Analyysi

# Tulosidonnainen velkakatto täydentäisi asuntolainakattoa

Rahoitusvakaus | 09.05.2019 | Ville Voutilainen

KIRJOITTAJA



Ville Voutilainen
Vanhempi datatiede-ekonomisti

Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on 2000-luvulla kasvanut merkittävästi. Liiallista velanottoa voitaisiin tulevaisuudessa hillitä esimerkiksi rajoittamalla lainaa hakevan kotitalouden kokonaisvelkojen määrää suhteessa tuloihin. Tulosidonnainen velkakatto jarruttaisi velkaantumisen vaarallista kasvua etenkin tilanteessa, jossa vakuusarvot nousisivat ripeästi ja velat uhkaisivat kasvaa huomattavasti tuloja nopeammin. Uusi väline täydentäisi siten nykyistä voimassa olevaa asuntolainakattoa.



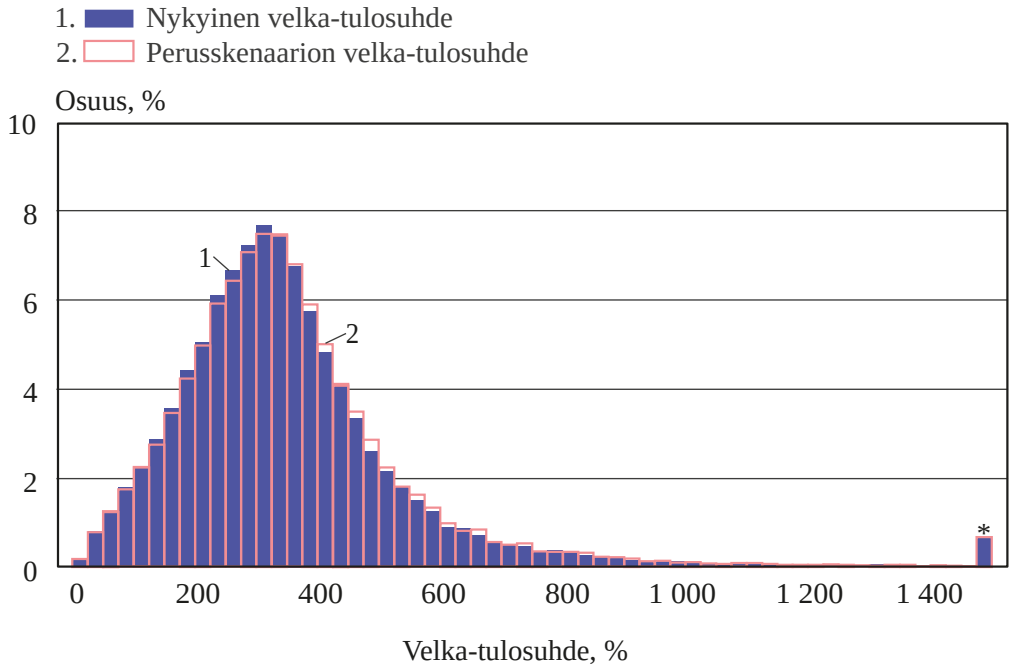
## Osalla uusista asuntovelallisista tuloihinsa nähden paljon velkaa

Viime aikoina asuntolainaa nostaneiden suomalaisten kotitalouksien[1] kokonaisvelat ovat olleet keskimäärin noin kolminkertaiset suhteessa heidän vuotuisiin bruttotuloihinsa (kuvio 1).[2] Huomattavalla osalla asuntolainanottajista velkaa on kuitenkin ollut selvästi tätä enemmän. Esimerkiksi noin 16 prosentilla uusista asuntovelallisista velkaa on ollut yli 4,5-kertainen määrä suhteessa tuloihin. Näillä runsaasti velkaantuneilla kotitalouksilla on ollut uusien asuntovelallisten kokonaisveloista merkittävä osa, noin 29 %.

Makrovakauspolitiikan yhtenä tavoitteena on ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja sen aiheuttamia riskejä. Tutkimuskirjallisuudessa on näyttöä siitä, että hyvin voimakas luotonannon kasvu, sen paisuttamat varallisuushintakuplat ja liiallinen riskinotto nousuhdanteessa syventävät talouden taantumia ja voivat aiheuttaa finanssikriisin (ks. Runsaasti velkaantuneet vähentävät kulutusta, kun talouskasvu alkaa hidastua).

Kuvio 1.

Perusskenaariossa velka-tulosuhteiden muutos ilman rajoituksia maltillista




* Oikean hännän ääriarvot on niputettu ilmoitettuun leikkuriarvoon 1 500.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

15.4.2019
eurojatalous.fi

## Tulosidonnaisella velkakatolla pieni vaikutus nykyoloissa

Eräissä Euroopan maissa yhtenä makrovakauspolitiikan välineenä on otettu käyttöön tulosidonnainen velkakatto (debt-to-income (DTI) cap), jolla rajoitetaan lainaa hakevan kotitalouden velkaantumista suhteessa tuloihin. Seuraavassa tarkastellaan esimerkkiä, jossa velkakatto asetetaan 450 prosenttiin suhteessa kotitalouden vuotuisiin bruttotuloihin ja velkoihin lasketaan mukaan kotitalouden kaikki velat. Lisäksi sallitaan, että lainanantajan uudesta luotonannosta 15 % vuodessa voi ylittää velkakaton.

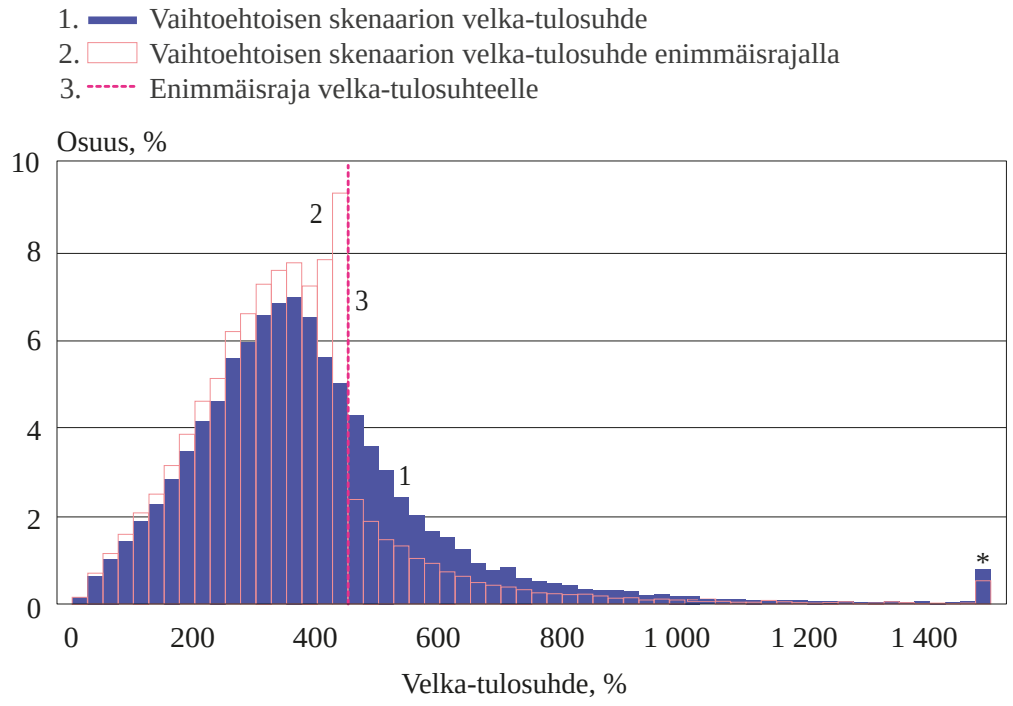
Esimerkin mukaisen tulosidonnaisen velkakaton vaikutuksia suomalaisten kotitalouksien velkaantumiseen voidaan arvioida tarkastelemalla vaihtoehtoisia talouden ja velanoton kehityskulkuja. Skenaarioissa tehdään erilaisia oletuksia uusien asuntovelallisten velkojen ja tulojen kehityksestä kolmen vuoden aikana sekä oletuksia lainanhakijoiden ja luotonantajien

käyttäytymisestä velanmyöntöhetkellä. Laskelmissa oletetaan esimerkiksi, että kotitaloudet pienentävät hakemaansa asuntolainan määrää 10 prosentilla, jos 450 prosentin velkakatto ylittyy. Lisäksi oletetaan, että lainanantajat käyttävät täysimääräisesti niille sallitun rajoitetun mahdollisuuden ylittää velkakatto joidenkin lainanhakijoiden tapauksessa.[3]

Perusskenaariossa oletetaan, että uusien asuntovelallisten bruttotulot kasvavat, kuten kotitalouksien tulot Suomen Pankin joulukuun 2018 ennusteessa, ja että velkojen kasvu on hieman tätä nopeampaa.[4] Tässä perusskenaariossa uusien asuntovelallisten velkaantuneisuuden kasvu on maltillista ilman tulosidonnaista velkakattoakin eikä velkojen jakauma velka-tulosuhteen mukaan merkittävästi poikkea nykyisestä kolmen vuoden kuluttua (punaiset pylväät kuviossa 2).

Kuvio 2.

Velkakatto puree tiukemmin nopean luoton kasvun tilanteessa




* Oikean hännän ääriarvot on niputettu ilmoitettuun leikkuriarvoon 1 500.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

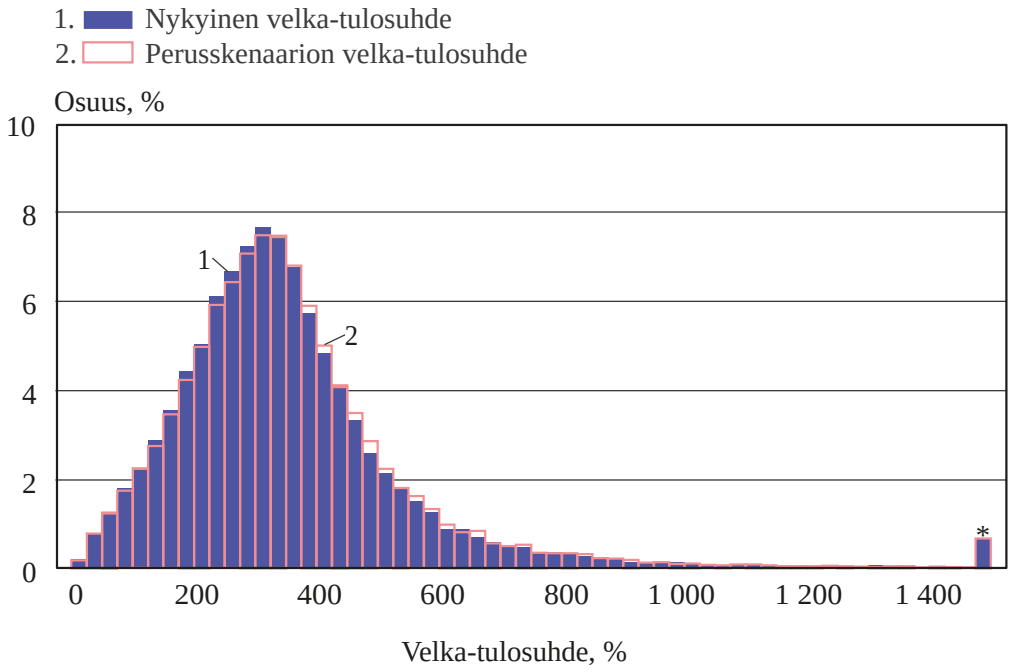
15.4.2019
eurojatalous.fi

Perusskenaariossa tulosidonnaisen velkakaton vaikutukset uusien asuntovelallisten velkaantuneisuuteen jäisivät pieniksi (kuvio 3).[5] Kun velkakaton ylittävät kotitaloudet

sopeuttavat lainamääräänsä pienemmäksi rajoitteen voimaantulon vuoksi, osa näistä kotitalouksista alittaa velkakaton ja saa lainan. Lisäksi osa velkakaton ylittävistä kotitalouksista saa lainan, kun lainanantaja hyväksyy heidät 15 prosentin sallittuun ylitysosuuteen.[6] Kokonaisuutena lainaa myönnettäisiin vain noin 3 % vähemmän kuin ilman rajoitusta.

Kuvio 3.

Perusskenaariossa velka-tulosuhteiden muutos ilman rajoituksia maltillista




* Oikean hännän ääriarvot on niputettu ilmoitettuun leikkuriarvoon 1 500.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

15.4.2019
eurojatalous.fi

Tulosidonnaisen velkakaton ja voimassa olevan lainakaton vaikutusta voidaan tarkastella myös esimerkkikotitalouden, Korhosten, tapauksessa. Korhoset suunnittelevat nykytilanteen kaltaisissa oloissa 250 000 euron hintaisen ensiasunnon hankintaa. Perheen bruttovuositulot ovat 55 000 euroa, ja heillä on entuudestaan 17 500 euroa vakuudetonta kulutusluottoa.

Jos lainakatto on 95 % ja hankittava asunto on ainoa omaisuuserä, joka Korhosilla on tarjota asuntolainansa vakuudeksi, he voivat nostaa enintään 237 500 euron suuruisen asuntolainan. Loppuosan asuntokaupasta Korhoset rahoittavat omilla säästöillään.

Asuntokaupan jälkeen Korhosilla on velkaa yhteensä 255 000 euroa ja heidän velka-tulosuhteensa on noin 464 %. 450 prosentin tulosidonnaisen velkakaton tapauksessa Korhosten tulisi rahoittaa suurempi osa asuntokaupasta omilla säästöillään ja/tai hankkia hieman edullisempi asunto. Jos Korhoset pienentävät asuntolainamääräänsä esimerkiksi 5 prosentilla, heidän velka-tulosuhteensa pienenee alle 450 prosenttiin.[7]

## Tulosidonnainen velkakatto rajoittaisi velan vaarallista kasvua

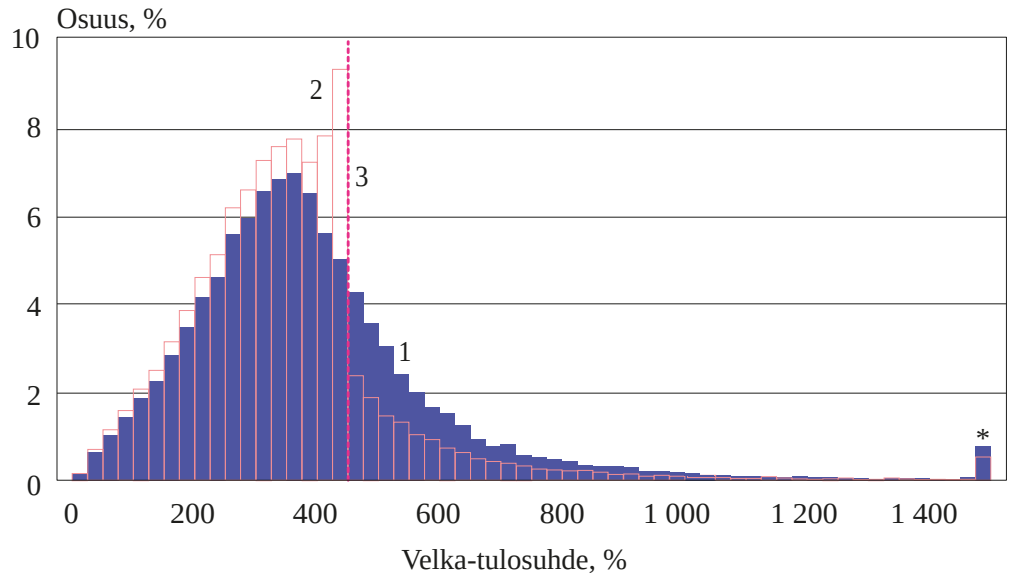
Tulosidonnaisen velkakaton hyödyt korostuvat, jos lainananto kotitalouksille uhkaa kasvaa huomattavasti tuloja nopeammin. Kuvio 4 kuvaa kolmen vuoden skenaariota, jossa talouden odotetaan kehittyvän Suomen Pankin perusennusteen mukaisesti, mutta kotitalouksien kokonaisvelan vuotuinen kasvuvauhti on lähes kaksinkertainen edellisen luvun perusskenaarioon verrattuna.[8]

Nopean velkaantumisen skenaariossa kotitalouksien velkaantuneisuus kasvaa voimakkaasti ja velka-tulosuhteen jakauma siirtyy selvemmin oikealle kuin perusskenaariossa. Tällöin useamman kotitalouden velkaantuneisuus ylittää tulosidonnaisen velkakaton ja useampi kotitalous joutuu sopeuttamaan lainamääräänsä. Lisäksi suurempi osa kotitalouksista jää lopulta ilman haetun suuruista lainaa kuin perusskenaariossa. Nopean velan kasvun skenaariossa tulosidonnainen velkakatto supistaa hyväksyttyä lainamäärää selvästi verrattuna tilanteeseen, jossa luotonantoa ei hillittäisi: myönnettyjen lainojen määrä on noin 10 % pienempi kuin ilman rajoitetta.

Kuvio 4.

Velkakatto puree tiukemmin nopean luoton kasvun tilanteessa

1. Vaihtoehtoisen skenaarion velka-tulosuhde
2. Vaihtoehtoisen skenaarion velka-tulosuhde enimmäisrajalla
3. Enimmäisraja velka-tulosuhteelle




* Oikean hännän ääriarvot on niputettu ilmoitettuun leikkuriarvoon 1 500.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

15.4.2019
eurojatalous.fi

Esimerkkikotitalouden, Korhosten, tapauksessa velan nopean kasvu vastaisi tilannetta, jossa perhe hakee selvästi suurempaa asuntolainaa kuin perusskenaariossa, mutta tulot ovat samat. Korhosten hakema asuntolainan määrä on 259 000 euroa ja velka-tulosuhde noin 505 %, joka on yli 450 prosentin velkakaton salliman määrän. Korhosten tulisi pienentää hakemaansa asuntolainamäärää 12 %, jotta heidän velka-tulosuhteensa palautuisi velkakaton alapuolelle. Jos Korhoset eivät pienennä hakemansa lainan määrää, on heidän mahdollista saada hakemansa laina sääntelyn sallimien poikkeusten rajoissa. Mikäli pankki katsoo Korhoset riittävän maksukykyiseksi muun saamansa informaation perusteella, voi se myöntää Korhosille lainan pankin oman riskienhallintakehikon mukaisesti.[9] Muussa tapauksessa Korhoset eivät saa hakemansa suuruista asuntolainaa.

Esimerkkien perusteella tulosidonnainen velkakatto hillitsisi tuloihinsa nähden runsaasti velkaantuneiden kotitalouksien määrää ja siten pienentäisi riskiä rahoitusvakauden häiriöille.

Velkakatto ehkäisee velkaantuneisuuden vaarallista kasvua etenkin tilanteissa, joissa asuntojen hinnat kallistuvat nopeammin kuin kotitalouksien tulot kasvavat. Näin velka-tulosuhde täydentäisi enimmäisluototussuhdetta, joka rajoittaa asuntoluotonantoa suhteessa asunto- ja muiden vakuuksien arvoon.

## Viitteet

1. Artikkelissa tarkastellaan kotitalouksia, jotka nostivat asuntolainan huhtikuun 2017 ja maaliskuun 2018 välisenä aikana. Laskelmat pohjautuvat Finanssivalvonnan luottolaitoksilta keräämään lainakohtaiseen aineistoon. Asuntolainojen määrää kuvaavat jakaumat ovat asuntolainan koolla painotettuja. ↑
2. Asuntolainan määrällä painotetun velka-tulosuhdejakauman (kuviossa 1) mediaani on 324 %. ↑
3. Tarkemmin sanottuna teemme seuraavat oletukset vaikutusanalyysiä varten: 1) Sallimme velkakattoon 15 prosentin ylityksen asuntolainan kokonaismäärässä mitattuna (nk. hyväksytty ylitys). 2) Jos yhteenlaskettu asuntolainamäärä velkakaton ylittäviltä kotitalouksilta ylittää hyväksytyn ylityksen määrän, kaikki velkakaton ylittävät kotitaloudet sopeuttavat hakemaansa asuntolainamäärää 10 % pienemmäksi. 3) Jos sopeutuksesta huolimatta asuntolainamäärä velkakaton ylittäviltä kotitalouksilta ylittää hyväksytyn ylityksen, luottolaitokset karsivat asuntolainan saavaa kotitalouksien joukkoa satunnaisotannalla siten, että velkakaton ylittävä asuntolainamäärä pienenee hyväksytyn ylityksen tasolle. Satunnaisotannasta koituva epävarmuus laskennan tuloksiin on pieni. ↑
4. Perusskenaariossa kokonaisvelan keskimääräinen vuosittainen kasvuvauhti on noin 3,7 % ja bruttotulojen noin 3,2 %. ↑
5. Siniset pylväät kuviossa 3 ovat samat kuin punaiset pylväät kuviossa 2. ↑
6. Muussa tapauksessa kotitalous jää ilman uutta lainaa. ↑
7. Edellä olevissa laskelmissa lainamäärää pienennettiin yksinkertaistuksen vuoksi aina 10 %. Tarvittava lainamäärän sopeutus voi kuitenkin todellisuudessa olla kotitaloudesta riippuen pienempi, kuten esimerkin Korhosilla. Täten laskelmat voivat yliarvioida sitä lainamäärää, joka todellisuudessa jäisi myöntämättä. ↑
8. Perusskenaarion vuosittaisiin velan kasvuvauhteihin lisätään 3 prosenttiyksikköä, eli velan keskimääräiseksi vuosittaiseksi kasvuvauhdiksi saadaan noin 6,7 %. ↑
9. Poikkeustapausten salliminen on perusteltua, sillä yksittäinen mittari ei pysty kuvaamaan kaikkia luottopäätökselle oleellisia tekijöitä. ↑

## Asiasanat

asuntovelalliset, kotitaloudet, makrovakausvälineet, rahoitusvakaus, velkaantuminen