

Toimiiko lainakatto?

Veli-Matti Mattila
Pääekonomisti
19.4.2017



FK | Finanssialan Keskusliitto

Mikä on lainakatto?

- Lainakatto eli enimmäisluototussuhde kertoo, miten paljon asuntolainaa pankki saa myöntää suhteessa vakuuksien käypään arvoon
- Henkilötakauksia ei otetaan huomioon lainakaton laskennassa
- Lainakatto on normaalioloissa 90 % (ensiasunnon ostajille 95 %)
 - Finanssivalvonta voi alentaa kattoa enintään 10 prosenttiyksiköllä *”rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi”*
 - Lisäksi se voi rajoittaa muiden kuin esinevakuuksien huomioon ottamista
- Voimaan 1.7.2016



Finanssivalvonta: lainakatto vuotaa

Lainakatto petti, Finanssivalvonta harkitsee tiukennusta

Talouselämä 19.2.17

Fiva: Lainakatto päivitettävä – tulotaso voitaisiin ottaa huomioon

Taloussanommat 28.3.17

Fiva moittii lainakattoa: Ei täysin estä hintojen nousukierrettä ja kotitalouksien ylivelkaantumista

Arvopaperi 28.3.17

Lainakatto tosiaan vuotaa:

<http://bit.ly/2frApeU> [#makrovakaus](#)

Finanssivalvonnan twiitti 16.12.16

Asuntovelan lainakattoa kierretään surutta kulutusluotoilla – ihmiset ylivelkaantuvat ja asuntojen hinnat vain nousevat

MTV Uutiset 12.2.17

Asuntolainakattoa liian helppo kiertää – nyt varaudutaan suomalaisten velkapommiin

Uusi Suomi 28.3.17

FK: lainakatto toimii suunnitellulla tavalla

Hallituksen esitys 39/2014 vp (luottolaitoslaki):

”Ennustettavuuden näkökulmasta olisi perusteltua harkita enimmäisluototussuhteen pysyvää lakisääteistä rajoittamista. Tällainen pysyvä rajoitus olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista säätää suhteellisen lieväksi, koska se tulisi sovellettavaksi suhdannetilanteesta riippumatta. Pysyvää rajoitusta tulisi kuitenkin voida tiukentaa poikkeuksellisissa tilanteissa, kun asuntohintojen nousu tai muiden asuntomarkkinoihin liittyvien riskien kasvu on erityisen voimakasta.” (s. 25)

FK: lainakatto toimii suunnitellulla tavalla

Hallituksen esitys 39/2014 vp (luottolaitoslaki):

”Ennustettavuuden näkökulmasta olisi perusteltua harkita enimmäisluototussuhteen pysyvää lakisääteistä rajoittamista. Tällainen pysyvä rajoitus olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista säätää suhteellisen lieväksi, koska se tulisi sovellettavaksi suhdannetilanteesta riippumatta. Pysyvää rajoitusta tulisi kuitenkin voida tiukentaa poikkeuksellisissa tilanteissa, kun asuntohintojen nousu tai muiden asuntomarkkinoihin liittyvien riskien kasvu on erityisen voimakasta.” (s. 25)

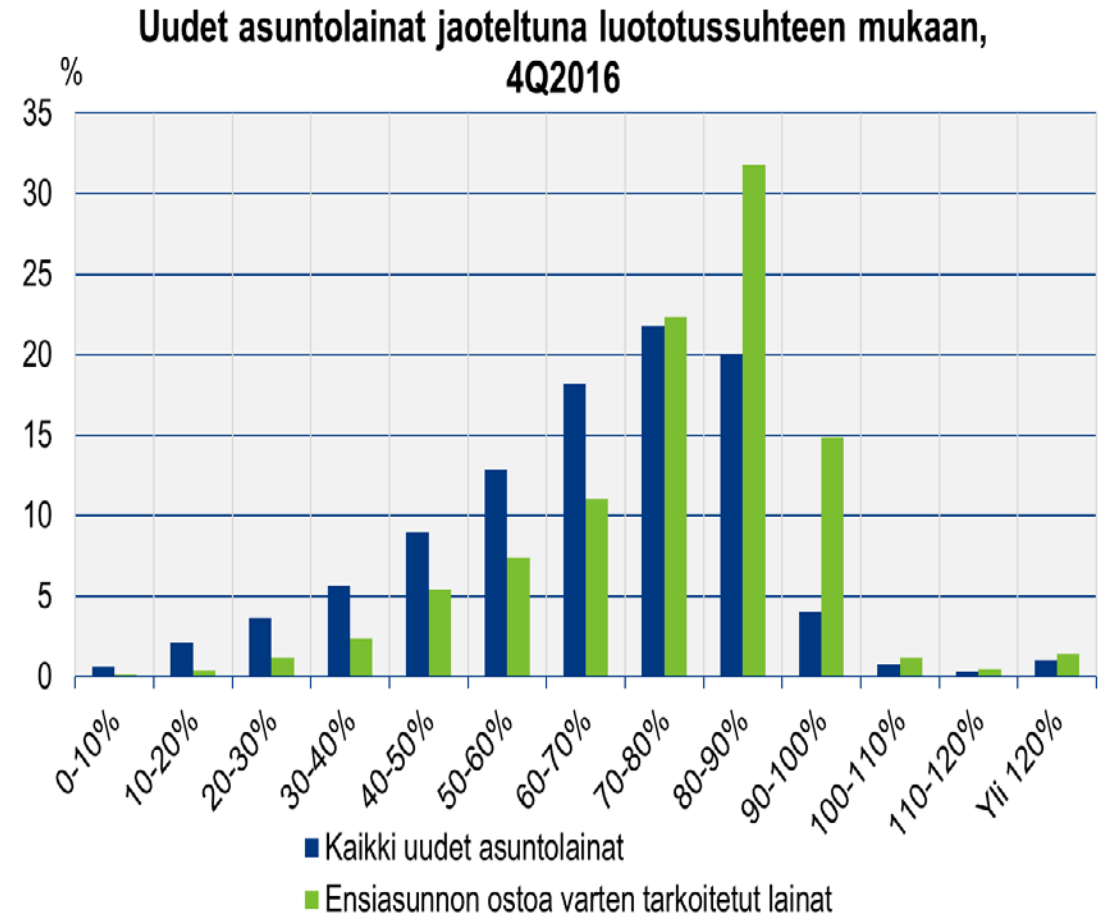
FK: lainakatto toimii suunnitellulla tavalla

Hallituksen esitys 39/2014 vp (luottolaitoslaki):

*”Ennustettavuuden näkökulmasta olisi perusteltua harkita enimmäisluototussuhteen pysyvää lakisääteistä rajoittamista. Tällainen pysyvä rajoitus olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista säätää suhteellisen lieväksi, koska se tulisi sovellettavaksi suhdannetilanteesta riippumatta. **Pysyvää rajoitusta tulisi kuitenkin voida tiukentaa poikkeuksellisissa tilanteissa, kun asuntohintojen nousu tai muiden asuntomarkkinoihin liittyvien riskien kasvu on erityisen voimakasta.**” (s. 25)*

Finanssivalvonnan raportti lainakattosääntelystä

- Perustuu pankkien raporttoimiin tietoihin syys-joulukuulta 2016
- Luototussuhde keskimäärin 68 %, ensiasunnon ostajilla 78 %
- Korkean (> 90 %) luototussuhteen luottoja 6 % (ensias. luotot: 18 %)
- Luototussuhde keskimäärin 100 %, jos lasketaan suhteessa asunnon arvoon



Lähde: Finanssivalvonta

Pitääkö lainakattoa paikata?

Finanssivalvonnan ehdotukset:

- Kaikkien vakuuksien sijaan tulisi huomioida vain hankittava asunto
- Asuntolainoiksi katsottaisiin kaikki asunnon hankintaan tarkoitettut luotot vakuuksista riippumatta
- Tulisi mahdollistaa poikkeaminen rajoituksista osassa lainoja



Pitääkö lainakattoa paikata?

Finanssivalvonnan ehdotukset:

- Kaikkien vakuuksien sijaan tulisi huomioida vain hankittava asunto
- Asuntolainoiksi katsottaisiin kaikki asunnon hankintaan tarkoitettut luotot vakuuksista riippumatta
- Tulisi mahdollistaa poikkeaminen rajoituksista osassa lainoja

FK:n kommentit:

- Laaja vakuusjoukko heijastaa lainsäätäjän tahtotilaa – katto toimii ”säässä kuin säässä”
- Entä muiden kuin pankkien myöntämät luotot? Ajetaanko asiakkaat pikavippifirmoihin?
- Miten taataan asiakkaiden yhdenvertainen kohtelu? Millä perusteilla joku asiakas saa poikkeuksen, toinen ei?

Entä tarvitaanko uusia lainakattoja?

Finanssivalvonnan ehdotus:

- Harkittava uusia välineitä viranomaisille kuten tuloihin sidottuja lainakattoja
 - ➔ Asuntoluoton määrä suhteessa vuosituloihin
 - ➔ Kuukausittaiset lainanhoitomenot suhteessa tuloihin



Entä tarvitaanko uusia lainakattoja?

Finanssivalvonnan ehdotus:

- Harkittava uusia välineitä viranomaisille kuten tuloihin sidottuja lainakattoja
 - Asuntoluoton määrä suhteessa vuosituloihin
 - Kuukausittaiset lainanhoitomenot suhteessa tuloihin

FK:n kommentit:

- On kerättävä lisää kokemuksia nykyisen lainakaton toiminnasta eri olosuhteissa
- Tulosidonnaisten kattojen toimivuudesta ristiriitaisia kokemuksia – miten sopivat nykyajan työelämään?
- Pankit testaavat asiakkaiden maksukykyä jo nyt eri tavoin

Katsooko joku asuntopolitiikan kokonaiskuvaa?

- Viranomaisten päähuomio velkaantumisessa
 - Käytännössä kyse on asuntomarkkinoiden kysynnän rajoittamisesta/uudelleensuuntaamisesta
- Katse suunnattava myös asuntomarkkinoiden tarjontaan
 - Tarvitaan riittävästi erityyppisiä asuntoja erityisesti kasvukeskuksiin (omistus/asumisoikeus/vuokra)



Jossakin on pakko asua

- Asuntoluototuksen rajoittaminen vaikuttaa moneen asiaan
 - Vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa
 - Nousevatko vuokrat edelleen?
 - Onnistuuko asuntosäästäminen vuokranmaksun ohessa?
 - Työvoiman liikkuvuus heikkenee
 - Saavatko kasvavat yritykset tarpeeksi työvoimaa?
 - Miten käy investointien ja talouskasvun?
 - Jatkuuko kaupungistuminen?
 - Kotitalouksien eriarvoisuus kasvaa
 - Alkaako perhetausta vaikuttaa nykyistä enemmän asumismuodon ja asuinpaikan valintaan?



Veli-Matti Mattila, pääekonomisti

veli-matti.mattila@finanssiala.fi

Puh. 020 793 4259 tai 050 344 3437

Esityksessä on käytetty mm. Redi/Shutterstock.comin kuvia



FK | Finanssialan Keskusliitto