

12.9.2022  
SP/FIVA-EI RAJOITETTU  
Julkinen

## Ei vara venettä kaada vaan varomattomuus

**Kirjoittaja Samu Kurri työskentelee Finanssivalvonnassa Digitalisaatio ja analyysi -osaston osastopäällikkönä.**

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kesäkuussa tarkennetusta maksuvarasuosituksesta. Uudessa ns. stressatussa maksuvarasuosituksessa arvioidaan velanhakijan maksukykyä tiivistetysti tilanteessa, jossa lainasta maksettava korko nousisi 6 prosenttiin ja lainan takaismaksuaika olisi 25 vuotta. Tällöin lainanhoitokulut eivät saisi pääsääntönä ylittää 60 % lainanhakijan nettotuloista. Huolellisen harkintansa mukaan luotonmyöntäjä voi kuitenkin myöntää tätäkin suuremman maksurasitteen tuottavia velkoja. Suuntaa antavana viitearvona on, että korkeintaan 15 % myönnettyistä luotoista ylittäisi 60 % rajan. Kesäkuun päätökseen liittyi myös joitakin muita mahdollisuuksia poiketa stressilaskelman perusoletuksista mm. käytettävän korkotason osalta. Finanssivalvonta täsmentää suositusta ja siihen liittyviä määritelmiä tarvittaessa.

Suosituksen tavoitteena on pienentää riskiä kotitalouksien ylivelkaantumisesta. Vastuulliseen taloudenhoitoon kuuluu kohtuullisten riskipuskureiden ylläpito yllätysten varalle. Luottoa myöntäville pankeille se tarkoittaa lainsäädännön minimitasot ylittäviä pääoma- ja maksuvalmiuspuskureita. Kotitalouksille se tarkoittaa sitä, että lainaa ei ole mitoitettu liian suureksi tuloihin (maksuvarasuositus) tai vakuuksiin (ja erityisesti asunnon arvoon) verrattuna (ns. lainakatto). Erityisen tärkeää tämä on nykyoloissa, kun pandemiaa ja avointa sotaa Euroopassa on seurannut energiakriisi ja poikkeuksellisen korkea inflaatio. Inflaation myötä myös korot ovat nousseet nopeasti. Markkinaodosten mukaan korkojen nousu on myös jatkumassa, epävarmaa on vain, kuinka ylös ja kuinka pitkäksi aikaa. Korkojen lisäksi velallisten maksukykyä nakertaa em. kustannusinflaatio. Erityisesti lämmityskustannuksiin voi kulua ensi talven aikana moninkertaisesti enemmän rahaa kuin mihin historiassa on totuttu ja varauduttu.

Maksuvarasuosituksen vaikutus lainojen myöntämiseen lähes neutraali  
Maksuvarasuositusta tarkennettaessa Finanssivalvonnan ensisijainen huoli ei ole ollut kotitalouksien asuntolainoista aiheutuvat luottotappiot pankeille. Suomen 1990-luvun lamassa niitä tuli hyvin vähän. Huolena ovat kotitaloudet itse. Suomalaiset kotitaloudet hoitavat asuntolainansa sääntillisesti, mutta lainanhoitomenojen odotettua suurempi kasvu on pois muusta kulutuksesta. Laajamittainen yön kiristäminen näkyisi myös koko kansantalouden tasolla heikkona yksityisen kulutuksen ja bruttokansantuotteen kasvuna.

[Finanssivalvonnan johtokunnan päätöksessä](#) kerrotulla tavalla tarkennettu suositus on arvioitu kokonaisuudessaan lähes neutraaliksi. [Suomen Pankin Euro ja talous -sivustolla](#) julkaistujen tarkempien vaikutusarvioiden mukaan kuormitetun lainanhoitorasitteen yläraja kohdistuu suhteellisesti eniten asuntosijoittajiin ja vähiten ensiasunnonostajiin. Ensiasunnonostajista 60 % yläraja kohdistuisi voimakkaammin pääkaupunkiseudulle kuin muuhun Suomeen. Muista ryhmistä raja purisi suhteellisesti voimakkaimmin opiskelijoihin, yrittäjiin ja suurituloisten tuloluokassa oleviin lainanottajiin. Kokonaisuudessaan suosituksen vaikutukset riippuvat kuitenkin siitä, miten pankit päättävät suositusta soveltaa ja käyttää siihen sisältyvää 15 prosentin harkintavaraa.

Tarkennettua maksuvarasuositusta on myös kritisoitu. Makrovakauseräpolitiikka on lähtökohtaisesti altista kritiikille, sillä päätöksistä aiheutuvat haitat tulevat ilmi näkyvästi ja lyhyellä aikavälillä, mutta hyödyt ovat vaikeasti havaittavia ja silloinkin vain pidemmällä aikavälillä. Esimerkkinä tästä pankkien maailmanlaajuisia Basel III -pääomavaatimuksia vuonna 2010 esitellyt Baselin pankkikomitea arvioi, että kasvaneet pääomavaatimukset hidastavat odotettua vuosittaista BKT:n kasvua. Koska kasvavat pääomavaatimukset kuitenkin samalla pienentävät odotettujen, BKT:ta supistavien taantumien todennäköisyyttä, muutoksen kokonaisvaikutus odotettuun kasvuun yli ajan on positiivinen.

12.9.2022  
SP/FIVA-EI RAJOITETTU  
Julkinen

Maksuvarasuosituksessa lähtökohtaisesti käytettävää 6 prosentin korko-oletusta voi perustellusti pitää konservatiivisena. Mahdottomana sitä ei kuitenkaan valitettavasti voi pitää. Myös korko-oletuksen pysyvyyttä on kritisoitu. Erityisesti pitkään jatkuneiden nollakorkojen ajanjaksolla lainat, joissa kuukausierä kasvaa koron nousussa, ovat yleistyneet. Itse kunkin on hyvä pohtia, kuinka monta kuukautta tai vuotta oma talous kestäisi 6 prosentin korkotason kasvattamia kuukausisuorituksia ja mistä kaikesta muusta se olisi silloin pois.

Korko-oletuksen lisäksi myös 25 vuoden laina-aikaa on kritisoitu liian lyhyeksi. Lähtökohtaisesti pidempi laina-aika ja/tai matalampi korkotaso mahdollistaa suuremman lainan. 2000-luvun alkuvuosina Suomessa eurojäsenyyden myötä alentunut korkotaso ja samanaikaisesti pidentyneet lainaajat edesauttoivat hyvässä suhdannetilanteessa asuntovelkaantumisen kasvua. Asuntomarkkinoilla lisävelkaantumismahdollisuudet valuvat herkästi asuntojen hintoihin, sillä erityisesti kasvukeskuksissa uustuotannon suhde koko asuntokantaan on pieni. Lyhyellä aikavälillä hyötyjiä olivat erityisesti ne asunnonostajat, jotka sattuivat esimerkiksi ikänsä vuoksi tuolloin tulemaan asuntomarkkinoille. He ehkä pystyivät ostamaan tuloillaan "paremman" asunnon, kuin tasapainotilassa – ennen korkojen laskua ja laina-aikojen pidentymistä tai niiden jo pääomituttua hintoihin – olisi ollut mahdollista. Häviäjiä puolestaan ovat uuden tasapainon mukaisia korkeampia hintoja maksamaan joutuvat nuoremmat asuntomarkkinoille tulijat. Toisaalta jos maksuvara viritetään äärimmilleen, asuntojen hinnat reagoivat herkästi korkotason muutoksiin. Näin on tapahtunut mm. Ruotsissa, jossa korkojen lasku korona-aikana nosti nopeasti asuntojen hintoja, ja viime aikoina tapahtunut korkojen nousu on laskenut niitä jyrkästi.

Kuluttajiin kohdistuvat makrovakaussäädökset yleistyneet Euroopassa  
Stressatun maksuvarasuosituksen kaltaiset kuluttajiin kohdistuvat makrovakaussäädökset ovat yleistyneet Euroopassa viime vuosien aikana. Tällaisia välineitä ovat mm. maksuvara, velkaan suhteessa tuloihin tai vakuuksiin liittyvät rajoitteet sekä laina-aikaan tai lyhennyksiin liittyvä lainsäädäntö tai suositukset. Välineiden käyttö on kuitenkin vielä hyvin epäyhtenäistä, sillä toisin kuin luotolaitoksiin kohdistuvien makrovakaussäädösten osalta, Euroopan laajuista sääntelyä ei vielä ole. Esimerkiksi Ruotsissa rajoitteet liittyvät vakuuksiin ja lyhennysvelvoitteeseen, jonka suuruus riippuu jäljellä olevan velan koosta suhteessa tuloihin ja asunnon arvoon. Välineitä myös kehitetään aktiivisesti. Tšekin tasavallassa on otettu hiljattain käyttöön rajoitteet velan koolle suhteessa vakuuksiin, tuloihin sekä maksuvara. Toisaalta Iso-Britannia on hiljattain luopunut maksuvaralaskelman käytöstä. Tämä johtuu kuitenkin siitä, että siellä on käytössä myös tuloihin kohdistuva rajoite, jonka mukaan asuntovelka saisi pääsääntöisesti olla korkeintaan 4,5 kertaa tuloja suurempi. Tästä syystä ylimääräinen maksuvaralaskelma on siellä arvoitu tarpeettomaksi lisäsäädöksi.

Kaiken kaikkiaan stressatun maksuvaravaatimuksen ei odoteta muuttavan merkittävästi Suomen asunto- ja asuntolainamarkkinoita. Pankit ovat jo reilun vuosikymmenen ajan stressanneet asuntolainoittajien maksukykyä 6 prosentin korolla ja 25 vuoden laina-ajalla. Uutta on ennen kaikkea maksuvaran täsmentäminen pääsääntöisesti 60 prosenttiin, josta pankin on kuitenkin huolellisen harkinnan perusteella mahdollista poiketa. Vaikka kotitalouksien velkaantuminen on jo pidempään herättänyt huolta niin kotimaan viranomaisissa kuin kansainvälisissä tahoissa, kuten Kansainvälisessä valuuttarahastossa (IMF) ja Euroopan järjestelmäriskikomiteassa (ESRB), tilanne Suomessa on edelleen kohtuullisen hyvä. Stressatun maksuvaravaatimuksen tarkoitus on varmistaa, että tilanne säilyy hyvänä myös jatkossa.