

# **ASUNTOPOLITIIKAN ERITYISKYSYMYKSIÄ: LAINAKATTO**

**Eeva Alho**

Luku 4 julkaisussa: Alho, E., Esala, L., Holappa V., Lahtinen, M. ja Pakarinen, S. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2015. PTT työpapereita 144, 2013.

## 4 ASUNTOPOLITIIKAN ERITYISKYSYMYKSIÄ

### 4.1 Makrovakaussäilyneenä käytettävän lainakaton vaikutukset asuntomarkkinoihin

Asuntoluottojen kokoa rajoittava ja kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi tarkoitettu sitova enimmäisluototussuhde, niin kutsuttu lainakatto, on osa luottolaitoksia koskevaa lainsäädäntöpakettia, joka tulee eduskunnan käsittelyyn kuluvan vuoden aikana. Kyseessä on harkinnanvarainen makrovakaustyökalu, joka esityksen mukaan voitaisiin asettaa taloustilanteesta riippuen 80–100 prosenttiin asunnon arvosta.

Matalasta korkotasosta huolimatta nykyisessä suhdannetilanteessa asuntojen hinnoissa ei näy ylikuumenemisen merkkejä eikä kotitalouksien velkaantumisen odoteta kiihtyvän hallitsemattomaksi. Talouden epävarmuuden väistyessä tilanne asuntomarkkinoilla voi kuitenkin muuttua nopeasti. Finanssivalvonnan suositus ei ole estänyt pankkeja myöntämästä luottoa asunnon koko ostohinnasta. Makrovakaussäilyneestä vastaavalla Finanssivalvonnan johtokunnalla tuleekin vastaisen varalle olla valtuudet käyttää tehokkaita työkaluja, jos velkaantumiskehitys uhkaa Suomen taloudellista vakautta.<sup>1</sup>

Lainakatto on makrovakaustyökaluna kannatettava, mutta sen käyttöön liittyy vielä useita avoimia kysymyksiä. Sen käyttöönoton valmistelussa ja asettamisessa tulee pyrkiä minimoimaan haitalliset vaikutukset asuntomarkkinoiden toimivuuteen ja niiden eri toimijoille.

#### 4.1.1 Velkaantumisen kierre pystyttävä tarvittaessa katkaisemaan

Makrovakaustyöryhmän esitys sisälsi makrovakaussäilyneen organisointia koskevia ehdotuksia, joista tavallista kuluttajaa koskettaa eniten ehdotettu asuntoluoton suuruutta rajoittava lainakatto.<sup>2</sup> Finanssivalvonnalla ei ole toistaiseksi ollut valtuuksia antaa sitovia määräyksiä asuntolainojen luototussuhteesta. On kuitenkin tärkeää, että makrovakaussäilyneellä on valtuudet ryhtyä tarvittaessa nopeisiin toimenpiteisiin, jos luotonannon rajoittaminen tulee makrovakaussäilyneestä tarpeelliseksi. Suomella osana eurojärjestelmää on rajallinen mahdollisuus hillitä kansallisesti rahapolitiikan keinoin luottokannan kasvua.

---

<sup>1</sup> Hallitusohjelmassa on kirjaus makrovakaussäilyneen kansallisesta järjestämisestä. Valtiovarainministeriön asettama, ministeri Antti Tanskanen johtama työryhmä antoi 6.11.2012 esityksen, että Finanssivalvonta olisi Suomessa makrovakaussäilyneestä ja makrovakaussäilyneiden käytöstä vastaava makrovalvontaviranomainen. Finanssivalvonnan johtokunta päättäisi makrovakaussäilyneestä kuultuaan muita rahoitusmarkkinaviranomaisia.

<sup>2</sup> Esityksessä käsiteltiin myös mm. pankkien pääomavaatimusten kiristämistä. Pääomavaatimusten vaikutukset asuntolainojen korkomarginaaleihin on lähtökohtaisesti kuitenkin vähäinen. Asiaa käsiteltiin edellisessä asuntomarkkinakatsauksessa (Lahtinen ym. 2012).

Luottokannan kasvu ei ole ollut Suomessa lainkaan niin voimakasta kuin ennen nykyistä talouskriisiä EU-maissa, jotka sittemmin kokivat asuntomarkkinoiden kuumenemisen ja voimakkaan laskukäänteen. Maansisäisesti kehittyvät taloushäiriöt voivat levitä laajemmiksi järjestelmäriskeiksi, minkä vuoksi Euroopan Unionissa valmistellaan makrovakauserityksen toimeenpanoa. Kukin jäsenmaa valitsee kansallisen makrovakauserityksensä toteuttamiseen tarkoituksenmukaiset työkalut. Kansainvälisessä keskustelussa enimmäisluototussuhdetta pidetään yhtenä hyvä instrumenttina hillitä velkaantumista ja edistää makrovakauseritystä.<sup>3</sup> Enimmäisluototussuhde on tehokas työkalu asuntoluottokannan kasvun hillitsemiseksi tilanteessa, jossa pankkijärjestelmä on vakaa eivätkä pankkien vakavaraisuusvaatimukset ole riittäviä rajoitteita luotonannolle.<sup>4</sup> Siinä missä kehitteillä olevat rahoitusmarkkinaverot ja pankkien uusi vakavaraisuus- ja maksuvalmiussäätely tulisi toteuttaa kansainvälisesti mahdollisimman harmonisoidusti, kansallisesti muita maita kireämmästä asuntoluottojen lainakatosta ei aiheudu kilpailuhaittoja Suomelle. Vakaa talous tuo pikemminkin kilpailuetua.

Taloustalouden taustalla on usein liiallinen luotonanto ja velkaantuminen. Noususuhdanteessa myötäsyklinen suhdanteita vahvistava luotonanto ruokkii varallisuushintoja. Se puolestaan kasvattaa pankkien ja velallisten riskejä asuntohintojen romahduksesta. Pankkien luotonanto on keskeinen muuttuja tällaisessa makrovakauserityksessä aiheuttavassa mekanismissa. On yksittäisen kotitaloudenkin etu, että kansantalouden velkaantuminen on maltillista ja asuntomarkkinat vakaat. Lainanhakija voi kokea makrovakauserityksen epärealistiseksi oman talouden rajoitteeksi. Vaikka yksilötasolla tulot olisivat riittävät ja lainanhoitokyky arvioitaisiin hyväksi, koko kansantalouden tasolla kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvun hillitsemiseen voi olla tarvetta.

Lainakatossa on kyse myös kuluttajansuojasta. Finanssivalvonta osallistuu jo nyt vakauden edistämiseen pankkivalvonnan kautta edellyttäen, että pankit noudattavat varovaisuutta luotonannossa ja huomioivat asiakkaan tulojen riittävyyden. Asunto kelpaa lainan vakuudeksi tyypillisesti 70 % arvosta. Lainaa on kuitenkin ollut mahdollista saada koko kauppasummalle. Pankkien välisen kilpailun takia Finanssivalvonnan suositusta pidättäytyä yli 90 %:n luototussuhteista ei ole täysin noudatettu. Asuntomarkkinoiden hintahuipussa täysin luotolla rahoitettu asunto altistaa velallisen suureen riskiin joutua velkaloukkun. Sitovalla enimmäisluototussuhteella voidaan kasvattaa turvaetäisyyttä siihen, että asuntolainan määrä ylittää asunnon käyvän arvon, ja välttää markkinoita epävakauttavia pakkomyyntejä. Sitä onko jokin lainamäärä ylisuuri, ei määrää vain lainanhakijan oma taloudellinen tilanne, vaan myös se, ottavatko muut ylisuuria lainoja ja onko asuntomarkkinoille kehityksessä hintakupla.

---

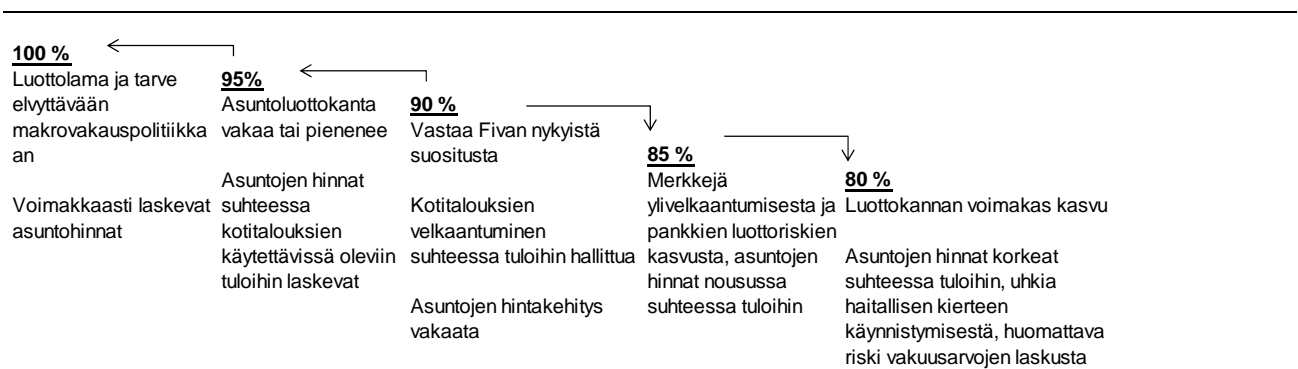
<sup>3</sup> IMF, 2011 ja CGFS, 2010.

<sup>4</sup> Putkuri ja Vauhkonen, 2012.

#### 4.1.2 Arvioita lainakaton käyttötilanteista

Työryhmän ehdotus lainakaton käyttöön otosta ei tarkoita, että rajoite tulisi voimaan välittömästi ja täysimääräisesti. Enimmäisluototussuhde on vastasyklinen työkalu, jonka taso asetetaan harkinnanvaraisesti suhdanne- ja markkinatilanteesta riippuen makrovakauden edistämiseksi. Se voidaan myös jättää asettamatta. Vaihteluväli 80–100 % jättää mahdollisuuden, että pankit voisivat myöntää asuntoluottoja myös täydestä kauppahinnasta (mutta ei sen yli), mikäli velkaantumiskehitys ja asuntomarkkinoiden tilanne eivät uhkaa talouden vakautta.

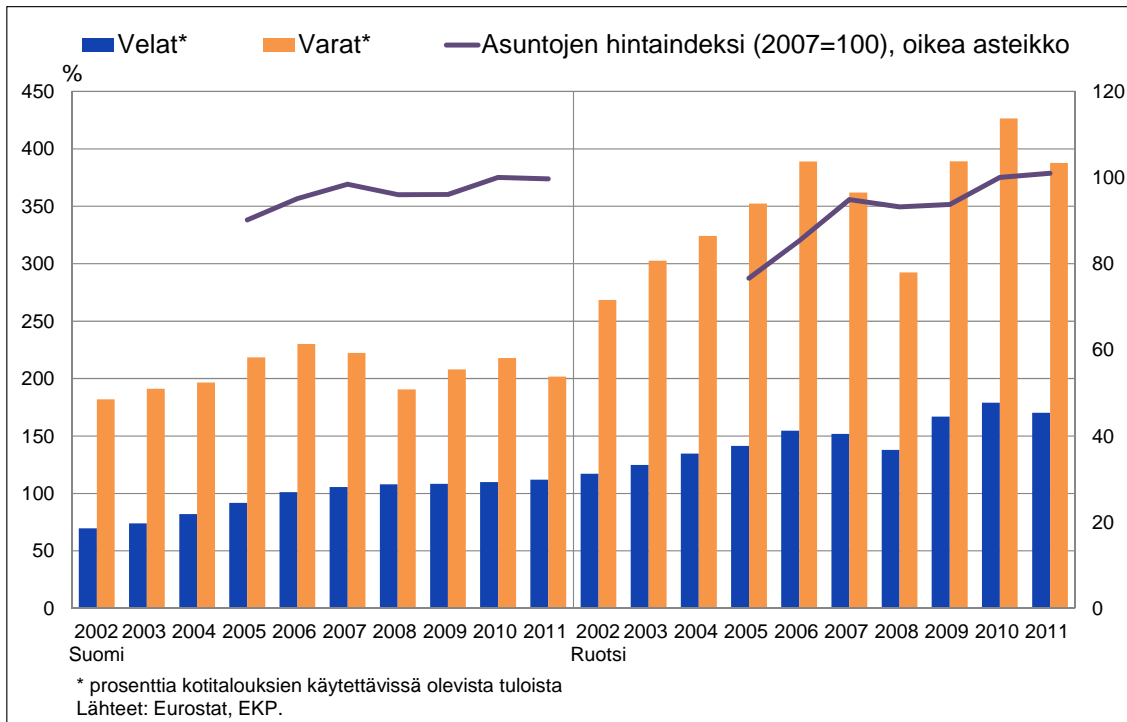
Finanssivalvonnan suosittelema 90 %:n enimmäisluototussuhde olisi todennäköinen normaalitaso, jonka makrovakausvalvoja pitäisi voimassa, jos velkaantuminen on maltillista. Normaalioloissakin omarahoitusosuuden kasvattaminen tulisi nähdä varautumiseksi yllättäviä makrotalouden häiriöitä kohtaan. Asunnonostajien on hyvä siksi varautua vähintään 10 % omarahoitusosuuteen, jonka vaatimus voi nousta 20 prosenttiin velkaantumisvauhdista ja muusta taloustilanteesta riippuen. Enimmäisluototussuhteen kiristäminen 80 prosenttiin olisi vahva signaali talouden ja asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen vaarasta. Asunnonostaja on tällöin arvioitava erityisen huolellisesti asunnon ostohintaa suhteessa sen mahdolliseen vakuusarvoon.



**Kuvio 4.1.** Esimerkki enimmäisluototussuhteen viritykseen vaikuttavista makrotaloudellisista tekijöistä ja sen määrittämisessä tehtävästä kokonaistaloudellisesta arviosta.

Vaikka enimmäisluototussuhde on yksinkertainen, velkaantumiseen perustuva työkalu, sen asettamisessa tulisi arvioida taloustilannetta kokonaisuutena. Luotonannon viritystä määrittäessä on tarkasteltava asuntoluottokannan kasvuvauhtia, asuntojen hintakehitystä, korkotasoa sekä kotitalouksien velkaantumista suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Nykyisessä taloustilanteessa matala korkotaso on tukenut kotitalouksien lainanhoitokykyä ja pitänyt yllä asuntokauppaa. Kotitalouksien velka on kasvanut yleistä tulokehitystä nopeammin. Jos lainakanta alkaisi kasvaa voimakkaasti, makrovakauden edistäminen voisi edellyttää kireän lainakaton aktivoimista. Jos pitäisi määrittää tämän katsauksen kirjoitushetken suhdannetilanteeseen sopiva lainakaton taso (tammikuussa 2013), lainakatto voisi asettua 90 tai 95 prosenttiin riippuen siitä, mitä seikkoja sen määrittämisessä halutaan painottaa. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehitykseen suhteutettuna asuntomarkkinat ovat koko maan tasolla loivasti laskevat, minkä vuoksi 95 %

lainakatto olisi sopiva. Toisaalta 90 % puoltaisi se, että varauduttaisiin ennakoivasti velkaantumisen nopeaan kasvuun, mikä voi realisoitua talouden epävarmuuden poistuessa ja korkotason ollessa erittäin matala. Ruotsissa käytössä oleva 85 % on Suomeen aivan liian tiukka rajoite. Lainakaton asettamisessa voidaan antaa mahdollisuus erisuuruisten luototussuhteiden käyttöä eri käyttötarkoituksiin otettaville lainoille.



**Kuvio 4.2.** Kotitalouksien velka ja varallisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ja asuntojen hintakehitys. Lähde: Eurostat. Euroopan keskuspankki.

Kotitalouksien velkaantuminen ja asuntojen hintojen kehitys on ollut Suomessa maltillista, eikä makrotalouden 2013 odoteta tuovan tilanteeseen sellaista muutosta, että luotonannon rajoittamisen näyttäisi tarpeelliselta (Kuvio 4.2). Ruotsissa otettiin käyttöön lokakuussa 2010 kiinteä 85 % lainakatto velkaantumisen ja asuntohintojen nousun hillitsemiseksi.<sup>5</sup> Lainakatto säädettiin siellä ensisijaisesti kuluttajansuojatarkoituksessa. Ruotsin asuntoluototuksessa oli ilmennyt epäterveitä piirteitä, luototussuhde uusissa asuntolainoissa oli korkea ja pitkät laina-ajat ja jopa täysin lyhennysvapaat lainat tavallisia. Asuntoluottokanta oli kasvanut nopeasti. Ruotsissakin saatetaan muuttaa lainakatto vaihtuvaksi, jos se sisällytetään osaksi makrovakauseräpolitiikan työkalupakkia. Makrovakauseräpolitiikan lainakaton asettamisen on määrä olla eteenpäin katsovaa, mikä ei toteudu kiinteässä lainakatossa.

Lainakaton vaikutuksista Ruotsissa on saatavilla vasta alustavia tietoja. Asunnonostajien kysyntä suurille luototussuhteille on vähentynyt, minkä vuoksi luototussuhde on kääntynyt laskuun

<sup>5</sup> Ruotsin lainakatto perustuu finanssivalvojan suositukseen, mutta allmänna råd -muotoisena sillä on pankkeja sitovampi merkitys kuin Suomen Finanssivalvonnan suosituksella.

kotitalouksien uusissa lainoissa vuoden 2011 aikana.<sup>6</sup> Asuntoluottokannan kasvuvauhti on hidastunut. Ruotsin Finansinspektionin alkuvuonna 2012 tekemästä selvityksestä käy lisäksi ilmi, että kiinteällä lainakatolla on ollut kysyntää ohjaavaa vaikutusta, ja aiempaa useampi kotitalous on ottanut asuntolainan täsmälleen 85 % luototussuhteella. Samalla pankeista on tullut varovaisempia luottopäätöksissään. Vastoin kuin ennen lainakaton käyttöönottoa Ruotsissa pelättiin, nuoret ensiasunnonostajat eivät ole pudonneet pois markkinoilta. 16–25-vuotiaiden lainanottajien osuus on kasvanut verrattuna lainakattoa edeltäneeseen aikaan. Ruotsalaiset pankit raportoivat, että vaaditun 15 % omarahoitusosuuden kattamiseksi lisälainojen ottaminen on yleistynyt, mutta luotonsaamisen ehtona on erittäin hyvä lainanmaksukyky ja että lisälainojen myöntäminen asuntoluoton yhteydessä on edelleen vähäistä. Päällekkäisten luottojen ottaminen hämärtää kuitenkin kuvaa kotitalouden kokonaisvelkaantuneisuudesta ja lainanhoitokyvystä.

Ei kuitenkaan voida sanoa, että lainakatto yksistään olisi aiheuttanut suuria muutoksia velkaantumiseen tai Ruotsin asuntomarkkinoille, koska samaan aikaan talouden yleinen epävarmuus on lisääntynyt, Ruotsin keskuspankin rahapolitiikka on kiristynyt ja kenties lainakattoa merkittävämpänä luottokulttuuriin vaikuttaneena muutoksena vaatimukset lainojen lyhentämisestä ovat lisääntyneet.<sup>7</sup>

#### **4.1.3 Vaikutukset asuntomarkkinoiden toimivuuteen**

Makro-rahoitusympäristön eroista johtuen lainakaton vaikutukset Suomessa saattavat olla merkittävämpiä kuin Ruotsissa. Korkeamman velkaantumisen ohella ruotsalaisilla kotitalouksilla on enemmän varallisuutta kuin suomalaisilla. Erityisesti finanssivarallisuuden määrä on Ruotsissa suurempi. On viitteitä siitä, että Ruotsissa ensiasunnonostajien pysyminen markkinoilla on onnistunut osittain myös siitä syystä, että heidän vanhempansa ovat tulleet aiempaa enemmän tueksi asuntokaupan rahoituksessa (finanssi)varallisuuttaan hyödyntäen. Maan sisäinen muuttoliike ja suuret erot alueellisissa asuntojen hinnoissa myös lisäävät niiden ensiasunnon ostajien määrää, joiden vanhempien varallisuus suhteessa kasvukeskuksesta ostettavan asunnon arvoon on lähtökohtaisesti pieni.

Lähtökohdat lainakaton poikkeavat lisäksi luototuskäytäntöjen eroavaisuuksien vuoksi. Tyypillistä ruotsalaista asuntoluottoa lyhennetään hyvin vähäisessä määrin verrattuna Suomeen, jossa uusien asuntoluottojen takaisinmaksuaika on tyypillisesti noin 20 vuotta.<sup>8</sup> Tämän seurauksena suomalaisen kotitalouden kyky vastata lyhennettävästä lisälainasta on heikompi kuin taloudellisilta voimavaroiltaan muutoin vastaavan ruotsalaisen kotitalouden. Jos lisälainan myöntökriteerit ovat

---

<sup>6</sup> Finansinspektion, 2012

<sup>7</sup> Esimerkiksi Ruotsin keskuspankin Riksbankenin pääjohtajan Stefan Ingvesin mukaan ruotsalaisten "ikuiset" asuntolainat voivat olla vaarallisia makrotalouden vakauden kannalta.

<sup>8</sup> Finanssivalvonta, 2012.

pankeilla muutoin samat, harvempi suomalainen kotitalous saa lisälainan, mikä lisää edelleen lainakoton vaikutusta asuntomarkkinoihin.

Lainakaton tason lisäksi sen muutoksilla voi olla merkittäviä seurauksia asuntomarkkinoille. Muutosmahdollisuuden olemassaolo edesauttaa lainakatolla tavoiteltavan makrovakauden saavuttamista. Koska lainakatolla on kuitenkin Suomen asuntomarkkinoihin huomattavia vaikutuksia, muutosten suhteen tulee olla konservatiivinen. Liian tiheällä lainakaton sääntelyllä sitä vastoin synnytetään epävarmuutta markkinoille, mikä voi vaikuttaa haitallisesti asuntoinvestointien määrään.

Lainakaton vaikutusta voidaan kuvata erilaisten mekanismien kautta, miten eri toimijat asuntomarkkinoilla reagoivat siihen ja millaisia ketjuvaikutuksia mahdollisesti syntyy. Tässä arvioidaan lainakattoa kuluttajien, sijoittajien ja asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta, ja rajataan vaikutukset pankkien vakavaraisuuteen ja makrovakauteen arvion ulkopuolelle.

**Velkaantuminen.** Lainakaton tavoitteena on hillitä velkaantumista. Velkaantuminen voi vähentyä joko keskimääräisen luoton koon pientymisen (myös lainan lyhentämisen) tai luotonsaantirajoitteiden kautta. Ensiksi mainittu on makrovakaustyökalun tavoitteen mukaista, mutta viimeksi mainitulla seikalla voidaan nähdä olevan epätoivottavia vaikutuksia. Luottorajoitteesta johtuva asuntolainansaajien valikoituminen on merkityksellistä paitsi eriarvoistavana myös asuntomarkkinoiden toimijoiden dynamiikan muuttuessa. Ne, jotka eivät ole riippuvaisia luoton saamisesta, voivat toimia asuntomarkkinoilla lainakaton ollessa kireäkin. Ne puolestaan, joiden omarahoitusosuus ei ole asunnonostoon riittävä, saattavat käyttää erilaisia järjestelyjä lisälainoina. Edempänä mainituista syistä tätä ei kuitenkaan voi pitää suurena ongelmana Suomessa.

Lainakaton muutoksilla voi olla lyhyellä aikavälillä velkaantumista kiihdyttävä vaikutus. Jos asunnonostoa harkitsevat alkavat ennakoida luotonsaannin kiristymistä ja haluavat vauhdittaa luotonostoa ja asuntokauppaansa, velkaantumisvauhti kasvaa. Omarahoitusosuus voi jäädä ohueksi ja maksukykyarviot hämärtyä. Luototussuhteen virityksen ja sen muutosten ollessa harkittuja pitkällä aikavälillä velkaantumisen voi kuitenkin odottaa taittuvan.

**Asuntojen kysyntä.** Lainakaton vaihtelu on potentiaalisesti haitallisempaa kuin sen taso, kun asuntojen kysyntä voi heilahdella voimakkaasti ennen rajoituksen voimaantuloa ja sen jälkeen. Ennen luotonannon kiristämistä tulee kysyntäryntäys, mutta voimaantulon jälkeen kysyntä voi tilapäisesti hyytyä täysin. Asunnonostajat, joilla on riittävästi omarahoitusta tai vakuuksia, saattaa jäädä odottamaan hintojen laskua olettaen, että lainakaton kiristymisen jälkeen kysyntä pienenee.

Jos lainakatto vaikuttaa ostajajoukon valikoitumiseen, koko asuntokaupan ketju hidastuu ja pitkällä aikavälillä kysyntä vähenee. Vaaditun omarahoitusosuuden kerryttämiseen kuluva aika pitenee ja ensiasunnon osto vaikeutuu. Ensiasunnon ostajien osuus on ollut yleensä hieman alle neljännes

kaikista asuntokaupoista.<sup>9</sup> Jos oletetaan, että lainakatto lisää ensiasunnon ostajien tarvetta vanhempiensa (asunto)varallisuuden hyödyntämiseen ja että heidän perheensä asumismuoto on samanlainen kuin kaikilla suomalaisilla asuntokunnilla keskimäärin eli omistusasuntoja on noin kaksi kolmasosaa, ensiasunnonostajien osuus saattaa pudota vähintään kahdeksan prosenttiyksikköä.<sup>10</sup> Asumismuodon periytyvyyttä tapahtuu oletettavasti jo nyt, joten se ei olisi pelkästään lainakaton vaikutuksesta johtuva uusi ilmiö.

Luotonannon rajoitteen takia asuntojen kysyntä saattaa kasvaa sellaisissa kohteissa, joihin pääsee pienemmällä omarahoituksella kiinni: halvemmilla asuinalueilla, asumisoikeusasunnoissa ja mahdollisesti myös uudiskohteissa. Ensiasunnon ostajat alkavat kenties taas suosia pienempiä asuntoja, vaikka varainsiirtoverovapaus kannustaa ostamaan suoraan isomman, myöhemmänkin tarpeen mukaisen asunnon. Toisaalta asuntosiirtajien kysyntä pienille asunnoille säilyy vilkkaana, kun osa ensiasunnon ostajista jää asumaan vuokralle pidemmäksi aikaa.

**Asuntojen hinnat.** Lainakaton mahdollisia vaikutuksia asuntojen hintoihin voi arvioida yleisellä tasolla edellä kuvattujen luotonsaanti-, valikoitumis- ja kysyntämekanismien kautta. Samoin kuin asuntokauppojen volyymin vaihtelu myös lyhytaikaiset hintavaihtelut saattavat kärjistyä lainakaton muutosten yhteydessä. Uusien nostettujen asuntoluottojen koon rajoittamisen takia lainakaton kuitenkin pitäisi hillitä hintojen nousua pitkällä aikavälillä. Jos lainakatto onnistuu asuntohintojen yleisen nousun hillitsemisessä, ensiasunnon ostaja hyötyy.

Vaikka edellä todettiin, että kireä lainakatto saattaa kasvattaa tietynlaisten asuntojen kysyntää, hintoihin ei siltä osin ole välttämättä vaikutuksia. Asumisoikeusasuntomuotoon liittyy nykyisellään sekä hakukäytännön että asuntotuotannon jäykkyyksiä, minkä vuoksi se ei toimi asumisratkaisuna laajoille joukoille. Osa asunnonostajista voi olla halukkaita pääsemään kiinni uudiskohteeseen maksamalla vain asunnon myyntihinnan eikä koko velatonta hintaa. Taloyhtiölainojen suhteellisen kalleuden ja asuntolainankorkojen verovähennyksen jäädessä pienemmäksi asumisen kokonaiskustannus muodostuu asunnon ostajalle tällöin suuremmaksi, mutta suoraa hintavaikutusta sillä ei ennakoita olevan.

Lainakatolla voi olla välillisiä vaikutuksia vuokrienkin tasoon. Jos kaupunkikeskusten asuntojen hintojen nousun ja luotonsaannin rajoittamisen takia ensiasunnon ostajilla ei ole varaa omistusasumiseen ja vuokratuotanto ei pysty vastaamaan kasvavaan kysyntään, vuokrat nousevat. Täysin velalla ostettavien sijoitusasuntojen määrän laskiessa vapaiden markkinoiden vuokra-asuntojen tarjonta vähenee, mikä voi tuoda lisäpainetta vuokriin.

---

<sup>9</sup> Kiinteistömaailman kuukausikatsaukset. Finanssivalvonnan (2012) asuntoluototuksen otantatutkimuksessa ensiasunnon ostajien osuus oli 22 %

<sup>10</sup> Tilastojen perusteella tiedetään myös, että omistusasunnossa asuvilla on keskimäärin korkeammat tulot kuin vuokralla asujilla, joten asumismuoto-oletus toimii karkeana arviona siitä osuudesta ensiasunnonostajia, joiden vanhemmilla voi olla mahdollisuus tukea myös rahallisesti.



Kireän lainakaton oloissa markkinoille valikoituisi lähinnä asunnonvaihtajia ja sijoittajia, joilla on muuta vakuudeksi kelpaavaa varallisuutta. Makrovakauden kannalta on kiinnostavaa, mikä on näiden toimijoiden rooli asuntomarkkinoilla. Asuntosijoittajien määrä markkinoilla vaihtelee oletettavasti eniten hinta- ja suhdannekehityksestä riippuen. Asunnonvaihtajien järjestelylainoissa eli välirahoitukseksi ennen vanhan asunnon myyntiä nostetuissa lainoissa luototussuhde on yleisesti yli 90 %.<sup>11</sup> Mikäli lainakatto rajoittaisi suurten luototussuhteen lainojen lyhytaikaistakin käyttöä, asunnon vaihtaminen suurempaan voisi hidastua, koska vanha täytyy myydä ensin pois. Lainakatto voisi näissä tapauksissa hidastaa velkaantumista ja asuntomarkkinoiden kuumenemistä ruokkivan kierteen muodostumista.

Lainakatolla voi olla jonkin verran paikallisia hintaeroja tasaavia vaikutuksia. Jos kysyntä alkaa suuntautua halvempiin asuntoihin, mutta koska tarvetta vastaavan asunnon koosta ei ole mahdollista tinkiä aivan rajattomasti, hintakehityksen erot saattavat tasaantua kaupunginosien välillä ja tietyn työssäkäyntialueen sisällä. Pääkaupunkiseudun korkeat asuntojen hinnat haittaavat jo nyt työvoiman liikkuvuutta.

Työryhmän esitys jätti avoimeksi, miten luototussuhteen säätö tapahtuu ja millaisin portain sitä muutetaan. Lakiluonnoksessa ehdotetaan päätöksen tulevan voimaan kuukauden kuluttua päätöksen julkistamisesta. Makrovakauden edistämisen kannalta on tehokasta, että enimmäisluototussuhteen kiristäminen sitoisi pankkien uutta luotonantoa mahdollisimman nopeasti ja että sen vaikutuksia pystytään arvioimaan viivytyksettä. Kuluttajan taloudellisen päätöksenteon kannalta on tärkeää, että lainakaton tasoa voisi ennakoida riittävällä varmuudella. Asumiseen liittyvien taloustoimien lisäksi lainakaton taso vaikuttaa päätöksiin työmarkkinoilla ja muihin kuin asuntovarallisuuteen liittyviin sijoituspäätöksiin. Jos luotonantoa kiristettäessä omarahoituksen lisäksi jätetään jättä vain kuukausi, asunnonostoaikeissa olevalle kuluttajalle voi tulla kohtuuttomia luotonsaantirajoitteita ja asuntomarkkinoiden toimintaan häiriöitä. Mitä suuremmin portain lainakattoa säädetään, sitä tärkeämpää kuluttajan kannalta olisi ennakoitavuus. Toisaalta aiemmin todettiin, että varoitukset luotonannon kiristämisestä aiheuttaa kysyntä- ja hintapiikkejä asuntomarkkinoilla ja kiihdyttää velkaantumista, mikä voi olla kotitalouksille ennakoitavuusongelmia haitallisempaa.

#### **4.1.4 Laskelma lainakaton vaikutuksista asunnon hankintaan**

Silloin kun lainakatto ei ole voimassa ja pankkien asuntoluottopäätösten kriteerinä on vain lainamäärän ja lainanhakijan tulojen välinen suhdeluku, hyvätuloinen voi saada suuren asuntolainan esimerkiksi koko ostohinnasta. Hyvätuloinen voi edetä ”asumisurallaan” nopeammin vuokra-asujasta omistusasuntoon kuin pienituloinen. Mitä tiukempi on pankkien luotonantopolitiikka ja suurempi vaadittu omarahoitusosuus, sitä kauemmin säästämiseen kuluu keskimäärin aikaa. Sillä,

---

<sup>11</sup> Finanssivalvonta, 2012.

että osa ensiasunnon ostajia syrjäytyy pois asuntomarkkinoilta ja asumisura eriytyy alueellisesti ja perhetaustan vaikutuksesta, voi olla kauaskantoisia vaikutuksia väestön taloudelliselle eriarvoisuudelle. Huomattava osa suomalaisten varallisuudesta koostuu asunnoista, ja omistusasunto on keskeinen vanhuuden taloudellinen turva.

Asuntojen hintojen suurten alueellisten erojen takia asunnonostoa harkitsevalla kuluu omarahoitusosuuden säästämiseen huomattavan eripituinen aika riippuen siitä, mikä on senhetkisen kotipaikan asumiskustannustaso ja mistä kaupungista aikoo asunnon hankkia. Ensiasunnonostoa varten säästävällä on hyvin erilaiset lähtökohdat asuntosäästämiseen eri kaupungeissa johtuen suurista eroista vuokratasossa. Lisäksi tulotaso määrittää voimakkaasti tarvittavaa säästämisaikaa, asunnonostomahdollisuuksia ja sitä kautta myös työvoiman alueellista liikkuvuutta. Seuraavissa laskelmissa arvioidaan kolmen mallikotitalouden avulla omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aikaa lainakatosta ja kaupungista riippuen. Laskelmat perustuvat seuraavanlaisiin oletuksiin:

- *Kotitalous 1:* keskituloinen yksinasuja, joka asuu 30 m<sup>2</sup> vuokrayksiossä ja on ostamassa vastaavaa omistusasuntoa, mahdollisuus käyttää asumiseen tai asuntosäästämiseen 50 % nettotuloistaan.<sup>12</sup>
- *Kotitalous 2:* sama kuin edellä mutta pienituloinen<sup>13</sup> yksinasuja;
- *Kotitalous 3:* keskituloinen kahden palkansaajan kaksilapsinen perhe, joka asuu 90 m<sup>2</sup> vuokratiliossä ja on ostamassa vastaavaa omistusasuntoa, mahdollisuus käyttää asumiseen tai asuntosäästämiseen 40 % nettotuloistaan.

Taulukosta 4.1 nähdään, että keskituloisella palkansaajalla kestäisi Helsingissä yli kolme kertaa pidempään kuin Oulussa kartuttaa säästöjä yksiön ostoa varten.<sup>14</sup> Vallitsevien vuokraerojen lisäksi kaupunkien tulotasot vaikuttavat laskelmassa siihen, kuinka suureksi kuukausittainen säästämismahdollisuus muodostuu. Jos lainakattoa muutetaan viiden prosenttiyksikön harppauksella 90 prosentista 85 prosenttiin, helsinkiläinen joutuu tarvittavan omarahoitusosuuden säästääkseen lykkäämään asunnon ostoa liki kaksi vuotta, kun taas esimerkiksi Oulussa, missä säästämisaika on laskelman mukaan lyhin, muutos tarkoittaisi vastaavasti noin puolen vuoden lisäsäästöaikaa.

**Taulukko 4.1.** Keskituloiselta yksiön omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika eri kaupungeissa eri luototussuhteilla (LTV). Lähde: Tilastokeskus, PTT:n laskelmat.

---

<sup>12</sup> Keskituloisen määrittelyssä käytetään Tilastokeskuksen vuodelta 2011 saatavilla olevaa tulonjaon kokonaistilastoa, jossa asuntokunnan käytettävissä olevan rahatulon keskiarvo on noin 28 000 euroa kulutusyksikköä kohden Helsingissä. Laskelmassa käytetään kaupungeittain saatavaa tulotietoa. Kulutusyksikköä kohti lasketuilla tuloilla ja kulutusmenoilla voidaan verrata kooltaan ja rakenteeltaan erilaisia kotitalouksia toisiinsa.

<sup>13</sup> Pienituloiseksi asunnonostajaksi on tässä määritely kolmas tulodesiili, lähteenä Tilastokeskuksen tulonjaon kokonaistilasto, jossa desiilin alaraja on esimerkiksi Helsingissä 15 300 euroa ja yläraja 18 400 euroa.

<sup>14</sup> Laskelmassa käytetään vanhojen kerrostaloyksien keskineliöhintoja ja -vuokria. Vastaavasti laskelmassa mallikotitaloudella 3 kuluva säästämisaikasta käytetään vanhojen kerrostalokolmioiden keskineliöhintoja ja -vuokria.

	Yksiö Vuokra e/kk	Asunnon hinta	Omarahoitusosuus			Säästö e/kk	Säästöaika, vuosissa		
			LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %		LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	579	145 380	14 538	21 807	29 076	361	3,4	5,0	6,7
Espoo	486	112 970	11 297	16 946	22 594	585	1,6	2,4	3,2
Vantaa	430	91 970	9 197	13 796	18 394	453	1,7	2,5	3,4
Kehyskunnat	376	72 010	7 201	10 802	14 402	563	1,1	1,6	2,1
Tampere	396	81 630	8 163	12 245	16 326	389	1,7	2,6	3,5
Turku	409	71 880	7 188	10 782	14 376	361	1,7	2,5	3,3
Lahti	370	60 100	6 010	9 015	12 020	380	1,3	2,0	2,6
Kuopio	397	69 470	6 947	10 421	13 894	368	1,6	2,4	3,1
Jyväskylä	390	65 380	6 538	9 807	13 076	361	1,5	2,3	3,0
Oulu	350	54 860	5 486	8 229	10 972	422	1,1	1,6	2,2

Omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika on laskelmassa lyhimmillään myös pääkaupunkiseudun kehyskunnissa, kun oletetaan henkilön käyvän töissä Helsingissä, mutta asuvan vuokralla jossakin kehyskunnista.<sup>15</sup> Näin ollen karkeallakin keskihintoihin ja -tuloihin perustuvilla mekaanisilla laskelmilla voidaan nähdä, että lainakaton tasolla voi olla merkitystä kotitalouden sijoittautumispäätökseen. Yksinkertaisuuden vuoksi taulukosta on jätetty pois laskelmat ristiin eri kaupunkien välillä muuttamiseen tarvittavista säästöajoista annetuilla vuokratasoilla ja asuntohinnoilla. Laskelmasta on helppo nähdä, että siirtyminen pääkaupunkiseudun ulkopuolella kaupunkikeskuksesta toiseen on helpompaa kuin sieltä pääkaupunkiseudulle asuntojen suuren hintatasoeron takia, vaikka muualla Suomessa vuokralla asumisen aikana säästöt karttuisivatkin nopeammin. Tästä voi päätellä, että pääkaupunkiseudulle työn perässä muuttavalle on edullisempaa muuttaa asumaan työssäkäyntialueen kehyskuntaan, mihin ei vaikuta pelkästään lainakaton taso. Lainakaton vaikutuksesta työvoiman liikkuvuus voi silti hidastua, vaikka ostajalla olisi tiedossa säännöllisen toimentulon tarjoava työpaikka.

Taulukossa 4.2 nähdään pienituloiselta palkansaajalta asuntosäästämiseen kuluva aika eri lainakaton tasoilla. Päätelmät ovat samat kuin edellä, mutta alueelliset erot korostuvat johtuen siitä, että välttämättömien asumismenojen jälkeen säästämismahdollisuudet ovat huonommat kaupungeissa, joissa on korkeampi vuokrataso. Viiden prosenttiyksikön muutos lainakatossa voi tarkoittaa pienituloiselle jo niin pitkää lisäsäästöaikaa, että asunnonostoa suunnittelevalle voi tulla houkutus ennemmin hankkia loppuosa erilaisilla lisälainoilla kuin lykätä asunnon hankintaa.

<sup>15</sup> Tulos johtuu siitä, että henkilön oletetaan tienaaavan saman verran kuin helsinkiläiset keskimäärin. Tilastokeskuksen asuntohintojen ja vuokrien tiedoissa on saatavilla suoraan tieto ”kehyskunnat”.

**Taulukko 4.2.** Pienituloiselta yksión omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika eri kaupungeissa eri luototussuhteilla (LTV). Lähde: Tilastokeskus, PTT:n laskelmat.

	Yksiö Vuokra e/kk	Asunnon hintaa	Omarahoitusosuus			Säästö e/kk	Säästöaika, vuosissa		
			LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %		LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	579	145 380	14 538	21 807	29 076	189	6,4	9,6	12,8
Espoo	486	112 970	11 297	16 946	22 594	422	2,2	3,3	4,5
Vantaa	430	91 970	9 197	13 796	18 394	397	1,9	2,9	3,9
Kehyskunnat	376	72 010	7 201	10 802	14 402	391	1,5	2,3	3,1
Tampere	396	81 630	8 163	12 245	16 326	290	2,3	3,5	4,7
Turku	409	71 880	7 188	10 782	14 376	257	2,3	3,5	4,7
Lahti	370	60 100	6 010	9 015	12 020	310	1,6	2,4	3,2
Kuopio	397	69 470	6 947	10 421	13 894	306	1,9	2,8	3,8
Jyväskylä	390	65 380	6 538	9 807	13 076	303	1,8	2,7	3,6
Oulu	350	54 860	5 486	8 229	10 972	348	1,3	2,0	2,6

Taulukosta 4.3 nähdään, että keskituloiselta perheeltä kuluu joka puolella maata lainakaton tasosta riippumatta useita vuosia omarahoitusosuuden säästämiseen. Lainakaton kiristämisen vaikutuksesta perheen mahdollisuudet vaihtaa tarvetta vastaavaan suurempaan asuntoon heikentyy. Saavuttaakseen haluamansa tietyn asumisväljyyden perhe saattaa valita siirtymisen halvempien asumiskustannusten alueelle ja pääkaupunkiseudun kehyskuntiin.

**Taulukko 4.3.** Keskituloiselta perheeltä kolmion omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika eri kaupungeissa eri luototussuhteilla (LTV). Lähde: Tilastokeskus, PTT:n laskelmat.

	Kolmio Vuokra e/kk	Asunnon hintaa	Omarahoitusosuus			Säästö e/kk	Säästöaika, vuosissa		
			LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %		LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	1049	316 500	31 650	47 475	63 300	415	6,4	9,5	12,7
Espoo	1069	273 990	27 399	41 099	54 798	537	4,3	6,4	8,5
Vantaa	1036	193 950	19 395	29 093	38 790	365	4,4	6,6	8,9
Kehyskunnat	915	168 420	16 842	25 263	33 684	482	2,9	4,4	5,8
Tampere	913	191 520	19 152	28 728	38 304	328	4,9	7,3	9,7
Turku	847	142 710	14 271	21 407	28 542	347	3,4	5,1	6,9
Lahti	880	136 440	13 644	20 466	27 288	310	3,7	5,5	7,3
Kuopio	894	151 410	15 141	22 712	30 282	318	4,0	6,0	7,9
Jyväskylä	915	156 090	15 609	23 414	31 218	293	4,4	6,7	8,9
Oulu	822	148 050	14 805	22 208	29 610	361	3,4	5,1	6,8

## **Makrovakauseräpolitiikan valmistelu asuntomarkkinoiden toimivuuden näkökulmasta**

Makrovakauserävalvonnan järjestämistä pohtineen työryhmän lähtökohtana oli hallitusohjelman linjaus, jonka mukaan Finanssivalvonnalle tulee varmistaa toimivaltuudet liiallisen velkaantumisen hillitsemiseksi tarkoitettujen instrumenttien käyttöön. Finanssivalvonnalla on siten kaksoisrooli sekä pankkien mikrovalvonnasta että makrovalvonnasta vastaavana viranomaisena. Makrovakauserävalvojan roolissaan Finanssivalvonnan tulisi arvioida enimmäisluototussuhteen asettamista puhtaasti kotitalouksien velkaantumisen ja asuntomarkkinoiden kannalta. Sen tulisi pidättäytyä venyttämästä pankkien mikrovalvontarooliaan tämän välineen kautta. Jos makrovakauserävalvoja arvioi pankkien kiinteistömarkkinariskien edellyttävän viranomaistoimenpiteitä mutta yleinen velkaantumis- ja talouskehitys ei puoltaisi lainakaton kiristämistä, Finanssivalvonnan tulisi voida käyttää sellaisia välineitä, jotka kohdistuvat suoraan pankkeihin mutta minimoivat asuntomarkkinoiden toiminnan häiriöt. Tällöin voisi tulla kyseeseen esimerkiksi harmonisoitua pääomavaatimusta korkeampi pääomavaatimus asunto- ja kiinteistövakuudellisille luotoille.

Koska enimmäisluototussuhteen käyttö makrovakauseräinstrumenttina vaikuttaa asuntomarkkinoihin, sitä käyttävällä viranomaisella tulee olla välineitä paitsi luotonannon myös asuntomarkkinoiden tilan arvioimiseksi. Makro- ja mikrovaikauden lähentyminen toisiaan Suomen pankkimarkkinoiden keskittyneisyyden vuoksi ei poista tarvetta kokonaistaloudelliselle tarkastelulle makrovakauserävälineiden käytössä. Makrovakauseräpolitiikan tulee olla eteenpäinkatsovaa, vaikka sen määrittäminen perustuisi ensisijaisesti toteutuneeseen velkaantumiskehitykseen. Määrittäessään lainakaton velkaantumisen perusteella Finanssivalvoja viestii väistämättä samalla näkemystään asuntojen hinnoista.

Työryhmä ehdottaa lakiluonnoksessaan, että "muuttuvan lisäpääomavaatimuksen määrittämisen ensisijaisena perusteena on luottokannan ja bruttokansantuotteen välisen suhteen poikkeama tämän suhteen pitkäaikaisesta kehityksestä". Työryhmä suosittelee, että päätös enimmäisluototussuhteen asettamisesta tulisi perustua luottolaitostoimialan ja kansantalouden kehityksen väliseen suhteeseen. Sen asettamista koskevassa lakiluonnoksessa viitataan muuttuvan lisäpääomavaatimuksen määrittämisperusteisiin. Enimmäisluototussuhteen perusteena olevana velkaantumismuuttujana tulisi kuitenkin käyttää ensisijaisesti kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin suhteutettua velkaantumista. Tämä velkaantumisen tunnusluku sijoittaisi makrovakauserävälineen jo lähtökohtaisesti paremmin asuntomarkkinoiden arvostustasoihin, jonka arvioinnissa käytetään yleisesti asuntojen neliöhintojen suhdetta käytettävissä oleviin tuloihin.

#### 4.1.5 Huomioitavaa lainakaton käyttöönoton valmistelussa

Lainakatto on makrovakausvälineenä kannatettava. Muilla uuteen asuntoluototukseen kohdistuvilla instrumenteilla ei saavutettaisi yhtä tehokkaasti makrovakauspolitiikan tavoitetta kotitalouksien velkaantumisen hillitsemisestä.<sup>16</sup> Lainakaton käyttöönoton valmistelussa tulee huomioida sen mahdolliset oheisvaikutukset, jotta siitä ei tule liiankin tehokas velkaantumisjarru ja ettei sen asettamisesta aiheudu epävakauttavia häiriöitä asuntomarkkinoiden toimintaan.

1. **Lainakaton määräämisen tulee perustua ensisijaisesti velkaantumisindeksien tilanteeseen.** Vaikka sen asettamisesta päätettäessä on tarpeen käyttää harkintaa muista järjestelmäriskien vaikuttavista tekijöistä ja asuntojen hintakehityksestä, lainakaton ei pidä reagoida asuntomarkkinoiden tilapäisiin hintapiikkeihin. Velkaantuminen on pitkä prosessi, kun taas (alueelliset) asuntuhintapiikit voivat olla yllätyksellisiä ja tilapäisiä. Velkaantumismittarina luottokannan suhde käytettävissä oleviin tuloihin sitoo enimmäisluototussuhteen käytön paremmin asuntomarkkinoiden tilaan kuin luottokanta suhteessa bruttokansantuotteeseen (tai sen poikkeama tämän suhteen pitkäaikaisesta kehityksestä), joka soveltuu toisen ehdotetun makrovakausvälineen, muuttuvan lisäpääomavaatimuksen, määräämisperusteeksi.
2. **Lainakaton säätämisen taajuuksilla ja -portilla on potentiaalisesti haitallisempia vaikutuksia asuntomarkkinoiden toimintaan kuin lainakatolla sinänsä.** Makrovakautta uhkaavien järjestelmäriskien torjumiseksi lainakattoa voi joutua joissakin tilanteissa säätämään suurilla kertamuutoksilla. Säätelyn ennakoimattomuus voi kuitenkin aiheuttaa kohtuutonta kitkaa kotitalouden päätöksentekoon. Kuluttajalle jo yhden prosenttiyksikön muutos (kiristys) lainakatossa voi tarkoittaa asunnonoston lykkääntymistä. Makrovakaudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi luotonannon viritystä täytyy kuitenkin säätää tuntuvin kertamuutoksilla, mikäli velkaantumismuutos on kiihtymässä liialliseksi.
3. **Enimmäisluototussuhteesta päättävällä viranomaisella tulee olla uskottavia välineitä asuntomarkkinoiden tilan arvioimiseen.** Yleisö saattaa tulkita lainakaton tason muutosten julkistamisten sisältävän informaatiota asuntomarkkinoiden arvostustasoista. Lainakaton vaikutukset tilanteessa, jossa asuntojen hintakehitys on lähtenyt eriytymään voimakkaasti, tulee analysoida huolellisesti.
4. **Makrovakauspolitiikkaa koskevia odotuksia ei voi ohjata luotonannon virityksen osalta aiheuttamatta samalla lyhytaikaisia häiriöitä asuntomarkkinoille.** Finanssivalvonnan johtokunnan tulee luoda käytännöt, joilla se kommunikoi neljännesvuosittaisesta lainakattopäätöksestään. Päätöksen perusteet tulee julkistaa mahdollisimman avoimesti. Kokonaistaloudellinen arvio velkaantumisen ja talouden näkymistä ovat kommunikaation ytimessä, mutta perusteissa voidaan viitata myös asuntomarkkinoiden toteutuneeseen

---

<sup>16</sup> Kansainvälisissä selvityksissä vaihtoehtoisina välineinä mainitaan esimerkiksi laina-aikojen rajoittaminen, korkeammat asuntoluottojen riskipainot pankkien vakavaraisuuslaskennassa ja lainamäärän ja tulojen välinen suhdeluku, joka on jo nyt yleisesti käytössä Suomessa.

kehitykseen. Lähtökohtaisesti makrovakausero ei tule ottaa kantaa odotuksiin asuntojen hinnoista.

5. **Ensiasunnon ostajien osalta lainakatto pitäisi yhdenmukaistaa ASP-lainan 90 %:n luototussuhteen kanssa.** Työryhmän raportissa todetaan, että ensiasunnon ostajille voitaisiin myöntää lievennettyjä rajoituksia asuntopoliittisista syistä ja koska ensiasunnon ostoon liittyy vähemmän spekulatiivista toimintaa. Ennakkosäästämiseen kannustamista ASP-järjestelmän puitteissa tulee jatkaa. Nuorten ensiasunnon ostoa tukemaan kehitetyn ASP-sopimuksen puitteissa nostetussa asuntolainassa vaaditaan asunnon hinnasta vähintään 10 %:n omasäästöosuus.<sup>17</sup> Lievennyksenä ensiasunnon ostajille voitaisiin määrittää, ettei heitä koske alle 90 % lainakatto, mutta yleisen lainakaton tason ollessa sitä korkeampi (eli luotonanto löysempää) heitä kohdeltaisiin yhdenmukaisesti muiden lainanhakijoiden kanssa.
6. **Positiivinen luottorekisteri edistäisi kokonaisvelkaantuneisuuden hallintaa.** Makrovakauden kannalta asuntoluotoilla on keskeinen rooli kotitalouksien velkaantumisessa. Kulutusluottokannan kasvu on ollut tähän nähden marginaalista. Koska lainakatto voi aiheuttaa joissakin tapauksissa kannustimia asuntokaupasta puuttuvan omarahoitusosuuden tilkitsemiseen erilaisilla lisälainoilla, positiivisen luottorekisterin käyttöönottoa samassa yhteydessä tulisi selvittää. Suomalaisten maksuhäiriömerkintöjen määrä on kasvanut nopeasti. Ilmiön taustalla on luottorekisterissä olevien kuluttajien määrän kasvun lisäksi entistä useammin useiden luottojen kasaantuminen. Tällaista pyramidivelkaantumista tulisi voida ehkäistä. Ylivelkaantuneen syrjäytymisriski on suuri.
7. **On tarpeen valmistella ohjeistusta, jolla varmistetaan kuluttajansuojan toteutuminen lainakaton muutostilanteessa.** Työryhmän esityksen mukaan lainakatto olisi uutta luotonantoa sitovaa kuukauden kuluttua sen asettamisen julkistamisesta. Pankkien käytännöt asuntoluottotarjousten voimassaoloajasta vaihtelevat, mutta yleensä pankki sitoutuu myöntämään luoton tarjouksensa mukaisin ehdoin yli kuukauden pituisen ajan. Jos lainakatto muuttuu kireämmäksi luottotarjouksen voimassaoloaikana, asunnonostajan tulee voida luottaa, että vanhat ehdot ja luoton määrä ovat voimassa ja saatavilla. Muuten luotonannon ennakoimattomuus aiheuttaa kohtuuttomia häiriöitä kotitalouksien kulutus- ja sijoituspäätöksiin. Vastaavasti lainakaton muuttuessa väljemmäksi pankit eivät saisi yksipuolisesti tehdä kuluttajan asemaa heikentäviä lainaehdojen muutoksia esimerkiksi korkomarginaaliin.

---

<sup>17</sup> Säästöosuutta kerrytetään 150–3000 euroa vähintään kahdeksana kalenterivuosiennäköjaksoksi, joiden ei tarvitse olla peräkkäisiä. Vähimmäissäästöaika on siten kaksi vuotta, mutta asunto voidaan hankkia, kun puolet sopimuksen mukaisista eristä on talletettu ja pankin kanssa sovitaan välirahoituksesta. Nykyisellä markkinakorkojen tasolla ASP-järjestelmän korkotuesta ei pääse hyötymään. Sen sijaan järjestelmän voi nähdä tavoitteelliseen säästämiseen sitouttavana välineenä ja korkokattona myöhempää mahdollista korkonousua vastaan, mikä tukee varautumista lainakaton käyttöönottoon.