

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta

- *päätää asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle sekä*
- *päätää jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen kiristämispäätöksen voima-
saoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksikköä 85 prosenttiin.*

Lisäksi esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta kehottaa edelleen viestinnässään lainanantaja arvioimaan lainanhakijoiden maksukykyyn huolellisesti ja noudattamaan pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämisessä.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Elvyttävä raha- ja finanssipolitiikka tukee globaalin talouden kasvunäkymiä, vaikka uudet virusmuunnokset ovat lisänneet koronapandemiaan liittyvää epävarmuutta kesän aikana. Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan Suomen talouden arvioidaan kasvavan vuonna 2021 aiemmin ennustettua nopeammin erityisesti yksityisen kulutuksen vetämänä. Ennustettua talouskasvua tukee myös investointien ja vientikysynnän piristymisen. Työmarkkinoiden ennustetaan myös piristyvän talouden elpymisen myötä eikä pandemian ennusteta jättävän pitkäaikaisia jälkiä työllisyyteen tai työttömyyteen. Maailmanlaajuisesti tarkasteltuna vielä pieni rokotekattavuus ja uudet virusmuunnokset lisäävät pandemian kehitykseen liittyvää epävarmuutta ja kohottavat näin myös talouskehityksen alasuuntaisia riskejä.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – alustava arvo oli -4,7 prosenttiyksikköä maaliskuun 2021 lopussa. Viipeellä käytettävissä olevan ja tilastojen tarkentumiselle vähemmän alttiin, suppealla luottokannalla laskettavan riskimittarin tuorein arvo vuoden 2020 lopussa oli lähellä nollaa. Jos talous kääntyy kasvuun ennusteiden mukaisesti, suhdeluvut kääntyvät todennäköisesti laskuun.

Asuntoluotonannon kasvu on viime aikoina ollut talousnäkymiin liittyvään epävarmuuteen nähden nopeaa, mutta kokonaisuudessaan yksityisen sektorin lainakannan kasvu on hidastunut. Erityisesti yritysten lainakannan kasvu on hidastunut nopeasti kevään 2020 voimakkaan kasvupiikin jälkeen. Talouden ja investointikysynnän elpymisen odotetaan kuitenkin piristävän yritysluottojen kysyntää lähikuukausina.

Täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella ei ole selkeitä merkkejä sellaisesta suhdanne-
luonteisten riskien kasvusta, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen korottamista.

29.7.2021
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

Ei muutoksia enimmäisluototussuhteisiin

Asuntokauppa ja asuntoluotonanto jatkuivat vilkkaina keväällä 2021. Vanhojen osakeasuntojen kauppoja tehtiin ja uusia asuntoluottoja nostettiin vuoden 2021 alkupuoliskolla selvästi enemmän kuin edellisinä vuosina. Asuntolainakannan vuosikasvu kiihtyi keväällä noin 4 prosenttiin. Asuntojen hintojen nousu oli alkuvuonna 2021 myös aiempaa nopeampaa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa.

Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kohosivat alkuvuonna 2021 jälleen ennätyskorkealle tasolle 133,6 prosenttiin. Pandemian aikana kotitalouksien velkaantuneisuutta on kasvattanut erityisesti asuntoluottojen kasvu. Aiempina vuosina velkaantuneisuutta pääasiassa kasvattaneiden taloyhtiölainojen kasvu on puolestaan hidastunut.

Euromäärältään suurten ja tavanomaista pidempien asuntolainojen yleistyminen on osaltaan kiihdyttänyt kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua. Yli 26 vuoden pituisten asuntolainojen osuus uusien asuntolainojen kokonaismäärästä oli vuoden 2021 alkupuoliskolla yli 13 %, kun vuotta aiemmin osuus oli 9 prosentin ja kahta vuotta aiemmin 5 prosentin tuntumassa. Pidemmät asuntolainat painottuvat suurten kaupunkien seutukuntiin ja ne ovat tyypillisesti myös kooltaan muita uusia asuntolainoja suurempia.

Uusien asuntolainojen keskikoko jatkoi kasvuaan vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä. Luototussuhteeltaan suurimpien lainojen osuus kuitenkin pieneni hieman niin uusien ensiasuntolainojen kuin muiden uusien asuntolainojen osalta.

Asuntoluotonantoon liittyvät rahoitusvakausriskit ovat kokonaisuudessaan kasvaneet koronapandemian aikana, mikä puoltaa kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvun ja asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen uhan hillitsemistä makrovakaussäilyneillä. Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä ja lokakuussa voimaan astuva päätös kiristää muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin onkin edelleen perusteltu vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi.

Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei esitetä kiristettäväksi tässä vaiheessa. Makrovakaussäilyneillä on perusteltua tehdä asteittain ja maltillisesti. Tämä korostuu erityisesti nykyisessä epävarmassa suhdannetilanteessa. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhteen kiristämällä voisi myös olla ei-toivottuja sivuvaikutuksia, jotka liittyvät ensiasunnon ostajien pääsyyn asuntomarkkinoille.

Luotonantajien on edelleen ensiarvoisen tärkeää arvioida lainanhakijoiden maksukyky huolellisesti. Kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvuun liittyvien järjestelmäriskien hillitsemiseksi lainantajien tulisi välttää lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämistä.