

# Miten rahoitan asunnon hankinnan – ajankohtaista lainoituksesta

Asuntoreformiyhdistys r.y. seminaari 24.11.2009 Botton juhlasali  
Kaija Erjanti, Finanssialan Keskusliitto



FK|Finanssialan Keskusliitto  
FC|Finansbranschens Centralförbund

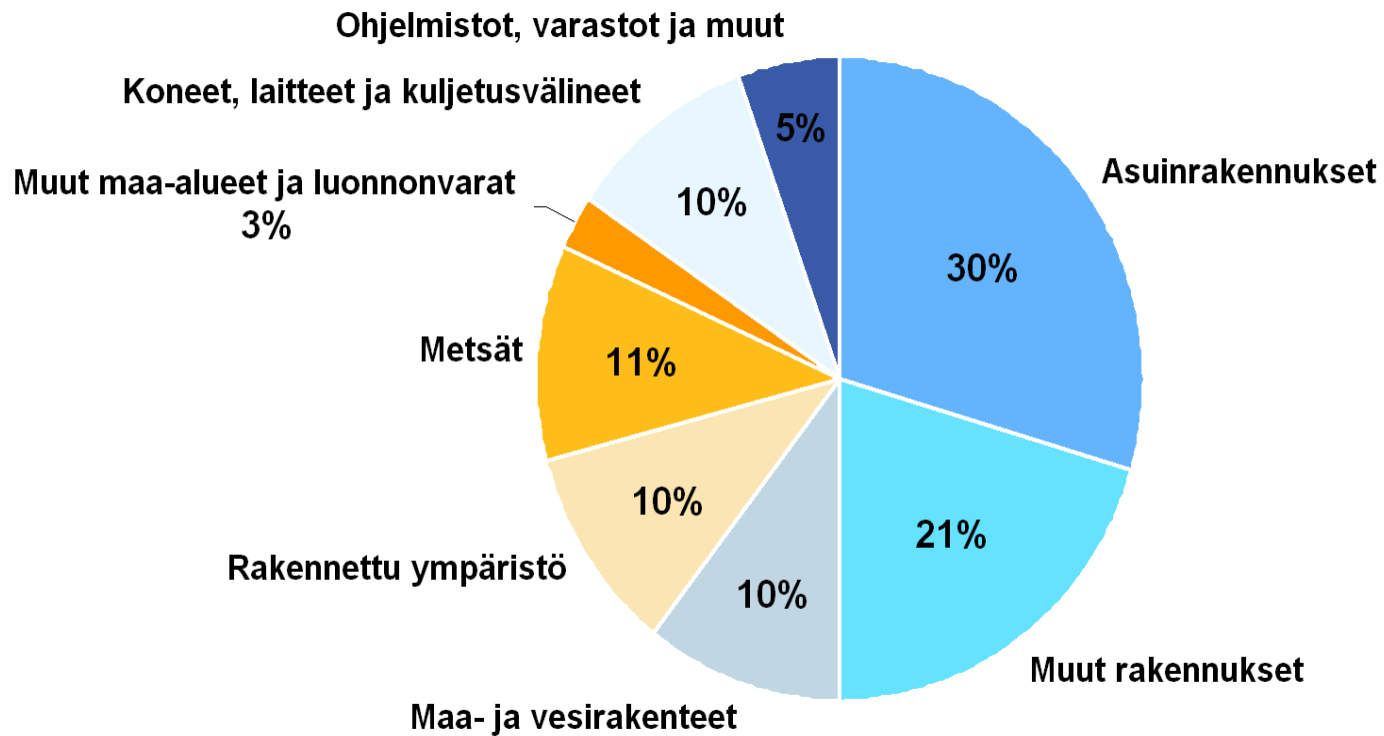
# Alustuksen teemat

- > Asuntorahoituksen tilannekuva
- > Kotitalouksien lainanhoitokyky
  - Markkinatilanteen vaikutus
  - Maksuongelmista
- > Käytännön asioita lainaottajan kannalta
  - Riskien huomioon ottaminen



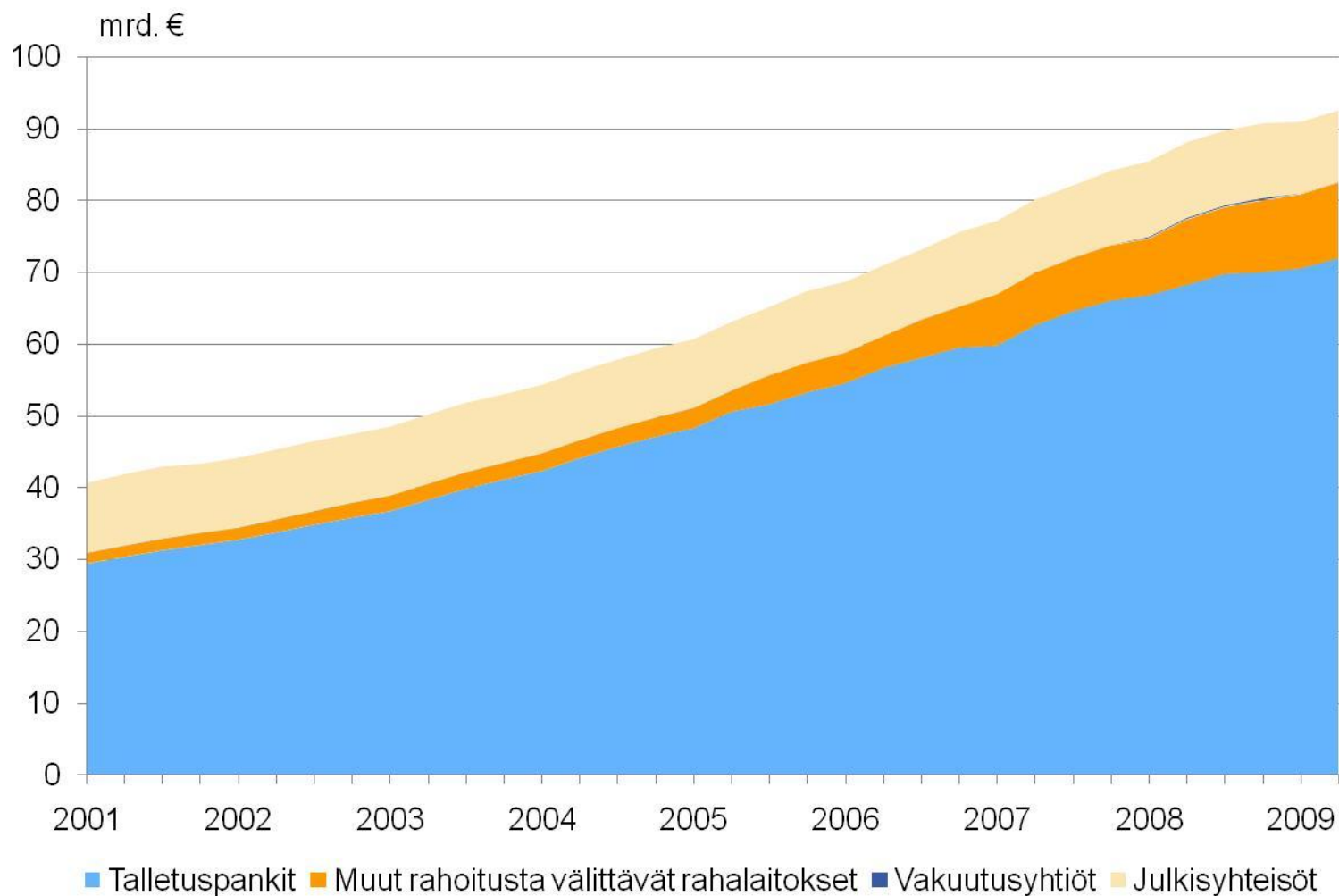
# Suomen kansallisvarallisuus 2007

**Yhteensä 634 mrd €**

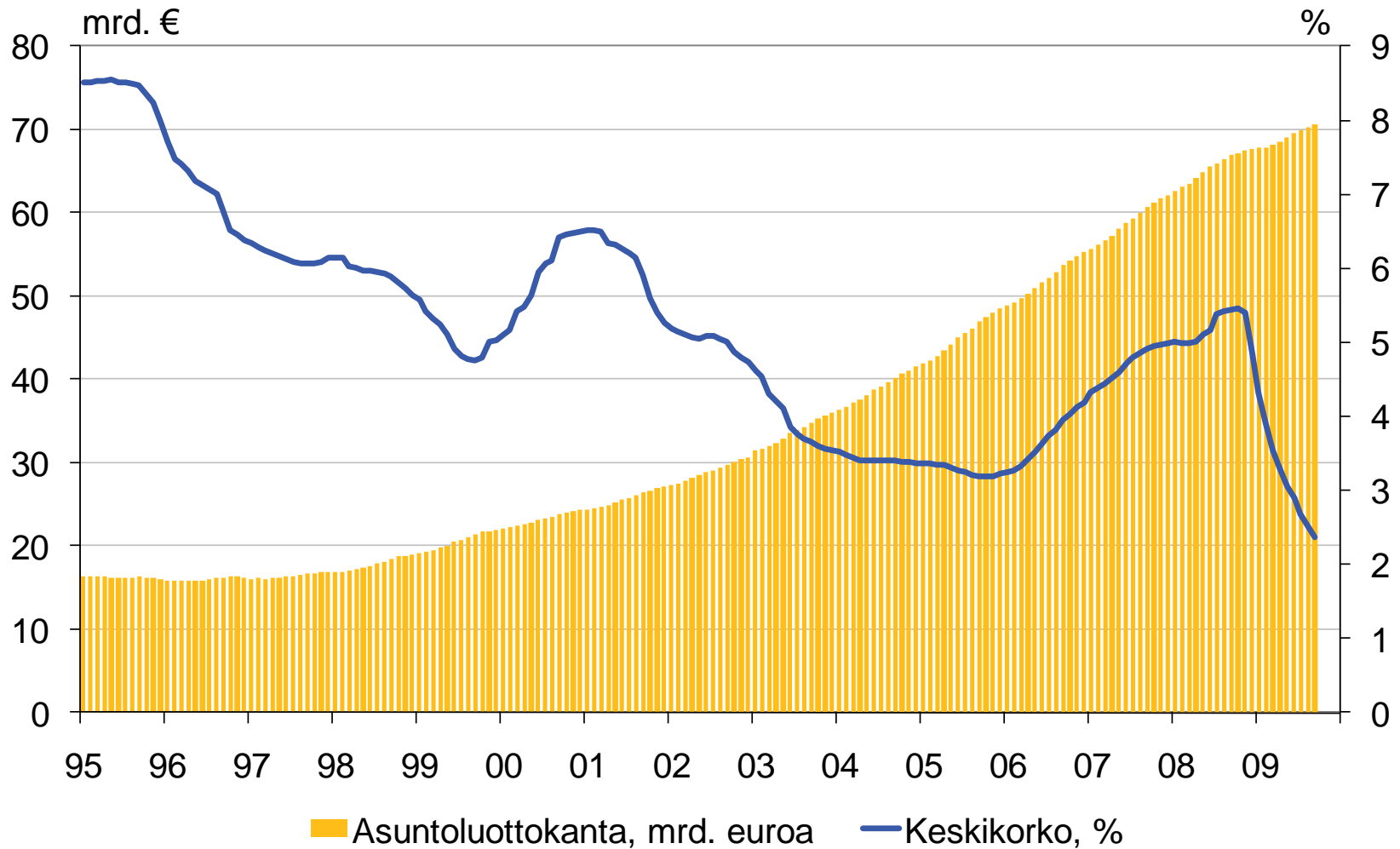


# Asuntoluottojen kehitys luotonmyöntäjittäin

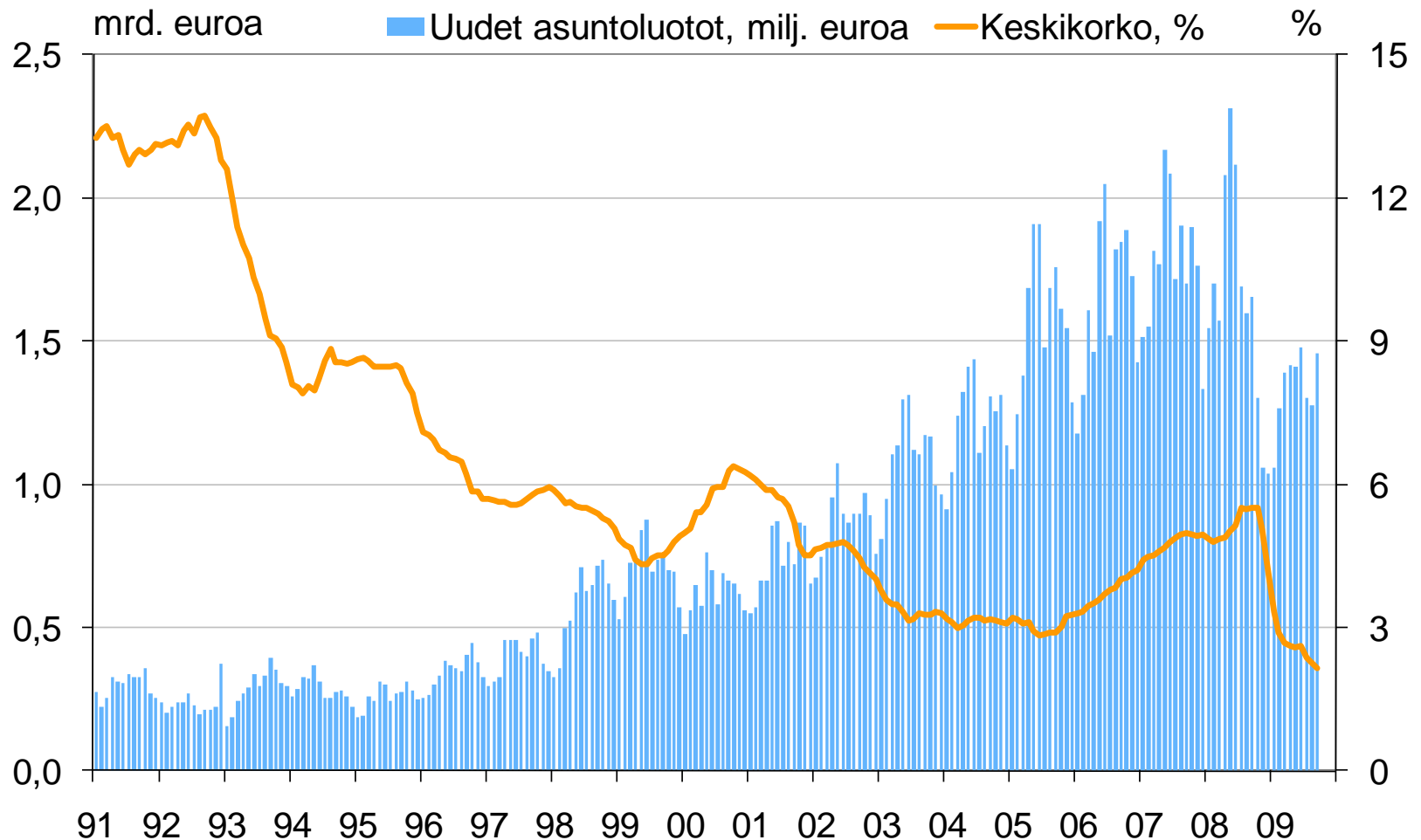
Yhteensä 92,6 mrd. euroa 30.6.2009



# Pankkien kotitalouksille myöntämät asuntoluotot

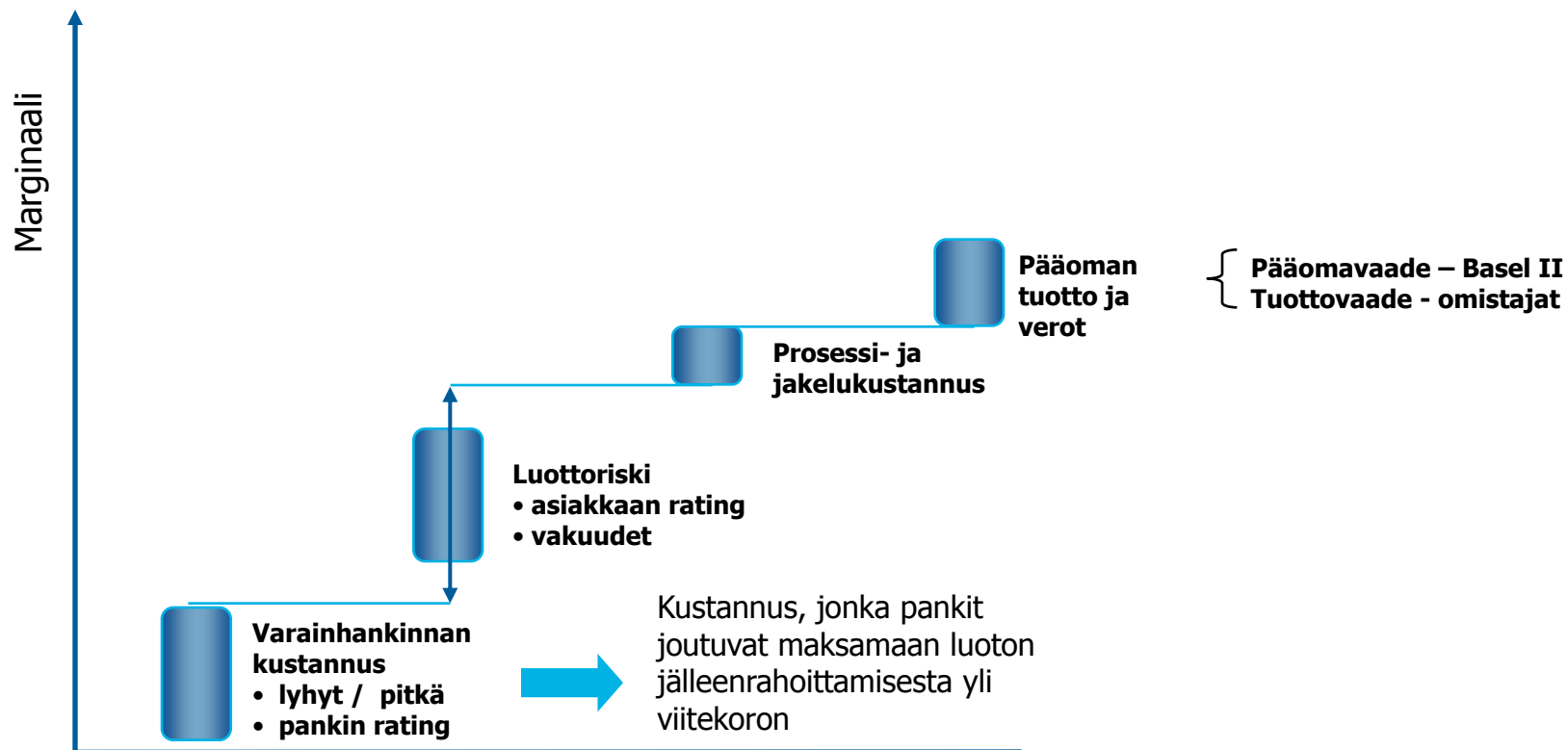


# Kotitalouksien pankeista nostamat uudet asuntoluotot

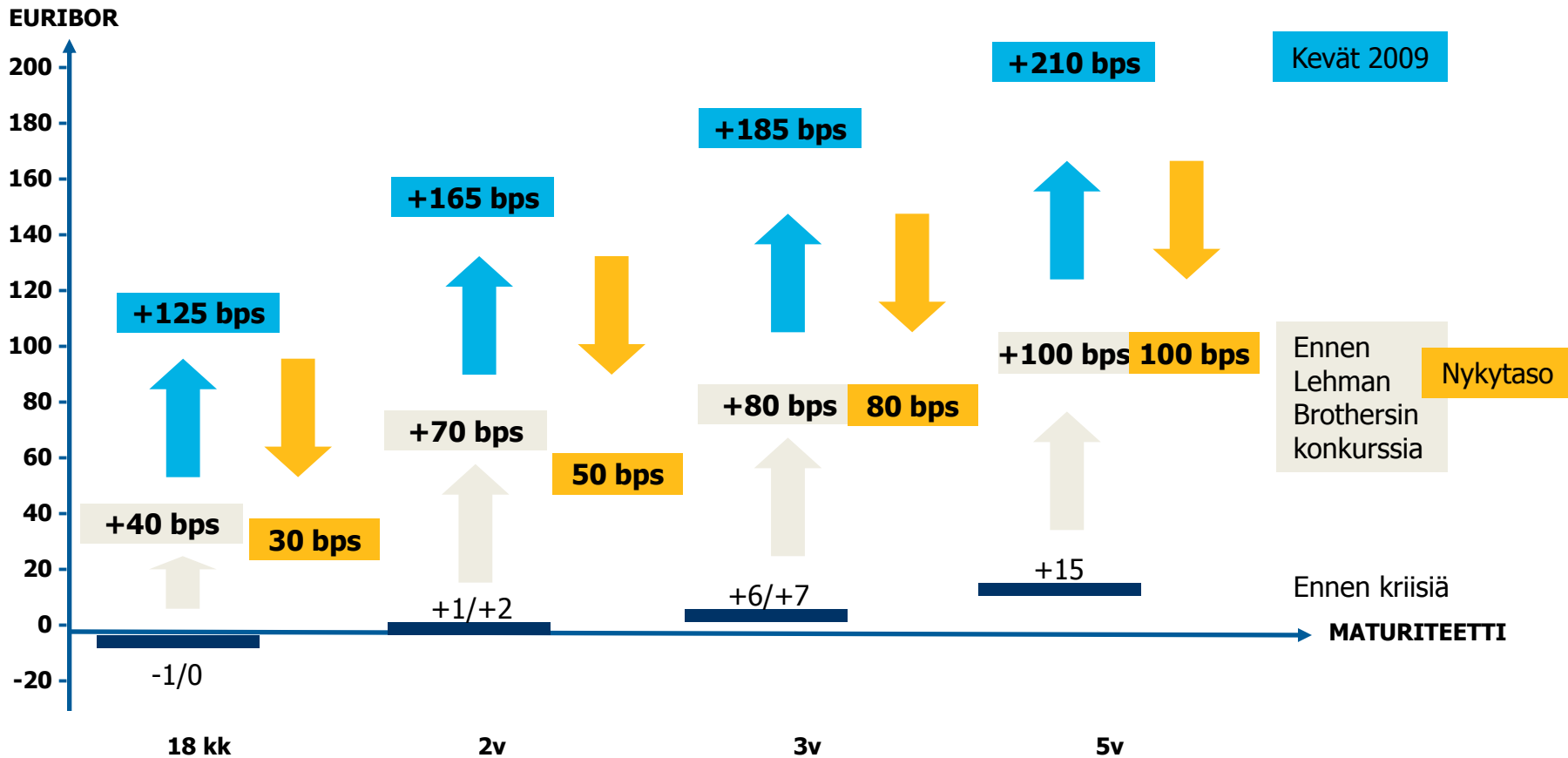


Yleisesti luotonannosta:

Marginaalin tulee kattaa useita kustannuseriä – varainhankinnan kustannus ja luottoriski suurimmat erät

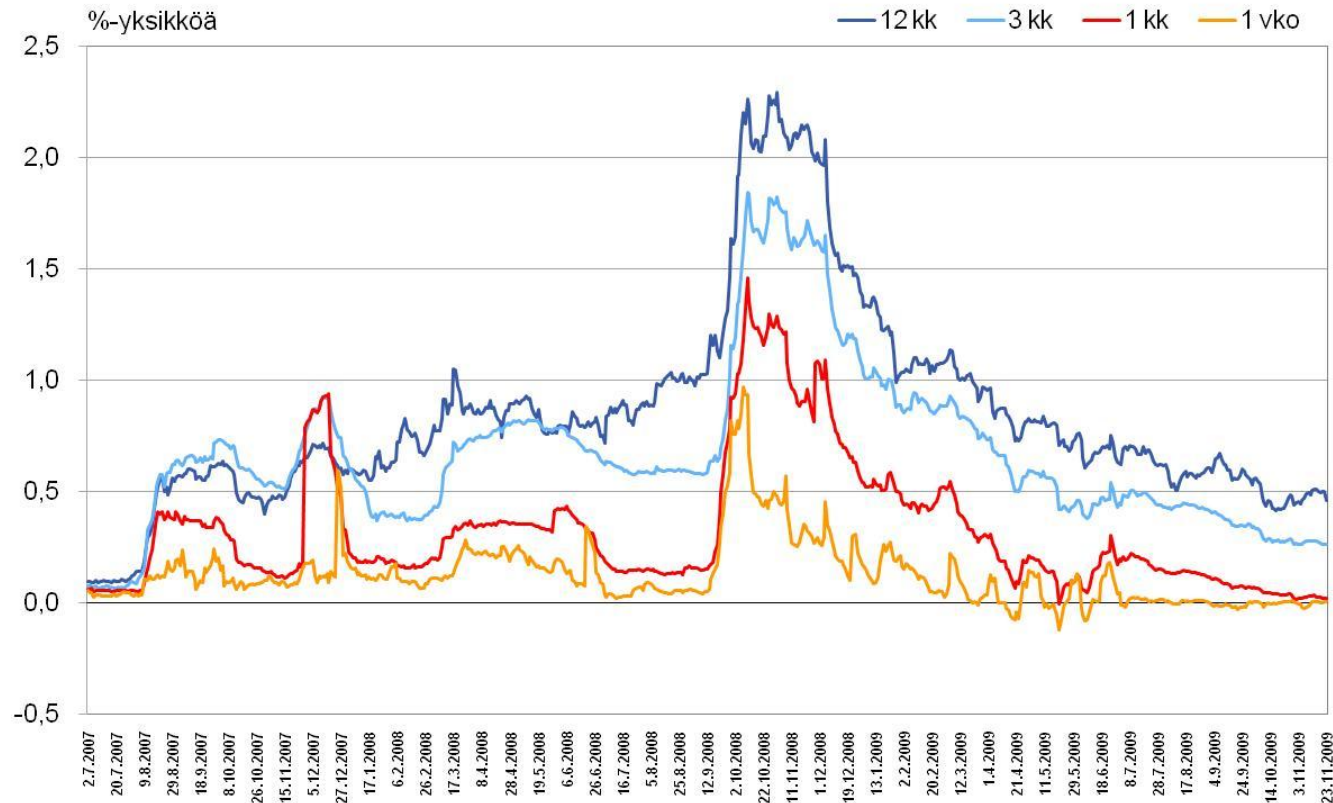


# AA-reitattujen pankkien vakuudettomat julkiset lainajärjestelyt



# Rahoitusmarkkinat toipumassa

## Riskipreemio: euribor – eurepo 2.7.2007 – 23.11.2009

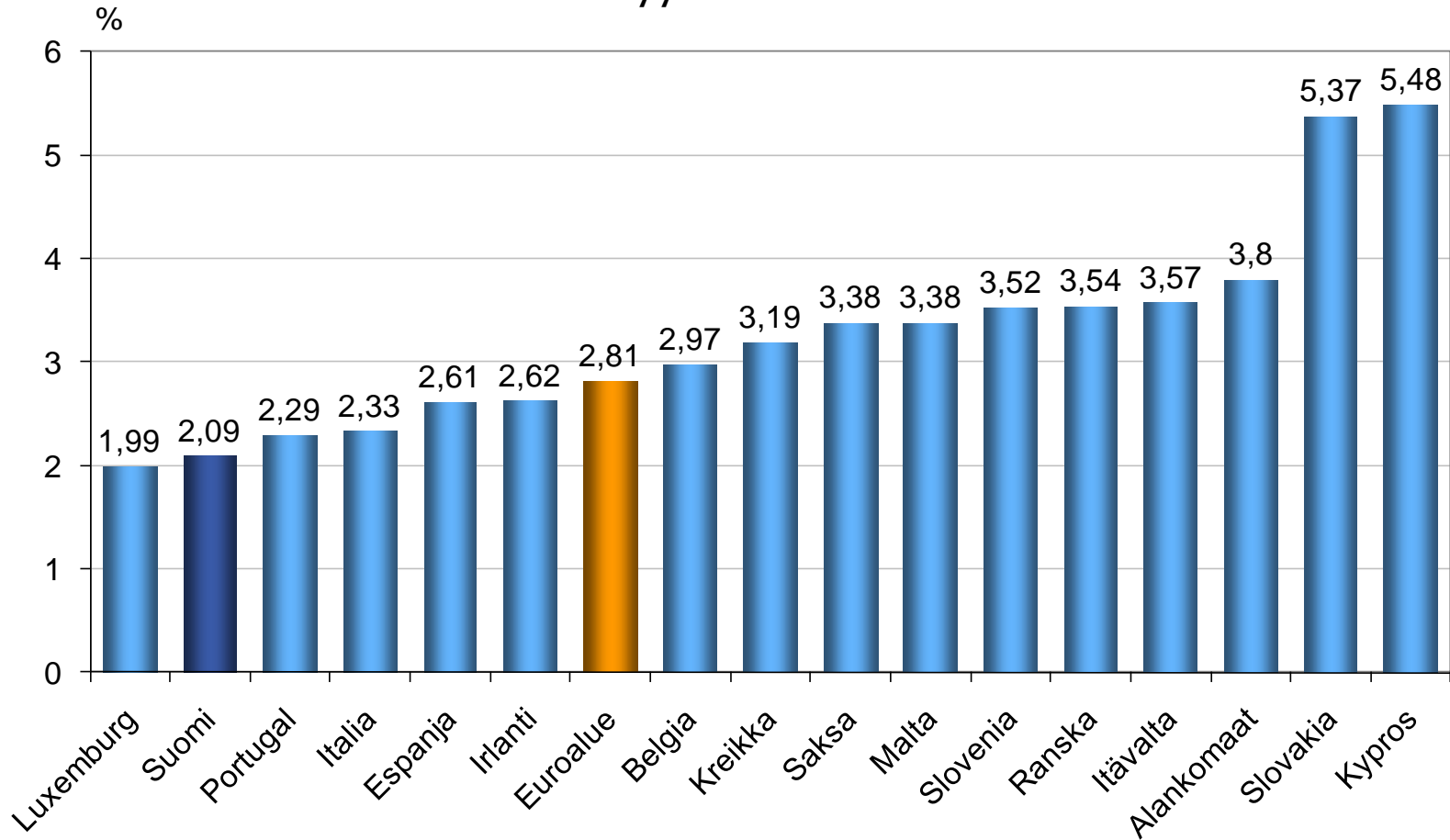


- > Euriborkorko kuvastaa pankin omalla nimellä ottaman vakuudettoman rahan hintaa (Euro interbank offered rate)
- > Eurepo on vakuudellisen rahoituksen hinta (ero kuvaa "luottamuksen puutteen" kustannusta). Vakuutena tulee olla euroalueen valtion joukkolainoja tai valtion velkasitoumuksia.

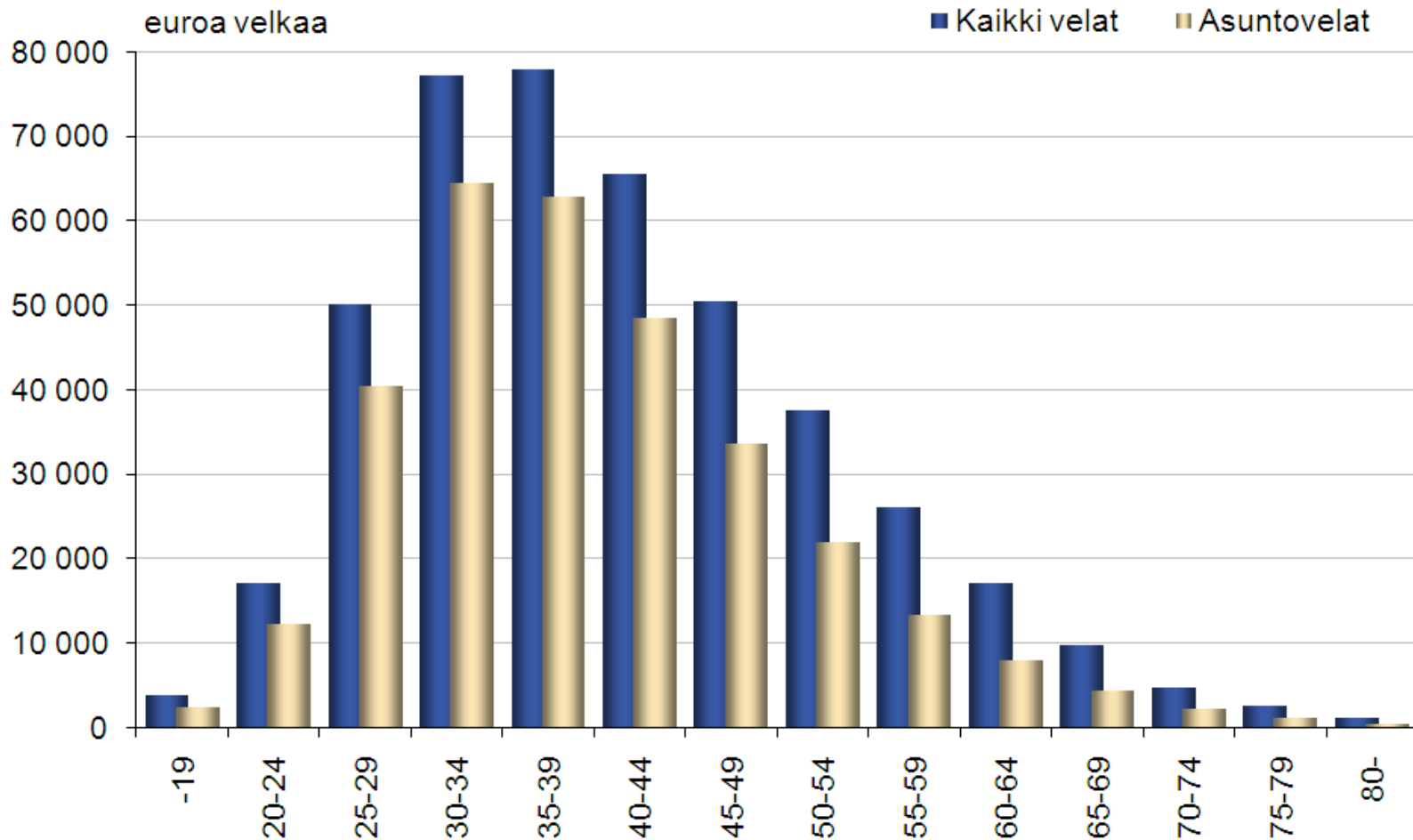


# Kotitalouksien uusien asuntoluottojen keskikorot

Vaihtuvakorkoiset tai alle vuodeksi sidotut asuntoluotot  
syyskuu 2009

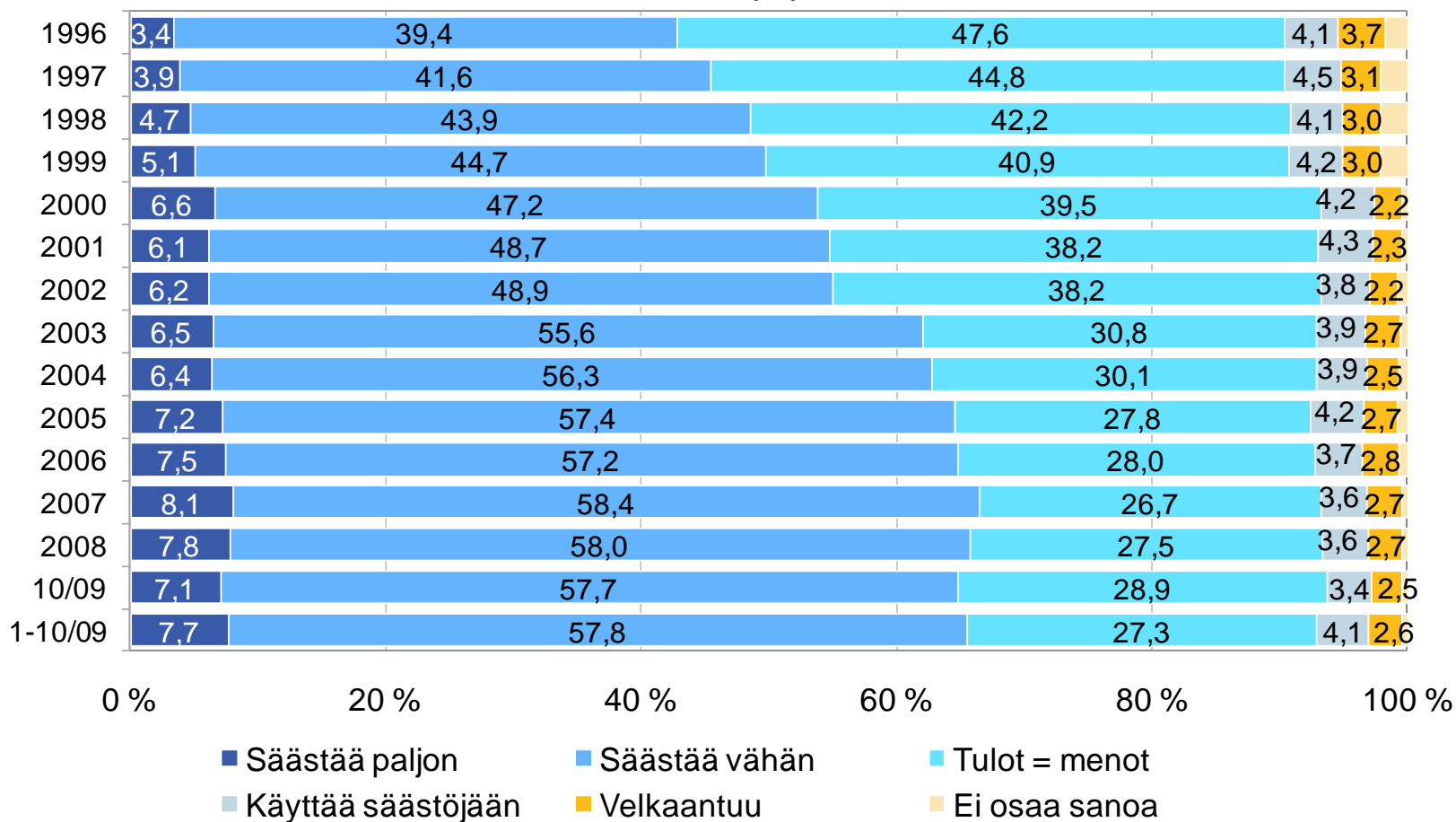


# Asuntovelat ja velat yhteensä asuntokuntaa kohti ikäluokittain vuonna 2008

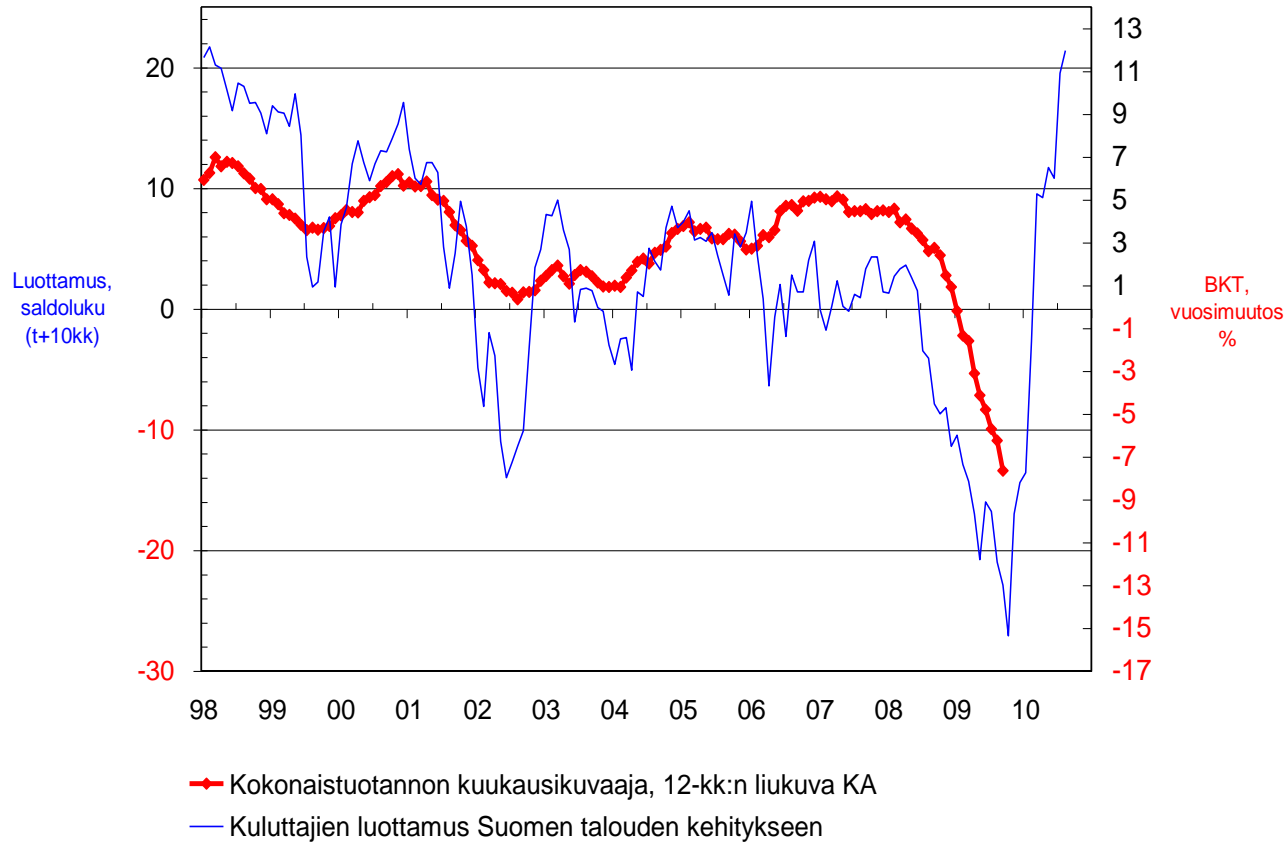


# Kotitalouksien tämänhetkinen rahatilanne

"Mikä on taloutenne nykyinen rahatilanne?"



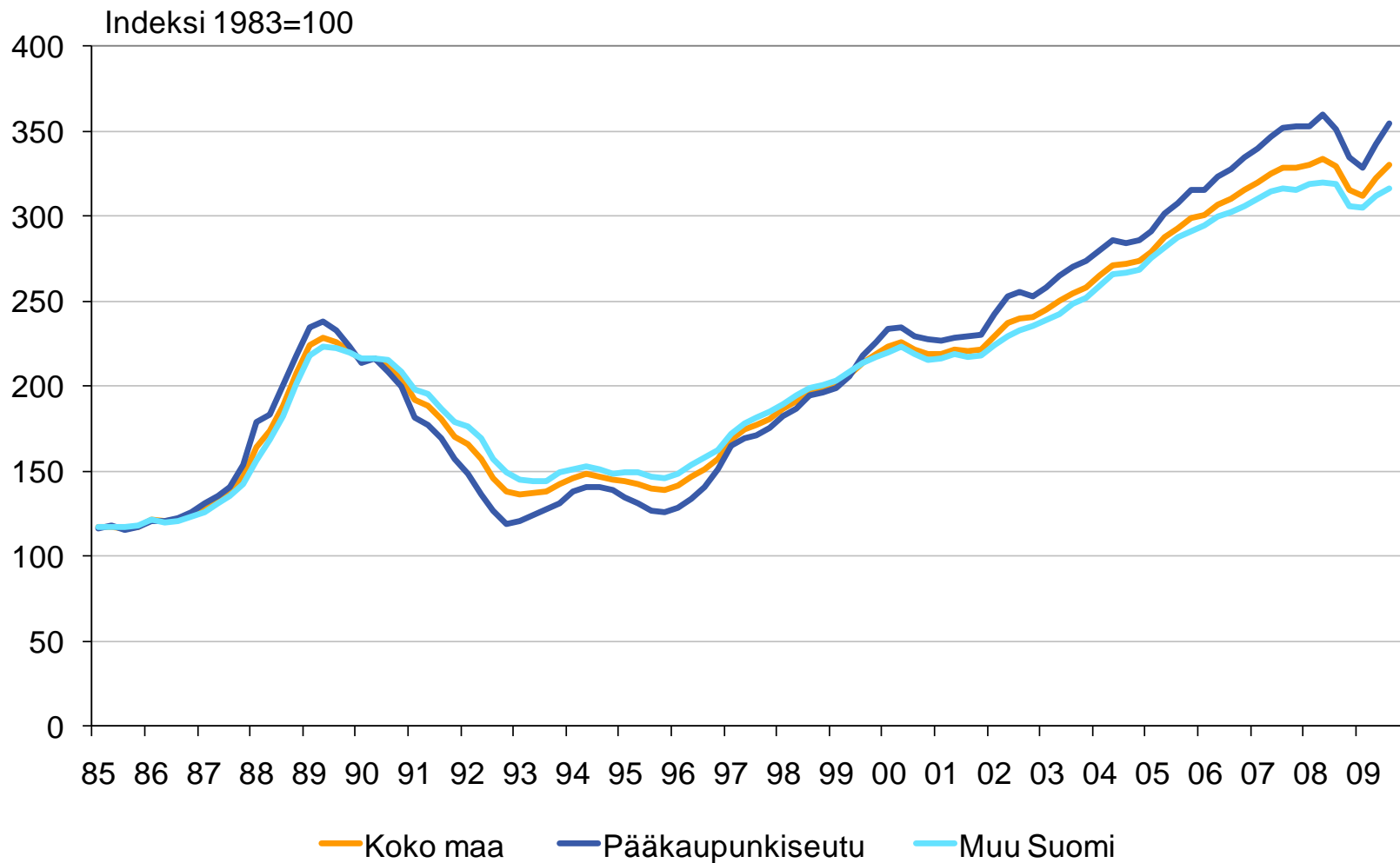
# Bkt:n kehitys ja kotitalouksien luottamus Suomen talouden kehitykseen; ristiriita?



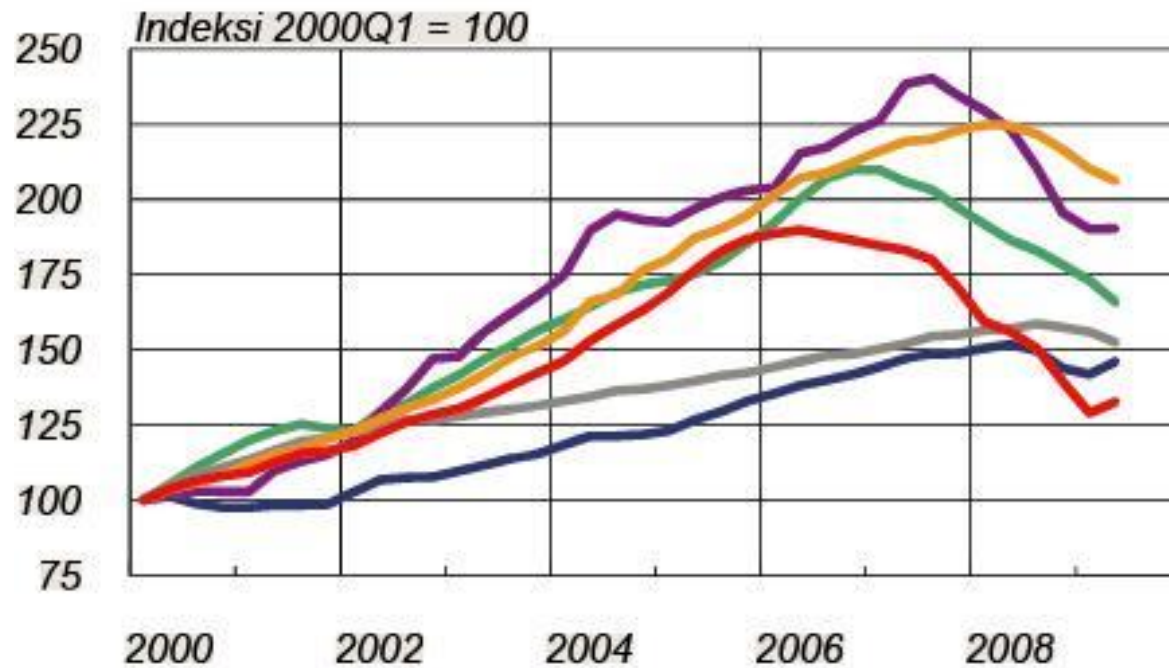
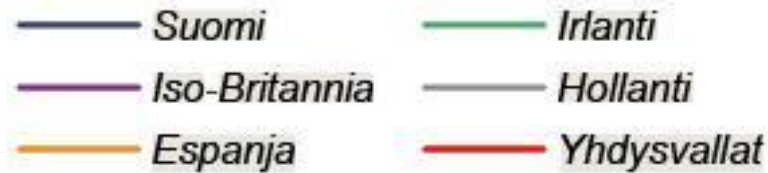
Lähde: TK  
13.11.2009/VMKO/HK/ 18917.xls



# Asuntojen hintaindeksi



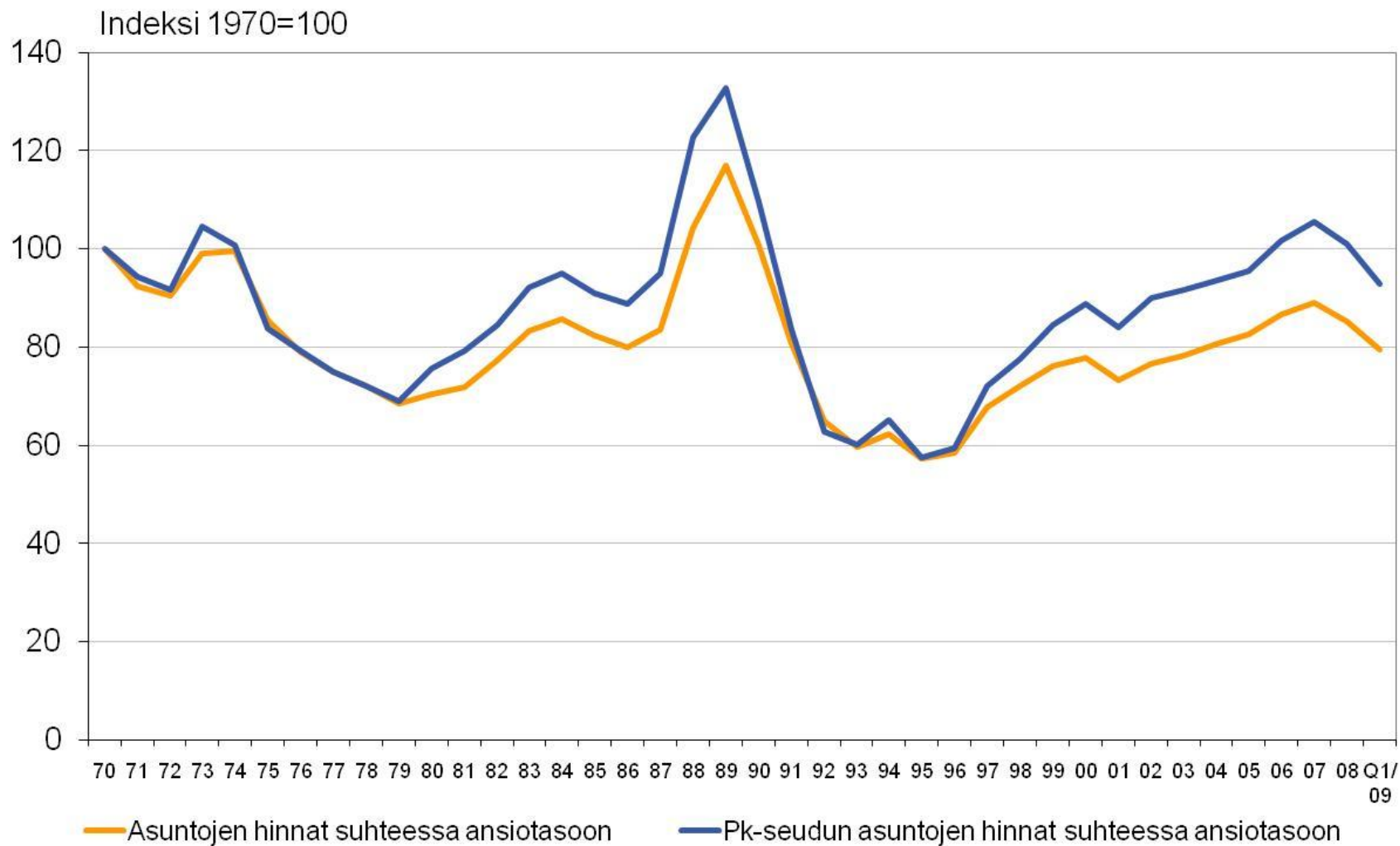
## Asuntojen hintakehitys eräissä maissa



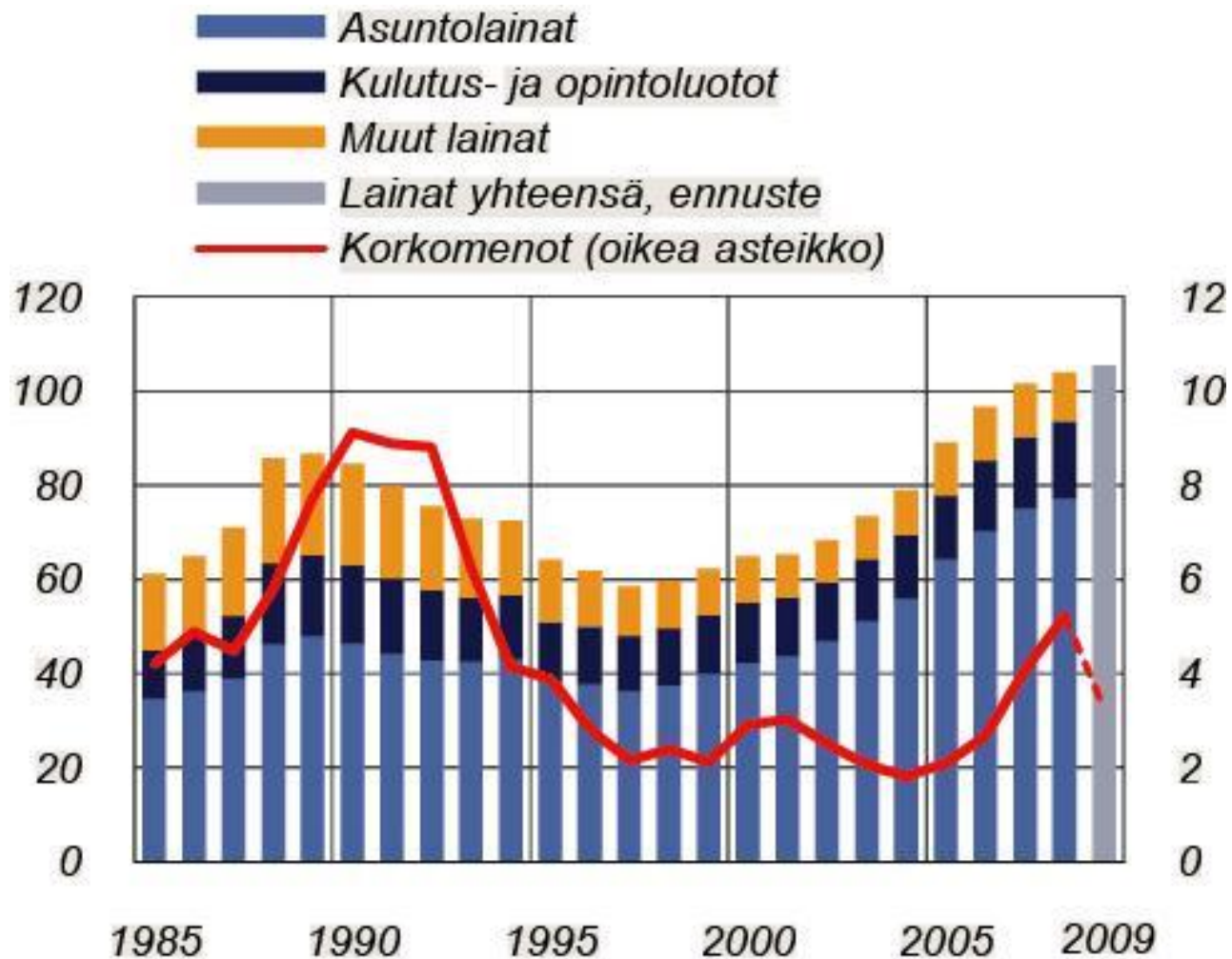
Lähteet: Suomen Pankki, eri tilastolähteet



# Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon



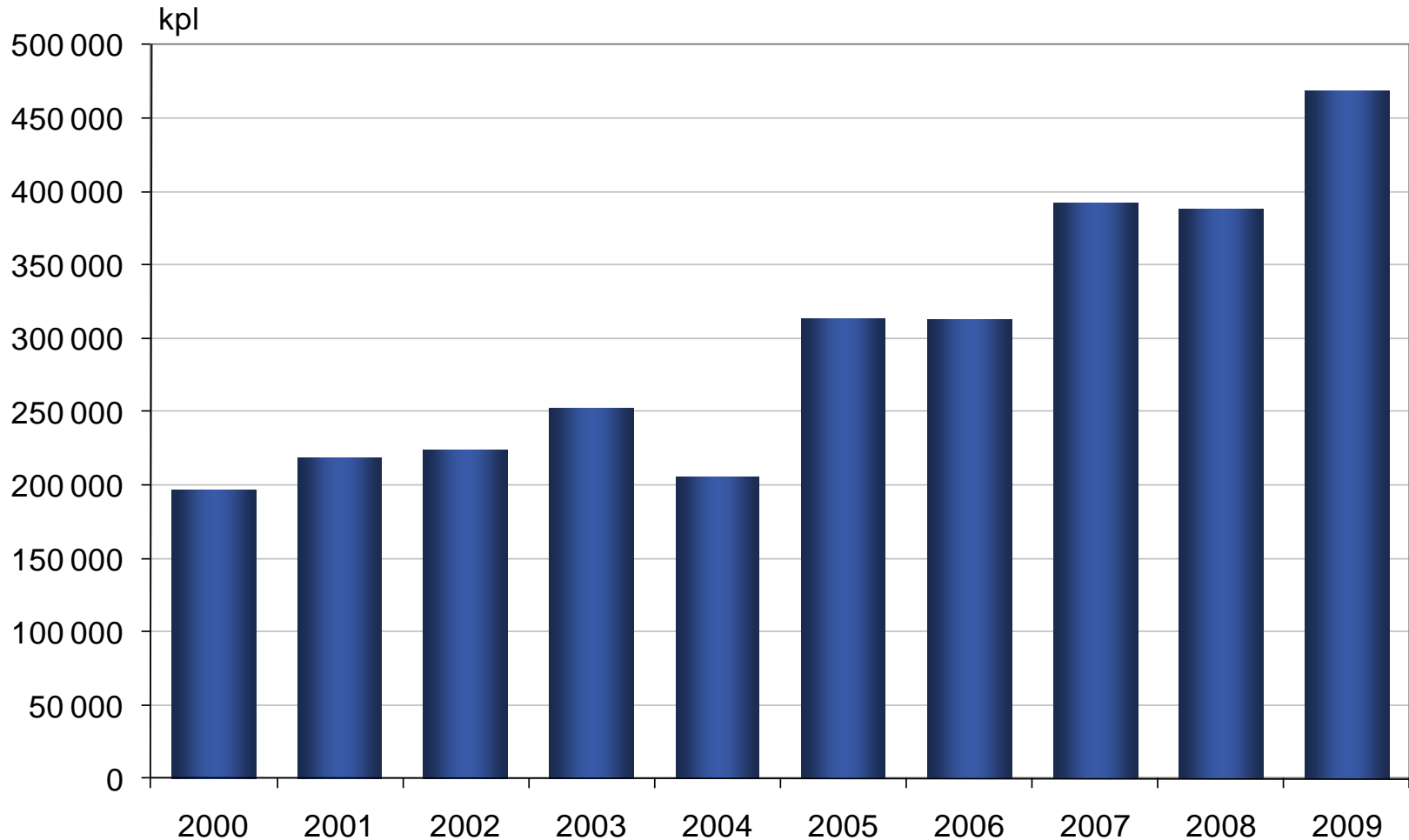
# Kotitalouksien velkaantuneisuus ja korkomenot Suomessa\*)



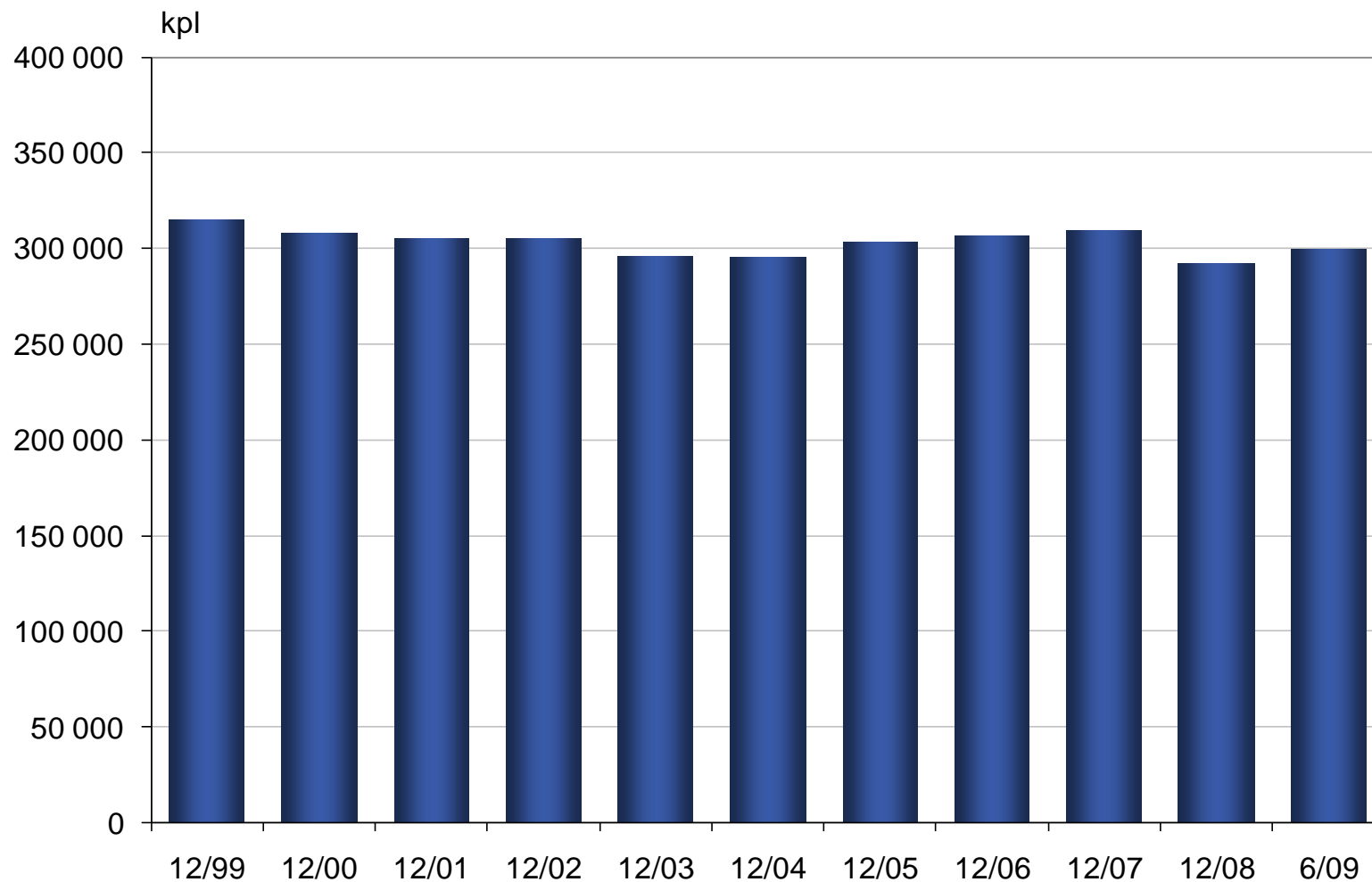
\* % käytettävissä olevista tuloista.



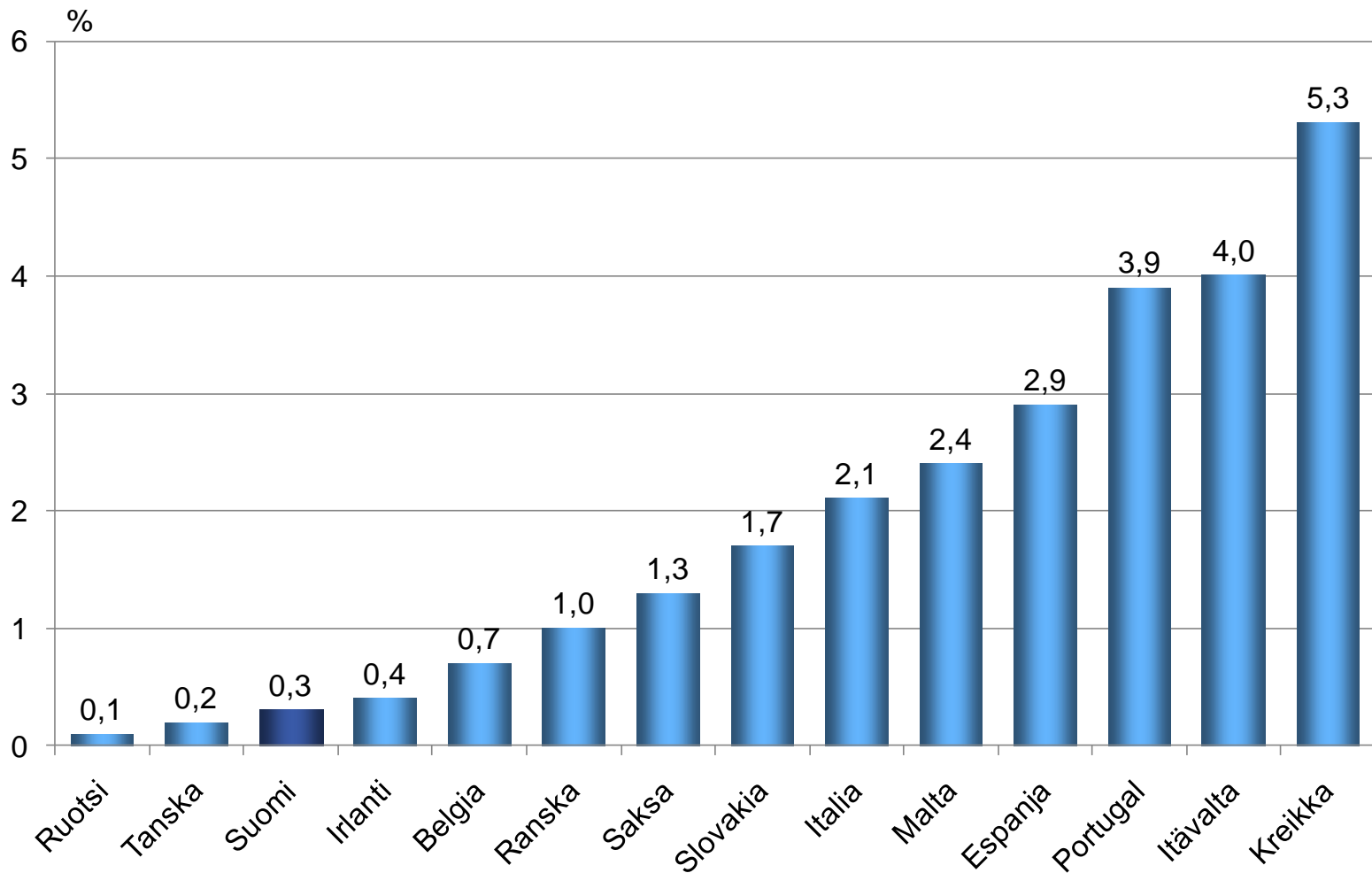
# Uudet yksityishenkilöiden maksuhäiriömerkinnät, tammi-syyskuu



# Maksuhäiriöisten henkilöiden lukumäärä

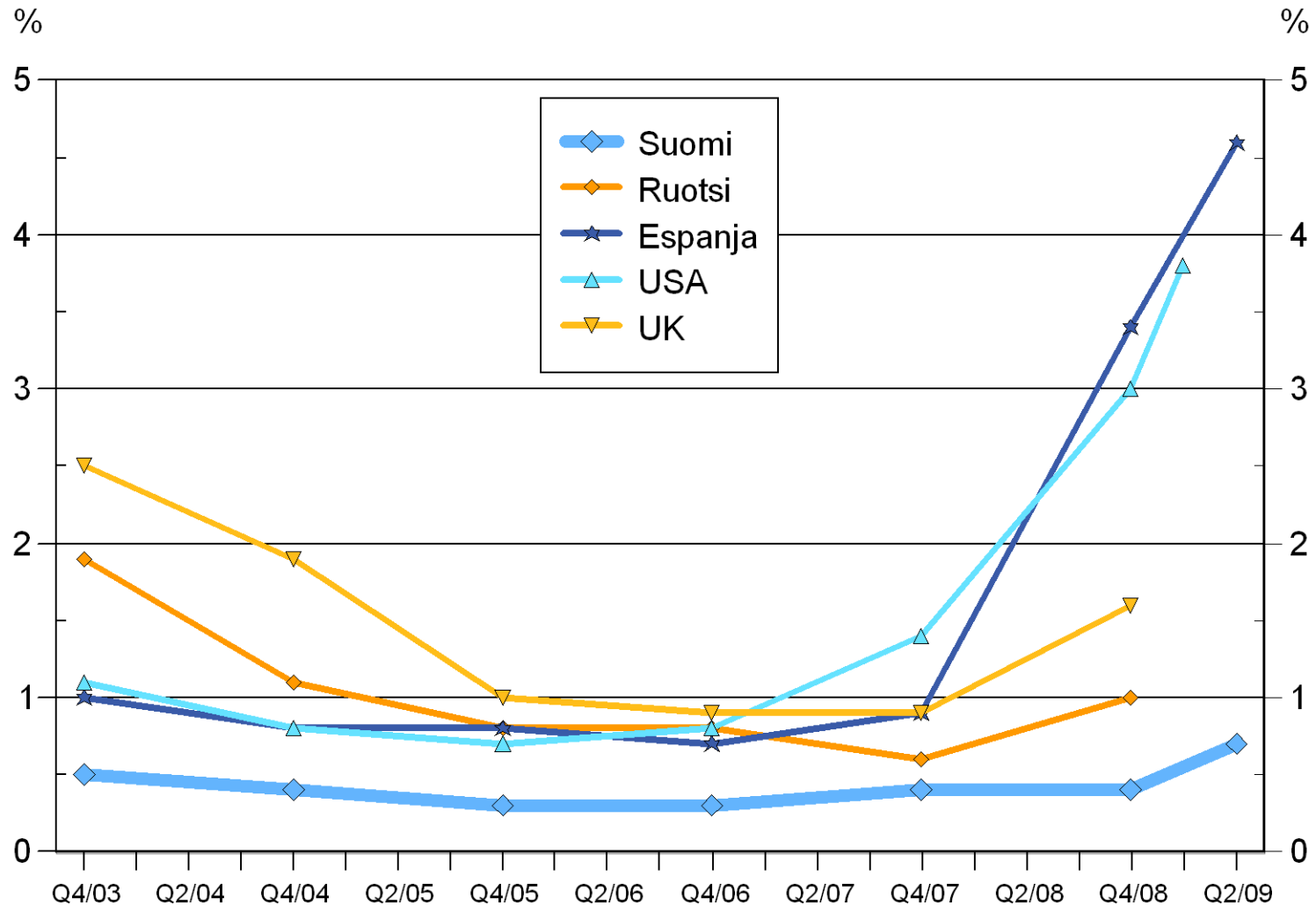


# Asuntolainat Q4/2008 (järjestämättömät saamiset / luotot)



# Järjestämättömät saamiset / luottokanta, %

## Huom! Koko luottokanta



# Valtion toimet tärkeitä asunnon ostajan kannalta

- > Omistusasuntolainan valtion takaus
  - toimii hyvin
- > ASP-järjestelmän uudistaminen
  - asuntosäästöpalkkio lisännyt säästäjien määrää
- > Velkojen korkojen verovähennysoikeus
- > Oman asunnon myyntivoiton verovapaus



# Käytännön asioita

- > Kuka voi saada asuntolainaa
- > Maksuvara – takaisinmaksukyky tärkein edellytys
- > Luottotiedot
- > Vakuudet
- > Korko ja korkosidonnaisuus
- > Maksusuunnitelman muutokset
- > Takaisinmaksuturva
- > Asuntolaina osana taloutta



# Riskien huomioon ottamisesta

- > Oma elämäntilanne, mahdolliset muutokset
- > Asuntomarkkinatilanne
  - Kysyntä ratkaisee
  - Hintakehitys, korkokehitys
- > Korjauskustannukset tulevina vuosina!
- > Suojautuminen niiltä riskeiltä, joita ei pysty kantamaan!



# Summa summarum ajankohtaisesta tilanteesta

- > Asuntolainojen kysyntä on vilkkaampaa kuin keväällä. Alueelliset erot ovat kasvaneet.
- > Maksuvaikeuksia näkyy jonkin verran aiempaa enemmän. Järjestelyjä tehdään.
- > Kulutusluoton takia moni asuntolaina-asiakaskin on vaikeuksissa. Pikavippiongelma näkyy.
- > Alhainen korko auttaa myös järjestelyissä. Riski on, että korko lähtee nousuun ennen kuin työllisyys paranee.
- > Hakijoiden takaisinmaksukyky suhteessa haettavan lainan määrään on vähän heikentynyt. Syynä tulossidonnaisten palkan osuuksien pois jääminen.



Kiitos!

Finanssialan Keskusliitto

[www.fkl.fi](http://www.fkl.fi)

