Analyysi

Velkakatto ja enimmäislaina-aika hillitsisivät liiallista velkaantumista joustavasti

Rahoitusvakaus | 09.12.2020 | Tuulia Asplund

KIRJOITTAJA



Tuulia Asplund

Mahdollisuus lainanottoon tuo kotitalouksille tarpeellista joustoa eri elämänvaiheissa. Maksukykyyn nähden liiallinen velkaantuminen voi kuitenkin pakottaa kiristämään vyötä niin, että siitä kärsivät sekä velalliset että velattomat. Kotitalouksien suurimmat ja maksuajaltaan pisimmät lainat liittyvät asumiseen. Siksi myös asuntolainat olivat kokonaisuudessa mukana, kun VM:n työryhmä ehdotti keinoja liiallisen velkaantumisen hillitsemiseksi. Velkojen määrää suhteessa tuloihin rajaava velkakatto ei Suomen Pankissa tehtyjen laskelmien mukaan kohdistuisi erityisesti ensiasunnonostajiin. Ehdotettujen keinojen vaikutusten arviointia jatketaan ja laajennetaan, jotta hankkeessa voidaan edetä mahdollisimman hyvin tiedoin.



Asuntolainoja koskevaa lisäsääntelyä ei tarvita, koska asuntolainoista ei aiheudu ongelmia. Asuntolainat eivät ole riski vaan riskejä ovat kulutusluotot ja taloyhtiölainat. Asuntolainojen enimmäispituuden sääntely ei ole tarpeen. Asuntolainat ovat järkevänpituisia, eikä Suomessa ole merkkejä ylipitkistä laina-ajoista. Sääntely vaikeuttaisi erityisesti nuorten ensiasunnon hankintaa.

Yllä olevat väitteet sisältävät yleisintä kritiikkiä kotitalouksien velkaantumista pohtineen työryhmän ehdotuksia kohtaan. Valtiovarainministeriön (VM) työryhmässä edustettuina olivat useat viranomaiset (myös Suomen Pankki[1]) ja finanssitoimiala. Leena Mörttisen johtama työryhmä julkisti selvityksensä ja ehdotuksensa kotitalouksien liiallisen velkaantumisen hillitsemiseksi lokakuussa 2019. Työryhmä ehdotti uusiksi keinoiksi muun muassa kotitalouden tuloihin suhteutettavaa enimmäisvelkasuhdetta (ns. velkakattoa), taloyhtiölainojen enimmäismäärän rajoittamista sekä asunto- ja taloyhtiölainojen enimmäispituuden rajaamista.[2]

Ehdotuksista annettiin 45 lausuntoa. Suurin osa lausunnonantajista piti tavoitetta kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi hyvänä, mutta arviot keinoista vaihtelivat. Eniten tukea saivat kulutusluottoihin, erityisesti ns. pikavippeihin, ja taloyhtiölainoihin kohdistettavat toimet. Huolta on herättänyt erityisesti asuntolainojen sääntelyn kiristyminen, ensiasunnon hankkimisen vaikeutuminen ja epävarmuus ehdotusten yhteisvaikutuksista.

Näihin huoliin pureudutaan saatavilla olevien tietojen valossa hieman myöhemmin. Ensin on syytä selvittää, miksi velkaantumiseen halutaan puuttua.

Miksi velkaantumista halutaan hillitä?

Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut pitkään. Kotitalouksilla oli kesäkuun 2020 lopussa keskimäärin velkoja 130,5 prosenttia suhteessa vuotuisiin käytettävissä oleviin tuloihin. 20 vuotta aiemmin velkaa oli tuloihin nähden alle puolet nykyisestä. Tästä ja muista asuntorahoituksen trendeistä kirjoittaa Hanna Putkuri artikkelissaan.

Yksittäisen velallisen kuten perheen tapauksessa tulojen väheneminen esimerkiksi lomautuksen tai työttömyyden vuoksi voi pakottaa karsimaan menoja sitä enemmän, mitä enemmän perheellä on velkaa. Oletetaan, että perhe on ottanut lainoja niin paljon kuin pankit ja muut luotonantajat ovat velkaa myöntäneet. Perhe on myös lyhentänyt lainoja hitaasti hyödyntämällä mahdollisimman pitkiä laina-aikoja ja lyhennysvapaita. Kaiken joustovaran jo ”hyvinä aikoina” käyttäneellä perheellä voi olla vaikeuksia saada pienennettyjä velanhoitokulujaan, jos työttömyys iskee ja pienentää tuloja. Tällöin vaihtoehdoksi jää muusta kulutuksesta tinkiminen. Tämä saattaa hyvin onnistuakin ”kiristämällä vyötä” eli karsimalla muita kuin pakollisia menoja, kuten esimerkiksi matkustamista, harrastuksia tai kampaamokäyntejä.

Jos vyönkiristäjiä on paljon samanaikaisesti esimerkiksi äkillisesti pahentuneen työttömyyden ja sitä edeltäneen velkaantumisen vuoksi, suuri osa ihmisistä vähentää kulutustaan yhtä aikaa. Tällöin tulot vähenevät niiltä yrityksiltä, joiden myymistä palveluista ja tavaroista kotitaloudet tinkivät. Vähentyneen myynnin seurauksena esimerkiksi hotellit, ravintolat, elokuvateatterit ja kampaamot joutuvat puolestaan karsimaan menoistaan. Yritysten menoleikkaukset johtavat työntekijöiden lomautuksiin ja irtisanomisiin, mikä puolestaan vähentää tuloja taas uusilta kotitalouksilta. Syntyy haitallinen kierre, jossa työttömyyden lisääntyminen ja kulutuksen supistuminen ruokkivat toisiaan. Lisäksi yritysten konkurssit ja niistä aiheutuvat luottotappiot todennäköisesti lisääntyvät.[3] Velkaantuneisuuden ja kulutuksen yhteydestä on kirjoittanut Hanna Putkuri artikkelissaan ja velkaantuneisuuden vaikutuksesta koko kansantalouden sopeutumiskykyyn Katja Taipalus blogissaan.

Tällaisessa haitallisessa kierteessä myös valtion ja kuntien verotulot vähenevät, mikä vaikuttaa julkisten palveluiden, esim. opetuksen ja terveydenhuollon, järjestämiseen. Kotitalouksien liiallisesta velkaantumisesta voi siis koitua ongelmia ja kustannuksia koko yhteiskunnalle ja myös niille kotitalouksille, joilla ei ole velkaa tai jotka pystyvät hoitamaan velkansa.

Edellisestä voisi vetää sen johtopäätöksen, että velka on kaiken pahan alku ja juuri ja kotitalouksien pitää kaikin keinoin välttää velkaa. Näin ei kuitenkaan ole. Mahdollisuus rahan lainaamiseen on hieno keksintö!

Lainaa ottamalla kotitaloudet voivat tasata tulojen, menojen ja varallisuuden välistä epäsuhtaa eri elämänvaiheissa. Tämä toteutuu hyvin esimerkiksi oman kodin hankkimisessa. Lainan avulla monet kotitaloudet voivat hankkia kokoonsa ja tarpeisiinsa riittävän kokoisen kodin silloin, kun tarvetta on – ei vasta silloin, kun kaikki kodin hankkimiseen tarvittavat rahat on saatu säästettyä.

Maksukykyynsä nähden suuresti velkaantuneilla on kuitenkin riski joutua ongelmiin esimerkiksi työttömyyden, eron, korkotason nousun tai asuntojen hintojen laskun vuoksi. Kun velkaa on kaulaa myöten, pienikin kyykkäys voi viedä pään pinnan alle. Siksi on syytä puuttua tuloihin nähden liialliseen velkaantumiseen.

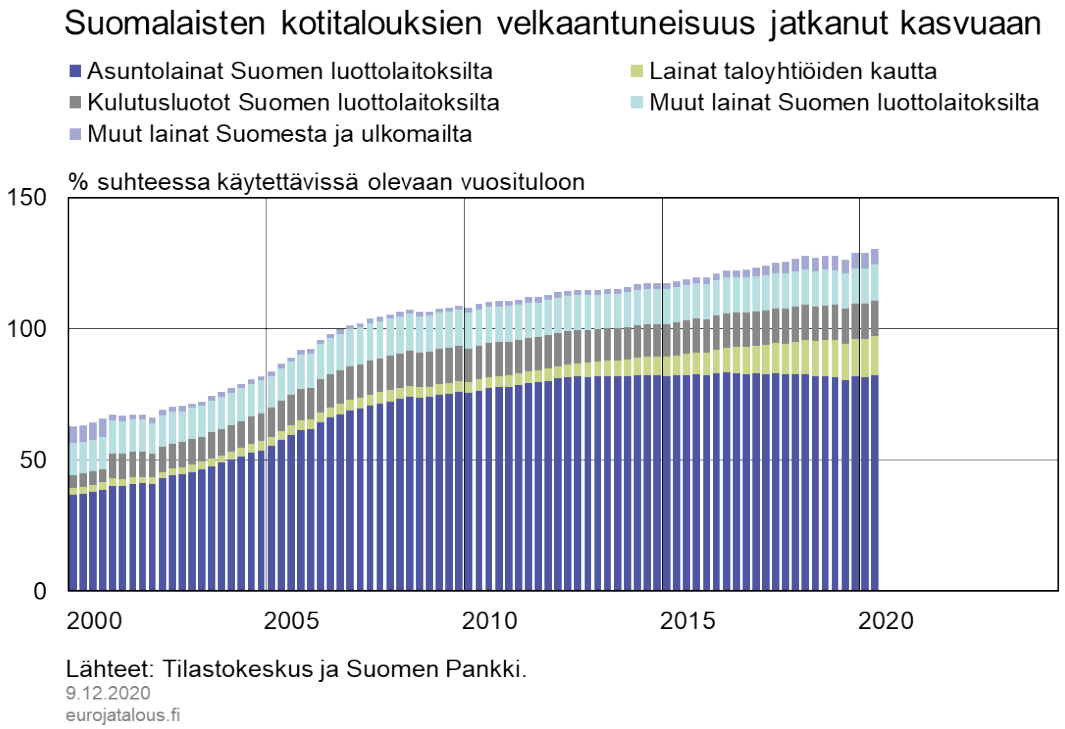
Miksi myös asuntolainojen pitää olla mukana sääntelykokonaisuudessa?

VM:n työryhmän ehdotuksista velkojen kokonaismäärän rajoittaminen suhteessa tuloihin (ns. enimmäisvelkasuhde eli velkakatto) kohdistuisi juuri niihin kotitalouksiin, joiden velkataakka uhkaa kohota tuloihin nähden erityisen painavaksi. Kokonaisvelkaan lasketaan asuntolainojen lisäksi lainanhakijan muutkin lainat, kuten taloyhtiölainat ja kulutusluotot. Velkakattoa

sovellettaisiin tilanteissa, joissa ollaan myöntämässä asuntolainaa tai suurta kulutusluottoa.

Kotitalouksien velasta noin kolme neljäsosaa on asumiseen liittyvää velkaa eli asuntolainoja ja taloyhtiölainoja. Vaikka taloyhtiölainat ja kulutusluotot ovat viime vuosina kasvaneet nopeammin kuin asuntolainat, suurin osa kotitalouksien velasta on asuntolainaa. Myös tuloihinsa nähden raskaasti velkaantuneilla on useimmiten myös asuntolainaa. Siksi kokonaisvelkaantumisen tarkastelussa asuntolainoja ei voi sivuuttaa.

Kuvio 1.



Poikkeuksellisen alhaisen korkotason vuoksi kotitalouksien asuntolainojen kuukausittaiset velanhoitomenot ovat pysyneet pääosin kohtuullisina. Velkojen takaisinmaksu kestää kuitenkin aiempaa kauemmin. Tämä johtuu siitä, että yksittäiset lainat ovat suurentuneet ja niiden takaisinmaksuajat ovat pidentyneet.

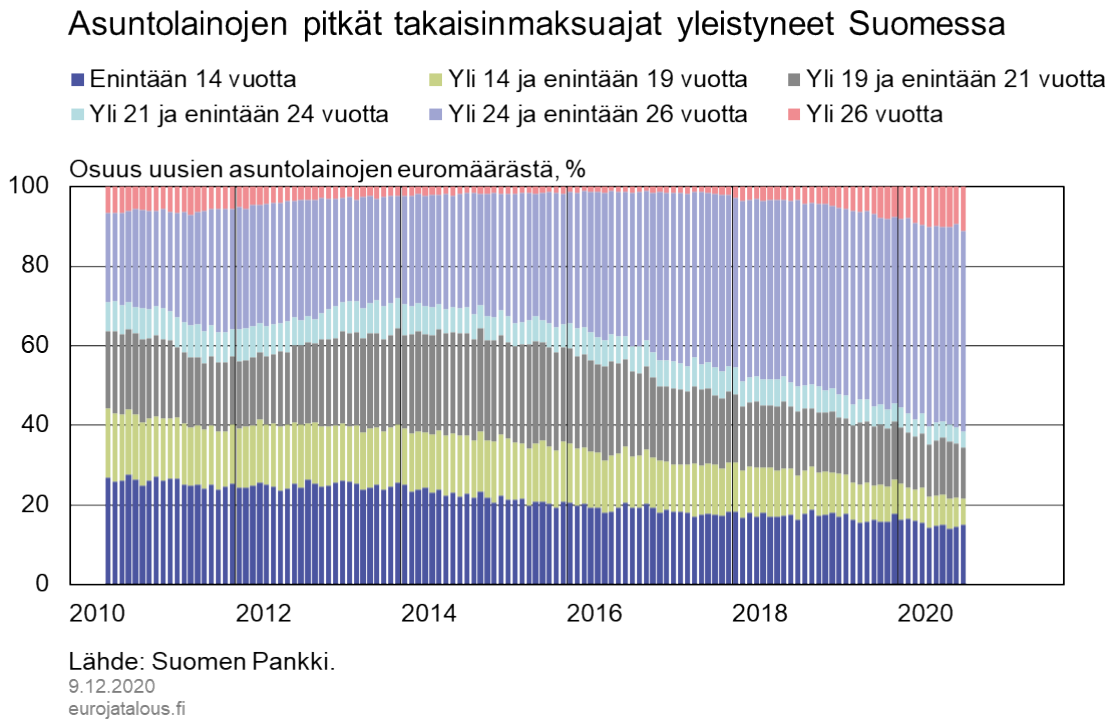
Miksi laina-aikoja halutaan rajata?

Suomessa on pitkään ollut hyvä lainakulttuuri: erittäin pitkät asuntolainat ovat edelleen harvinaisia ja lainat maksetaan takaisin. Työryhmän ehdotuksella pyritään ylläpitämään hyviä lainanhoitokäytäntöjä edellyttämällä, että lainasopimuksen allekirjoitushetkellä suurin osa

asunto- ja taloyhtiölainoista on mitoitettu niin, että niiden maksaminen pois 25 vuodessa on mahdollista.

Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika on vuosituhannen vaihteesta pidentynyt lähes 10 vuodella nykyiseen 21 vuoteen. Yli 26-vuotisten asuntolainojen osuus on viime vuosina kasvanut melko nopeasti ja uusista asuntolainoista niitä on nyt yli 10 prosenttia.

Kuvio 2.



Asuntolainojen säännöllinen lyhentäminen on tärkeää etenkin laina-ajan alussa, jolloin lainaa on yleensä eniten suhteessa kotitalouden tuloihin. Mitä pidemmäksi laina-aika sovitaan laina-ajan alussa, sitä hitaammin laina lyhenee. Pitkät takaisinmaksuajat pitävät siis yllä velkaantuneisuutta. Kotitalouksien velkaantumisen kasvu on Suomessa ollut nopeinta silloin, kun asuntolainojen keskimääräiset laina-ajat ovat pidentyneet.

Asuntolainat ja taloyhtiölainat ovat kotitalouksien vastuulla olevista lainoista pisimpiä. Siksi VM:n työryhmä ehdotti asuntolainojen ja uudisrakentamista varten otettujen taloyhtiölainojen enimmäispituuden rajaamista 25 vuoteen. Rajoitteista saisi kuitenkin poiketa 10 prosentissa myönnettävien lainojen määrästä, eli osa lainoista saisi olla pidempiä kuin 25-vuotisia, jotta luotonantajalla olisi mahdollisuus luottopäätöksiä tehdessään ottaa huomioon asiakkaiden yksilöllinen tilanne.

Ehdotus asuntolainan enimmäispituudesta ei sulje pois mahdollisuutta lyhennysvapaisiin.

Työryhmän ehdotus ei myöskään vaikuta mahdollisuuteen sopia lainaehdoista uudelleen esimerkiksi elämäntilanteen muuttuessa.

Kohdistuuko ehdotettu sääntely erityisesti ensiasunnonostajiin?

Työryhmän ehdotukset ovat herättäneet huolta siitä, että erityisesti ensiasunnonostajien lainansaantimahdollisuuden heikkenisivät. Näin ei Suomen Pankissa tehtyjen laskelmien mukaan ole.

Työryhmä ehdotti, että valtaosa lainoista tulisi mitoittaa niin, ettei haetun uuden lainan ja mahdollisten aiempien lainojen yhteismäärä ole suurempi kuin 4,5-kertainen velan hakijan tai hakijoiden vuosittaisiin bruttotuloihin[4] nähden. Työryhmän ehdotuksessa velkakatto olisi sama kaikille, niin ensiasunnon ostajille kuin muillekin lainaa hakeville. Lisäksi lainanantajan on mahdollista arvionsa mukaan huomioida yksittäisen lainanottajan tilanne ja myöntää suurempia lainoja korkeintaan 15 prosenttia myönnettävien lainojen määrästä.

Esimerkiksi 3140 euroa kuussa ansaitsevan keskituloisen[5] kokonaisvelkamäärän tulisi uutta lainaa otettaessa pääsääntöisesti jäädä hieman alle 170 000 euron. Vastaavasti yhteensä 5000 euroa bruttona ansaitsevan pariskunnan kokonaisvelkamäärä ei uutta lainaa otettaessa saisi pääsääntöisesti ylittää 270 000 euroa.

Työryhmä pyrki ehdotuksessaan mitoittamaan velkakaton niin, ettei se merkittävästi rajoittaisi lainanantoa vallitsevaan käytäntöön nähden. Laskelmat tehtiin Suomen Pankissa Finanssivalvonnan pankeilta keräämän aineiston perusteella. Laskelmat osoittivat, että ajanjaksolla huhtikuusta 2017 maaliskuuhun 2018 pankkien myöntämistä asuntoluotoista noin 93 prosenttia olisi voitu myöntää sellaisenaan, vaikka ehdotettu velkakatto olisi ollut voimassa.[6] Velkakaton neutraali taso, joka ei olisi rajoittanut lainansaantia ollenkaan, olisi tuon aineiston perusteella ollut välillä 4,5–5 kertaa vuositulot, jos poikkeusmahdollisuus rajoitteesta on 15 prosenttia.

Aineiston mukaan valtaosalla uuden lainan ottaneista oli vähemmän lainaa kuin 4,5 kertaa vuositulot. Aineistosta käy myös ilmi, että kaikista ensiasunnonostajille myönnetyistä lainoista pienempi osuus oli velkasuhteeltaan yli 4,5 kertaa vuositulot kuin muille asuntolainaa saaneille myönnetyistä lainoista, joskin erot näiden kahden lainanottajaryhmän välillä ovat melko pieniä. Tämä havainto ei tue käsitystä, että enimmäisvelkasuhde vaikeuttaisi erityisesti ensiasunnon ostajien lainansaantimahdollisuuksia. Lisäksi luotonantajilla on mahdollisuus oman harkintansa mukaan kohdistaa rajoitteisiin ehdotettu joustovara esimerkiksi ensiasunnonostajiin. Saatavilla

olevat tiedot eivät myöskään anna perusteita sille, että muut VM:n työryhmän ehdotukset kuin velkakatto kohdistuisivat erityisesti ensiasunnonostajiin.

Laajemmin tiedoin hankkeessa eteenpäin

Suomen Pankin asiantuntijat ovat jatkaneet ja laajentaneet työryhmän ehdottamien toimenpiteiden vaikutusten arviointia ehdotusten julkistamisen jälkeen. Myös Finanssivalvonnan pankeilta keräämään aineistoon on luvassa päivitystä lähiaikoina. Kulutusluotoista ja niiden myöntäjistä puolestaan saadaan lisää tietoa vuonna 2021, kun Suomen Pankki laajentaa tilastotiedonkeruutaan pankkisektorin ulkopuolisesta kulutusluotonannosta. Myös valmistelussa oleva positiivinen luottotietorekisteri kirkastaa valmistuttuaan näkyvyyttä suomalaisten velkaantumiseen.

Täydellistä tietoa kaiken vaikutuksesta kaikkeen ei taloudessa – tai elämässä ylipäätään – ole saatavilla, edes jälkikäteen. Muun muassa saatavilla olevien tilastojen, laskelmien ja erilaisten taloudellisten mallien avulla on kuitenkin mahdollista arvioida suunnitellun, kotitalouksien liiallista velkaantumista ehkäisevän sääntelyn ennakoituja vaikutuksia.

Koronapandemia aiheuttaa yhä merkittävää huolta ja epävarmuutta yhteiskunnassa, taloudessa ja kodeissa. Sääntelyn tavoite ei ole lisätä huolia tai vahvistaa talouden haitallista kierrettä. Toimenpiteet kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi voidaan ajoittaa ja mitoittaa niin, etteivät ne lisää kansalaisten huolia tai kokonaisuutena heikennä talouden tilaa entisestään. Tämä on mahdollista ottaa huomioon lakiehdotuksissa, joita valmistellaan esiteltäväksi vuonna 2021.

Viitteet

1. Kirjoittaja oli mukana kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemistä pohtineessa VM:n työryhmässä sen toisena sihteerinä. ↑
2. Lisäksi työryhmä ehdotti Finanssivalvonnan valvovan tulevaisuudessa myös sellaisia luotonantajia, jotka eivät ole pankkeja. Luotonantajat eivät myöskään saisi myöntää lainaa sellaisille hakijoille, jotka suurella todennäköisyydellä ovat kyvyttömiä maksamaan lainaa takaisin. Lisäksi työryhmä ehdottaa määriteltävän, millaisia laina-aikaan, lyhennystapaan ja korkoon liittyviä oletuksia luotonantaja saisi käyttää lainanhakijan luottokelpoisuutta arvioidessaan. Uusi sääntely ja jo olemassa oleva enimmäisluototussuhdetta koskeva sääntely asetettaisiin koskemaan sekä pankkeja että muita luotonmyöntäjiä. ↑
3. Koronapandemian ja sen vuoksi tehtyjen rajoitustoimien vaikutukset kuluttamiseen, palvelualan yrityksiin ja työllisyyteen sekä kotitalouksien tuloihin ovat esimerkki tämänkaltaisesta talouden toimintamekanismista, vaikka ilmiön alkusysäys, koronavirus, tuli talouden ulkopuolelta. ↑

4. Bruttotuloilla tarkoitetaan palkka- ja pääomatuloja sekä etuuksia ennen veroja ja vähennyksiä. ↑
5. Tilastokeskuksen mukaan kokoaikaisten palkansaajien mediaaniansio vuonna 2019 oli 3140 euroa kuukaudessa. ↑
6. Finanssivalvonnan keräämässä aineistossa oli pankkien kyseisellä ajanjaksolla myöntämät asuntolainat, mutta laskelmissa kaikkia lainatietoja ei voitu käyttää esimerkiksi puuttuneiden bruttotulotietojen vuoksi. ↑

Tässä artikkelissa esitetyt mielipiteet ovat kirjoittajien omia eivätkä välttämättä edusta Suomen Pankin näkemystä.

Asiasanat

asuntolainat, kotitalouksien velkaantuminen, makrovakauspolitiikka, sääntely