

## ANALYYSI

# Velkaantumisen riskejä ehkäisevät välineet yleistyvät Euroopassa

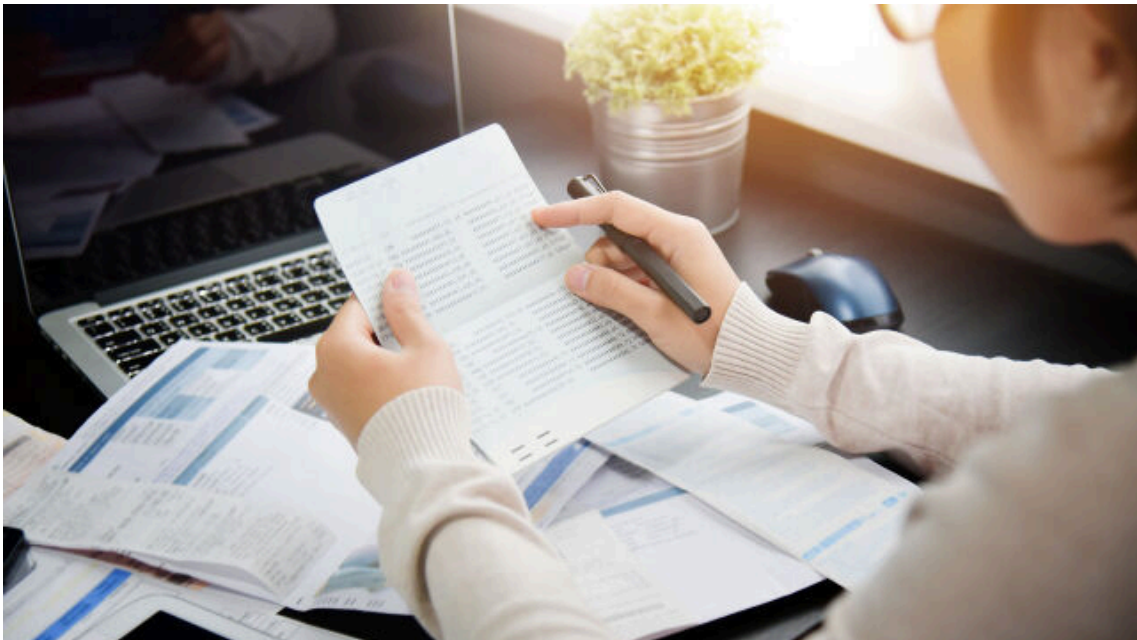
Rahoitusvakaus | 04.05.2022 | Tuulia Asplund

KIRJOITTAJA



Tuulia Asplund

Lainojen kysyntään vaikuttavilla makrovakausvälineillä ja niiden yhdistelmillä pyritään hillitsemään kotitalouksien velkaantumista ja ehkäisemään asuntomarkkinoiden riskien kasvua. Enimmäisluototussuhde eli niin sanottu lainakatto on yhä yleisin käytössä oleva väline, mutta myös tulosidonnaisten makrovakausvälineiden käyttö on lisääntynyt nopeasti Euroopassa. EU:n makrovakaussäätelyn tarkistus on parhaillaan käynnissä. Se antaa mahdollisuuden parantaa ja yhtenäistää kysyntäperusteisten makrovakausvälineiden käyttöä Euroopassa.



Lainanantoon kohdistuvilla niin sanotuilla kysyntäperusteisilla makrovakausvälineillä tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden avulla pyritään vaikuttamaan lainojen kysyntään ja sitä kautta kotitalouksien

velkaantumiseen. Yleisimmin näitä rajoitteita sovelletaan asuntolainoihin, mutta yhä useammin myös muut velat huomioidaan rajoitteiden soveltamisessa. Tavoitteena on kotitalouksien velkaantumisen hillitseminen ja asuntomarkkinoiden riskien kasvun ehkäiseminen. Euroopassa tavallisin väline on yhä asuntoluottojen enimmäisluototussuhde eli lainakatto, joka on käytössä myös Suomessa. Tuloihin sidotut kysyntäperusteiset makrovakaussäätelyvälineet ovat kuitenkin yleistyneet Euroopassa viime vuosina.

Euroopan unionissa makrovakaussäätely perustuu pääosin vuonna 2014 voimaan tulleen ja sittemmin täsmennettyyn unionin lainsäädäntöön ja suosituksiin, jotka perustuvat kansainvälisesti sovittuihin käytäntöihin. Kysyntäperusteiset makrovakaussäätelyvälineet perustuvat kunkin maan kansalliseen sääntelyyn. Tästä syystä käytössä olevissa välineissä on huomattavia eroja Euroopan maiden välillä. Välineiden tavoitteet, määritelmät, mitoitukset, sitovuus ja oikeudellinen perusta vaihtelevat. Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) on suositellut kysyntäperusteisten makrovakaussäätelyvälineiden käytön laajentamista useille maille, myös Suomelle.<sup>1</sup>

Meneillään oleva EU:n makrovakaussäätelyn tarkistus antaa mahdollisuuden myös kysyntäperusteisten makrovakaussäätelyvälineiden käytön harmonisointiin ja parantamiseen (ks. [Makrovakaussäätelyvälineistöä tulisi täydentää Suomessa ja Euroopassa](#)). Osa suurista EU-maista ja finanssikriisistä eniten kärsineet maat ovat ottaneet makrovakaussäätelyvälineitä käyttöön keskimääräistä hitaammin. Kysyntäperusteisia makrovakaussäätelyvälineitä ei ole toistaiseksi käytetty lainkaan kuudessa EU- ja ETA maassa, ja Italia, Espanja ja Saksa kuuluvat tähän joukkoon.

Asuntomarkkinoihin ja laajemmin kiinteistömarkkinoihin liittyvät riskit ovat pitkään olleet keskeisiä EU-maiden makrovakaussäätelyn kannalta.<sup>2</sup> Asuntomarkkinoihin ja asuntorahoitukseen liittyvät rahoitusvakaussäätelylliset haavoittuvuudet ovat kasvaneet entisestään monessa EU-maassa. Asuntolainanannon kasvua on monissa maissa pyritty hillitsemään muun muassa rajoittamalla yksittäiselle velalliselle myönnettävän lainan määrää.

Tavallisin asuntoluottoon kohdistettu kysyntäperusteinen väline on lainan määrää suhteessa ostettavan asunnon arvoon tai vakuuksiin rajoittava enimmäisluototussuhde eli niin sanottu lainakatto, jota koskeva rajoitus on käytössä 23 EU- ja ETA-maassa, myös Suomessa (ks. taulukko). Asuntoa varten nostettavan lainan ja ostettavan asunnon arvon suhde on tavallisimmin rajattu 80–95 prosenttiin. Monien maiden sääntelyssä otetaan huomioon asunnon käyttötarkoitus. Lainaa saa usein enemmän suhteessa ostettavan asunnon tai vakuuksien arvoon ensiasuntoa hankittaessa, näin myös Suomessa. Sijoitusasunnon lainakatto on joissakin maissa taas merkittävästi alhaisempi kuin kodiksi hankittavan asunnon. Kun tarkastellaan maita, joilla on kysyntäperusteisia makrovakaussäätelyvälineitä käytössä, vain Suomessa, Tanskassa ja Luxemburgissa on käytössä pelkästään yksi väline eli enimmäisluototussuhde.<sup>3</sup>

Lainanottajan maksukykyyn perustuvat tulosidonnaiset välineet rajoittavat myönnettävän lainan koon, kaikkien velkojen, lainanhoitokustannusten tai kaikkien velkojen hoitokustannusten suhdetta lainanottajan tuloihin. Velka-tulosuhteita ja velanhoitorasitetta rajoittavat makrovakausvälineet ovat viime vuosina yleistyneet melko nopeasti Euroopan maissa, ja yli puolella EU- ja ETA-maista on nykyään käytössään jonkinlainen tulosidonnainen makrovakausväline. Vuonna 2018 tulosidonnainen makrovakausväline oli sitovana käytössä vain kolmasosassa EU- ja ETA-maista. Tulosidonnaisista makrovakausvälineistä enimmäisvelanhoitorasite on Euroopassa yleisempi kuin velka-tulosuhteen enimmäisraja, ja joillain mailla on käytössä molemmat välineet.

Tulosidonnaiset välineet ovat usein osa välinekokonaisuutta, johon kuuluvat myös enimmäislaina-aika tai lyhennysvelvoite. Tällöin lainan lyhentämiseen tai laina-aikaan liittyvä sääntely usein tukee tulosidonnaisen makrovakausvälineen käyttöä ja estää sääntelyn kiertämistä laina-aikoja pidentämällä. Esimerkiksi Baltian maissa enimmäislaina-ajalla pyritään tukemaan enimmäisvelanhoitorasitteen toimivuutta ja tehoa. Enimmäislaina-ajan käytöstä itsenäisenä välineenä ilman tulosidonnaista välinettä, kuten Suomeen on suunnitteilla, on Euroopan maissa vähemmän kokemusta.

## Viitteet

1. Ks. Jukka Topin blogi Suomi sai arvion asuntomarkkinoiden riskejä vähentävistä toimistaan. ↑
2. Ks. Hanna Putkurin blogi Asuntomarkkinoiden riskit ovat kasvaneet Euroopassa. ↑
3. Tanskassa pankkivalvoja on antanut muita asuntoluotonantoon liittyviä tarkentavia ohjeita pankeille. Suomessa Finanssivalvonta puolestaan edellyttää lainanhakijan lainanmaksukykyyn testaamista myös korkeammilla koroilla. Luxemburgin viranomaisilla on käytettävissä myös enimmäisvelanhoitorasite, mutta sitä ei ole aktivoitu. ↑

## Asiasanat

asuntolainat, makrovakauspolitiikka, makrovakausvälineet, velkaantuminen