Blogi

Rahoitusvakauden vahtikoira murisee suomalaisten kotitalouksien velkaantumisesta

Rahoitusvakaus | 23.09.2019 | Jukka Vauhkonen

KIRJOITTAJA



Jukka Vauhkonen
Vanhempi neuvonantaja

Euroopan järjestelmäriskikomitea suosittelee, että Suomessa lainanantajaa vaadittaisiin uutta lainaa myöntäessään ottamaan huomioon lainanhakijan kokonaisvelkojen määrä.

Byrokraattisen pölyiseltä kuulostava EU-elin nimeltään Euroopan järjestelmäriskikomitea (European Systemic Risk Board, ESRB) julkisti tänään (23.9.2019) suosituksensa suomalaisten kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi (ks. suositus ja Suomen Pankin tiedote). Onko tässä taas sellainen komitea, joka suunnittelee hevosta, mutta saa aikaan kamelin? Mitä se Suomelle viisaudessaan neuvoo?

Kuivakkaasti nimetyllä komitealla on itse asiassa valtavan tärkeä tehtävä: se auttaa EU-maiden kansallisia viranomaisia havaitsemaan sellaisia rahoitusjärjestelmän ja talouden riskejä ja haavoittuvuuksia, jotka voisivat pahimmillaan johtaa talous- ja finanssikriiseihin tai ainakin voimistaa niitä. Vaarallisiksi arvioimistaan riskeistä tämä rahoitusvakauden vahtikoira ensin haukahtaa (antaa varoituksen riskeistä), ja jos se ei auta, ärisee kuuluvasti (antaa suosituksia tilanteen korjaamiseksi). (Ks. Hanna Putkurin blogi.)

Komitea varoitti Suomea jo vuonna 2016 riskeistä, joita kotitalouksien runsas velkaantuneisuus yhdessä asuntomarkkinoiden häiriöiden kanssa voisi Suomen taloudelle keskipitkällä aikavälillä aiheuttaa. Nyt komitea ei tyydy enää varoittelemaan, vaan lyö pöytään konkreettisen ehdotuspatteriston Suomen lainsäätäjien ja viranomaisten sulateltavaksi.

Komitea suosittelee, että Suomessa lainanantajaa vaadittaisiin uutta lainaa myöntäessään ottamaan huomioon lainanhakijan kokonaisvelkojen määrä. Myönnettävän uuden lainan ja

lainanhakijan muiden lainojen yhteismäärä – eli kokonaisvelka – suhteessa lainanhakijan vuosituloihin ei saisi ylittää tälle suhdeluvulle asetettavaa enimmäistasoa, *enimmäisvelkasuhdetta* (debt-to-income cap, DTI). Vaihtoehtoisesti uuden lainan enimmäiskoko tulisi mitoittaa siten, etteivät lainanhakijan velkojen yhteenlasketut vuosittaiset lyhennykset ja korkomenot suhteessa lainanhakijan vuosittaisiin käytettävissä oleviin tuloihin ylittäisi tälle suhdeluvulle säädettävää ylärajaa, *enimmäisvelanhoitorasitetta* (debt service to income cap, DSTI).

Uusien asuntolainojen enimmäiskokoa rajoitetaan Suomessa jo nykyisin asuntolainojen enimmäisluototussuhteella (loan-to-collateral cap, LTC). Tällä ns. lainakatolla määritellään, kuinka paljon lainanhakija voi enintään saada asuntolainaa suhteessa lainanantajalle tarjoamiensa lainan vakuuksien arvoon. Useissa muissa maissa ainoastaan lainalla hankittava asunto sallitaan lainanottajan luototussuhteen laskennassa hyväksyttäväksi vakuudeksi (loan-to-value cap, LTV). Suomessa tämä hyväksyttävien vakuuksien joukko on laajempi. Nyt järjestelmäriskikomitea suosittelee Suomeakin sallimaan vain kiinteistöomaisuuden ainoana luototussuhteen laskennassa hyväksyttävänä vakuutena.

Komitea myös patistaa Suomea rajoittamaan uusien lainojen enimmäispituutta. Koska lainsäädännön muuttaminen komitean ehdotusten mukaiseksi veisi aikansa, komitea kehottaa Suomen viranomaisia – käytännössä Finanssivalvontaa – antamaan lainanantajille suosituksen noudattaa ehdottamiaan rajoituksia jo ennen niitä koskevien lakien mahdollista voimaantuloa.

Epäilijöillä saattaa olla houkutus kuitata järjestelmäriskikomitean suositukset hermoherkän vahdin yli-innokkaana leukojen louskutuksena. Onhan suomalaisten kotitalouksien velkaantumisen kasvu viime vuosina rauhoittunut, ja velat ovat pienempiä kuin esimerkiksi muissa Pohjoismaissa. Asuntojen hinnoissakaan ei ole ollut mainittavaa nousua juuri muualla kuin muutamien kasvukeskusten ydinkeskustoissa. Pankkien vakavaraisuusvaatimuksia on monin tavoin kiristetty ja kotitalouksien velkaantumista jarrutettu enimmäisluototussuhteen tiukennuksella ja asuntolainojen korkomenojen verovähennyskelpoisuuden rajoittamisella. Varttuneimmat ja taloushistorian ystävät puolestaan muistuttavat, ettei asuntolainoista koitunut pankeille suuria luottotappioita edes Suomen 1990-luvun talous- ja pankkikriisin yhteydessä.

Lainsäätäjien ja viranomaisten on kuitenkin järkevää varautua vaaroihin jo hyvissä ajoin. Vaikka velkaantuneisuuden kasvu on hidastunut, kotitalouksien velkataakka on ennätyssuuri. Kasvava osuus veloista on taloyhtiölainoja ja kulutusluottoja, joihin liittyy erilaisia riskejä kuin tavallisiin asuntolainoihin. Tehostunut sääntely kylläkin pienentää pankkikriisien todennäköisyyttä, mutta ei riittävästi varmista kotitalouksien lainanhoitokykyä. Ja kuten Suomen Pankki on toistuvasti varoittanut, kotitalouksien suuri velkataakka on riski koko Suomen taloudelle, joka kriisitilanteissa kärsisi velkaantuneen kotitaloussektorin ahdingosta ja supistuvasta kulutuksesta.

Vahtikoiran äyskähdykset kannattaa ottaa varteen. Suomen on syytä tavoitella hyväksymismerkintöjä, kun järjestelmäriskikomitea vuosina 2021–2023 arvioi suositustensa noudattamista.

Asiasanat

asuntomarkkinat, makrovakauspolitiikka, makrovakausvälineet, rahoitusvakaus, velkaantuminen