

Kotitalouksien velkavauhtiin jarrua uusilla välineillä

4.5.2021 – Euro & talous 1/2021 – Rahoitusvakaus

Koronapandemia vaikuttaa edelleen ihmisten käyttäytymiseen ja yritysten toimintaan. Edellytykset toimintaympäristön normalisoitumiseen parantuvat kuitenkin rokotuskattavuuden kasvaessa Suomessa ja muualla. Suomen talous on kehittynyt paremmin kuin vuosi sitten pahimmissa skenaarioissa pelättiin, ja rahoitusjärjestelmä on toiminut hyvin. Odotettua parempi kehitys johtuu etenkin euroalueen ja kotimaan tukitoimista sekä yritysten ja kansalaisten sopeutumisesta poikkeusoloihin.



Asuntokauppa on käynyt enimmäkseen vilkkaana kotimaan heikosta talouskehityksestä huolimatta. Edullinen rahoitus sekä kevyet lainaehdot ovat osaltaan kiihdyttäneet kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua. Uusien asuntolainanottajien velkatulosuhteissa on nähtävissä selvää kasvua. Kotitalouksien velkaantuneisuutta ja asuntomarkkinoiden kehitystä seurataan tarkasti ja arvioidaan, vaatiiko velkaantuneisuuden kasvu viranomaisilta toimenpiteitä.

Lyhyellä aikavälillä erityisesti asumiseen liittyvää kotitalouksien velan kasvua voidaan hillitä enimmäisluototussuhteella. Enimmäisluototussuhteen tueksi tarvitaan välineitä, joilla voidaan hillitä kokonaisvelkaantumista. Euroalueen tarpeisiin mitoitettujen kevyiden rahoitusolot voivat kiihdyttää kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua edelleen. Valtiovarainministeriön työryhmän ehdottamalla välineillä voidaan ehkäistä velkavetoista ylikuumenemista ja sen jälkeen uhkaavaa taantumaa.

Valtiovarainministeriön työryhmän ehdottama tulosidonnainen velkakatto on

mitoitettavissa siten, että se mahdollistaa nykyisten ehtojen mukaisen luotonannon. Lainanantajat voivat poiketa velkakatosta ehdotukseen sisältyvän harkintavaran puitteissa. Velkakatto ei vaikuttaisi erityisesti ensiasunnon ostajiin, koska ensiasunnon ostajilla on usein vähemmän velkaa kuin asuntoa vaihtavilla kotitalouksilla.

Asunto- ja taloyhtiölainoille ehdotettu enimmäismaturiteetti hillitsisi velkaantuneisuuden kasvua. Suomalaisten asuntolainojen maturiteetit pidentyivät vuosituhanneen alussa, jolloin myös kotitalouksien velkataakka kasvoi nopeasti. Pankkien lainanmyöntökäytännöissä on eroja, minkä vuoksi enimmäismaturiteetti vaikuttaisi pankkeihin eri tavoin.

Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus rajoittaisi uudiskohteiden suuriin taloyhtiölainoihin liittyviä riskejä. Suuret yhtiölainaosuudet ja yhtiölainojen lyhennysvapaat laina-ajan alussa houkuttelevat ostamaan velanhoitokykyyn nähden kalliita asuntoja. On syytä korostaa, että rajoitus ei koskisi taloyhtiöiden peruskorjausten rahoitusta.

Suomen pankkisektori oli pandemian iskiessä vakavarainen, ja se on kyennyt luottottamaan yrityksiä ja kotitalouksia kriisin aikana. Globaalin finanssikriisin jälkeen vahvistetun sääntelyn hyödyt ovat näkyneet siinä, että rahoitusjärjestelmä on toiminut etupäässä häiriöttömästi pandemian oloissa. Pankkisektorin kyky jatkaa reaalityalouden rahoitusta olisi voinut vaikeutua, jos pankkien vakavaraisuustilanne olisi ollut heikompi. Rahoitusmarkkinasääntelyn merkitystä koko talouden toiminnalle ei voi korostaa liikaa.

Liiketoiminnaltaan terveet yritykset tarvitsevat edelleen tukitoimia selvitäkseen pitkittyneen pandemian vuoksi asetetuista liiketoiminnan rajoituksista. Pitkittynyt pandemia kasvattaa väistämättä pankkien luottoriskejä. Tämän vuoksi pankkien on edelleen perusteltua varautua luottotappioiden kasvuun, vaikka ne ovat jo kasvattaneet luottotappiovarauksiaan ja toistaiseksi kirjanneet luottotappiota odotettua vähemmän. Taloustilanne on yhä epävarma, eikä rajoitustoimien kaikkia vaikutuksia ole vielä nähty.

Helsingissä 20.4.2021

Marja Nykänen
johtokunnan varapuheenjohtaja

Avainsanat

korona, koronapandemia, kotitalouksien velkaantuminen, luottotappiot, makrovakausriskit, pankit, vakavaraisuus