

KIRJALLINEN KYSYMYS 1001/2010 vp

Suomen pankkien myöntämät asuntolainat

Eduskunnan puhemiehelle

Suomalaisilla on paljon suuria asuntolainoja, joiden vakuutena on yksin tai lähes yksin vain asunto. Asuntolaina on yleisesti suuri suhteessa velallisten tuloihin. Laina-ajat ovat usein ylipitkiä. Lainanmaksukyky perustuu ennätysmäisen alhaisiin korkoihin ja poikkeuksellisen pitkiin laina-aikoihin. Velallisen lainanmaksukyky ei yleensä kestä mitään taloudellisia vastoinkäymisiä.

Erityisen vaikeaan tilanteeseen velalliset joutuvat, jos korkotaso nousee. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina merkittävästi. Jos taloudellinen tilanne huononee, on Suomessakin vaarana asuntojen hintakupla. Silloin asuntolainojen vakuutena olevat asunnot eivät kaikissa tapauksissa riitä velan vakuudeksi.

Edellä olevan perusteella ja eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ään viitaten esitän asianomaisen ministerin vastattavaksi seuraavan kysymyksen:

Onko hallitus tietoinen, paljonko suomalaisilla on asuntolainoja,

miten paljon ja miten suuri osa kokonaispääomasta on sellaista, jossa vakuutena on lainoitettu asunto,

miten hallitus on varautunut siihen, että heikentyvä taloustilanne ja korkojen nousu heikentävät velallisten lainanhoidokykyä ja

selviävätkö suomalaiset pankit, jos merkittävä osa velallisista ei kykene hoitamaan lainojaan?

Helsingissä 2 päivänä joulukuuta 2010

Risto Kuisma /sd

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Herra puhemies, olette toimit-
tanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kan-
sanedustaja Risto Kuisman /sd näin kuuluvan
kirjallisen kysymyksen KK 1001/2010 vp:

*Onko hallitus tietoinen, paljonko suo-
malaisilla on asuntolainoja,*

*miten paljon ja miten suuri osa koko-
naispääomasta on sellaista, jossa va-
kuutena on lainoitettu asunto,*

*miten hallitus on varautunut siihen, että
heikentyvä taloustilanne ja korkojen
nousu heikentävät velallisen lainanhoi-
tokykyä ja*

*selviävätkö suomalaiset pankit, jos mer-
kittävä osa velallisista ei kykene hoita-
maan lainojaan?*

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Suomen rahalaitosten antamat euromääräiset lainat euroalueelle olivat lokakuun 2010 lopussa 169 miljardia euroa. Suomen kotitalouksien lainat Suomen rahalaitoksilta olivat yhteensä noin 102 miljardia euroa. Siitä asuntolainoja oli noin 76 miljardia euroa. Asuntolainojen osuus kaikista lainoista on noin 45 prosenttia. Kotitalouksien asuntolainojen määrä on lähes viisinkertaistunut 15 vuodessa. Samassa ajassa asuntojen hinnat ovat nimellisesti noin kolminkertaistuneet. Asuntojen hintojen nousun lisäksi kotitalouksien velkaantumiseen ovat vaikuttaneet korkojen alhaisuus ja pidentyneet lainojen takaisinmaksuajat. Kotitalouksien velkaantumisaste, alle 60 prosenttia bruttokansantuotteesta ja hieman yli 100 prosenttia käytettävissä olevista tuloista, on

keskimääräistä eurooppalaista tasoa. Korkojen alhaisuuden ja lainojen vaihtuvakorkoisuuden ansiosta lainojen korkomenot ovat käytettävissä olevista tuloista nyt vain noin 2 prosenttia, mikä on vain neljännes 1990-luvun alkuvuosiin verrattuna. Kuitenkin 9 prosentilla kotitalouksista oli vuoden 2008 lopussa velkaa yli kolme kertaa käytettävissään oleviin vuosituloihinsa verrattuna. Heillä lainojen hoitomenot voivat olla tuloihin nähden varsin suuret.

Velkaantuneisuuden kasvu ja vaihtuvakorkoi-
set lainat ovat lisänneet kotitalouksien velanhoi-
torasituksen herkkyyttä korkojen nousun suh-
teen. Korkojen merkittävä, usean prosenttiyksikön nousu lisäisi velanhoito-ongelmista kärsivien kotitalouksien määrää, vaikka korkojen verovähennysoikeus lieventäisikin maksurasitetta. Samanlainen vaikutus olisi velallisen tulojen huomattavalla pienentymisellä esimerkiksi työttömyyden vuoksi. Uskottavalla ja talouden kasvua tukevalla talouspolitiikalla voidaan vähentää työttömäksi joutumisen riskiä, mutta viime kädessä asuntovelallinen vastaa itse ottamistaan lainoista. Finanssivalvonnan ja pankkien omien ohjeiden mukaan pankin pitää lainaneuvottelussa varmistua lainanhakijan maksukykyistä myös siinä tapauksessa, että korot nousevat tai käytettävissä olevat tulot vähenevät merkittävästi.

Korkojen nousun maksurasitetta lisäävää vaikutusta vähentää lyhyellä aikavälillä myös se, että yleisesti käytössä olevien lainasopimusten mukaan kuukausittaiset maksuerät eivät muutu korkojen muuttuessa, vaan laina-aika joko lyhenee tai pitenee alkuperäisestä maksusuunnitelmasta. Velallisen tulojen pudottua tilapäisesti pankit suhtautuvat pääsääntöisesti myönteisesti esimerkiksi lainan lyhennyksen tilapäiseen keskeyttämiseen.

Asuntolainat ovat pankeille jokseenkin riskittömiä, sillä pankkien omalla riskillä oleva asuntolaina on pääsääntöisesti enintään 70 prosenttia asunnon arvosta. Jos asiakas tarvitsee tätä enemmän luottoa, hän joutuu antamaan lainalle lisävaikuuksia. Esimerkiksi valtio on antanut noin 14 000 asuntovelallisuuden omistusasunnon ostamiseen. Asuntolainojen riskittömyyttä kuvaa se, ettei edes 1990-luvun laman aikana niistä aiheutunut pankeille juurikaan luotto-

tappioita. Riskittömyyttä kuvaa myös asuntolainoista perittävä korkomarginaali. Luottotappioiden kannalta yritysluotot ovat pankeille huomattavasti riskipitoisempia. Finanssivalvonnan mukaan suomalaisten pankkien vakavaraisuus on pysynyt vahvana. Omien varojen pääomapuskuri oli syyskuun lopussa yhteensä 9,6 miljardia euroa, joten pankkisektori on varautunut varsin hyvin yllättäviinkin tappioihin.

Helsingissä 21 päivänä joulukuuta 2010

Hallinto- ja kuntaministeri Tapani Tölli

Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Herr talman, till den minister som saken gäller översänt följande skriftliga spörsmål SS 1001/2010 rd undertecknat av riksdagsledamot Risto Kuisma /sd:

Är regeringen medveten om hur mycket bostadslån finländarna har,

och för hur stor andel av det totala kapitalet den lånefinansierade bostaden utgör säkerhet,

hur har regeringen förberett sig på att den försämrade ekonomiska situationen och räntestegringen försvagar gäldenärernas förmåga att sköta lånen och

klarar sig de finländska bankerna om en betydande andel av gäldenärerna inte klarar av att sköta sina lån?

Som svar på detta spörsmål anför jag följande:

De eurobaserade lånen som finländska penninginstitut har gett till euroområdet uppgick i slutet av oktober 2010 till 169 miljarder euro. De finländska hushållens lån från finländska penninginstitut uppgick till sammanlagt cirka 102 miljarder euro. Av detta stod bostadslånen för cirka 76 miljarder euro. Bostadslånens andel av samtliga lån är cirka 45 procent. På 15 år har hushållens bostadslånevolym i det närmaste femfaldigats. Under samma period har det nominella priset på bostäder tredubblats. Förutom ökningen i bostadspriserna har även de låga räntorna och de allt längre återbetalningstiderna påverkat hushållens skuldsättning. Hushållens skuldsättningsgrad, under 60 procent av bruttonationalprodukten och något över 100 procent av de tillgängliga

inkomsterna, ligger på genomsnittlig europeisk nivå. Tack vare att räntorna är låga och lånen bundna till rörliga räntor är ränteutgifterna på lånen nu endast cirka 2 procent, vilket endast är en fjärdedel av vad de var i början av 1990-talet. Trots detta hade 9 procent av hushållen i slutet av år 2008 skulder som var över tre gånger större än årsinkomsterna. För dem kan utgifterna för låneskötsel vara tämligen stora i förhållande till inkomsterna.

Den ökade skuldsättningen och lånen till rörliga räntor har ökat känsligheten i hushållens börda från skötseln av skulderna vid stigande räntor. En betydande höjning av räntorna med flera procentenheter skulle öka andelen hushåll som har problem med skötseln av skulderna även om rätten att göra ränteavdrag lindrar betalningsbelastningen. Samma effekt skulle en betydande minskning av gäldenärens inkomster till exempel till följd av arbetslöshet ha. Genom en trovärdig ekonomisk politik, som samtidigt stöder ekonomisk tillväxt, kan risken att bli arbetslös sänkas, men det är i sista hand den som har bostadsskulder som ansvarar för de lyfta lånen. Enligt Finansinspektionen och bankernas egna anvisningar ska banken vid låneförhandlingarna försäkra sig om betalningsförmågan också i det fall att räntorna stiger eller de tillgängliga inkomsterna minskar betydligt.

På kort sikt minskas betalningsbelastningen från räntehöjningen också av att de månatliga betalningsposterna enligt de låneavtal som är i allmänt bruk inte ändras när räntorna ändras, men lånetiden antingen förkortas eller förlängs från den ursprungliga planen. Då gäldenärens inkomster tillfälligt rasar brukar bankerna som huvudregel ställa sig positivt till exempel till ett tillfälligt avbrott i låneamorteringarna.

Bostadslånen är relativt riskfria för bankerna eftersom bankens egen risk som huvudregel uppgår till högst 70 procent av bostadens värde. Om kunden behöver större kredit än detta blir han eller hon tvungen att ge tilläggsäkerheter på lånet. Staten har till exempel gett cirka 14 000 personer med bostadslån en statsgaranti för inköp av ägarbostad. Det faktum att inte ens recessionen under 1990-talet orsakade några större kreditförluster för bankerna belyser hur riskfria bostadslå-

nen är. Även räntemarginalen som tas ut på bostadslånen belyser riskfriheten. I fråga om kreditförluster är företagskrediterna betydligt mera riskfyllda för bankerna. Enligt Finansinspektionen är de finländska bankernas soliditet fortfarande stabil. I slutet av september var kapitalbufferten med egna medel sammanlagt 9,6 miljarder euro, vilket betyder att banksektorn är mycket välförberedd även på överraskande förluster.

Helsingfors den 21 december 2010

Förvaltnings- och kommunminister Tapani Tölli