BLOGI

Blogi: Suomalainen lainakatto on omaperäinen makrovakausväline

16.12.2015 – Rahoitusvakaus

KIRJOITTAJA
Jukka Topi
Johtava neuvonantaja

Makrovakauspolitiikka lähti maailmanlaajuisesti liikkeelle finanssikriisin myötä, kun havaittiin tarve ehkäistä kokonaisvaltaisesti rahoitusjärjestelmän vakaata toimintaa uhkaavia riskejä. Makrovakauspolitiikka on tarpeen Suomessakin, sillä muutoin hankalassa taloustilanteessa on tärkeää, että rahoitus välittyy jatkossakin tasapainoisesti ilman vahingollisia kriisejä tai muita vakavia häiriöitä.

Makrovakauspolitiikasta päättää Suomessa Finanssivalvonnan johtokunta. Tähän mennessä Suomessa on tehty neljä makrovakauspäätöstä. Päätöksistä huomattavin tehtiin heinäkuussa, jolloin neljälle luottolaitokselle asetettiin lisäpääomavaatimus (nk. O-SII-puskuri).

Suomessa ehkä tunnetuin makrovakauspolitiikan väline on kuitenkin lainakatto, joka tulee voimaan heinäkuussa 2016. Lainakatolla rajoitetaan asuntoluoton määrä 90 prosenttiin luotolle annetuista vakuuksista luoton myöntämisen hetkellä (lainakatto onkin toiselta nimeltään enimmäisluototussuhde). Ensiasunnon hankkijalle vastaava rajoite on 95 prosenttia. Luottolaitoslain mukaan Finanssivalvonnan johtokunta voi kiristää lainakattoa enintään 10 prosenttiyksiköllä ”rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi”.

Lainakaton odotetaan ehkäisevän asuntoluottomarkkinoiden ylikuumenemista ja sitä kautta vähentävän rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä. Rajoitteen kiristämistä perustasoltaan voidaan harkita esimerkiksi, jos asuntoluotonannon nopean kasvun arvioidaan kasvattavan pankkien riskejä tai esimerkiksi lisäävän kotitalouksien velkataakkaa liiallisesti.

Suomi ei suinkaan ole yksin tuodessaan lainakaton asuntoluottomarkkinoille. Pitkälti finanssikriisin opetuksena lainakaton tyyppisestä asuntoluottomarkkinoiden rajoitteesta on nykyisin säädetty noin puolessa EU-maista, lähimpänä esimerkiksi Ruotsissa, Tanskassa ja Baltian maissa. Kansainvälisesti puhutaan usein Loan-to-Value- eli LTV-katosta, joka rajoittaa siis myönnettävän asuntolainan (Loan) ja sen avulla hankittavan asunnon arvon (Value) suhdetta. Esimerkiksi Ruotsissa tämä katto on 85 %.

Suomen lainakatto poikkeaa vastaavista EU:ssa sovelletuista makrovakausvälineistä. Kun useissa muissa maissa asetetaan katto asuntoluoton ja nimenomaan ostettavan asunnon arvon suhteelle, Suomessa asetetaan lainakatto asuntoluoton ja sen vakuuksien suhteelle. Lainakatossa mukaan lasketaan siten itse asunnon lisäksi esimerkiksi muut annetut esinevakuudet, joita voivat olla vaikkapa kesämökki, osakkeet tai rahasto-osuudet.

Finanssivalvonta julkaisi joulukuun alussa tarkempia määräyksiä muun muassa siitä, mitä vakuuksia lainakattoa laskettaessa tulee ottaa huomioon. Määräykset rajoittavat joiltakin osin esimerkiksi sitä, miten pankkien tai vakuutusyhtiöiden myöntämät toissijaiset takaukset voidaan laskea osaksi vakuuksia lainakattolaskelmissa.

Kun arvioidaan lainakaton vaikutuksia tai mietitään sen ankaruutta, on hyvä muistaa, että se on asetetuista rajoituksista huolimatta luonteeltaan väljempi kuin vastaavat välineet monissa muissa maissa. Väljä muotoilu saattaa mahdollistaa hyvinkin suuret asuntoluotot suhteessa ostettavan asunnon hintaan. Samalla voi kärsiä lainakaton kyky toimia makrovakausvälineenä ja ehkäistä asuntoluottomarkkinoiden ylilyöntejä.

Makrovakauspolitiikka on vasta alkutaipaleellaan. Nyt on tärkeää vertailla eri maiden kokemuksia ja välineitä sekä ottaa niistä oppia, jotta rahoitusvakauden turvaamiseen löydetään parhaat mahdolliset keinot.

Avainsanat

lainakatto, finanssikriisi, rahoitusvakaus, makrovakauspolitiikka