

Onko nyt oikea aika lanseerata pitkiä asuntolainoja?

27.12.2016 • BLOGI • Jyri Helenius

Kirjoittaja Jyri Helenius toimii Riskienvalvonnan osastopäällikkönä.

Suomalaiset ovat perinteisesti maksaneet asuntolainansa kohtuullisessa ajassa. Tämä on hyvää riskienhallintaa sekä kuluttajan että pankin näkökulmasta. Oma asunto ja siihen liittyvä asuntolaina on usein kotitalouden suurin ”riskikeskittymä”, jonka riskit pienevät lainan lyhentyessä.

Pankille pitkät laina-ajat tekevät koko laina-ajan luottoriskin arvioinnista vaikeampaa. Vielä suurempi riski liittyy pankin oman rahoituksen kustannuksiin ja toimintaympäristön muutosten arviointiin. Millä hinnalla pankki saa rahoi- tusta 25 vuoden kuluttua? Minkälainen on vakavaraisuussäännöstö 35 vuoden päästä?

Kotitaloudet ovat velkaantuneet lisää viime vuosien heikosta talouskehityk- sestä huolimatta, ja velkataso on nyt ennätyskorkealla. Euroopan järjestel- märiskikomitean varoitti Suomea marraskuun lopulla kotitalouksen velkaan- tuneisuudesta. Tulevaisuudessa –korkojen jonain päivänä noustessa – vel- kaantuneisuuden kasvu kiihtyy nykyisestä. Tilanne kärjistyy entisestään, jos korkojen nousuun yhdistyy laina-aikojen pidentyminen. Onko tämä oikea hetki lanseerata pidemmän laina-ajan tuotteita?

Asuntolainat eivät juurikaan ole aiheuttaneet suomalaisille pankeille luotto- tappioita. Meillä on kokemusta kuitenkin vain ajalta, jona kotitalouksien vel- kaantuneisuus on ollut nykyistä matalammalla tasolla.

Korkean velkaantuneisuuden välilliset vaikutukset aiheuttavat pankeille suo- ria luottotappioita suuremman riskin. Talousvaikeuksissa perheet joutuvat

leikkaamaan muuta kulutustaan, kun lainan hoito vie suuren osan tuloista. Tämä vähentää kulutuskysyntää ja vaikuttaa tätä kautta yleiseen taloustilanteeseen ja pankkien yritysasiakkaisiin. Miten käy seuraavassa taantumassa, jos siihen lähdetään vielä nykyistä korkeammalta kotitalouksien velkaantuneisuuden tasolta?

Ruotsissa on pitkään myönnetty käytännössä ikuisia asuntolainoja. Ruotsin viranomaisten arvion mukaan tämä on johtanut asuntomarkkinoiden ylikuumenemiseen. Tämän takia Ruotsissa tuli viime kesänä voimaan laki, jonka mukaan uusia asuntolainoja täytyy lyhentää. Jos pitkät asuntolainat yleistyivät Suomessa, voisi edessä olla vastaava kehitys. Tätäkö haluamme?

Jos keskimääräiset laina-ajat alkavat merkittävästi pidentyä nykyisistä, on Finanssivalvonnan velvollisuus makrovakauseroiksi reagoida siihen. Tällöin Suomen lainsäädäntöön tarvittaisiin mahdollisuus rajoittaa laina-aikoja tai asettaa minimivaatimuksia lainojen lyhentymisvauhdille. Ilman lainsäädäntömuutoksiakin Finanssivalvonta voi tarvittaessa puuttua kehitykseen terveiden luotonmyöntöperusteiden turvaamiseksi.

Parempi vaihtoehto olisi, että pankkien lainanmyöntökäytännöt jatkuvat sellaisina, että sääntelyn kautta tulevia rajoituksia ei tarvita.