Blogi

Asuntomarkkinat Euroopassa – missä riski, sinne varoitus tai suositus

Kansainvälinen talous, Rahoitusvakaus | 23.09.2019 | Hanna Putkuri

KIRJOITTAJA



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Vuonna 2016 Euroopan järjestelmäriskikomitea varoitti Suomea asuntomarkkinoihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Varoitus on yhä aiheellinen.

Kolmisen vuotta sitten, marraskuussa 2016, Euroopan järjestelmäriskikomitea varoitti Suomea asuntomarkkinoihin liittyvistä keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista – erityisesti kotitalouksien suuresta ja kasvavasta velkaantuneisuudesta. Varoitus on yhä aiheellinen. Komitea suosittelee nyt muun muassa, että Finanssivalvonnan johtokunnalle annetaan lainsäädännössä nykyistä enemmän keinoja torjua kotitalouksien velkaantumisesta aiheutuvia riskejä (ks. tarkemmin Rahoitusvakauden vahtikoira murisee suomalaisten kotitalouksien velkaantumisesta).

Suomi ei ole tilanteessa yksin. Komitean varoitukset ja suositukset perustuvat Euroopan talousalueen laajuiseen arvioon. Arvion perusteella asuntomarkkinoiden riskit ovat huomattavia 19 maassa. Osassa maista kansalliset viranomaiset ovat kuitenkin toistaiseksi tehneet riittävästi toimia, jotka lieventävät havaittuja riskejä ja vahvistavat lainanottajien ja pankkien kykyä kestää riskien mahdollisia seurauksia. Viranomaiset ovat esimerkiksi käyttäneet aktiivisesti asuntoluotonantoon kohdistuvia makrovakauspolitiikan välineitä, kuten erilaisia lainakattoja ja takaisinmaksuvelvoitteita, jotka hillitsevät velkaantumista.

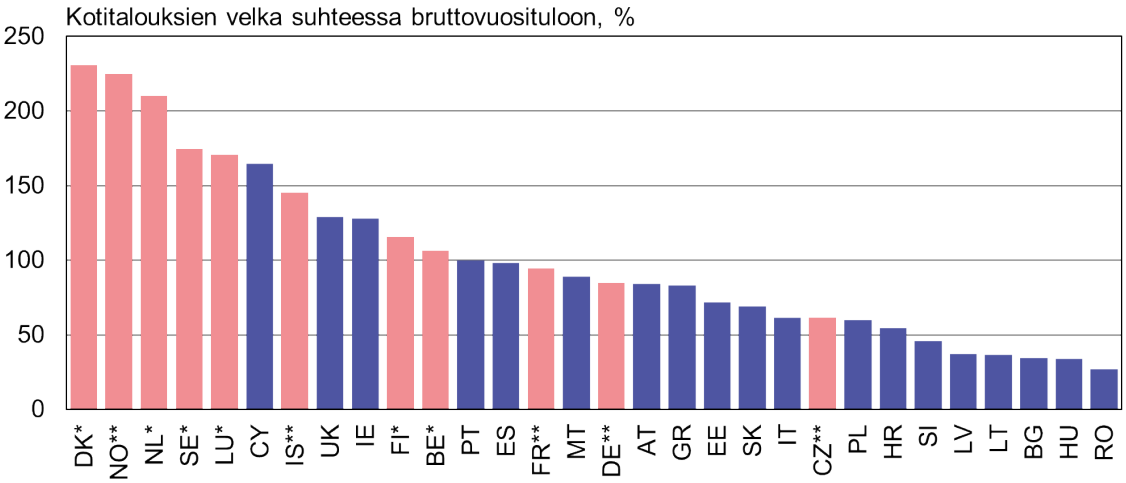
Komitea havaitsi osassa maista puutteita tehtyjen politiikkatoimien voimakkuudessa ja oikeudellisessa sitovuudessa sekä viranomaisten käytettävissä olevissa lisäkeinoissa. Puutteita oli kaikissa Pohjoismaissa, Belgiassa, Tsekissä, Saksassa, Ranskassa, Luxemburgissa ja Alankomaissa. Komitea antoi ensikertalaisille varoituksen riskeistä, kun taas Suomi ja osa muista vuonna 2016 varoitetuista maista saivat suosituksen tarpeellisista korjaavista toimista. Komitea jatkaa riskien seuraamista ja seuraa myös antamiensa suositusten noudattamista.

Varoituksen tai suosituksen saaneiden maiden haavoittuvuuksissa on sekä yhtäläisyyksiä että eroja. Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus, runsas asuntoluotonanto, asuntojen kalleus ja asuntojen hintojen nopea nousu ovat tyypillisiä riskien lähteitä. Myös rakenteelliset tekijät, kuten asuntojen riittämätön tarjonta ja asuntolainoihin liittyvät veroedut, voivat lisätä kotitalouksien velkaantumista ja vauhdittaa asuntojen hintojen nousua. Komitea kehottaakin osaa maista tarkastelemaan laajasti talouspolitiikan eri lohkoja, jotta haavoittuvuuksien kasvua voitaisiin hillitä nykyistä paremmin.

Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin ovat kasvaneet monissa maissa huolestuttavan suuriksi, kun mittapuuna käytetään kansainvälistä vertailua tai maiden omaa historiaa (kuvio 1). Komitean arvion mukaan asuntomarkkinoihin ja velkaantumiseen liittyvät rakenteelliset riskit ovat suurimmat Tanskassa, Luxemburgissa, Alankomaissa, Norjassa ja Ruotsissa. Näissä maissa kotitaloudet ovat keskimäärin velkaantuneempia kuin muissa Euroopan maissa. Osassa maista on myös viitteitä asuntojen ylihinnoittelusta, joskin maiden sisällä eri alueiden väliset erot ovat suuria.

Kuvio 1.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on huolestuttavan suurta useimmissa varoituksen tai suosituksen saaneissa maissa



Punertavalla värillä maat, jotka saivat ESRB:ltä varoituksen tai suosituksen vuonna 2019.
* Varoitus vuonna 2016 ja suositus vuonna 2019. ** Varoitus vuonna 2019.
Lähteet: Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) ja Suomen Pankki.
eurojatalous.fi
23.9.2019

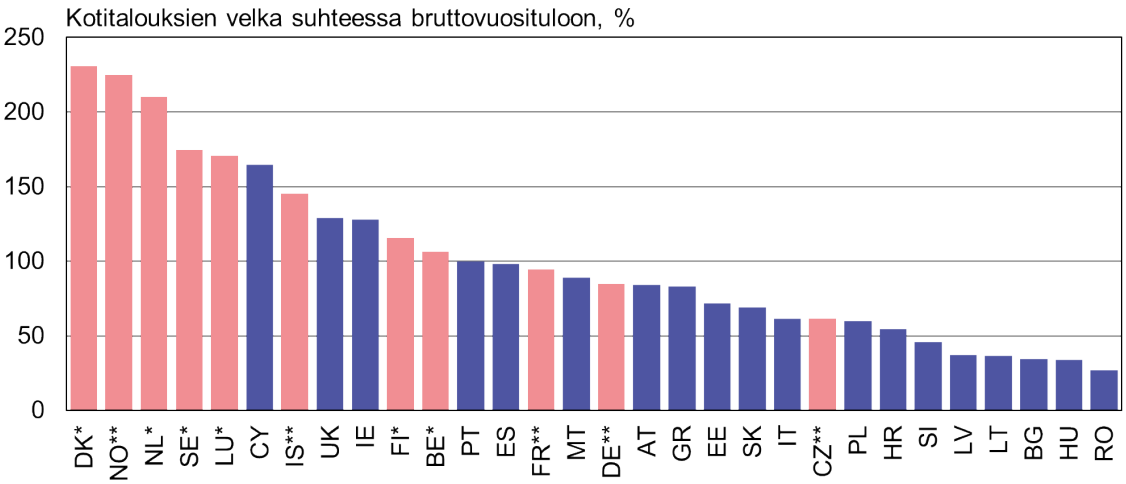
Suuri velkaantuneisuus kasvattaa riskiä, että kotitaloudet supistavat kulutustaan, jos talouskasvu alkaa hidastua tuntuvasti. Laskusuhdanteessa velanhoito voi vaikeutua ja aiemmin otetut lainat osoittautua suuriksi maksukykyyn nähden. Tällöin kotitaloudet ostavat vähemmän yritysten myymiä palveluita ja tuotteita. Yritysten mahdollisuudet työllistää ja investoida heikkenevät ja

maksuvaikeudet lisääntyvät. Tappiot kotitalouksille ja yrityksille myönnetyistä lainoista heikentävät pankkien kykyä myöntää uusia lainoja. Nämä tekijät yhdessä voimistaisivat ja pitkittäisivät talouden haitallista kierrettä.

Asuntomarkkinoiden suhdannetilanteet poikkeavat toisistaan maittain, mikä on näkynyt muun muassa eroina asuntojen hintojen nousuvauhdeissa (kuvio 2). Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen riskit ovat olleet varoituksen tai suosituksen saaneista maista suurimmat Belgiassa, Tsekissä, Saksassa, Luxemburgissa, Alankomaissa ja Ruotsissa. Riskien lähteet vaihtelevat maittain ja alueittain. Esimerkiksi asuntojen hintojen nopea nousu, asuntoluotonannon ripeä kasvu tai lainaehtojen höltyminen voivat yhdessä kasvattaa asuntojen hintakuplan ja sen puhkeamisen riskiä.

Kuvio 2.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on huolestuttavan suurta useimmissa varoituksen tai suosituksen saaneissa maissa



Punertavalla värillä maat, jotka saivat ESRB:ltä varoituksen tai suosituksen vuonna 2019.
* Varoitus vuonna 2016 ja suositus vuonna 2019. ** Varoitus vuonna 2019.
Lähteet: Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) ja Suomen Pankki.
eurojatalous.fi
23.9.2019

Rahoitusvakaudesta vastaavat viranomaiset kiinnittävät asuntoluotonannon ja kotitalouksien velkaantumisen riskeihin syystäkin erityistä huomiota. Asuntomarkkinoihin kytkeytyneet finanssikriisit ovat toistuvasti koetelleet kansainvälistä rahoitusjärjestelmää ja taloutta. Yhden luonnehdinnan mukaan finanssikriisit ovat nousukausia, jotka ovat päättyneet romahdukseen – *booms gone bust*. Talousnäkymien heikentyminen Euroopassa kasvattaa riskiä, että pitkään kypsyneet haavoittuvuudet alkavat purkautua ja aiheuttavat laskusuhdanteessa tappioita. Samaan aikaan on myös varottava kylvämästä uusien kriisien siemeniä.

Asiasanat

asuntojen hinnat, asuntomarkkinat, makrovakauspolitiikka, rahoitusvakaus, velkaantuminen