Pääkirjoitus

Kotitalouksien velkaantuneisuuteen on puututtava ajoissa

Rahoitusvakaus | 09.05.2019

Suomessa rahoitusjärjestelmä on toiminut vakaasti ja tukenut talouden suotuisaa kehitystä. Talousnäkymät ovat kuitenkin heikentyneet. Euroalueen talouskasvun ennustettua nopeampi hidastuminen on suurin Suomen talouteen kohdistuva lähiajan riski. Rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavat suhdannesidonnaiset riskit ovat toistaiseksi pysyneet vähäisinä, ja talouden odotetaan kasvavan edelleen maltillisesti.



Suomen rahoitusjärjestelmä on rakenteeltaan haavoittuva kotitalouksien mittavan velkaantuneisuuden ja pankkijärjestelmän suuren koon vuoksi. Velkaantuneet kotitaloudet usein reagoivat taloustilanteen heikentymiseen ja epävarmuuden lisääntymiseen vähentämällä kulutustaan ja investointejaan. Tämä heikentää yritysten toimintaympäristöä ja kasvattaa rahoitusjärjestelmän riskejä.

Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus heikentää välillisesti koko kansantalouden kykyä sopeutua taloutta kohtaaviin sokkeihin. Irlannin ja Espanjan kokemukset globaalin finanssikriisin ajalta ovat varoittavia esimerkkejä. Kotitalouksien velkaantuminen ja kiinteistömarkkinoiden ylikuumentuminen kasvattivat noususuhdanteessa riskejä, jotka laskusuhdanteessa purkautuivat

lopulta veronmaksajien tappioiksi.

Varoittavat esimerkit on syytä ottaa vakavasti. Kotitalouksien suuren velkaantuneisuuden aiheuttamiin riskeihin on voitava puuttua välineillä, jotka hillitsevät kotitalouksien kokonaisvelkaantumista suhteessa takaisinmaksukykyyn. Makrovakausvälineiden avulla hillitään velkataakkojen kasvua suuriksi ja vältetään tilanteita, joissa asuntojen hinnat nousevat ja lainamäärät kasvavat huomattavasti nopeammin kuin kotitalouksien tulot. Esimerkiksi tuloihin sidottu velkakatto voisi toimia velkaantuneisuutta hillitsevänä välineenä.

Uudet välineet olisi syytä saada käyttöön mahdollisimman pikaisesti, jotta vältyttäisiin ylilyönneiltä. Nykyisessä markkinatilanteessa välineet olisi mahdollista mitoittaa siten, että ne eivät juurikaan heikentäisi lainan saatavuutta. Päätös lainan määrästä jäisi jatkossakin pääsääntöisesti luotonmyöntäjän ja asiakkaan väliseksi asiaksi.

Uudisrakentaminen on jatkunut viime vuodet vilkkaana. Ammattimaisten sijoittajien kiinnostus vuokra-asuntomarkkinoihin on osaltaan vahvistanut tätä kehitystä. Sijoittajat ovat kasvattaneet vuokra-asuntojen osuutta sijoituksissaan perinteisten liike- ja toimitilasijoitusten ohella. Taloyhtiölainat ovat viime vuosina kasvaneet nopeasti etenkin uudiskohteissa. Asunto-osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus voi olla jopa 70 % asunnon velattomasta myyntihinnasta. Uusien makrovakausvälineiden tulisi kattaa kotitalouksien kaikki velat mukaan lukien asunto-osakkeisiin kohdistuvat taloyhtiölainat. Lisäksi tulisi harkita asunto-osakkeisiin kohdistuvan yhtiölainaosuuden rajoittamista.

Ulkomaiset sijoittajat ovat aiempaa useammin osallisina suurissa kiinteistökaupoissa Suomen liikekiinteistömarkkinoilla. Ulkomaisten sijoittajien tulo markkinoille kytkee Suomen kiinteistömarkkinoiden kehityksen tiiviimmin muun Euroopan kiinteistömarkkinoiden suhdannevaihteluihin. Kansainvälisen markkina- tai taloustilanteen heikkeneminen voisi näkyä sijoittajien vetäytymisenä Suomen markkinoilta. Tämä puolestaan kärjistäisi hintavaihteluita Suomessa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden suhdanneriskin ohella Suomen liikekiinteistömarkkinoilla on käynnissä rakenteellinen murros. Digitalisaation mahdollistama kuluttajien käyttäytymisen muutos siirtää kauppaa yhä enemmän verkkoon, ja erilaiset joustavat työn tekemisen muodot vähentävät toimistotilojen tarvetta. Suomen kiinteistömarkkinoiden kehitykseen on syytä kiinnittää entistä enemmän huomiota jatkossa.

Digitalisaation vaikutukset näkyvät myös maksamisessa sekä kulutusluottojen ja pikalainojen saatavuudessa. Kulutusluottojen määrä on kasvanut Suomessa verrattain nopeasti viime vuosina. Perinteiset pankit myöntävät edelleen suurimman osan kulutusluotoista. Kotitalouksien kokonaisvelkaantumisen kannalta pieni mutta kasvava määrä vakuudettomia kulutusluottoja on

ns. pikavippiyhtiöiden ja ulkomaisten digipankkien myöntämiä. Pikalainayhtiöiltä lainaa ottaneilla henkilöillä saattaa olla talouden hallinnassa ongelmia, joita pikalainojen korkeat korot ja lainasta perittävät kulut entisestään kärjistävät. Pankkisektorin ulkopuolelta myönnettyjen kulutusluottojen markkinointi ja luotonmyöntökäytännöt olisi perusteltua saada kattavampaan valvontaan, jotta velkaantumiseen liittyvät epäkohdat vähenisivät.

Hyviä lainanmyöntökäytäntöjä ja oman talouden hallintaa voitaisiin edistää perustamalla Suomeen positiivinen luottorekisteri. Luottorekisteri olisi hyödyksi myös kotitalouksien velkaantuneisuuden arvioinnissa. Suomen Pankki tulee osaltaan lisäämään tietoa kokonaisvelkaantumisesta aloittamalla tiedonkeruun pankkisektorin ulkopuolisten lainanantajien myöntämistä luotoista.

Helsingissä 8.5.2019

Marja Nykänen
Johtokunnan varapuheenjohtaja

Asiasanat

luottorekisteri, makrovakausvälineet, rahoitusvakaus