

BLOGI

Blogi: Iso paha susi puhaltaa lainapeitteen pois

Rahoitusvakaus | 16.12.2016 | Jukka Vauhkonen

KIRJOITTAJA



Jukka Vauhkonen
Vanhempi neuvonantaja

Jos porsas laittaa talonsa katoksi kevyen lainapeitteen, niin iso paha susi puhaltaa sen pois. Viisas porsas rakentaa taloonsa rajumyrskyinkin kestävä katon.

Suomessa otettiin heinäkuun 2016 alussa käyttöön asuntolainojen enimmäisluototussuhde ("lainakatto") suojaamaan kotitalouksia, rahoitusjärjestelmää ja kansantaloutta asuntomarkkinoiden myrskyiltä.¹ Valitettavasti lainakaton piirustukset laadittiin sellaisiksi, että valmistunut katto muistuttaa enemmän laiskan porsaan levittämää lainapeitettä kuin kattomestarin rakentamaa jämerää tiilikattoa.²

Toisin kuin useimmissa muissa lainakattoa käyttävissä maissa, Suomessa lainakaton laskennassa vakuuksiksi hyväksytään hankittavan asunnon lisäksi monia muita esine- ja finanssivakuuksia, kuten kesämökki tai rahasto-osuudet ja osakkeet. Tämän seurauksena asuntolainan enimmäismäärä voi olla asunnon hankintahintaa suurempi, jos lainanhakijalla on käytettävissään asunnon lisäksi paljon muita vakuuksia.

Hyväksyttävien vakuuksien laajan kirjon vuoksi lainakaton koon laskeminen voi olla joissain tapauksissa hyvin monimutkaista. Monimutkaista sääntelyä on helpompi kiertää kuin yksinkertaista.

Toki lainapeitteen kaltainen lainakatto on parempi kuin ei kattoa lainkaan. Paremminkin sadetta ja tuulta kestävä katto kuitenkin saataisiin, jos lainakaton korkeus sidottaisiin pelkästään hankittavan asunnon arvoon.

Hyvä kattokaan ei pelasta porsasta sudelta, jos talon ovesta on läpiruostunut lukko. Lainakatto voi olla tehoton voimakkaassa noususuhdanteessa, jossa asuntojen hintojen ja samalla vakuusarvojen

nousu kannustaa yhä suurempien asuntolainojen nostamiseen, mikä edelleen ruokkii asuntojen hintojen ja vakuusarvojen nousua.

Asuntolainan enimmäiskoon sitominen asuntovakuuden lisäksi lainanhakijan lainanhoitokykyyn – toimenpide, jota muun muassa Kansainvälinen valuuttarahasto IMF ja Suomen Pankki Suomelle suosittelevat – jarruttaisi asuntoluotonannon ja asuntojen hintojen välistä ajoittain vaarallista vuorovaikutusta ja täydentäisi lainakattoa.³ Suden on vaikeampi päästä porsaan taloon, jos talossa on vankan katon lisäksi turvalukittu ovi.

Asiasanat

asuntolainat, lainakatto