

## Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussäätöjen soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 28.9.2022 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä päättänyt jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.

Finanssivalvonnan johtokunta on myös päättänyt tarkentaa 27.6.2022 antamaansa asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitetta koskevaa suositustaan. Tarkennetun suosituksen mukaan enimmäishoitorasitetta laskettaessa kaikkien luottojen ja rahoitusvastikkeiden kuormitetuksi koroksi asetetaan 6 % (pl. suosituksessa mainitut korkosuojatut ja kiinteäkorkoiset luotot) sekä kaikkien luottojen ja rahoitusvastikkeiden pituudeksi 25 vuotta. Luotonantajat voivat kuitenkin oman harkintansa perusteella käyttää tätä korkeampia korkoja ja lyhyempiä laina-aikoja asuntoluotonhakijoille tekemissään kuormitettuisissa maksuvaralaskelmissaan. Finanssivalvonta arvioi suosituksen noudattamista asettaen luotonhakijoiden kaikkien luottojen ja rahoitusvastikkeiden kuormitetuksi koroksi 6 % (pl. suosituksessa mainitut korkosuojatut ja kiinteäkorkoiset luotot) sekä kaikkien luottojen ja rahoitusvastikkeiden pituudeksi 25 vuotta. Tarkennettu suositus tulee voimaan 1.1.2023.

Tarkennettu suositusteksti on tämän päätöksen liitteenä.

### Päätöksen perustelut

#### *Muuttuva lisäpääomavaatimus*

Venäjän hyökkäyssota on heikentänyt globaalin ja Suomen talouden kasvua lisäämällä epävarmuutta, pahentamalla koronapandemian aiheuttamia tuotannon pullonkauloja ja nostamalla erityisesti energian ja ruuan hintoja. Epävarma toimintaympäristö ja odotukset keskeisimpien talousalueiden rahapolitiikan ripeästä kiristymisestä korkeana pysyttelevän inflaation taltuttamiseksi ovat kiristäneet rahoitusoloja kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla.

Suomen Pankin syyskuun väliennusteen mukaan Suomen talouskasvu hidastuu selvästi tänä ja ensi vuonna. Suomen talouden ennustetaan kasvavan tänä vuonna 2,2 %. Vuonna 2023 talouden odotetaan supistuvan 0,3 %. Ennusteisiin liittyy vaikean geopolitiittisen tilanteen vuoksi kuitenkin hyvin paljon epävarmuutta, ja riskit ennakoitua heikommasta talouskehityksestä ovat koholla. Talouskehityksen alasuuntaiset riskit voivat realisoitua, jos konflikti Ukrainassa kärjistyy entisestään, kansainvälisen talouden kasvu hidastuu arvioitua voimakkaammin, rahoitusolot

28.9.2022

FIVA/2022/937

Julkinen

kiristyvät ennakoitua enemmän tai häiriöt energian saatavuudessa pahenevat.

Kokonaisuudonantoon liittyvät suhdanneluonteiset haavoittuvuudet ovat pysyneet Suomessa maltillisina. Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen perusteena käytettävän ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – viimeaikaiset arvot ovat selvästi negatiivisia riippumatta laskennassa käytetystä luottokannan käsitteestä. Laajaa luottokantaa käytettäessä riskimittarin arvo oli alustavien tilastojen valossa -16,4 prosenttiyksikköä vuoden 2022 toisella vuosineljänneksellä. Suppeampaa, tilastorevisioille vähemmän altista luottokantaa käytettäessä riskimittarin arvo oli ensimmäisellä neljänneksellä -7,5 prosenttiyksikköä. Kummallakin tavalla laskien trendipoikkeama on laskemassa yhä negatiivisemmaksi.

Energian hintojen nousun vauhdittama kustannusinflaation kiihtyminen on omiaan vaimentamaan rahoitussuhdannetta ja siten vähentämään tarvetta muuttuvan lisäpääomavaatimuksen aktivoinnille. Kustannusten nousu heikentää kotitalouksien ja yritysten velanhoitokykyä, mikä yhdessä kasvaneen epävarmuuden kanssa vähentää lainanoton houkuttelevuutta. Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamisen näkökulmasta, kustannusinflaation kiihtyminen näkyy välittömästi nimellisessä BKT:ssä mutta ei lainakannan suuruudessa ja mahdollisesti vasta viipeellä nimellisten lainakantojen kasvuvauhteissa. Sen vuoksi inflaation kiihtyminen osaltaan pienentää muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisen riskimittarin lukemaa ja luottokanta/BKT-suhteiden muutosvauhtia kuvaavien ydinriskimittareiden arvoja.

Tällä vuosineljänneksellä käyttöön otetun, muuttuvan lisäpääomavaatimuksen uudistetun riskimittariston perusteella ei ole nähtävissä sellaisia merkkejä luottomarkkinoiden ylikuumenemisestä, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen korottamista. Uusittuun riskimittaristoon sisältyvistä, ensisijaista riskimittaria täydentävistä indikaattoreista yhdenkään arvo ei ole 1980-luvun havainnoista alkavan tarkastelun valossa huomattavan korkea, ja moni indikaattori on selvästi historiallisen keskiarvonsa alapuolella.

Yritysten ja kotitalouksien lainakantojen kasvuvauhdit ovat pysyneet melko tasaisina ja osoittavat etenkin kotitalouksien ja asunto-osakeyhtiöiden kohdalla hidastumisen merkkejä. Arvopaperihinnoittelusta mitattu Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on kohonnut selvästi keväällä ja alkukesästä mutta pysynyt kuitenkin matalammalla tasolla kuin koronakriisin pahimmassa vaiheessa.

### *Enimmäisluototussuhde*

Asuntokauppa ja -lainananto vaimentuivat tammi-heinäkuussa 2022 vuotta aiemmasta. Vanhojen osakeasuntojen kauppoja välitettiin ja uusia asuntolainoja nostettiin heinäkuussa vähemmän kuin vuosina 2018-2021. Asuntojen keskimääräiset nimelliset hinnat nousivat vuositasolla

vielä heinäkuussa, mutta hintojen nousu on hidastunut. Asuntojen reaaliset hinnat ovat puolestaan laskeneet nopean inflaation seurauksena.

Asuntolainojen korkotaso on edelleen historiallisessa tarkastelussa melko alhainen, mutta uusien asuntolainojen keskiporkko nousi kevään ja alkukesän aikana viitekorkojen nousun ja korkosuojausten yleistymisen myötä. Tavanomaista pidempien uusien asuntolainojen osuus on jatkanut kasvuaan. Sekä yli 26 vuotta että yli 30 vuotta pitkien lainojen osuudet (19 % ja 13 %) uusista asuntolainoista olivat touko-heinäkuussa ennätyskellisen suuria. Uusien asuntolainojen keskiporkko oli alkuvuonna 2022 aiempaa suurempi. Suurimpien luototussuhteiden osuudet uusista ensiasuntolainoista ja muista uusista asuntolainoista pysyivät vuoden 2022 toisella neljänneksellä suurin piirtein samalla tasolla kuin edellisellä neljänneksellä.

Kotitalouksien kokonaisvelat suhteessa käytettävissä oleviin vuosituloihin kasvoivat hieman vuoden 2022 toisella neljänneksellä. Velkaantuneisuus kasvoi myös suhteessa rahoitusvaroihin, kun kotitalouksien rahoitusvarat pienuivät.

Heikentyneet talousnäkömät, kiristyvät rahoitusolot ja lisääntynyt epävarmuus ovat kasvattaneet viimeaikaista heikomman kehityksen riskejä myös asuntomarkkinoilla. Kuluttajien luottamus talouteen on historiallisen heikkoa, ja aiempaa harvempi pitää ajankohtaa otollisena lainanottoon. Kuluttajien lainanotto- ja asunnonostoaikeet ovat vähentyneet pitkän aikavälin keskimääräiselle tasolle ja pankit odottavat kotitalouksien luotonkysynnän vähenevän. Asuntorakentaminen on yhä verrattain runsasta, mutta rakentaminen on vähentymässä myönnettyjen rakennuslupien perusteella.

Asuntomarkkinoihin ja kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät järjestelmäriskit ovat kasvaneet sodan alkamisen jälkeen. Velkaantuneisuus on edelleen historiallisesti korkealla tasolla ja yksi rahoitusjärjestelmän keskeisimmistä rakenteellisista haavoittuvuuksista. Kuluttajahintojen nopea nousu kasvattaa kotitalouksien välttämättömiä kulutusmenoja ja markkinakorkojen nousu lainanhoitomenoja. Kulutus- ja lainanhoitomenojen kasvu voi kiristää etenkin tuloihinsa nähden voimakkaasti velkaantuneiden kotitalouksien taloutta ja heikentää näiden kykyä ylläpitää kulutustaan. Tavanomaista pidempien asuntolainojen yleistymisen lisäksi osataan kotitalouksien lainanhoitomenojen herkkyyttä korkotason muutoksille.

Rahoitusolojen kiristyessä ja taloussuhdanteen heikentyessä on edelleen tärkeää ehkäistä kotitalouksien korkealla tasolla olevan velkaantuneisuuden kasvua ja varmistaa, että uusilla asuntolainanottajilla on taloudessaan riittävät puskurit lainanhoitorasituksen kasvun ja vakuusarvojen laskun varalle. Näistä syistä Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä ja lokakuussa voimaan tullut päätös muuttaa muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin on edelleen perusteltu vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi. Ensi-

asunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei muuteta tässä vaiheessa. Kesäkuussa 2022 annetulla ja vuoden 2023 alussa voimaan astuvalla, asuntolainanhakijan enimmäislainanhoitorasitusta koskevalla suosituksella pyritään myös turvaamaan kotitalouksien lainanhoito- ja kulutuskykyä stressitilanteessa.

### **Asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitetta koskevan suosituksen tarkennus**

Keskusteluissa Finanssiala ry:n (FA) ja luottolaitosten kanssa on ilmennyt tarvetta tarkentaa Finanssivalvonnan johtokunnan 27.6.2022 antamaa suositusta asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitteesta. Saadun palautteen perusteella maksuvarasuositusta muutetaan nykyisestä niin, että kaikki asuntoluotot, rahoitusvastikkeet ja muut luotot voidaan maksuvaralaskelmissa arvioida 6 %:n koron ja 25 vuoden maturiteetin mukaisesti (pois lukien kiinteäkorkoiset ja korkosuojatut luotot) ja Finanssivalvonta arvioi suosituksen noudattamista edellä mainittujen korkojen ja maturiteetin mukaisesti. Syyt tähän ovat, että luottolaitosten on joissakin tapauksissa vaikea saada täsmällistä tietoa asiakkaidensa vanhoista luotoista ja suositus aiemmassa muodossaan voisi johtaa siihen, että asiakkaat pidentäisivät luottojaan.

Luotonantajat voivat kuitenkin oman harkintansa perusteella käyttää tätä korkeampia korkoja ja lyhyempiä laina-aikoja asuntoluotonhakijoille tekemissään kuormitetuissa maksuvaralaskelmissaan.