

## Saalistavaa luotonantoa?

Ari Hyytinen

Professori

Jyväskylän yliopisto

Tutkimusjohtaja

Yrjö Jahnssonin säätiö

Yhdysvaltojen asuntoluottomarkkinoita kohdanneen subprime-kriisin jälkimainingeissa on pohdittu sitä, oliko osa kriisiin johtaneesta asuntoluototuksesta saalistavaa (*predatory mortgage lending*) eli siis ainakin jollain tavoin luottoa ottaneiden kotitalouksien etujen vastaista. Monet vastaavat tähän myöntävästi viittaamalla siihen, mitä subprime-asiakkaille kohdistetun luotonantotarjonnan kasvattamisesta seurasi.

Mikä tahansa luotto voi kuitenkin aiheuttaa ottajalleen hankaluuksia ja vaikeuksia jälkikäteen arvioiden (*ex post*). Hyvinkään laaditun suunnitelman ja perustellut odotukset eivät aina toteudu, joten epämiellyttävien yllätyksien jälkeen luotto, joka etukäteen (*ex ante*) oli perusteltua ottaa, muuttuu ongelmalliseksi.

Hankalampaa on selittää sitä, miksi luottoa tarvitsevat suostuisivat nostamaan luottoja, joiden voidaan arvioida olevan heille haitallisia tai ongelmallisia jo etukäteen arvioiden. Termi saalistava luotonanto liittyy tähän. Sitä käytetään kuvaamaan tilannetta, jossa luottoasiakkaan etujen mukaista olisi kieltäytyä tarjotun luoton ottamisesta. Ilmiötä tuntuu tosin olevan

hieman hankalaa kuvata tai vangita ilman jonkinasteista viittausta joko jälkiviisauteen tai paternalismiin.

On tietysti selvää, että jos luottoasiakasta johdetaan tarkoituksella harhaan esimerkiksi tarjoamalla hänelle vääristeltyä tietoa luottosopimuksen ehdoista, hän on tietoisesti petoksen kohde. Kyse on tällöin rikoksesta, eikä luotonottajaa voida pitää lähtökohtaisesti syypanä, jos luotto aiheuttaa hänelle myöhemmin ongelmia. Tällainen luotonanto on luonteeltaan saalistavaa eli luotonhakijan olisi tietysti kannattanut kieltäytyä jo lähtökohtaisesti luoton nostamisesta.

Kaikki potentiaaliset luotonhakijat eivät myöskään ehkä kykene – erityisesti subprime-markkinoilla – arvioimaan kunnolla heille tarjottujen luottosopimusten kaikkia ehtoja ja niiden seurauksia. Syitä tähän voi olla monia, kuten vähäinen koulutus ja kokemus ja rajattu rationaalisuus eri muodoissaan, mukaan lukien keskimääräistä heikommat kognitiiviset kyvyt tai epäjohdonmukaiset uskomukset omasta käyttäytymisestä tulevaisuudessa. Olipa syy heikkoon arviointikykyyn mikä tahansa, se riit-

tää selitykseksi sille, miksi luottoasiakas saattaa nostaa luoton, josta hänen kannattaisi kieltäytyä (ks. myös Bar-Gill 2008).

Yllä kuvatut syyt voivat selittää merkittävänkin osan saalistavasta luototuksesta siltä osin kuin sitä esimerkiksi esiintyi Yhdysvaltain subprime-markkinoilla ennen finanssikriisiä. Empiiristä tietoa näiden tekijöiden selitysvoimasta on kuitenkin vähän.

On myös kiinnostavaa kysyä, voisiko saalistavaa luototusta esiintyä (myös) markkinoilla, joissa toimijat ovat rehellisiä ja rationaalisia?

Merkittävä osa luottomarkkinoiden toimintaa käsittelevästä taloustieteellisestä tutkimuskirjallisuudesta korostaa erilaisten markkinaepätäydellisyyksien merkitystä markkinatulemillem. Yksi keskeinen markkinatulemiin vaikuttava tekijä on tiedon epätäydellisyys ja erityisesti sen epätasainen jakautuminen markkinaosapuolten kesken.

1970-luvulla käynnistyneessä, luottomarkkinoiden mikrorakenteita ja informaatioasetelmiä tarkastelevassa kirjallisuudessa on pääsääntöisesti ajateltu, että luotonhakija tietää omasta maksukyvystään ja -halukkuudestaan enemmän kuin luottolaitokset (ks. Stiglitz and Weiss 1981). Vielä pieni, mutta kasvussa oleva uudempi kirjallisuus arvioi täsmälleen päinvastaisen informaatioasetelman seurauksia (ks. esim. Inderst ja Mueller 2006): Entäpä jos luotonmyöntäjä kykenee arvioimaan luottoasiakasta paremmin tämän tulevan maksukyvyyn ja siihen liittyvät riskit?

Tämä informaatioasetelma voi olla seurausta esimerkiksi siitä, että luottolaitokset ovat toimineet markkinoilla jo pitkään. Se tarkoittaa, että niillä on paljon kokemusperäistä tietoa erilaisten asiakastyypien luottokelpoisuuden ja maksukyvyyn arvioinnista yleensä ja erityisesti erilaisissa markkinaolosuhteissa. Luottolai-

toksilla on myös kehittyneitä tietokantoja ja -järjestelmiä, joilla luottoasiakkaiden luottokelpoisuutta ja maksukykyä voidaan arvioida, seurata ja ennustaa.

Yhdysvaltojen asuntoluottomarkkina on suomalaisesta ja eurooppalaisesta näkökulmasta erityinen ainakin kahdella tavalla. Ensinnäkin siellä asuntoluoton hoitamatta jättäminen johtaa usein asunnon omistuksen siirtymiseen asuntoluoton myöntäjälle ja ao. asuntojen pakkomyynteihin. Toiseksi luottolaitoksen oikeus periä luottosaatavan ja asunnosta saadun myyntihinnan erotusta tulevista (palkka)tuloista on monissa osavaltioissa varsin rajallinen.

Kun yllä sanottu institutionaalinen toimintaympäristö yhdistetään siihen, että luotonmyöntäjä saattaa kyetä arvioimaan luottoasiakasta paremmin tämän tulevan maksukyvyyn ja tulot, saalistavalle luotonannolle aukeaa uusi mahdollisuus. Jos asuntoluottoasiakas ajautuu maksuvaikkeuksiin, eikä kykene vastaamaan velanhoidomenoistaan, luotonmyöntäjällä saattaa olla kannustin uudelleen rahoittaa (*refinance*) häntä. Saalistavaksi tämä uudelleenluototus muuttuu, jos luottoa tarjotaan, vaikka luotonmyöntäjän käytettävissä olevien tietojen valossa ao. asiakas päätyy (suurella todennäköisyydellä) ongelmiin myös jatkossa (Bond, Musto ja Yilmaz 2009). Sinänsä rationaalisesti toimiva ja uudelleenrahoitusta hakeva asiakas ei itse tätä välttämättä tiedä.

Luotonmyöntäjän taloudellinen kannustin toimia yllä kuvatulla tavalla liittyy siihen, että se joutuu valitsemaan, päätyykö tilanne asunnon ulosmittaukseen ja pakkomyyntiin nyt vai myöhemmin. Ensimmäisessä tapauksessa luotonmyöntäjä saa lainastaan takaisin sen, mitä asiakkaan asunnosta saa pakkomyynnissä. Jälkimmäisessä tapauksessa se saa sekä pakkomyyntihinnan että mahdollisesti jotain muuta: sopi-

vasti hinnoiteltuna uusi luotto tarkoittaa, että luotonantaja saa ”takaisinmaksatettua myönnettyä lainaa” myös asiakkaan (nykyisiin ja tuleviin) tuloihin perustuen.

Miten tällaista luotonantoa tulisi arvioida ja säännellä? Ensinnäkin kilpailu luottolaitosten kesken ilmeisesti lieventää yllä kuvattua ongelmaa. Se nimittäin vähentää alkuperäisen luotonmyöntäjän taloudellista kannustinta ja mahdollisuuksia toimia yllä kuvatulla tavalla (Bond, Musto ja Yilmaz 2009).

Toiseksi ongelman ratkaisu erityissääntelyn avulla voi olla haasteellista: jos saalistavaa luotonantoa ylläkuvatussa merkityksessä tapahtuu, markkinatulema sisältää liiallista luototusta. Tällainen tulema on vastakohta sille, mitä usein arvioidaan luottomarkkinoilla tapahtuvan markkinaepätäydellisyyksistä johtuen. On epäselvää, kuinka ja millaisella sääntelyllä tulemia tästä informaatio-asetelmasta seuraavia ongelmia voitaisiin parantaa ilman, että samalla vaarannetaan myös muutoin, luottoa tarvitsevien eduksi työskentelevien markkinamekanismien toimintaa.

Kolmanneksi on epäselvää, mitä vastuulisenkaan luottolaitoksen on järkevää tehdä.

Asiakkaan tulevaa maksukykyä arvioitaessa puhutaan nimittäin todennäköisyyksistä ja odotusarvoista. Vaikka luottolaitos haluaisikin, sen voi olla hankalaa uskottavasti jakaa parempaa tietoaan (so. todennäköisyyslaskentaan perustuvia maksukykyarviotaan) yksittäisen kotitalouden luottokelpoisuudesta. Jos taas se yksinkertaisesti kieltäytyy uudelleen luottotammasta maksuvaikkeuksiin ajautunutta luottoasiakastaan, se saisi epäilemättä kuulla harjoittavansa epäeettistä luottopolitiikkaa. □

## Kirjallisuus

- Bar-Gill, O. (2008), ”The law, economics and psychology of subprime mortgage contracts”, *Cornell Law Review* 94: 1073–1152.
- Bond, P., Musto, K. D. ja Yilmaz, B. (2009), ”Predatory mortgage lending”, *Journal of Financial Economics* 94: 412–427.
- Inderst, R. ja Mueller, H. (2006), ”Informed lending and security design”, *Journal of Finance* 61: 2137–2162.
- Stiglitz, J. ja Weiss, A. (1981), ”Credit rationing in markets with imperfect information”, *American Economic Review* 71: 393–410.