Blogi

Velkakatto ei estä asuntokauppoja

Rahoitusvakaus | 07.05.2021 | Katja Taipalus

KIRJOITTAJA



Katja Taipalus
Osastopäällikkö

Pankeille jää liikkumavaraa myöntää myös suurempia lainoja harkintansa mukaan.

Tällä viikolla esiin nostamamme ehdotus velkakatosta on herättänyt paljon keskustelua ja arvostelua. Osa alan toimijoista on ollut huolissaan, että nykyiseen verrattuna velkakatto rajoittaisi merkittävästi ihmisten mahdollisuuksia saada asuntolainaa. Velkakaton on arveltu rajoittavan erityisesti nuorten ja ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia hankkia asunto. Lisäksi on esitetty, että tavallisten kotitalouksien mahdollisuudet hankkia asuntoa kasvukeskuksista vaikeutuisivat ja mahdollisuudet muuttaa työn perässä heikentyisivät.

Monta vakavaa väitettä, mutta puoltavatko faktat niitä?

Tuoreessa Euro ja Talous -artikkelissa käydään perusteellisesti läpi arvioita ehdotetun velkakaton vaikutuksista. Arviot perustuvat aineistoon, joka sisältää kotimaisten pankkien myöntämät uudet asuntoluotot ja lainanottajien muut velat. Aineisto tarjoaa vahvan pohjan arvioida ehdotuksen vaikutuksia käytännössä.

Uusien asuntovelallisten kokonaisvelat ovat keskimäärin suurempia kuin kaksi vuotta sitten, jolloin valtiovarainministeriön työryhmä teki alkuperäisen esityksen velkakatosta. Koska velkakaton ei haluta äkillisesti muuttavan lainakäytäntöjä, esitämme katon asettamista korkeammalle tasolle kuin työryhmän alkuperäisessä esityksessä. Velkakatto pitäisi nyt asettaa 500 prosenttiin eli lainaa olisi mahdollista saada viisinkertaisesti asuntovelallisen kotitalouden bruttovuosituloihin nähden. Tälle tasolle asetettu velkakatto mahdollistaisi luottojen myöntämisen pitkälti nykyiseen tapaan. Luotonanto ei merkittävästi kiristyisi tämänhetkiseen verrattuna, mikä viimepäivien keskustelussa on ollut huolena.

Liian vähäiselle huomiolle on keskustelussa jäänyt se, että velkakattoehdotukseen sisältyy myös

huomattava joustovara, jota pankki voisi käyttää. Tämä liikkumavara antaa pankille mahdollisuuden myöntää luoton, vaikka lainanhakijan kokonaisvelat muodostuisivat suuremmiksi kuin viisinkertaisiksi suhteessa lainanhakijan vuosituloihin. Näitä luottoja voitaisiin antaa 15 prosenttia kaikista pankin myöntämistä kotitalousluotoista (euromäärästä). Joustovaran kohdentamisesta päättäisivät pankit. Sen avulla voitaisiin varmistaa, että esimerkiksi ensiasunnon ostajat ja työn perässä muuttajat pystyisivät hankkimaan asuntoja myös kasvukeskuksista. Lainansaanti ja lainan koko riippuisivat viime kädessä pankin harkinnasta ja lainanottajan maksukyvystä, kuten nykyisinkin.

Vaikka asuntolainan alkuperäinen toivottu koko ja hakijan muut lainat yhteensä ylittäisivät velkakaton eli olisivat suuremmat kuin kotitalouden viisinkertaiset vuositulot, eikä pankki haluaisi käyttää joustovaraa luoton myöntämiseen, tämä ei automaattisesti tarkoittaisi, että asuntolainanhakija jäisi ilman luottoa. Hän voisi sen edelleen saada, mutta mahdollisesti hieman pienempänä.

Vaikka velkakatto asetettaisiin, vaikuttaisi siltä, että hyvin suuri osa nykyisen kaltaisista lainoista voitaisiin edelleen myöntää. Aineiston perusteella velkakatto ei kohdentuisi erityisesti ensiasunnonostajiin, joilla on muihin lainanhakijoihin verrattuna harvemmin niin paljon velkaa, että se ylittäisi 500 prosentin rajan.

Positiivinen luottorekisteri tulee antamaan kattavamman tietopohjan pankkien luottopäätöksille ja luottoriskin arvioinnille. Positiivinen luottorekisteri lisää myös tietoa ylivelkaantumisen uhkasta, mutta sekään ei vielä yksin anna tehokkaita työkaluja, joilla velkaantumisen kasvua voi hillitä.

Suuri vaara piileekin siinä, jos kotitalouksien velat kasvavat rajatta. Tällä on vaikutusta siihen, miten paljon asunnoista ollaan valmiita ja pystytään maksamaan. Velkojen kasvu voi siis vaikuttaa osaltaan asuntojen hintakehitykseen. Jo nyt velka-tulosuhteet ovat selvästi suuremmat kasvukeskuksissa kuin muualla Suomessa. Nämä ovat myös alueita, joissa asuntojen hinnat ovat kehittyneet vahvimmin. Toki asuntojen hintakehityksen taustalla vaikuttaa myös monia muita tekijöitä.

Lopuksi on hyvä muistuttaa siitä, mitkä ovat ne vakavat syyt, joiden vuoksi velkakatto on tärkeä saada käyttöön. Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus on uhka koko kansantaloudelle. Sen lisäksi, että kotitalouksien liiallinen velkaantuminen on haitallista yksittäisille kotitalouksille, on velkaantumisen ja finanssikriisiä seuraavan taantuman välillä tunnistettu yhteys: kotitalouksien voimakas velkaantumisen kasvu ja korkea velkaantumisen taso kriisiä edeltävinä vuosina ovat johtaneet siihen, että kriisiä seuraava talouden taantuma on syvempi ja pidempi kuin muissa kriiseissä. Velkaantuneet kotitaloudet vähentävät kriisitilanteessa voimakkaasti kulutustaan ja

tämä tuntuu koko kansantaloudessa.

Velkakatto on tärkeä monista syistä. Se vaimentaisi talouden heilahteluja. Sillä pyritään rajoittamaan tuloihinsa nähden runsaasti velkaantuneiden kotitalouksien osuuden kasvua. Jos tämä runsaasti velkaantuneiden joukko kasvaa, kasvaa myös todennäköisyys sille, että kriisitilanteessa talouden taantuma on vakavampi, syvempi ja pidempi.

Asiasanat

asuntolainat, pankit, velkakatto