



BLOGI

Lainakattoa tarvitaan luotto- ja asuntomarkkinoiden ylilyöntien torjumiseksi

24.4.2013 • BLOGI • KIMMO VIROLAINEN

Ministeri Antti Tanskanen työryhmä esitti syksyllä 2012 yksimielisesti, että Finanssivalvonnalle (Fiva) tulisi antaa valtuudet rajoittaa pankkien myöntämien asuntoluottojen enimmäiskokoa suhteessa lainalla hankittavan asunnon arvoon. Sitovasta enimmäisluototussuhteesta käytetään myös nimitystä lainakatto ja se ilmaistaan tyypillisesti prosentteina. Asia on herättänyt varsin vilkasta keskustelua jälleen viime viikkoina.

Lainakaton vastustajat ovat perustelleet kantaansa kahdella tavalla. Ensimmäkin on esitetty, että Suomen asuntomarkkinoiden ja täällä toimivien pankkien tila ei juuri nyt edellyttäisi lainakaton asettamista, ja että vapaaehtoisin keinoin voitaisiin päästä samaan lopputulokseen. Toiseksi on huolestuttu, että lainakatto vaikeuttaisi kohtuuttomasti ensiasunnon ostajien tilannetta erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Käydyn keskustelun valossa on paikallaan kerrata, mitä lainakaton käyttämisellä tavoitellaan ja mitkä olisivat sen todennäköiset vaikutukset asuntomarkkinoilla. Pohjimmiltaan tavoite on yksinkertainen: hillitä kotitalouksien ylivelkaantumista ja velkavetoisten asuntojen hintakuplien syntyä. Sekä kotitalouksien ylivelkaantuminen että asuntojen hintojen kohoaminen kestävämmälle tasolle heikentävät merkittävästi talouden kykyä sopeutua negatiivisiin yllätyksiin ja johtavat aika ajoin vakaviin pankki- ja talouskriiseihin.

Lainakaton pienentäminen suitsisi kotitalouksien mahdollisuuksia ottaa asuntolainaa, mikä jarruttaisi kotitalouksien velkaantumista ja vähentäisi asuntoluottojen kysyntää. Asuntoluottojen kysynnän väheneminen pienentäisi asuntojen kysyntää, koska asuntolainalla on ratkaiseva merkitys useimmissa asuntokaupoissa. Asuntojen kysynnän väheneminen puolestaan hillitsi asuntojen hintojen nousua. Vastaavasti asuntomarkkinoiden laskusuhdanteessa lainakattoa olisi mahdollista keventää.

Viimeisin finanssi- ja talouskriisi on entisestään vahvistanut jo aiemman taloushistorian valossa syntynyttä näkemystä, että luotto- ja asuntomarkkinoiden kehittymässä oleviin epätasapainoihin on puututtava hyvissä ajoin. Rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavat riskit kumuloituvat tyypillisesti varsin hitaasti ja huomaamatta hyvinä aikoina. Riittävän suuriksi paisuttuaan riskit toteutuvat äkillisesti ja yllättäen. Toimiakseen sääntelyvälineen tulee olla käytettävissä ajoissa, kun markkinoilla alkaa ilmetä ylikuumenemisen merkkejä – valmiudet välineiden käyttöön tulee siis luoda ”normaalin” taloustilanteen aikana.

Pehmeämpiä rajoitteita asuntoluotonannolle on Suomessa jo kokeiltu. Fiva antoi keväällä 2010 lainakattoa koskevan suosituksen, jonka mukaan pankkien tulisi pidättäytyä yli 90 %:n luototussuhteesta. Fiva on selvittänyt otantatutkimuksella pankkien luotonannon käytäntöjä kahteen otteeseen: vuonna 2010 ja uudelleen vuonna 2012. Tulokset osoittavat, että lukumääräisesti yhä suurempi osa sekä ensiasunnon ostajista että asunnon vaihtajista sai lainaa yli 90 % asunnon arvosta vuonna 2012. Euromääräisesti mitattuna vastaavat osuudet olivat vähentyneet, mutta vain marginaalisesti. Edelleen vuonna 2012 yli 40 % ensiasunnon ostajista oli saanut asuntolainaa enemmän kuin hankinnan kohteena olevan asunnon arvo oli.

Entä miten käy ensiasunnon ostajien, jos lainakatto otetaan käyttöön? Huolena on, että varsinkin pääkaupunkiseudulla nuorten olisi mahdotonta säätää tarvittavaa omarahoitusosuutta, kun asuntojen hinnat ovat kallistuneet niin voimakkaasti. Jos lainakaton käyttöön otolla ei olisi mitään vaikutusta asuntojen hintakehitykseen, huolelle löytyisi tukea. On kuitenkin varsin todennäköistä, että pankkien anteliaat asuntolainakäytännöt ovat osaltaan myötävaikuttaneet asuntojen kalliisiin hintoihin. Useissa tutkimuksissa on todettu, että tarjontarajoitteiden vallitessa asuntojen kysyntään positiivisesti vaikuttavat muutokset näkyvät varsin suoraan asuntojen hinnoissa. Jos lainakatolla kyetään tasoittamaan pahimmat ylilyönnit asuntomarkkinoilla, ensiasunnon ostajat, samoin kuin koko yhteiskunta, hyötyvät siitä.

Lainakatto on ollut maailmalla varsin laajasti jo käytössä, erityisesti eräissä Aasian maissa mutta myös Euroopassa ja Kanadassa. Kansainväliset tutkimukset ja tutkimukset osoittavat, että lainakatolla kyetään hidastamaan luotonannon kasvuvauhtia sekä asuntojen hintojen nousuvauhtia. Ne eivät tue väitettä, että lainakatto vaikeuttaisi merkittävästi ensiasunnon ostajien asemaa, vaan päinvastoin tukevat sitä näkemystä, että lainakaton avulla olisi mahdollista vaimentaa asuntojen hintojen heilahtelua.

Lainakattoa koskeviin päätöksiin liittyy varsin suuria tunnelatauksia. Tiukan lainakaton asettaminen mitä luultavimmin kuuluisi niihin toimenpiteisiin, jotka – euroryhmän entisen puheenjohtajan Junckerin sanoja lainaten – ”poliittiset päättäjät toki tietäisivät tarpeen tullen välttämättömäksi mutta eivät tiedä, miten tulisivat uudelleen valituiksi toimenpiteeseen ryhtyttyään”. Tästäkin johtuen kansainväliset suositukset varsin yksituumaisesti osoittavat toimivallan rahoitusjärjestelmän vakautta tukevien uusien välineiden osalta itsenäisille, mutta tilivelvollisille viranomaisille. Keskustelu on oleellisilta osin samanlainen kuin se, mikä rahapolitiikan itsenäisyyden kohdalla 20–30 vuotta sitten käytiin.

Lopuksi on todettava, että ei lainakattokaan mikään autuaaksi tekevä ihmelääke olisi rakenteellisten jäykkyyksien riivaamien asuntomarkkinoidemme ongelmien korjaamiseksi. Rahoitusmarkkinoiden vakautta uhkaavien riskien kontrollointiin, kumpuavat ne sitten asuntomarkkinoilta tai joistain muista talouden vakavista epätasapainoista, tarvitaan kuitenkin joukko uusia välineitä viranomaisten käyttöön. Suomessa on kokemusta talouden yleisen vauhtisokeuden voimasta ja sitä seuraavasta usean vuoden ahdingosta. Ylilyöntien lieventämiseksi tarvitaan uutta arsenaalia. Tämä voi olla erityisen tarpeellista juuri nyt, kun Suomeen on kasvamassa uusi sukupolvi lainantajia, jotka saattavat tuudittautua odotuksiin nollakorkojen pysyvyydestä.



KIRJOITTAJA

Kimmo Virolainen toimii rahoitusmarkkina- ja tilasto-osaston osastopäällikkönä. Hän on EKPJ:n rahoitusvakauskomitean jäsen.

[Kimmo.Virolainen \(at\) bof.fi](mailto:Kimmo.Virolainen(at)bof.fi)

AVAINSANAT:

- [Finanssikriisi](#)
- [Lainat](#)