



EURO & TALOUS

SUOMEN PANKIN AJANKOHTAISIA ARTIKKELEITA TALOUDESTA

Sisältö

| | |
|---|---|
| Kotitalouksien velkaantumista on syytä hillitä velkakatolla | 3 |
|---|---|

Kotitalouksien velkaantumista on syytä hillitä velkakatolla

TÄNÄÄN 12:40 • BLOGI •



KIRJOITTAJA

Katja Taipalus

Osastopäällikkö

Kotitalouksien velkaantuminen on kaksinkertaistunut vuosituhannen vaihteen jälkeen historiallisiin ennätyslukemiin. Tässä ajassa uusien asuntolainojen keskimääräiset lainaajat ovat pidentyneet 11 vuodesta yli 20 vuoteen ja jopa 30–35 vuoden pituiset asuntolainat ovat yleistyneet. Perinteisen pankkisektorin ulkopuolelta myönnettyt kulutusluotot ovat lisääntyneet ja taloyhtiölainojen käyttö uudiskohteiden markkinoinnissa on lyönyt läpi. Kaikki tämä on muuttanut kotitalouksien velkaantumisen rakennetta ja tehnyt siitä osin entistä riskillisempää.

Kotitalouden liiallinen velkaantuminen on haitallista sekä kotitaloudelle itselleen että kansantaloudelle. Yksittäisen perheen rahavaikeudet heijastuvat jokapäiväiseen elämään, rajoittavat kulutusta ja voivat johtaa ääritilanteessa velkakierteeseen, maksuhäiriömerkintöihin ja omaisuuden realisointiin. Liiallinen velkaantuminen on haitallista myös koko kansantalouden kannalta. Kun finanssikriisejä on arvioitu jälkikäteen, on tunnistettu yhteys kotitalouksien velkaantuneisuuden ja finanssikriisiä seuraavan taantumän syvyyden välillä: kotitalouksien voimakas velkaantumisen kasvu ja korkea velkaantumisen taso kriisiä edeltävinä vuosina johtavat siihen, että kriisiä seuraava talouden taantuma on syvempi ja pidempi kuin muissa kriiseissä. Velkaantuneet kotitaloudet vähentävät kriisitilanteessa voimakkaasti kulutustaan ja tämä tuntuu koko kansantaloudessa. Tällaisten koko kansantaloutta koettelevien laajojen velkakriisien vaikutukset ovat yhteiskunnalle ja taloudelle erittäin vakavat. Siksi niiden kehittymistä on syytä ehkäistä tehokkaasti.^[1]

Valtiovarainministeriön asettama työryhmä lähti loppukesästä 2018 selvittämään keinoja, joilla kotitalouksien liiallista velkaantumista voitaisiin ehkäistä. Työryhmä sai lokakuussa 2019 valmiiksi työnsä, jossa se ehdotti laajennuksia ja täydennyksiä viranomaisten keinovalikoimaan. Uutena välineenä työryhmä ehdotti velkojen ja tulojen suhdetta rajoittavaa enimmäisvelkasuhdetta eli ns. velkakattoa. Tällaisia ja vastaavia välineitä on käytössä myös muissa maissa. Työryhmän lisäksi myös Euroopan järjestelmäriskikomitea ja Kansainvälinen valuuttarahasto (IMF) ovat suositelleet velkakaton käyttöönottoa Suomessa.

1. Tarkemmin velkaantumisen merkityksestä ja keinoista sen ehkäisemiseksi: E&T 9.5.2019 Vakausraportti ja vakausarvio "Velat on mitoitettava takaisinmaksukyvyyn mukaan".

Rahoitussektorin digitalisoituminen on tuonut markkinoille uusia toimijoita, yhtenä esimerkkinä ulkomaiset ”digipankit”, jotka tarjoavat luottoja ja muita palveluita suomalaisille asiakkaille ainoastaan netin kautta, ilman yhtään konttoria tai muuta toimipistettä. Tämä on muuttanut rahoituksen välittymisen kanavia ja tuonut uusia luotonannon lähteitä. Työryhmä onkin päätenyt esittämään, että velkakatto kattaisi kotitalouden kaikki luotot. On tärkeää, että makrovakaussälineet kohtelevat luottoja myöntäviä toimijoita yhtenäisillä pelisäännöillä. Ei ole perusteltua suosia uusia toimijoita esimerkiksi kattavasti säännellyn ja valvotun pankkisektorin kustannuksella. Tämä voisi pahimmillaan johtaa siihen, että luotonantoa siirtyisi toimijoille, joiden valvonta on vähäisintä. Enimmäisvelkasuhteen määrittelyn tulisi kattaa asuntolainojen lisäksi myös taloyhtiölainat^[2] sekä kulutusluotot ja pikavipit. Ellei näin ole, kokonaiskuva kotitalouden velkaantumisesta jää vajaaksi.

Työryhmä ehdottaa, että velkakatto mahdollistaisi kotitaloudelle enintään lainamäärän, joka olisi 4,5-kertaisesti kotitalouden vuotuiset bruttotulot. Lisäksi ehdotus antaisi lainanantajille mahdollisuuden käyttää ns. joustovaraa. Tämä tarkoittaisi, että lainanantajalla olisi mahdollisuus myöntää 15 % luotoista sellaisille lainanhakijoille, joiden velkasuhteet olisivat ehdotettua 4,5:n kerrointa suuremmat. Lainanantaja voisi näin ottaa huomioon asiakaskohtaisia tekijöitä, kuten esimerkiksi lainanhakijoiden arvioidun tulokehityksen tai asunnonvaihtajien välirahoituksen tarpeen. Velkakatto ei myöskään tarkoittaisi, ettei lainanhakija saisi lainkaan lainaa vaan lainan voisi saada, mutta velkakaton puitteissa hieman pienempänä.

Työryhmän ehdottamaan velkakattoon on julkisuudessa esitetty varauksellisia kommentteja. Niiden mukaan esimerkiksi nuorten, epäsäännöllisiä tuloja saavien tai matalapalkkaisten henkilöiden kyky hankkia asunto heikkenisi merkittävästi velkakaton myötä. Esitetyissä puheenvuoroissa on myös todettu, että enimmäisvelkaantumisen rajoittaminen estäisi työvoiman liikkuvuutta^[3].

Työryhmän esittämä 4,5-kertainen velkakatto mahdollistaisi lähestulkoon nykyisen määräisten asuntoluottojen myöntämisen. Lisäksi velkakattoon liittyvä joustovara antaisi lainanantajille kattavan mahdollisuuden ottaa huomioon asiakaskohtaisia erityispiirteitä.

Asuntojen hintatasoon vaikuttavat monet asuntojen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät^[4]. Erityisesti asuntojen rajallinen tarjonta ja kasvanut kysyntä esimerkiksi kasvukeskuksissa nostaa asuntojen hintoja. Asuntojen hintojen nousun taustalla on todettu olevan myös helppo asuntolainojen saatavuus ja sen seurauksena velkaantumisen kasvu. Matala korkotaso ja pidentyneet laina-ajat ovat lisäksi tehneet mahdolliseksi yhä suurempien lainojen ottamisen.

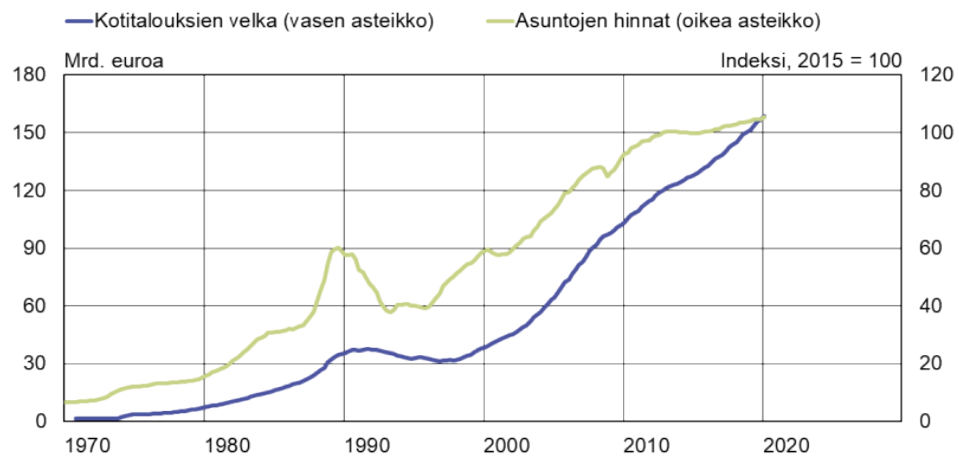
2. Ks. <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2020/taloyhtiolainat-tarvitaan-mukaan-positiiviseen-luottorekisteriin-mahdollisimman-pian/>.

3. Ks. <https://www.finanssiala.fi/ uutismajakka/Sivut/Malttia-asuntolainojen-saantelyyn-%E2%80%93-lainansaannin-ehdojen-tiukentaminen-iskisi-erityisesti-nuoriin.aspx>.

4. Hyvä yhteenveto eri tekijöiden vaikutuksesta asuntojen hintoihin löytyy EuroTalouden artikkelista: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>.

Kuvio.

Kotitalouksien velat ovat kasvaneet ja asuntojen hinnat nousseet Suomessa pitkällä aikavälillä



Lähteet: BIS, OECD, Tilastokeskus, Macrobond ja Suomen Pankin laskelmat.
eurojatalous.fi

Kun kotitalous saa pankista isomman asuntolainan, voi myös ostettavasta asunnosta maksaa korkeamman hinnan. Yhä suuremmat asuntolainat johtavat asuntojen hintojen nousuun. Asuntojen markkinahintojen nousu kasvattaa asuntojen vakuusarvoja pankkien laskelmissa ja tämä mahdollistaa yhä suuremmat lainat ja yhä kalliimpien asuntojen ostamisen. Asuntojen hintojen nousun ja kotitalouksien velkaantumisen kasvun kierre on valmis. Tämä ilmiö on todennettu useissa maissa Euroopassa ja Aasiassa^[5]. Vastaava kehityskulku johti myös asuntomarkkinoiden kuplan ja globaalien finanssikriisien syntyyn reilut kymmenen vuotta sitten.

Tavoitteena tulisi olla yhä useamman kotitalouden kohtuuhintainen omistusasuminen, ensiasunnon ostajien pääsy asuntomarkkinoille ja ihmisten mahdollisuus muuttaa työn perässä kasvukeskuksiin. Tämä tavoite saavutetaan parhaiten rajoittamalla kotitalouksien velkaantumisen kasvua sellaisille tasoille, joista kotitaloudet pystyvät selviämään tuloillaan. Velkaantumisen hallitsematon kasvu, matalan korkotason ja pitkien laina-aikojen mahdollistamat suuret asuntolainat johtavat väijäämättä asuntojen hintojen nousuun etenkin kasvukeskuksissa. Tämä sulkee keskituloiset kotitaloudet ja ensiasunnon ostajat pois asuntomarkkinoilta ja toimii todellisenä esteenä työvoiman liikkuvuudelle maassamme.

On tärkeää, että työryhmän ehdotuksista – velkakatto mukaan luettuna – käydään laajaa keskustelua. Rahoitusmarkkinoiden vakauden ja finanssikriisien estämisen näkökulmasta työryhmän ehdotukset ovat kannatettavia. Välineistön käyttöönotto tulee

5. Mm. Collyns, C., Senhadji, A., (2002): Lending booms, real estate bubbles, and the Asian crisis. IMF Working Paper 02/20 /, Hartmann, P.(2015): Real estate markets and macroprudential policy in Europe, ECB WP No.1796, Rubio, M. & Carrasco-Gallego, C. (2017): Spain and the crises: Housing prices, Credit and Macroprudential Policies. Singapore economic review 62(1), 109-133, Mian, A. and Sufi, A. (2011): House Prices, Home Equity-Based Borrowing, and the US Household Leverage Crises, American Economic Review, 101, 2132-56, Mian, A. – Sufi, A. (2018): Finance and Business Cycles: The Credit Driven Household Demand Channel. Journal of Economic Perspectives Vol. 32, No.3, 31-58.

ajoittaa aikaan, jolloin sillä ei juurikaan ole vaikutusta pankkien tai kotitalouksien toimintaan. Tarkoitus on toimia silloin, kun suhdanne on vahva. Näin estettäisiin ennakoita vahingollisten kehityskulkujen syntymistä ja luotaisiin tilaa vakauttaville toimille, joita voitaisiin käyttää markkinoiden häiriötilanteissa. Finanssikriisit ovat osoittaneet, että kotitalouksien liiallisen velkaantumisen negatiiviset vaikutukset kansantaloudelle ovat pitkiä ja erittäin syviä. Näitä kielteisiä vaikutuksia tulisi pyrkiä vähentämään makrovakauden keinoin.

Avainsanat

kotitaloudet, lainakatto, velkaantuminen, velkakatto