Analyysi

# Suomen naapurimaat suitsivat asuntoluotonantoaan

Rahoitusvakaus | 19.05.2016 | Jukka Vauhkonen

KIRJOITTAJA



Jukka Vauhkonen
Vanhempi neuvonantaja

Suomen naapurimaat ovat ottaneet aktiivisesti käyttöön makrovakausvälineitä asuntoluotonantoon liittyvien vakausriskien torjumiseksi. Ruotsissa ja Norjassa hillitään voimakkailla toimenpiteillä asuntolainanannon kasvua ja siihen liittyviä riskejä. Baltian maista Viro ja Liettua ovat puolestaan asettaneet asuntolainojen enimmäiskoolle ja pituudelle rajoituksia, joilla riskejä ehkäistään ennalta. Suomessa uusia makrovakausvälineitä on otettu käyttöön paljon verkkaisemmin. Naapurimaiden lainakattosäännökset ovat tiukempia kuin Suomessa kesällä 2016 voimaan tuleva lainakatto.



## Pankkien vakavaraisuusvaatimuksia kiristävät makrovakausvälineet

Asuntolainanantoon vaikuttavat makrovakausvälineet voidaan jakaa kolmeen ryhmään: pankkien vakavaraisuusvaatimuksia kiristäviin, asuntovelallisten taseasemaa vahvistaviin ja asuntovelallisten riittävän velanhoitokyvyn varmistaviin makrovakausvälineisiin.

*Pankkien vakavaraisuusvaatimuksia kiristävillä makrovakausvälineillä*, kuten asuntolainojen riskipainoilla, pyritään ensisijaisesti varmistamaan pankeille riittävän suuret tappiopuskurit asuntoluotoista kriisitilanteissa syntyviä odottamattomia tappioita vastaan.

Ruotsi ja Norja ovat suurentaneet asuntolainojen vähimmäisriskipainoja. Ruotsin rahoitusvalvoja ja makrovakausviranomainen Finansinspektionen korotti ns. sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttävien pankkien asuntolainojen keskimääräisten riskipainojen vähimmäistason ensin 15 prosenttiin ja myöhemmin 25 prosenttiin. Norjassa riskipainovaatimukset ja siten asuntolainojen pääomavaatimukset käytännössä kaksinkertaistettiin kasvattamalla riskipainojen laskennassa käytettävän ns. tappio-osuusparametrin (loss given default, LGD) vähimmäiskoko 10 prosentista 20 prosenttiin.

Suomalaisten suurten pankkien asuntolainojen keskimääräiset riskipainot ovat olleet alle 10

prosentin suuruisia. Luku on kansainvälisessä vertailussa pieni. Suomen makrovakausviranomainen Finanssivalvonta ilmoitti joulukuussa 2015 aloittaneensa valmistelut riskipainojen korottamiseksi.

## Asuntovelallisten riittävän tappionsietokyvyn varmistavat makrovakausvälineet

Asuntolainojen enimmäisluototussuhde eli lainakatto osittain muistuttaa luonteeltaan pankkien vakavaraisuusvaatimuksia: lainakaton avulla osaltaan varmistetaan, että asuntolainan ottaneilla kotitalouksilla on luotonmyöntöhetkellä riittävä tappiopuskuri (nettovarallisuus, omarahoitusosuus) suojaamaan kotitalouksia asuntojen hintojen laskulta, työttömyydeltä ja muilta kotitalouksiin kohdistuvilta vakavilta taloudellisilta riskeiltä.

Lainakatto on Pohjois- ja Baltian maiden käytetyin makrovakausväline (ks. taulukko). Suomi ja Islanti ovat näistä maista ainoat, joissa lainakatto ei ole vielä voimassa. Suomessa lainakatto tulee voimaan kuluvan vuoden heinäkuussa ja Islannissakin vuonna 2017.

Pohjois- ja Baltian maiden lainakattojen suuruudet vaihtelevat 85 ja 95 prosentin välillä (Islannin tulevan lainakaton suuruutta ei ole vielä päätetty). Suomessa uusien asuntolainojen lainakatto on 90 % ja ensiasunnon ostajien tapauksessa 95 %. Finanssivalvonnan johtokunnalla on oikeus pienentää enimmäisluototussuhdetta tarvittaessa enintään 10 prosenttiyksikön verran.

Taulukko.

**Makrovakausvälineet Pohjois- ja Baltian maissa**

| **Väline** | **Maa** | **Taso, %** |
|---|---|---|
| Asuntolainojen riskipainot | Norja | 0,2, 20[1)] |
| | Ruotsi | 25 |
| Enimmäisluototussuhde (lainakatto) | Islanti | Ei päätetty |
| | Latvia | 90 |
| | Liettua | 85 |
| | Norja | 85 |

*Lähde: Nordic-Baltic Macroprudential Forum.*

| Makrovakausvälineet Pohjois- ja Baltian maissa | | |
|---|---|---|
| | Ruotsi | 85 |
| | Suomi | 90 / 95 (2016/III) |
| | Tanska | 95 |
| | Viro | 85 |
| Lyhennysvaatimukset | Norja | LTV[2)] > 70 %: 2,5 % / vuosi |
| | Ruotsi (2016) | LTV > 70 %: 2 % / vuosi<br>70 % > LTV > 50 %: 1 % / vuosi |
| Enimmäisvelanhoitorasite | Liettua | 40 |
| | Viro | 50 |
| Lainojen enimmäispituus | Liettua | 30 vuotta |
| | Viro | 30 vuotta |
| [1)] Maksukyvyttömyyden todennäköisyys -parametrin (PD) alaraja: 0,2 % (2015), Vähimmäistappio-osuusparametrin (LGD) alaraja: 20 % (2013). | | |
| [2)] Asuntoluottojen luototussuhde. | | |

*Lähde: Nordic-Baltic Macroprudential Forum.*

Lainakattosääntelyn kireyteen vaikuttaa enimmäisluototussuhteen suuruuden lisäksi myös laskentatapa. Useimmissa maissa lainakatto rajoittaa asuntolainan enimmäissuuruutta suhteessa lainalla hankittavan asunnon käypään arvoon (loan-to-value, LTV).

Suomessa lainakaton laskentatapa on poikkeuksellisen salliva: lainan enimmäismäärää laskettaessa voidaan hankittavan kohteen lisäksi ottaa huomioon myös laaja joukko asiakkaan tarjoamia (ja lainanantajan vakuuksiksi hyväksymiä) muita vakuuksia (loan-to-collateral, LTC). Tämän myötä enimmäisluototussuhde voi muodostua osalle lainahakijoista varsin suureksi ja ylittää hankittavan kohteen arvon. Finanssivalvonnan johtokunnalla on tosin oikeus rajoittaa lainakaton laskennassa hyväksyttävien vakuuksien joukkoa.[1]

Asuntovelallisten kyky selvitä asuntomarkkinoihin ja omaan talouteen kohdistuvista häiriöistä paranee sitä mukaa kuin he pienentävät velkataakkaansa maksamalla pois velkojaan. Suomessa

asuntolainojen keskimääräiset pituudet ovat huomattavasti lyhemmät kuin esimerkiksi Ruotsissa ja Tanskassa, ja kotitaloudet myös lyhentävät lainojaan tyypillisesti kuukausittain.

Ruotsissa Finansinspektionen on lopulta pitkällisen yrittämisen saanut oikeuden asettaa lyhentämisvaatimuksia niille asuntolainoille, joiden luototussuhde on vähintään 50 %.[2] Lyhentämisvaatimuksia koskeva laki tuli voimaan toukokuussa 2016 ja itse lyhentämisvaatimukset kesäkuusta 2016 alkaen. Myös Norjassa on lyhentämisvaatimus luototussuhteiltaan yli 70 prosentin asuntolainoille.

Lainojen enimmäispituuden säätelyllä voidaan ajaa samoja tavoitteita kuin lainojen lyhentämisvaatimuksilla. Virossa ja Liettuassa on uusille asuntolainoille asetettu 30 vuoden enimmäispituus.

## Asuntovelallisten riittävän velanhoitokyvyn varmistavat makrovakausvälineet

Kolmannella ryhmällä asuntoluotonantoon vaikuttavia makrovakausvälineitä pyritään varmistamaan, että asuntovelallisilla on vaikeissakin olosuhteissa riittävä maksukyky suoriutua veloistaan. Tällaisilla välineillä voidaan esimerkiksi rajoittaa uuden asuntolainan enimmäiskokoa suhteessa kotitalouden vuosituloihin (loan-to-income ratio, LTI) tai kotitalouden kuukausittaista enimmäisvelanhoitorasitetta suhteessa käytettävissä olevin tuloihin (debt service to income ratio, DSTI).

Näiden välineiden käyttö on Pohjois- ja Baltian maissa ollut ainakin toistaiseksi vähäistä. Tosin Liettuassa on voimassa 40 prosentin ja Virossa 50 prosentin enimmäisvelanhoitorasitevaatimus. Vaatimukset rajoittavat uuden asuntolainan enimmäiskokoa siten, että lainanhoito ei vie vaatimuksessa määriteltyä suurempaa osuutta kotitalouden kuukausittaisista käytettävissä olevista tuloista.

## Viitteet


1. Ks. Finanssivalvonnan marraskuussa 2015 antama määräys luototussuhteen laskennasta: http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Uusi/Pages/03_2015.aspx. ↑
2. Ks. Finansinspektionen (20.4.2016) tiedote: http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Amorteringskrav-pa-nya-bolan1/. ↑


## Asiasanat


asuntolainat, Baltian maat, makrovakausvälineet, Pohjoismaat