

Blogi: Iso paha susi puhaltaa lainapeitteen pois

16.12.2016 13:00 • BLOGI •



KIRJOITTAJA

Jukka Vauhkonen

Vanhempi neuvonantaja

Jos porsas laittaa talonsa katoksi kevyen lainapeitteen, niin iso paha susi puhaltaa sen pois. Viisas porsas rakentaa taloonsa rajumyrskynkin kestävä katon.

Suomessa otettiin heinäkuun 2016 alussa käyttöön asuntolainojen enimmäisluototussuhde ("lainakatto") suojaamaan kotitalouksia, rahoitusjärjestelmää ja kansantaloutta asuntomarkkinoiden myrskyiltä.^[1] Valitettavasti lainakaton piirustukset laadittiin sellaisiksi, että valmistunut katto muistuttaa enemmän laiskan porsaan levittämää lainapeitettä kuin kattomestarin rakentamaa jämerää tiilikattoa.^[2]

Toisin kuin useimmissa muissa lainakattoa käyttävissä maissa, Suomessa lainakaton laskennassa vakuuksiksi hyväksytään hankittavan asunnon lisäksi monia muita esine- ja finanssivakuuksia, kuten kesämökki tai rahasto-osuudet ja osakkeet. Tämän seurauksena asuntolainan enimmäismäärä voi olla asunnon hankintahintaa suurempi, jos lainanhakijalla on käytettävissään asunnon lisäksi paljon muita vakuuksia.

Hyväksyttävien vakuuksien laajan kirjon vuoksi lainakaton koon laskeminen voi olla joissain tapauksissa hyvin monimutkaista. Monimutkaista sääntelyä on helpompi kiertää kuin yksinkertaista.

Toki lainapeitteen kaltainen lainakatto on parempi kuin ei kattoa lainkaan. Paremminkin sadetta ja tuulta kestävä katto kuitenkin saataisiin, jos lainakaton korkeus sidottaisiin pelkästään hankittavan asunnon arvoon.

Hyvä kattokaan ei pelasta porsasta sudelta, jos talon ovesta on läpiruostunut lukko. Lainakatto voi olla tehoton voimakkaassa noususuhdanteessa, jossa asuntojen hintojen ja samalla vakuusarvojen nousu kannustaa yhä suurempien asuntolainojen nostamiseen, mikä edelleen ruokkii asuntojen hintojen ja vakuusarvojen nousua.

1. Lainakatolla rajoitetaan asuntoluoton enimmäismäärä 90 prosenttiin luotolle annetuista vakuuksista luoton myöntämisen hetkellä (ensiasunnon hankkijalla enintään 95 prosenttiin).

2. Myös Jukka Topi tarkastelee lainakaton puutteita Suomen Pankin blogissaan, <http://www.eurojalous.fi/fi/blogit/2015-2/suomalainen-lainakatto-on-omaperainen-makrovakaustalanne/>. Sanna Atrila puolestaan arvioi Finanssivalvonnan blogissaan lainakaton ongelmia erityisesti kuluttajansuojan näkökulmasta, <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/blogit/Pages/lainakatto.aspx>.

Asuntolainan enimmäiskoon sitominen asuntovakuuden lisäksi lainanhakijan lainanhoitokykyyn – toimenpide, jota muun muassa Kansainvälinen valuuttarahasto IMF ja Suomen Pankki Suomelle suosittelevat – jarruttaisi asuntoluotonannon ja asuntojen hintojen välistä ajoittain vaarallista vuorovaikutusta ja täydentäisi lainakattoa.^[3] Suden on vaikeampi päästä porsaan taloon, jos talossa on vankan katon lisäksi turvalukittu ovi.

Avainsanat

asuntolainat, lainakatto

3. Ks. IMF:n laaja arvio Suomen rahoitusjärjestelmän riskeistä, finanssilainsäädännöstä ja rahoitusvakaudesta vastaavien viranomaisten toiminnasta, <https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2016/cr16370.pdf>, ja Suomen Pankin tuorein arvio Suomen rahoitusjärjestelmän vakaudesta, <http://www.eurojatalous.fi/fi/2016/5/suomea-varoitetaan-kotitalouksien-velasta/>.