BLOGI

Suomi sai arvion asuntomarkkinoiden riskejä vähentävistä toimistaan

14.2.2022 – Rahoitusvakaus



KIRJOITTAJA
Jukka Topi
Johtava neuvonantaja

Euroopan järjestelmäriskikomitea julkisti perjantaina 11.2. arvionsa siitä, miten Suomi ja viisi[1] muuta EU-maata ovat noudattaneet sen suosituksia toimenpiteistä, joilla asuntomarkkinoiden riskejä vähennetään. Järjestelmäriskikomitean arvio Suomen osalta ei ole erityisen mairitteleva. Kokonaisarvosana ”partially compliant” asettuu arvosteluskaalan keskivaiheille ja kertoo, että suosituksia noudatetaan vain osittain. Arvioiduista maista Alankomaat sai saman arvosanan kuin Suomi ja muut neljä tätä paremman arvion.

Järjestelmäriskikomitea antoi syksyllä 2019 Suomelle ja muille nyt arvioiduille maille suositukset, joilla makrovakauspolitiikkaa voidaan vahvistaa. Komitea suositteli toimia, joilla voitaisiin vähentää kotitalouksien kasvavaan velkaantumiseen liittyviä haavoittuvuuksia asuntomarkkinoilla. Kolme vuotta aiemmin komitea oli jo antanut maille varoitukset asuntomarkkinoiden haavoittuvuuksista.

Suomelle järjestelmäriskikomitea suositteli muun muassa, että säädettäisiin lait asuntolainojen enimmäispituudesta sekä enimmäisvelkasuhteesta, jolla rajoitettaisiin lainojen myöntämistä kotitalouksille, joilla on tuloihinsa nähden paljon velkaa. Komitea katsoi myös, että jo ennen kuin lakisääteiset rajoitteet tulisivat voimaan, rahoitusvakaudesta vastaavien viranomaisten tulisi toteuttaa niitä ei-sitovin toimin (esim. suositusten avulla).

Toimenpidearvio oli yksityiskohtainen

Kokonaisuuden lisäksi Euroopan järjestelmäriskikomitea arvioi yksittäisten toimenpidesuositusten toteuttamista. Suomen osalta heikoimman arvosanan komitea antaa lainsäädäntötoimenpiteistä, jotka liittyvät uusien velkaantumista hillitsevien makrovakausvälineiden käyttöönottoon. Tältä osin arvio on ”materially non-compliant”, eli että toimet jäävät olennaisesti suosituksista. Komitean arvion perusteluissa otetaan huomioon se, että kaikkia suositeltuja makrovakausvälineitä ei aiota sisällyttää Suomessa suunniteltuun lakiesitykseen. Perusteluissa kiinnitetään huomiota myös

1. Belgia, Tanska, Luxemburg, Alankomaat ja Ruotsi.

siihen, että suosituksen takaraja uudelle lainsäädännölle oli heinäkuun 2021 alussa, mutta toimenpiteistä ei vielä ole annettu esitystä eduskunnalle.

Muilta osin järjestelmäriskikomitean arvio oli edellistä suopeampi, mutta suosituksia ei kuitenkaan miltään osin ole noudatettu täydellisesti. Suomalaisten viranomaisten ei-sitovien toimenpiteiden katsottiin noudattavan komitean suositusta toistaiseksi vain osittain. Ei-sitovina annettuja Finanssivalvonnan johtokunnan suosituksia komitea ei pitänyt riittävinä ehkäisemään kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua.

Riskejä vähentäviä toimia on valmisteltu ja toteutettu

Vaikka järjestelmäriskikomitean julkaisemaa kriittistä arviota voi pitää hyvin perusteltuna, on muistettava, että Suomessa on kiinnitetty huomiota kotitalouksien liiallisen velkaantumisen vaaroihin. Niiden torjuntaan on myös kiinnitetty huomiota monin tavoin. Valtiovarainministeriön asettama työryhmä ehdotti syksyllä 2019 julkaistussa mietinnössään pitkälti komitean suosituksen mukaisia toimia, kuten enimmäisvelkasuhteen ja lainojen enimmäispituuden käyttöönottoa. Ministeriö on viemässä työryhmän ehdotuksia eteenpäin, mutta vain osittain. Tammikuun lopussa lausuntokierrokselle lähetetty hallituksen esitysluonnos velkaantumista ehkäisevistä välineistä ei pidä sisällään enimmäisvelkasuhdetta tai muita tulosidonnaisia lainanantoa hillitseviä välineitä.

Finanssivalvonnan johtokunta on muiden makrovakaustoimenpiteiden ohella syksystä 2020 alkaen toistuvasti suosittanut lainanantajia noudattamaan pidättyväisyyttä sellaisten lainojen myöntämisessä, jotka ovat lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suuria ja enimmäistakaisimaksuajaltaan tavanomaista pidempiä. Näillä suosituksilla on pyritty hillitsemään kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua ja myös toimimaan järjestelmäriskikomitean viranomaisille osoitetun suosituksen mukaisesti. Velkaantuneisuus on suosituksista huolimatta kuitenkin jatkanut kasvuaan, sillä riittävät sitovat rajoitukset ovat puuttuneet.

Finanssivalvonnan johtokunta ilmoitti viime vuoden lopussa, että se tarkentaa suositusta vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Tarkennetussa suosituksessa on määrä täsmentää muun muassa sitä, millaisten lainojen myöntämisessä lainanantajien tulisi noudattaa pidättyväisyyttä.

Järjestelmäriskikomitean suositukset syytä ottaa huomioon

Euroopan järjestelmäriskikomitean suositukset ja arvio siitä, miten niitä on noudatettu, ovat tärkeitä ja hyödyllisiä. Komitea arvioi rahoitusjärjestelmiin kohdistuvia riskejä ja haavoittuvuuksia koko Euroopan unionissa. Sillä on laajaan analyysiin perustuva näkemys välineistä ja toimenpiteistä, jotka ovat tarpeen pankki- ja muiden rahoituskriisien välttämiseksi. Komitean näkökannat on siis syytä ottaa tarkasti huomioon, kun Suomessa harkitaan toimia, joilla rahoitusjärjestelmän vakautta voidaan parantaa.

Ks. myös Asuntomarkkinoiden riskit ovat kasvaneet Euroopassa.

Avainsanat

asuntomarkkinat, rahoitusvakaus, asuntolainat, velkaantuminen, makrovakausvälineet