuntojen hinnat



Asuntojen hintojen suhde tuloihin





Lasse Corin

Pääekonomisti, Aktia Pankki Oyj

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

lasse.corin@aktia.fi
Twitter @lassecorin

JULKAISIJA: Aktia Pankki Oyj,
Arkadiankatu 4–6, PL 207, 00101 Helsinki.
Tämä julkaisu on Aktia Pankki Oyj:n
julkaisu. Sisältö kuvaa pääekonomistimme
näkemystä markkinatilanteesta.
ASIAKASPALVELU: 010 247 010 (pvm/mpm)

© Aktia Pankki Oyj, 2024



Aktia on suomalainen varainhoitaja, pankki ja henkivakuuttaja, joka on luonut vaurautta ja hyvinvointia sukupolvelta toiselle jo 200 vuoden ajan. Palvelemme asiakkaitamme digitaalisten kanavien kautta kaikkialla ja kasvokkain toimipisteissämme pääkaupunkiseudulla sekä Turun, Tampereen, Vaasan ja Oulun seuduilla. Palkitun varainhoitomme rahastoja myydään myös kansainvälisesti. Työllistämme noin 860 henkilöä eri puolella Suomea. Aktian hallinnoitavat asiakasvarat (AuM) 31.3.2024 olivat 14,1 miljardia euroa ja taseen arvo 12,1 miljardia euroa. Aktian osake noteerataan Nasdaq Helsinki Oy:ssä (AKTIA). aktia.com.

Ajattele
pidemmälle
Aktia