

BLOGI

Asuntomarkkinoiden riskit ovat kasvaneet Euroopassa

Rahoitusvakaus | 14.02.2022 | Hanna Putkuri

KIRJOITTAJA



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Euroopan järjestelmäriskikomitean tuoreen [raportin](#) (11.2.2022) mukaan asuntomarkkinoiden haavoittuvuudet ovat viime vuosina kasvaneet useimmissa Euroopan maissa. Komitea valvoo rahoitusjärjestelmän vakautta ja pyrkii ehkäisemään riskejä, jotka toteutuessaan voisivat vaarantaa vakauden ja vaikuttaa talouteen pitkään erittäin haitallisesti.

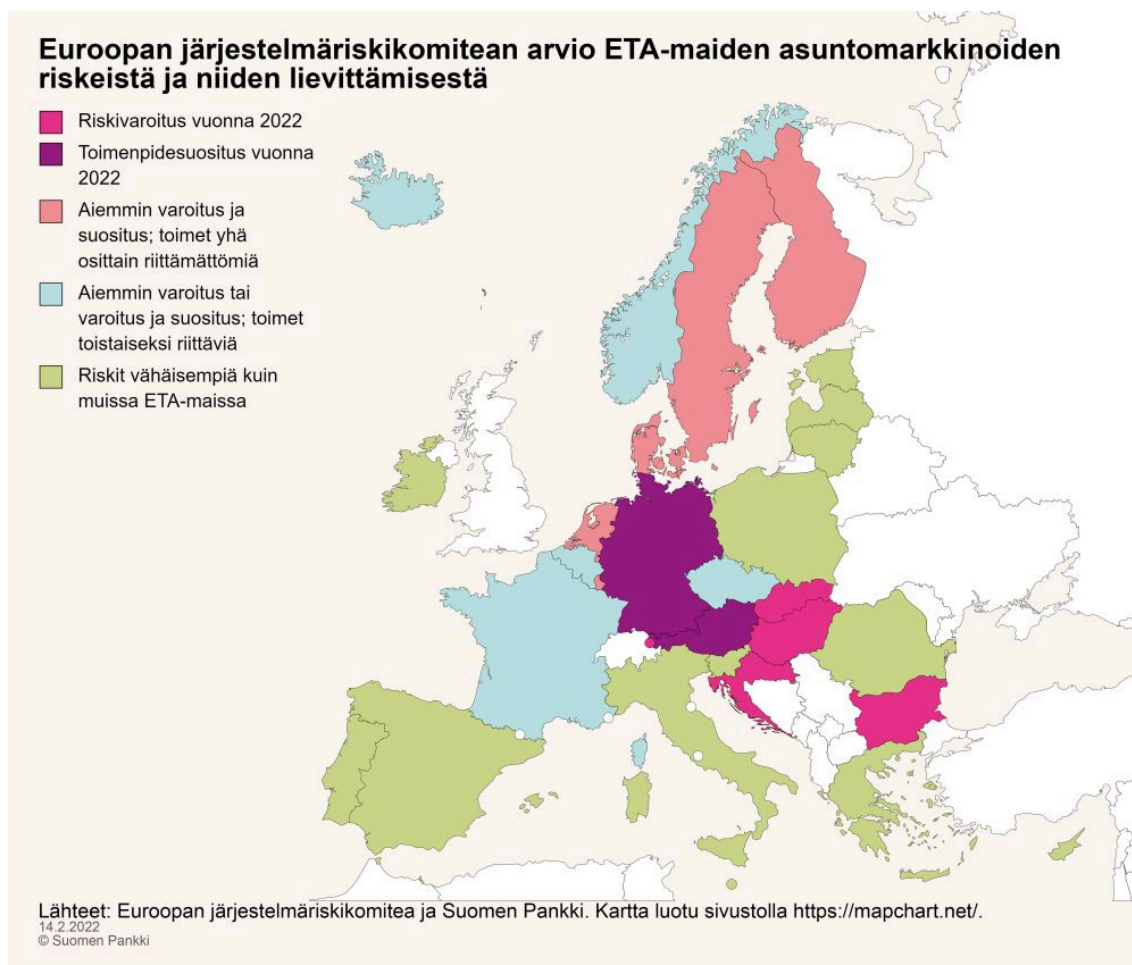
Riskit asuntomarkkinoilla kasvavat, kun asuntoluotonanto lisääntyy nopeasti, luotonannon ehdot höltyvät tai kotitalouksien velkaantuneisuus kasvaa suureksi suhteessa lainanottajien maksukykyyn. Riskejä lisää myös se, jos asuntojen hinnat nousevat vauhdilla, odotukset nousun jatkumisesta voimistavat asuntojen kysyntää tai asunnot osoittautuvat laajalti kestäättömän kalliiksi.

Asuntokauppa toipui Euroopassa nopeasti koronapandemian aiheuttamasta äkkipysähdyksestä. Asuntojen hinnat ovat nousseet paikoitellen nopeasti, mikä on lisännyt huolta mahdollisista hintakuplista. Kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät riskit ovat pysyneet ennallaan tai kasvaneet entisestään monissa maissa.

Järjestelmäriskikomitea varoittaa riskeistä

Euroopan järjestelmäriskikomitea on vuosina [2016](#), [2019](#) ja [2022](#) varoittanut kaikkiaan 18 Euroopan talousalueen maata niiden asuntomarkkinoiden riskeistä. Helmikuussa 2022 varoituksen saivat Bulgaria, Kroatia, Unkari, Liechtenstein ja Slovakia (kuvio). Riskit ovat yhä merkittäviä myös monissa varoituksen aiemmin saaneissa maissa.

Kuvio 1.



Varoitukset perustuvat komitean arvioon asuntomarkkinoihin liittyvistä keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista ja niistä aiheutuvista riskeistä. Varoitukset koskevat riskejä, joita komitean arvion mukaan maat eivät ole toimillaan torjuneet tai lieventäneet riittävästi. Toteutuessaan riskit voisivat koetella merkittävästi sekä taloutta että pankkeja.

Suurimmat riskien lähteet vaihtelevat maittain. Komitean vuonna 2022 varoittamissa maissa merkittävimmät haavoittuvuudet liittyvät kotitalouksien suureen velkaantuneisuuteen tai lainanannon nopeaan kasvuun (kaikissa viidessä maassa) ja asuntojen hintojen nousuun tai kalleuteen (Bulgaria, Kroatia, Unkari, Slovakia).

Riskejä lievennetty monin keinoin

Euroopan maat ovat viime vuosina lieventäneet rahoitusvakautta uhkaavia riskejä eri tavoin. Lainsäätäjät ja viranomaiset ovat hillinneet kotitalouksien velkaantumista esimerkiksi

rajoittamalla lainansaantia suhteessa vakuuksiin tai lainanottajan tuloihin. Osassa maista on otettu käyttöön asuntolainojen takaisinmaksua koskevia vaatimuksia.

Viranomaiset ovat myös vaatineet pankeilta enemmän omia varoja, jotta ne kestäisivät luotonannon riskeistä aiheutuvia suuriakin tappioita. Pankkien kyky sietää tappioita on tärkeää, jotta ne pysyvät toiminnassa vakavissakin häiriöissä. Viranomaiset ovat myös viestineet riskeistä ja antaneet pankeille erilaisia suosituksia toimista, joiden avulla riskejä voitaisiin lieventää.

Komitea suosittaa maille lisää toimenpiteitä

Euroopan järjestelmäriskikomitea on antanut vuosina 2019 ja 2022 toimenpidesuosituksia kaikkiaan kahdeksalle maalle, joita se on aiemmin varoittanut asuntomarkkinoiden riskeistä. Komitea on antanut suosituksia maille, joiden toimet varoituksen jälkeen se on arvioinut osittain riittämättömiksi riskeihin nähden.

Komitea on arvioissaan havainnut puutteita keinoissa, joita rahoitusvakaudesta vastaavilla kansallisilla viranomaisilla on käytettävissä. Puutteita on tunnistettu myös jo tehtyjen toimien voimakkuudessa ja oikeudellisessa sitovuudessa. Osassa maista vahvemmat ja kattavammat toimet edellyttäisivät muutoksia kansalliseen lainsäädäntöön.

Vuonna 2022 komitea suosittaa Itävaltaa ja Saksaa ottamaan käyttöön esimerkiksi sitovan katon kotitalouksien veloille tai niiden hoitomenoille suhteessa velallisen tuloihin. Lisäksi kummankin maan tulisi varmistaa, että luottolaitokset ovat riittävän vakavaraisia, jotta ne kestävät tunnistetut riskit ja haavoittuvuudet.

Varoituksilla ja suosituksilla hyvä tarkoitus

Komitean arvion mukaan lainsäätäjien ja/tai viranomaisten toimet ovat yhä osittain riittämättömiä myös osassa niistä maista, jotka saivat riskivaroituksen vuonna 2016 ja toimenpidesuosituksen kolme vuotta myöhemmin. Näitä maita ovat Tanska, Suomi, Luxemburg, Alankomaat ja Ruotsi (ks. tarkemmin [Suomi sai arvion asuntomarkkinoiden riskejä vähentävistä toimistaan](#)).

Joissakin varoituksen tai suosituksen aiemmin saaneista maista lainsäädännön muutokset ja viranomaisten toimet ovat sen sijaan olleet sittemmin toistaiseksi riittäviä. Näitä maita ovat Belgia, Tšekki, Ranska, Islanti ja Norja. Näissäkin maissa asuntomarkkinoiden haavoittuvuudet ovat kuitenkin yhä huomattavia ja riskien kehitystä on seurattava.

On tärkeää, että rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit ja haavoittuvuudet tunnistetaan ajoissa ja niitä lievennetään parhaiden käytäntöjen mukaisesti. Euroopan järjestelmäriskikomitean

varoitukset ja suositukset tukevat viranomaisten työtä, jolla edistetään vakautta vahvistavia toimia ja lainsäädäntöä Suomessa ja muualla Euroopassa.

Asiasanat

asuntolainat, asuntomarkkinat, makrovakaussäilykset, rahoitusvakaus, velkaantuminen