Blogi

Blogi: Miksi kahdeksaa maata varoitettiin asuntomarkkinoiden haavoittuvuuksista?

Suomen talous, Rahoitusvakaus | 09.12.2016 | Hanna Putkuri

KIRJOITTAJA



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Euroopan järjestelmäriskikomitea varoitti Suomea ja seitsemää muuta maata niiden asuntomarkkinoihin liittyvistä keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista.

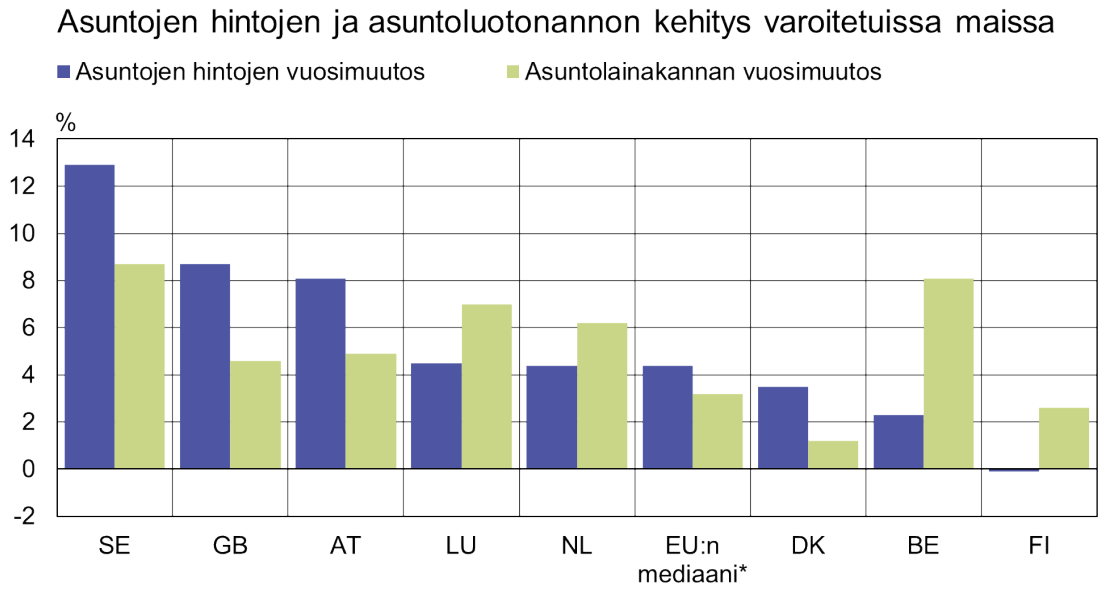
Euroopan järjestelmäriskikomitea varoitti Suomea ja seitsemää muuta maata niiden asuntomarkkinoihin liittyvistä keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista. Varoitettujen maiden kotitaloudet ovat historiallisen velkaantuneita, ja osassa maista asuntomarkkinoilla on ylikuumenemisen merkkejä. Varoitukset perustuvat paitsi vakautta uhkaavaan kehitykseen myös puutteisiin keinoissa, joilla tilanteeseen voitaisiin vaikuttaa.

Finanssikriisin jälkeen perustetun komitean vastuulla on valvoa EU:n rahoitusjärjestelmän vakautta ja tarvittaessa antaa varoituksia ja suosituksia vakautta uhkaavien riskien lieventämiseksi. Tavoitteena on siis huolehtia siitä, että kriisiin johtaneilta velkavetoisilta ylilyönneiltä jatkossa vältyttäisiin. Varoitukset nostavat esiin merkittävät riskit ja niiden lähteet mutta eivät sisällä toimenpidesuosituksia. On kuitenkin tärkeää, että havaittuihin epäkohtiin puututaan.

Komitean marraskuussa 2016 julkistamat varoitukset perustuvat kotitalouksien velkaantumista, asuntojen hintoja ja pankkisektoria koskevaan EU:n laajuiseen arvioon. Haavoittuvuuksien lisäksi komitea arvioi riskien lieventämiseksi tehtyjä toimenpiteitä sekä valtuuksia toimia, jos riskit uhkaavat edelleen kasvaa. Varoitetuille maille on yhteistä, että viranomaisten keinovalikoimassa eli ns. makrovakausvälineistössä on monipuolistamisen ja täydentämisen varaa. Komitea arvioi, että tehdyt toimet tai välittömästi käytettävissä olevat lisäkeinot eivät välttämättä ole riittäviä haavoittuvuuksiin nähden.[1] Joissakin maissa velkaantumista voitaisiin hillitä tehokkaammin esimerkiksi sitomalla lainan enimmäiskoko luotonottajan tuloihin.

Varoitettujen maiden haavoittuvuuksissa on sekä yhtäläisyyksiä että eroja. Yhteistä on kotitalouksien suuri velkaantuneisuus sekä maan omassa että EU:n mittapuussa (kuvio 1). Velan huomattava keskittyminen velkaantuneimmille kotitalouksille voimistaa Suomen ja Belgian uhkia. Historiallisen suuri velkaantuneisuus kasvattaa laskusuhdanteessa riskiä, että asuntojen hinnat laskevat, luottotappiot kasvavat ja kotitaloudet supistavat kulutustaan, mikä heikentäisi talouskehitystä entisestään. Pahimmillaan yhtäaikaiset asuntomarkkina-, rahoitus- ja talouskriisit aiheuttavat yhteiskunnalle erittäin suuria kustannuksia.

Kuvio 1.



* Puolessa EU-maista muutos vuotta aiemmasta oli tätä suurempi, puolessa pienempi.
Lähde: ESRB report on vulnerabilities in the EU residential real estate sector (2016).

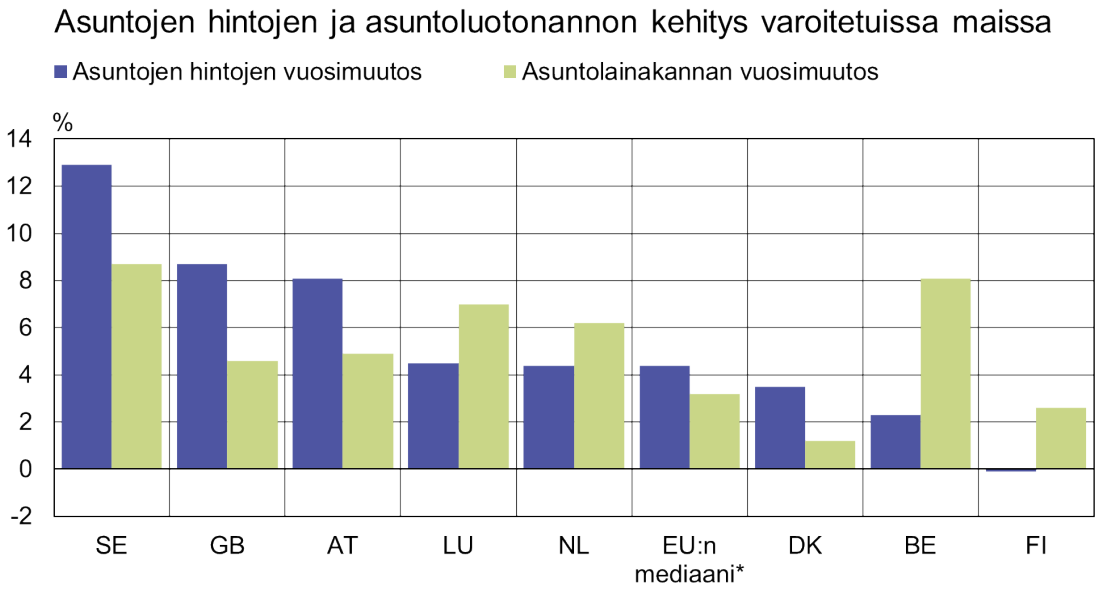
2.12.2016
eurojatalous.fi

Varoitettujen maiden suhdannetilanteet poikkeavat toisistaan merkittävästi, mikä on näkynyt myös asuntomarkkinoiden ja luotonannon viimeaikaisessa kehityksessä (kuvio 2). Komitean mukaan ripeä velkaantuminen ja/tai asuntojen hintojen nopea nousu ja mahdollinen yliarvostus kasvattavat haavoittuvuuksia etenkin Ruotsissa, Isossa-Britanniassa, Itävallassa, Luxemburgissa ja Belgiassa. Matala korkotaso on osaltaan vauhdittanut luotonannon kasvua ja asuntojen hintojen nousua. Kansalliset tekijät, kuten väestön kehitys, asuntopolitiikka, verotus ja lainojen takaisinmaksukäytännöt, kuitenkin selittävät maiden välisiä suuria eroja. Myös maiden sisäiset alueelliset erot ovat huomattavia; esimerkiksi Tanskassa asuntojen hinnat ovat nousseet huolestuttavan nopeasti suurissa kaupungeissa.

Suomessa kansainvälisen finanssikriisin jälkeinen taantuma näkyi asuntomarkkinoilla pitkäaikaisena mutta pehmeänä laskusuhdanteena. Tämä on pitänyt asuntojen hintakehityksen

viime vuosina maltillisena, joskin hinnat ovat kehittyneet eri tahtiin kasvukeskuksissa ja muualla maassa. Samalla lyhyen aikavälin vakausriskit ovat tasaantuneet (ks. myös Suomen Pankin vakausarvio). Komitea ei näe Suomessa merkkejä asuntojen hintojen yliarvostuksesta mutta pitää kuitenkin mahdollisena, että talouden ennakoitua huonompi kehitys voisi sysätä hinnat laskuun.

Kuvio 2.



* Puolessa EU-maista muutos vuotta aiemmasta oli tätä suurempi, puolessa pienempi.
Lähde: ESRB report on vulnerabilities in the EU residential real estate sector (2016).

2.12.2016
eurojatalous.fi

Komitean mukaan pohjoismaisten luottolaitosten tiiviit keskinäiset kytkökset osaltaan voimistavat Ruotsin, Tanskan ja Suomen haavoittuvuutta asuntomarkkinoiden riskeille ja niiden välittymiselle maiden rajojen yli. Lisäksi komitea kiinnittää huomiota siihen, että Suomessa ja Belgiassa joidenkin pankkien vakavaraisuuslaskennassaan soveltamat asuntolainojen keskimääräiset riskipainot ovat kansainvälisesti vertaillen pienet. Mitä pienempi tämä riskipaino on, sitä vähemmän luottolaitoksella tulee olla omaa pääomaa suhteessa myöntämiensä asuntolainojen määrään mahdollisia tappioita varten.

Palovaroittimien tehtävänä on tunnistaa savu ennen tulta ja antaa aikaa käytettävissä oleviin palontorjuntatoimiin. Myös finanssikriisien torjumiseksi tarvittavien välineiden on oltava ajoissa käyttövalmiina. Riskien alkaessa toteutua toimintavalmiuksien luominen on auttamattomasti myöhässä. Samaan aikaan vaakakupissa painaa huoli, että velkaantumisen hillitseminen tyrehdyttää talouskasvua, jonka elpymistä on Suomessakin saatu odottaa jo varsin pitkään. Siksi toimenpiteiden ajoituksessa on otettava huomioon vallitseva taloustilanne ja muut asuntomarkkinoihin, luotonantoon ja luottolaitosten riskinkantokykyyn vaikuttavat toimet.

Vahvasti velkavetoisella talouskasvulla ei kuitenkaan ole kestävää pohjaa.

Asiasanat

asuntomarkkinat, makrovakausvälineet, rahoitusvakaus, velkaantuminen