



JULKAISUVAPAA 12.5.2005 klo 10.30

Pääjohtaja Erkki Liikanen

XXVII valtakunnallinen asunto- ja yhdyskuntapäivä 12.5.2005, Finlandia-talo

Kotitalouksien velkaantuminen ja asuntomarkkinat

Asuntomarkkinoiden kehitys on rahapolitiikan päättäjien jatkuvan seurannan kohteena. Rahapoliittisessa keskustelussa keskeisenä teemana ovat olleet korkomuutosten vaikutus asuntojen hintoihin ja asuntovelkaantuneiden asemaan. Suomen Pankilla on tässä keskustelussa pitkät perinteet. Jo 1920-luvun kiinteistömarkkinoiden murroksessa Suomen Pankin tuolloinen pääjohtaja Risto Ryti varoitti ylikuotuksesta kiinteistösektorille.

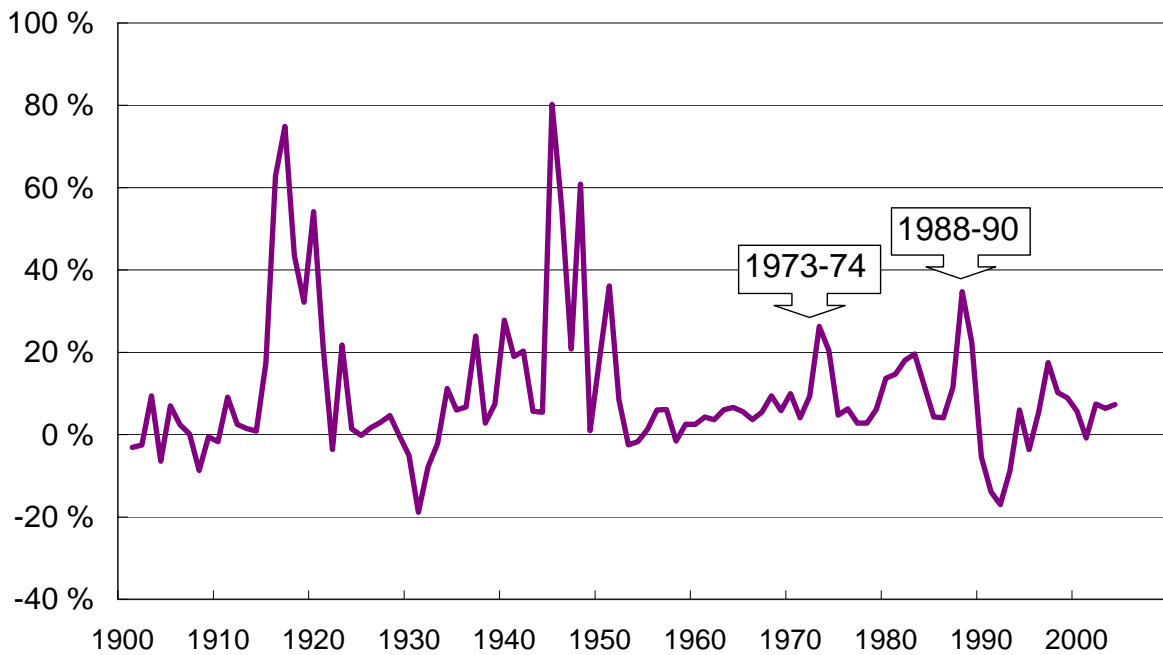
Asuntojen hintakehitys on Suomessa menneinä vuosikymmeninä ollut epävakaa. Epävakauden ongelma nostettiin esille myös mm. Suomen asuntorahoitusta arvioineen kansainvälisen asiantuntijaryhmän raportissa vuonna 2002. Voimakkaimmat asuntojen hintojen vaihtelut koettiin meillä sotien jälkeen, mutta epävakaas on ollut yleistä myös muina aikoina. (Kuvio 1)

Huomattavat nousupiikit koettiin 1970-luvun alussa ja 1980-luvun lopussa. 1970-luvun alun asuntohintapiikki syntyi tilanteessa, jossa talous oli elpymässä taantumien jälkeen. Keväällä 1972 Suomen Pankki kehotti kiertokirjeessään rahoituslaitoksia suosimaan tuotannollisia investointeja ja asuinrakentamista tukevaa luototusta samalla kun liikepankkien keskuspankkiluoton korkoa laskettiin. Rahapolitiikan keventämisen lisäksi seurannut kokonaiskysynnän kasvu yllätti. Asuntomarkkinat ylikuumenivat. Korkoja korjattiinkin ylöspäin vuonna 1973.

Vuosien 1988–1990 tapahtumat ovat vielä monella tuoreessa muistissa. Rahoitusmarkkinoiden liberalisoinnin jälkeen ja luoton säännöstelyn purkaututtua asuntolainakanta ja asuntojen hinnat kohosivat voimakkaasti. Tätä seurasi sekä historiallisesti että kansainvälisesti poikkeuksellisen suuri asuntohintojen lasku 1990-luvun lamavuosina. Tuolloin yleistynyt käsite 'kahden asunnon loukku' muistuttaa ikävällä tavalla asuntomarkkinoiden epävakauden aiheuttamasta huolesta.

Kuvio 1

Asuntojen nimellishintojen vuosimuutos Suomessa 1901-2004



Lähteet: P. Parkkinen (1990) ja Tilastokeskus, asuminen.

Mistä johtuu asuntomarkkinoiden epävakaus? Parhaimmillaan asuntojen hinnat kuvastaisivat sitä tasaista hyvinvoinnin virtaa, jota asuminen meille tuottaa. Tällainen toive ei kuitenkaan yleensä toteudu, vaan asuntojen hinnat heiluvat suhdanteiden mukana kotitalouksien tulojen, rahoitusolojen, työttömyyden, ja muiden suhdannetekijöiden kanssa. Voimakkaimmat hintamuutokset asuntomarkkinoilla johtuvat kysynnän muutoksista. Niihin taas vaikuttavat korot ja tulo-odotukset. Kun asuntojen tarjonta on lyhyellä aikavälillä jäykkää, hinnat reagoivat herkästi kysynnän vaihteluihin.

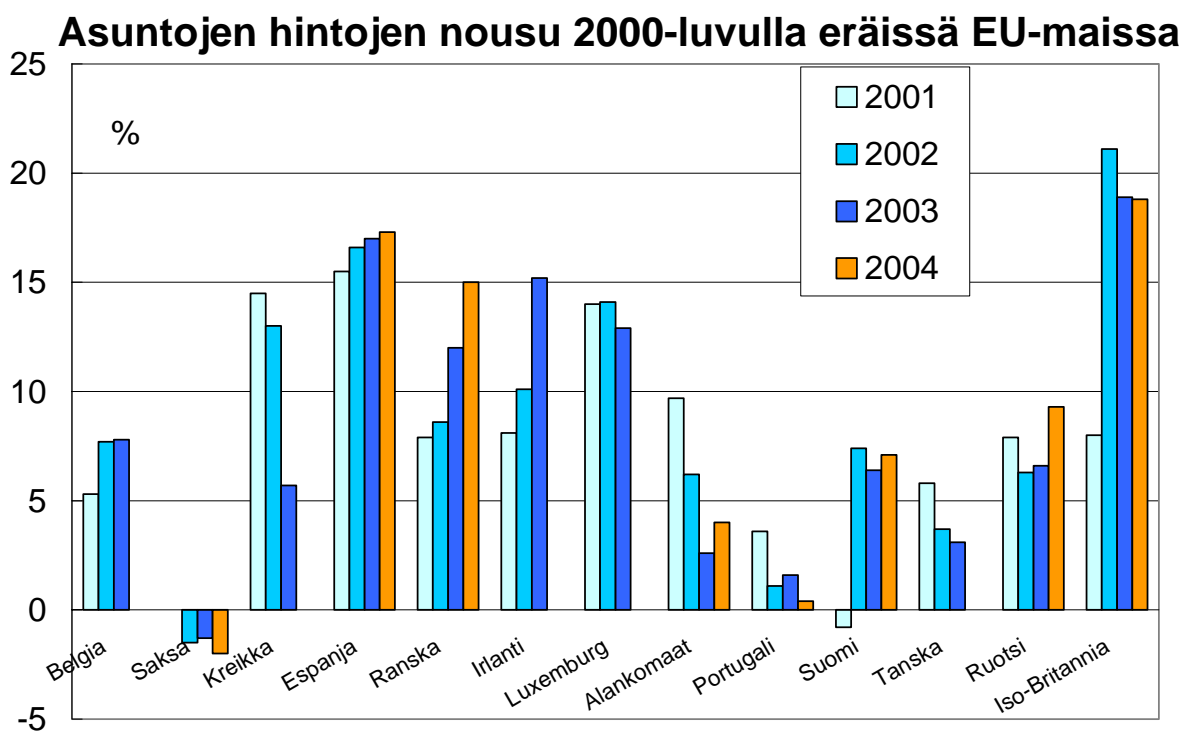
Asuntohintojen epävakaus menneinä vuosikymmeninä voidaan osittain ymmärtää Suomen kansantalouden rakenteen taustaa vasten. Pari vuosikymmentä sitten Suomen vienti painottui vielä vahvasti metsä- ja metalliteollisuuteen. Ulkomaankauppa on ollut tärkeä vaurauden lähde, mutta samalla suomalaiset saivat tottua siihen, että kansainväliset suhdanteet heiluttivat kansantaloutta.

Talouden rakenne on 1990-luvun murroksen jälkeen nyt aiempaa vahvempi kestävänsä kansainvälisten suhdanteiden vaihteluita. Vienti on monipuolistunut korkean teknologian läpimurron myötä, ja yritystemme vakavaraisuus on hyvä. Vaikka Suomi edelleen on riippuvainen kansainvälisistä

suhdanteista, metsäteollisuuden viimeisimmät vaikeat vuodet eivät ole asuntomarkkinoita enää horjuttaneet.

Myös rahapolitiikalla on vaikutuksensa asuntomarkkinoiden vakauteen. Eräissä teollisuusmaissa asuntomarkkinoiden tilanne on viime vuosina vallinneen matalan koron aikana ylikuumentunut jopa huolestuttavasti. Isossa Britanniassa, Espanjassa ja Ranskassa asuntojen hintojen nousuvauhti on ylittänyt 15 % useana vuonna peräkkäin kuluvalle vuosikymmenellä (Kuvio 2). Suomessakin, kuten muissa pohjoismaissa, asuntojen hintojen kehitys on ollut yleistä hintatasoa nopeampaa. Asuntojen hintojen nousu ei ole Suomessa ollut poikkeuksellisen nopeata, pikemminkin eurooppalaista keskitasoa.

Kuvio 2



Lähde: Euroopan keskuspankki.

Viimeaikaisissa arvioissaan keskeiset kansainväliset järjestöt, kuten kansainvälinen valuuttarahasto ja OECD, ovat nostaneet esille rahoitusmarkkinoiden liberalisoinnin vaikutuksen

asuntomarkkinoiden kehitykseen.¹ Meillä rahoitusmarkkinoiden liberalisointi saatiin päätökseen 1990-luvun alussa, ja vuokrasääntelyn purku 1990-luvun puoliväliin mennessä. Sääntelyn purkamisen seurauksena vuokra-asuntomarkkinat ovat elpyneet ja asuntolainamarkkinat monipuolistuneet. Pankit ovat tuoneet uudenlaisia lainatuotteita markkinoille, ja asuntolainojen pituus on kasvanut eurooppalaisittain keskimääräiselle tasolle. Asuntolainojen marginaalit ovat kaventuneet yksin kuluvalle vuosikymmenellä yli puoli prosenttiyksikköä. Mutta siirtymä säännellyistä oloista vapaaseen tilanteeseen ei ollut helppo. Tie kulki kriisin kautta.

Moni vielä muistaa 1980-luvun lopun siirtymän säännellyistä oloista, jolloin ensin lainananto oli voimakkaasti säännöstelyä ja jopa valuuttalainoja, voimallisesti markkinoitiin. Velkaantumisen houkutusta lisäsi korkojen laaja verovähennysoikeus. Syntyi asuntohintakupla, asuntojen hintataso irtosi kansantalouden perustekijöistä. Syntyi itseään vahvistava kierre: ihmiset ostivat, koska odottivat hintojen nousun jatkuvan, ja hinnan nousu jatkui, koska ihmiset ostivat. Kun tämä kierre sitten katkesi, hinnat romahtivat. Hintojen voimakas lasku tiesi vakavia ongelmia monelle kotitaloudelle.

Rahoitusmarkkinoiden liberalisoinnin jälkeen Suomen talous oli voimakkaiden muutosten kourissa, ja odotuksille oli vaikeata löytää ankkuria. Olosuhteet hintakuplan synnylle olivat otolliset. Nyt nämä poikkeukselliset haasteet ovat takanamme.

Tänään monet tekijät puhuvat vakaamman tulevaisuuden puolesta asuntomarkkinoilla. Vientiteollisuus on monipuolistunut. Reaalitalous on aikaisempaa vahvempi kestävänsä kansainvälisen talouden vaihteluja. Kotimainen kysyntä ei enää samalla tavalla reagoi kansainvälisiin suhdanteisiin kuin ennen. Liittyminen euroalueeseen on vakiinnuttanut korkojen kehitystä. Vaikka asuntomarkkinamme ovat vieläkin osittain muutosten kourissa, monta karikkoa on jo ohitettu. Sääntelyn vapauttaminen sai asuntomarkkinat aluksi epätasapainoon, mutta nyt on mahdollista nauttia sääntelystä vapautumisen ja kilpailun lisääntyneen kilpailun hedelmistä. Niitä ovat vuokra-asuntomarkkinoiden elpyminen, monipuoliset asuntolainamarkkinat ja edulliset asuntolainat.

¹ Esim. *BIS Quarterly Review*, March 2004; Gatte P., Girouard N., Price R. and André C. (2004), "Housing Markets, Wealth and the Business Cycle", OECD Economics Department Working Papers No. 394, 7.12.2004; Real and financial effects of bursting asset price bubbles", *IMF World Economic Outlook Growth and Institutions*, April 2003.

Rahoitusmarkkinoiden liberalisoinnin jälkeisessä tilanteessa asuntopolitiikkamme suurimmat haasteet eivät enää painotu entisellä tavalla rahoituksen saatavuuden ongelmaan. Uudessa tilanteessa asumisen rakennemuutos on suuri haaste asuntopolitiikalle. Kansainvälisten vertailututkimusten mukaan suomalaiset asuvat edelleen muihin teollisuusmaihin nähden melko ahtaasti. Kun asuntolainat olivat lyhyitä ja takaisinmaksuaikataulut tiukkoja, ei nuorilla perheillä ollut kunnollisia mahdollisuuksia kodin laajentamiseen siinä elämän vaiheessa, kun tilaa eniten tarvittiin. Tilavaan asuntoon päästiin perinteisesti kiinni vasta kun perheen lapset jo alkavat etsiä elämää kodin ulkopuolelta.

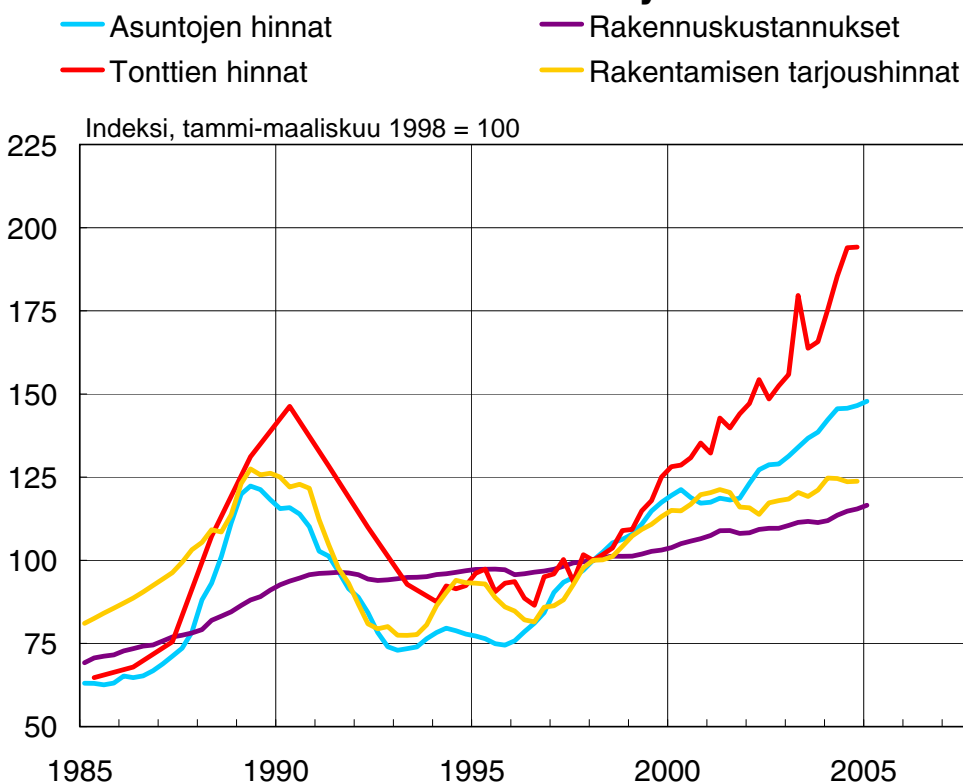
Tämä tilanne on muuttumassa. Kun asuntorahoitus toimii ja pitkäaikaisia asuntolainoja on saatavilla, yhä useammalla lapsiperheellä on toiveena päästä tilavampaan kotiin aikaisempaa varhaisemmassa vaiheessa. Muutokset rahoituksen saatavuudessa eivät kuitenkaan yksin riitä tämän toiveen toteuttamiseksi. Asuinrakentamisen on kyettävä vastaamaan kysynnän haasteeseen. Samalla on huolehdittava, että velkaantuminen pysyy hallittuna eivätkä 1980-luvun lopun tapahtumat toistu.

Asuntojen kysynnän rakennemuutos näkyy rakentamisessa sikäli, että uusien asuntojen koko on kasvanut. Uudisrakentamisen myötä asuntojen keskikoko kasvaa ollen tällä hetkellä hieman alle 80 neliometriä. Toisaalta rakennusinvestointien volyymi on kuluvalle vuosikymmenellä ollut alhaisemmalla tasolla kuin esimerkiksi 1980-luvun alkuvuosina. Yhdeksi rakentamisen pullonkaulaksi on noussut tonttimaan saatavuus, näin on erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Tonttimaan hinnat ovat nousseet viime vuosina huolestuttavaa vauhtia. Kärjistäen vaarana on, että rahoitusmarkkinoiden vapauttamisesta ja kevyestä rahapolitiikasta saatavat hyödyt valuvat maahan.

Kuntaliiton tutkimuksen mukaan tonttituotannon keskeisimmät ongelmat liittyvät kaavoitukseen. Päättäjien tehtävänä on ratkaista, miten kunnissa saadaan riittävästi tonttimaata kaavoitetuksi uudisrakentamisen tarpeita varten. Tonttimaan hintojen kehitys ei jätä epäilylle sija: tarjonta ei ole kyennyt vastaamaan kysynnän haasteeseen. Rakennuskelpoisesta maasta ei Suomessa ole puute.

Kuvio 3

Asuntomarkkinoiden hintakehitys



Lähteet: Tilastokeskus ja Rakennuttajapalaute Rapal Oy.
Tarjoushinnat koskevat pääkaupunkiseutua.

Mikä sitten on laajemmin ottaen asuntomarkkinoidemme nykytila? Tiedotusvälineissä nostetaan usein esille huoli asuntojen kalleudesta. Usein kysytään, olemmeko nyt vastaavassa tilanteessa kuin vuosina 1988–1990. Huoli on sikäli hyvin ymmärrettävä, että asuntojen hinnat ovat meillä viime vuosina nousseet jonkin verran kotitalouksien tuloja ja vuokratasoa nopeammin.

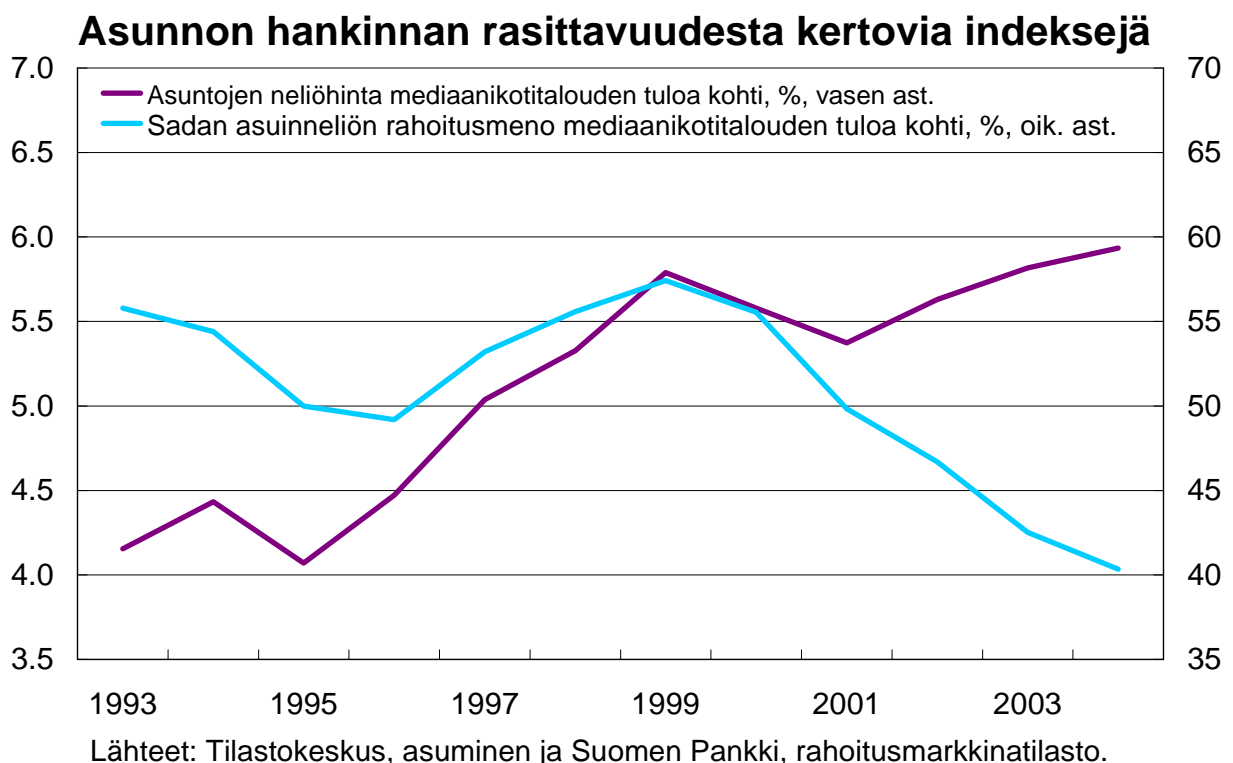
Suomen Pankissa asuntomarkkinoiden tilannetta on arvioinut mm. ekonomisti Risto Herrala.² Yleiskuvana on, että tarjontakapeikot, erityisesti tonttimaan kalleus, ovat kiihdyttäneet asuntohintainflaatiota. Asuntomarkkinamme eivät kuitenkaan ole sellaisessa ylikuumentuneessa tilassa, joka koettiin 1980-luvun lopulla. Vaikka asuntojen hinnat ovat nyt korkealla tasolla suhteessa kotitalouksien tuloihin, laskelmat eivät viittaa siihen, että hintataso olisi noussut kotitalouksien kannalta epärealistiseksi.

² Herrala, R. (14.2.2005), "Arvio asuntomarkkinoiden tilanteesta", muistio.

Esimerkki valaisee tätä näkökohtaa (kuvio 4). Ajatellaan, että perhe ostaa sadan neliön asunnon 80 prosentin velkaosuudella.³ Karkean laskelman mukaan noin kymmenen vuotta sitten tästä aiheutuva vuosittainen rahoitusmeno, korkojen ja lyhennysten summa verojen jälkeen, oli noin 55 prosenttia mediaanikotitalouden vuosituloista. Tällä hetkellä vastaavan suuruisen asunnon ostamisesta aiheutuva rahoitusmeno on ”vain” 40 prosenttia mediaanikotitalouden vuosituloista. Vaikka asuntojen hinnat ovat nousseet, on kotitalouksien tulojen kasvu, korkojen aleneminen, ja laina-aikojen pidentyminen enemmän kuin kompensoinut tämän muutoksen asunnon ostajan kannalta.

Tätä kautta tarkasteltuna asuntojen hintataso ei vaikuta kohtuuttomalta eikä viime vuosien asuntojen hintojen nousu näytä erityisen huolestuttavalta. On kuitenkin todettava, että edellä kuvattu laskelma kuvaa nimenomaan keskimääräisen kotitalouden tilannetta, ei esimerkiksi sellaisen kotitalouden tilannetta, jonka asumistaso on riippuvainen pääkaupunkiseudun tonttien hintakehityksestä.

Kuvio 4⁴



³ Asuntojen keskipinta-ala on tällä hetkellä hieman alle 80 m². Sadan neliön asunto otetaan esimerkklaskelman pohjaksi tasalukuna joka on helppo muistaa ja suhteuttaa mielessään haluamansa kokoiseen asuntoon. Laskelman pohjalta tekstissä tehtävät johtopäätökset eivät muutu, vaikka laskelman kohteeksi otettaisiin muunkin kokoinen asunto.

⁴ Rahoitusmeno on arvioitujen lainan suunnitelman mukaisten lyhennysten ja korkomenojen summa. Lainan lyhennykset on arvioitu olettamalla, että asuntoneliön hankinta rahoitetaan 80 % velkarahoitusosuudella, että laina on tasalyhenteinen, ja että laina-aika kasvaa tasaisesti 11 vuodesta 16 vuoteen vuosien 1998 ja 2004 välillä. Ko. laina-ajan muutos on pankkiyhdistyksen vuonna 2004 julkaiseman säästämistä ja luotonkäyttöä koskevan selvityksen mukainen. Korkomeno on arvioitu soveltamalla

Myöskään omistusasumisen ja vuokra-asumisen vertailu ei viittaa siihen, että asuntomarkkinat olisivat epätasapainossa. Omistusasuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina vuokratasoa nopeammin, mutta näin käy kun korot laskevat. Alhainen korkotaso osaltaan pienentää omistusasumisen vaihtoehtoiskustannusta vuokra-asumiseen nähden. Viime aikoina eräät suuret sijoittajat ovat myyneet vuokra-asuntoina olleita kiinteistöjään, joista osa on muutettu omistusasunnoiksi. Tätä ei kuitenkaan voida pitää markkinoiden epätasapainon merkinä vaan pikemmin merkinä markkinoiden sopeutumiskyvystä. Tarjonta sopeutuu vallitsevan kysyntätilanteen mukaiseksi. Vuokra-asuntojen saatavuus on kokonaisuutena katsoen edelleen hyvä.

Yhtenä asuntomarkkinoiden murroksen ominaispiirteenä on viime vuosina ollut asuntovelkaantumisen nopea kasvu. Suomessa kotitalouksien asuntovelkakanta on kasvanut yli 10 % joka vuosi kuluvalla vuosikymmenellä. Asuntovelkaisten kotitalouksien osuus ei ole merkittävästi muuttunut: asuntolainaa on tällä hetkellä hieman yli joka neljännellä kotitaloudella. Tilastoista näkyvä velkakannan kasvu johtuu siitä, että asuntoa hankittaessa otetaan yhä suurempia lainoja, ja että lainat maksetaan aikaisempaa hitaammassa tahdissa pois.

Kansainvälisessä vertailussa Suomen tilanne ei ole poikkeuksellinen. Mm. kansainvälinen järjestelypankki BIS on kiinnittänyt huomiota siihen, että useissa maissa kotitalouksien velkaantuminen on kasvanut viime vuosina selvästi tuloja nopeammin. Euroalueen maista vain alhaisen kasvun vaivaamissa Saksassa ja Portugalissa asuntolainakannan kasvu jäi alle 10 %:n tason viime vuonna. Suomessa kotitalouksien velkaantumisen keskimääräinen taso⁵ ei ole kansainvälisesti korkea.

Viime vuosina nähdyn velkaantumisen kasvun taustatekijöitä on monta. Suomen talouskehitys on ollut euroalueen keskimäärää parempi, ja kotitalouksien tulot ovat kehittyneet suotuisasti. Rahapolitiikka on tukenut matalaa korkotasoa. Pankkien koventunut kilpailu on johtanut asuntolainojen marginaalien alenemiseen ja maturiteetin pidentymiseen.

Matala korkotaso on olennaisesti kasvattanut asuntolainojen kysyntää Suomessa. Vielä kymmenen vuotta sitten asuntolainojen keskimääräinen korko oli yli kahdeksan prosenttia. Tällä hetkellä

lainamäärään Suomen Pankin rahoitusmarkkinatilastossa esitettävää uusien lainojen keskiporkkoa lähdeveroprosentin mukaisen korkovähennyksen jälkeen.

⁵ Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ovat noin 76 %. Yli 100 % n taso on tavanomaista teollisuusmaissa.

asuntolainan saa keskimäärin hieman yli kolmen prosentin korolla. On kuitenkin tärkeää ymmärtää nykytilanteen poikkeuksellisuus. Nimelliskorolla mitattuna lainat ovat nyt halvempia kuin koskaan Suomessa sen 150 vuoden aikana, jolta tietoja luottokoroista on saatavilla.⁶ Asuntolainojen koron laskusta suurin osa johtuu yleisen korkotason muutoksesta. Oma merkityksensä on myös ollut korkomarginaalien kapenemisella. Pankkien luottoasiakkaat ovat hyötäneet pankkien välisen kilpailun kiristymisestä.

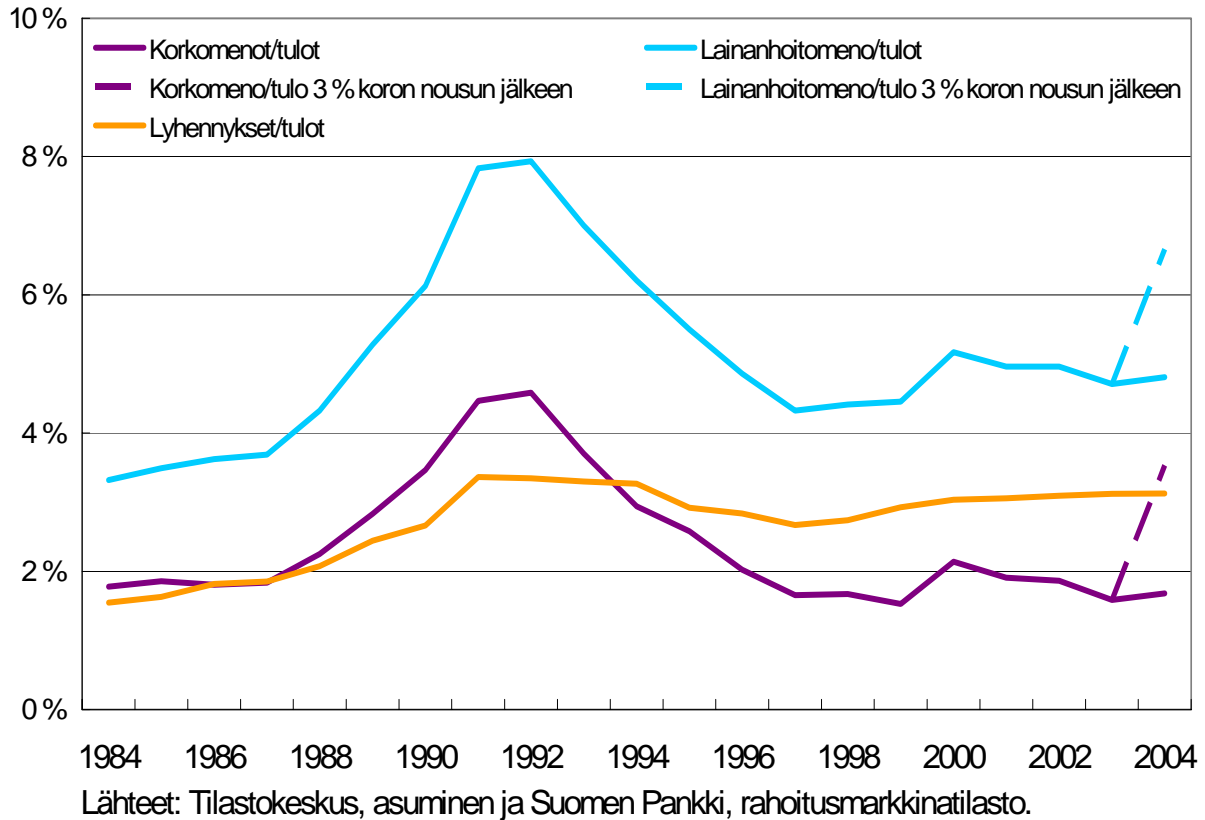
Suotuisa talouskehitys ja korkojen lasku eivät yksin selitä kotitalouksien velkamäärän kasvua. Tärkeä rooli on myös ollut laina-aikojen pidentymisellä. Suomen Pankkiyhdistyksen keräämien tietojen mukaan uusien lainojen maturiteetti on kasvanut 11 vuodesta 16 vuoteen vuosien 1998 ja 2004 välisenä aikana. Aivan viime aikoihin asti on tullut markkinoille yhä pidempiaikaisia asuntolainoja. Laina-aikojen pidentyminen on mahdollistanut huomattavasti aiempaa suurempien asuntolainojen nostamisen. Lainojen maturiteetin kasvun myötä lainojen vuosilyhennykset vähenevät.

Tällä hetkellä asuntovelkaantumisesta johtuvien luottotappioiden määrä on Suomessa pieni. Kokemuksesta kuitenkin tiedämme, että velkaantuneiden kotitalouksien asema voi nopeasti heiketä jos taloudellinen tilanne äkillisesti muuttuu. Asuntovelkakannan rasittavuutta voidaan karkeasti arvioida suhteuttamalla velan korot ja lyhennykset kotitalouksien tuloihin. Arvion mukaan asuntolainakannan hoitamisesta kotitalouksille aiheutuva rasite on tällä hetkellä keskimäärin samalla tasolla suhteessa kotitalouksien tuloihin kuin kymmenen vuotta sitten (Kuvio 5).

⁶ Autio, J. (1996) Korot Suomessa 1862 - 1952, Suomen Pankin keskustelualoitteita 7/96.

Kuvio 5⁷

Asuntovelkakannan hoidosta aiheutuva rasitus kotitalouksille



Velkarasitusta arvioitaessa ei kuitenkaan riitä, että tilannetta tarkastellaan pelkästään vallitsevan korkotason oloissa. Varsinkin historiallisesti hyvin alhaisten korkojen aikana laskelmissa pitää aina huomioida myös koron nousun mahdollisuus. Tämä on erityisen tärkeää Suomessa, koska suomalaiset kotitaloudet sitovat asuntolainansa muiden euromaiden kotitalouksia useammin vaihtuviin korkoihin. Kuluva vuoden helmikuussa Suomessa otetuista uusista asuntolainoista 98 % oli vaihtuvakorkoisia, mikä oli euroalueen korkein luku. Saksassa vain 17 % uusista asuntolainoista oli vaihtuvakorkoisia.

USA:ssa korot ovat jo kääntyneet nousuun. Siellä 3 kk markkinakorko on noussut noin kaksi prosenttiyksikköä viime kesän jälkeen, ja markkinat odottavat vielä prosenttiyksikön nousua seuraavan vuoden aikana.

⁷ Laskelmaa kuvaa tilannetta ennen veroja.

Mitä USA:n tyyppinen, jo toteutuneet ja ennustetut koronnousut sisältävä korkotason muutos merkitsisi suomalaisille kotitalouksille? Kuvioista (kuvio 5) havaitaan, että tässä tapauksessa velkarasitusta osoittava indeksi saavuttaisi jo lähes sen tason, joka vallitsi pahimpina lamavuosina 1990-luvun alussa.

Vapaiden rahoitusmarkkinoiden oloissa ratkaisevat päätökset velkaantumisen tehostamisesta tehdään laina-asiakkaan ja pankin välillä lainaneuvottelussa. Asuntolainamarkkinoiden kohtalon kysymys on, kiinnittävätkö pankit ja asiakkaat riittävää huomiota riskeihin lainasta sovittaessa. Pankkiyhdistys kysyi vuonna 2004 luottoasiakkailta, ovatko nämä varautuneet asuntolainan koron mahdolliseen nousuun ja sen mukanaan tuomaan lainanhoitokulujen kasvuun. Hieman runsas 70 % vastanneista kotitalouksista ilmoitti näin tehneensä. Hyvä niin, mutta luku on liian alhainen. Jokaisella asuntolaina-asiakkaalla pitäisi lainapäätöstä tehdessään olla selkeä suunnitelma koron nousun varalle. Tällaisten laskelmien tuottamisessa on pankeilla tärkeä rooli. Onneksi kyselyn mukaan muita useammin korkojen nousuun olivat varautuneet ne luottoasiakkaat, joiden asuntolainat olivat suurimmat.

Julkisen vallan on omalla tahollaan varmistettava, ettei se toimillaan rohkaise ylivelkaantumiseen. Tällä hetkellä Suomessa valtio vaikuttaa lainamarkkinoiden toimintaan sekä korkojen verovähennysoikeuden että lainatakuujärjestelmän kautta. Korkojen verovähennysoikeutta pienennettiin olennaisesti 1990-luvulla, ja tämä muutos osaltaan tervehdytti lainamarkkinoita. Valtion takausjärjestelmä perustettiin vuonna 1996 vähentämään henkilötakausten tarvetta tuolloin voimakkaassa lamassa olleilla asuntomarkkinoillamme. Valtion takauksen ostaa tällä hetkellä noin puolet ensiasuntoa hankkivista kotitalouksista.

Sekä valtion takausjärjestelmä että lainakorkojen verovähennys osaltaan tukevat perheiden asunnon hankintaa. On tärkeää, etteivät ne kannusta liialliseen velkaantumiseen. Pankkien kilpaillessa ankarasti asuntorahoituksessa, ja asuntovelkaantumisen kasvaessa voimakkaasti, ylilyöntien riski on olemassa. Julkisen sektorin on rahoitusvalvonnan kautta varmistettava, että vakavilta ylilyönneiltä vältytään.

Tämä varoitus on syytä muistaa. Mutta silti haluan toistaa sen näkemyksen, että viime vuosina tapahtunut murros asuntolainamarkkinoillamme on tervetullut, ja se on tuonut todellisia hyötyjä

kotitalouksillemme. Olemme jättäneet taaksemme vanhan maailman, jossa velkaa sai, jos sitä ylipäättään sai, rajoitetusti, ja se maksettiin pois heti tilaisuuden tullen. Uudessa tilanteessa velkaa otetaan pidemmäksi aikaa, ja ylipäättään velan hoito-ohjelma voidaan sopia aiempaa joustavammin vastaamaan kotitalouksien tarpeita. Pankeillamme on kehittyneet menetelmät riskien hallintaan, ja viimeisin vakava kriisimme on vielä hyvässä muistissa. Meillä on myös tehokas rahoitusvalvonta.