Lyhyesti sanottuna

Asuntomarkkinoiden riskit kasvavat koronakriisin varjossa

Rahoitusvakaus | 04.05.2021

Pankit ovat pärjänneet hyvin ja ne ovat voineet myöntää lainoja korona-aikanakin yrityksille ja kotitalouksille. Erittäin pitkät laina-ajat huolestuttavat. Velkaantumisen hillitsemiseen tarvitaan uusia välineitä.



Koronapandemian aiheuttama kriisi suisti Suomen talouden äkilliseen taantumaan vuonna 2020, mutta rokotusten etenemisen myötä tunnelin päässä näkyy jo valoa. Kriisin haitalliset vaikutukset talouteen ovat toistaiseksi olleet pelättyä vähäisemmät, ja tuoreimmat talousennusteet ovat rohkaisevia.

Suomalaisten pankkien tila on pysynyt hyvänä talouskriisistä huolimatta. Pankit ovat nykyään vahvempia kuin aiemmissa kriiseissä, kuten finanssikriisin aikaan noin kymmenen vuotta sitten. Niillä on enemmän omia varoja kattamaan kotitalouksien maksuvaikeuksista ja yritysten konkursseista aiheutuvat tappiot. Pankit ovat myös pystyneet jatkamaan luottojen myöntämistä. Pankkien myöntämät luotot ja lyhennysvapaat ovatkin viranomaisten tukitoimien ohella auttaneet yrityksiä ja kotitalouksia selviytymään pandemian aiheuttamista tulonmenetyksistä.

Vielä ei kuitenkaan ole aika huokaista helpotuksesta. Yritysten luotoista syntyy pankeille tappioita

yleensä runsaasti vielä senkin jälkeen, kun kriisin pahin vaihe taloudessa on ohi. Koronakriisi myös kohtelee yrityksiä ja kotitalouksia hyvin eri tavoin. Toiset toimialat ja niiden työllisyystilanne kärsivät pandemiasta huomattavasti enemmän kuin toiset. Siksi on tärkeää, että valtio ja viranomaiset tukevat niitä riittävän pitkään.

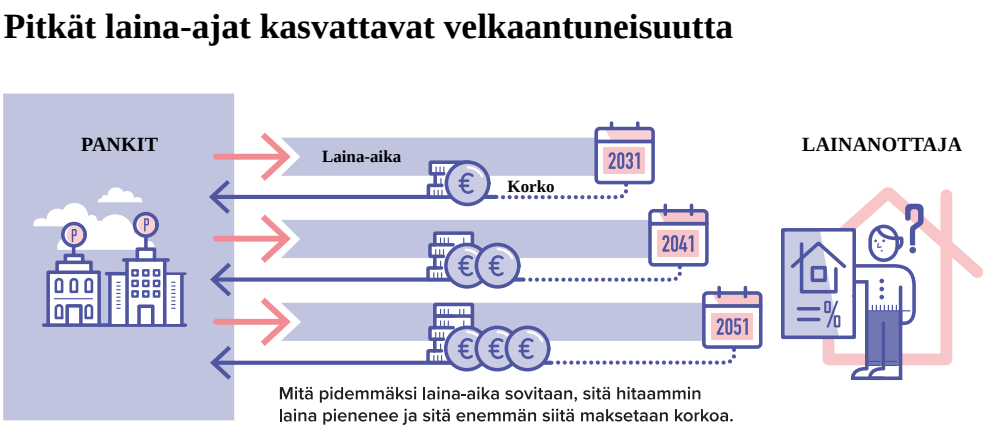
Elvyttävä raha- ja finanssipolitiikka on tärkeä osa koronakriisin hoitoa. Lainarahoituksen hyvä saatavuus ja alhainen korkotaso auttavat osaa kotitalouksista ja yrityksistä selviämään kriisin keskellä. Samaan aikaan jotkut saattavat ottaa liikaa riskejä ja velkaa. Suomen Pankkia huolestuttaa monien kotitalouksien liiallinen velkaantuminen ja erityisesti asunto- ja taloyhtiölainojen viimeaikainen kasvu. Nopea velan kasvu ja asuntomarkkinoiden riskit ovat usein vaikuttaneet merkittävästi talouskriisien syntyyn ja vakavuuteen.

Asuntolainojen määrän kasvu on Suomessa kiihtynyt kesän 2020 jälkeen. Huolestuttavinta on se, että hyvin pitkiä asuntolainoja otetaan nyt enemmän kuin koskaan ja aikaisempaa suurempi osa asuntolainoista myönnetään sellaisille kotitalouksille, joiden velat muodostuvat erittäin suuriksi suhteessa tuloihin. Lisäksi yhä suurempi osuus kotitalouksien velkataakasta on taloyhtiölainoja, joiden kuluja kaikki kotitaloudet eivät välttämättä ota huomioon arvioidessaan asumisen kokonaismenoja tai koron nousun vaikutuksia.

Nykyisin viranomaiset voivat hillitä velkaantumisen liiallista kasvua lainakatolla. Lainakatto varmistaa, että uudet asuntolainat eivät ole kohtuuttoman suuria verrattuna lainalla ostettavan asunnon hintaan ja lainanottajan muuhun varallisuuteen. Valtiovarainministeriön asettama työryhmä on ehdottanut lainakaton rinnalle velkakattoa, joka ottaisi huomioon lainanhakijan kaikki velat suhteessa tämän tuloihin. Tällaisia muita velkoja voivat olla esimerkiksi kulutusluotot ja jo aiemmin mainitut taloyhtiölainat. Työryhmä ehdotti myös ylärajaa uusien asuntolainojen pituudelle sekä rajoituksia taloyhtiölainojen kokoon ja pituuteen.

Suomen Pankin mielestä ehdotetut välineet auttaisivat hillitsemään velkaantumisen kasvuun liittyviä riskejä. Taloudellisesti epävarmoina aikoina kotitaloudet, joilla on paljon velkaa, vähentävät kulutustaan eivätkä osta yritysten tuotteita tai palveluja yhtä paljon kuin aiemmin. Tällöin yritykset joutuvat supistamaan toimintaansa ja ajautuvat pahimmillaan maksuvaikeuksiin. Asiakkaiden maksuvaikeuksista aiheutuvat luottotappiot taas vähentävät pankkien mahdollisuuksia myöntää kotitalouksille ja yrityksille uusia lainoja, mikä voimistaa ja pitkittää entisestään talouden haitallista kierrettä. Kotitalouksien velkaantumisella on siten merkitystä paitsi kotitalouksille itselleen myös koko kansantaloudelle.

Kuvio 1.



Lähde: Suomen Pankki

Asiasanat

asuntomarkkinat, korona, koronapandemia, kotitaloudet, lainakatto, rahoitusvakaus, velkakatto