

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussvälineiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 16.12.2021 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle sekä päättänyt jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen kiristämispäätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.

Lainantajien on syytä arvioida lainanhakijoiden maksukyky huolellisesti ja noudattaa pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämisessä. Lainantajien on tässä yhteydessä erityisesti huomioitava kokonaisvelanhoitokustannusten mahdolliset tulevat muutokset, jotta korkojen nousu tai lainanhakijan velkojen takaisinmaksua koskeva häiriö ei uhkaisi lainanhakijan kykyä hoitaa velkojaan tai ylläpitää kulutustaan.

Finanssivalvonnan johtokunta tarkentaa edellä mainittua suositusta vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Tällöin täsmennetään muun muassa sitä, millaisten lainojen myöntämisessä lainantajien tulisi noudattaa pidättyväisyyttä. Suosituksen antamisen yhteydessä Finanssivalvonnan johtokunta arvioi tarvetta asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 a - c §:n mukaisesti kohdennettu, rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävä lisäpääomavaatimus (sektorikohtainen järjestelmäriskipuskuri) sellaisille asuntoluotoille, joissa lainanottajan velkojen tai velanhoitokustannusten suhde tuloihin on erityisen suuri.

Vuoden 2022 toisella neljänneksellä ottaen huomioon talous- ja vakaustilanteen kehittymisen johtokunta päivittää Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakaussstrategian sekä päättää rakenteellisten makrovakausspuskurivaatimusten (rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävä lisäpääomavaatimus ja muita rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviä luottolaitoksia koskeva lisäpääomavaatimus) soveltamisesta.

Päätöksen perustelut

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Talouden toipuminen koronakriisistä on jatkunut sekä kotimaassa että maailmalla. Toipumista ovat tukeneet terveystilanteen parantuminen ja voimakkaan elvyttävänä jatkuva rahapolitiikka. Suomen talouden suhdanne vahvistui alkuvuonna 2021 ennakoitua nopeammin, ja Suomen Pankin syyskuun ennusteen mukaan BKT kasvaa tänä vuonna 3,5 % ja ensi vuonna 2,8 %.

16.12.2021

FIVA 4/02.08/2021

Julkinen

Talousnäkyymiin liittyy kuitenkin edelleen epävarmuutta. Uudet tartuntaaallot voivat heikentää kuluttajien luottamusta ja talousnäkyymiä. Työmarkkinat ovat toipumassa, vaikka työttömyysaste on Suomessa edelleen koronapandemiaa edeltänyttä tasoa korkeammalla.

Ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – alustava arvo kesäkuun 2021 lopulle oli -3,6 prosenttiyksikköä. Pääriskimittarin pandemian aikainen kasvu on taittunut talouskasvun palaututtua koronakriisin aikaisesta notkahduksesta. Viipeellä käytettävissä olevan ja tilastojen tarkentumiselle vähemmän alttiin, suppealla luottokannalla laskettavan riskimittarin tuorein havainto vuoden 2021 toiselta neljännekseltä oli lähellä nollaa.

Myöskään täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella sellaisia merkkejä luottomarkkinoiden laajasta ylikuumenemisestä, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen korottamista, ei ole. Yritysten lainakanta supistuu, mutta kotitalouksien lainakanta kasvaa. Lähitulevaisuudessa yritysainakannan kasvua voi tukea odotettu investointien elpyminen.

Enimmäisluototussuhteen kiristämispäätöksen jatkaminen

Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä päätös alentaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntojen hankintaa varten otettujen lainojen enimmäisluototussuhde 90 prosentista 85 prosenttiin tuli voimaan lokakuun alussa. Muutoksen odotetaan lisäävän luototussuhteeltaan 80–85 prosentin suuruisten lainojen suhteellista osuutta uusien ei-ensiasuntoasuntolainojen euromäärästä vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä.

Suomen rahoitusvakauden näkökulmasta keskeisimmät haavoittuvuudet liittyvät kotitalouksien suureen ja kasvavaan velkaantumiseen ja uusien asuntolainojen suurentumiseen ja pidentymiseen. Kotitalouksien velkaantuneisuus lisääntyi pandemian aikana, kun velkojen kasvu jatkui ja samaan aikaan kotitalouksien tulot supistuivat. Viimeksi kuluneen vuoden aikana asuntolainat ovat kasvattaneet velkaantumista eniten, kun taas taloyhtiölainojen merkitys velkaantumisen kasvussa on ollut pienempi. Asuntorahoituksen kasvuvauhti on kokonaisuutena pysynyt jokseenkin ennallaan. Kotitalouksien asunnonosto- ja lainanottoaikamukset sekä suotuisat rahoitusolot viittaavat asuntomarkkinoiden pysyvän vilkkaina.

Kotitalouksien kokonaisvelat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoivat vuoden 2021 toisella neljänneksellä 135,3 prosenttiin, mikä oli jälleen kaikkien aikojen suurin lukema. Velka-tulosuhdetta kasvattivat sekä käytettävissä olevien tulojen heikko kehitys että asuntolainat. Kehitys poikkeaa pandemiaa edeltäneistä vuosista, jolloin asuntolainat kasvoivat jokseenkin samaa tahtia tulojen kanssa ja velkaantuneisuutta kasvattivat lähinnä taloyhtiölainat ja kulutusluotot Suomen luottolaitos-sektorin ulkopuolelta. Kotitalouksien kokonaisvelat olivat kesäkuun 2021

16.12.2021

FIVA 4/02.08/2021

Julkinen

lopussa 3,7 % suuremmat kuin vuotta aiemmin, kun taas vuositulot pysyivät ennallaan. Velat pienenevät hieman suhteessa BKT:hen, joka kasvoi tuloja nopeammin.

Asuntokauppa ja asuntolainananto vaimenivat hieman kesällä ja syksyllä kevään vilkkaimpaan aikaan verrattuna. Asuntorahoituskannan kasvu oli maaliskuusta lokakuuhun euromääräisesti selvästi suurinta omistusasuntolainoissa mutta suhteellisesti nopeampaa sijoitusasunto- ja asuntoyhteisölainoissa (sijoitusasuntolainojen tiedonkeruu alkoi maaliskuussa). Tavanomaista pidempien, yli 26 vuoden pituisten lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä oli syys-lokakuussa 14 prosentin tuntumassa eli hieman suurempi kuin keskimäärin aiemmin kuluvana vuonna. Valtaosa näistä lainoista on noin 30 tai 35 vuoden pituisia, ja ne ovat tyypillisesti suurempia kuin muut uudet asuntolainat. Sekä ensi- että muut uudet asuntolainat olivat vuoden 2021 alkupuoliskolla keskimäärin aiempaa suurempia, mutta tilanne pysyi jokseenkin muuttumattomana toisella vuosineljänneksellä.

Luototussuhteeltaan 80–85 ja yli 85 prosentin suuruisten lainojen osuudet muista uusista asuntolainoista kuin ensiasunnon hankintaa varten otetuista lainoista olivat vuoden 2021 toisella neljänneksellä hienoisesti suuremmat (10,8 % ja 11,2 %) kuin edellisellä neljänneksellä (10,5 % ja 11,0 %). Luototussuhteeltaan yli 90 prosentin suuruisten lainojen osuus (20,5 %) uusien ensiasuntolainojen euromäärästä sen sijaan pieneni huhti-kesäkuussa edellisestä neljänneksestä ja oli selvästi pienempi kuin suurimmillaan vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä (24,9 %).

Kotitalouksien rahoitusvarat ovat koronapandemian aikana kasvaneet velkoja nopeammin, ja nettorahoitusvarat kasvoivat vuoden 2021 toisen neljänneksen aikana noin 5 prosentilla edellisestä neljänneksestä. Viime aikoina kasvaneet talletukset tukevat kotitalouksien lainanhoito- ja kulutusmahdollisuuksia mahdollisessa stressitilanteessa. Rahoitusvarallisuuden merkitystä vakausuhkien torjumisessa vähentää osittain velkojen ja varojen epätasainen jakautuminen kotitalouksien kesken. Tilastokeskuksen varallisuustutkimuksen mukaan 59 prosentilla kotitalouksista oli velkaa vuoden 2019 lopussa. Yli neljännes kotitalouksien veloista oli tuloihinsa nähden suuresti velkaantuneilla. Velkaantuneimpien kotitalouksien tulo- ja varallisuustaso oli suhteellisen korkea, mutta rahoitusvarallisuuden määrä suhteessa näiden kotitalouksien velkojen määrään oli kuitenkin melko pieni.

Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä ja loka-kuussa voimaan tullut päätös kiristää muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin on edelleen perusteltu vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei kiristetä tässä vaiheessa.

16.12.2021

FIVA 4/02.08/2021

Julkinen

Finanssivalvonnan johtokunnan suosituksen päivittäminen ja muut toimenpiteet

Finanssivalvonnan johtokunta antoi osana 30. syyskuuta 2020 tekemäänsä päätöstä makrovakausvälineiden soveltamisesta suosituksen, jossa lainanantajia kehoitettiin noudattamaan pidättyväisyyttä sellaisten lainojen myöntämisessä, jotka ovat lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suuria ja enimmäistakaismaksuajaltaan tavanomaista pidempiä. Vastaava suositus on tämän jälkeen annettu vuosineljänneksittäin makrovauspäätöksenteon yhteydessä.

Suosituksella pyritään ehkäisemään kotitalouksien velkaantuneisuuden liiallista kasvua tuloihin nähden ja noudatetaan Euroopan järjestelmäriskikomitean (ESRB) suositusta (2019/8), jonka osana Suomen viranomaisia kehoitetaan lainanottajiin kohdistuviin ei-sitoviin toimenpiteisiin velkaantuneisuuden rajoittamiseksi.

Vuoden 2021 kuluessa on ilmennyt tarve päivittää Finanssivalvonnan johtokunnan antamaa suositusta koska: (i) kotitalouksien velkaantumista hillitseviä välineitä ehdottaneen valtiovarainministeriön työryhmän ehdotuksia velka-tulosuhteen rajoittamisesta ei suunnitella sisällytettävän tulevaan hallituksen esitykseen eduskunnalle ja (ii) ESRB:n julkaisemassa väliarviossa Finanssivalvonnan suosituksen arvioidaan olevan vain osittain ESRB:n suosituksen mukainen.

Finanssivalvonnan johtokunnan suositusta on perusteltua päivittää aiemmasta, jotta se yhtäältä ehkäisisi kotitalouksien velkaantuneisuuden liiallista kasvua ja toisaalta vastaisi aiempaa paremmin ESRB:n antamaa suositusta. Suosituksessa on perusteltua kiinnittää suurten velka-tulosuhteiden välttämisen ohella huomiota siihen, että lainanottajien velanhoitokyky arvioidaan huolellisesti ja velanhoitomenot eivät kasvaisi liiaksi suhteessa tuloihin ESRB:n suosituksen edellyttämällä tavalla.

Suosituksella on tarpeen tarkentaa vuoden 2022 aikana päivitettyjen luotonantoa koskevien tietojen valossa huolelliseen jatkoanalyysiin perustuen. Suosituksessa olisi perusteltua tällöin täsmentää, millaisten lainojen myöntämisessä lainanantajien tulisi noudattaa pidättyväisyyttä ja miten suosituksen noudattamista seurataan. Tarkennetussa suosituksessa otettaisiin huomioon myös mahdollisuus siihen, että luotonantaja voisi poiketa suosituksesta tietyssä osassa lainanannon volyyymia.

Kotitalouksien sitovan velka-tulosuhteen asemesta voidaan kotitalouksien liiallisen velkaantuneisuuden kasvun ehkäisemiseksi jatkossa harkita myös muita toimenpiteitä, kuten sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen asettamista sellaisille asuntolainoille, joissa lainanottajien velka-tulosuhde tai velanhoitomenojen ja tulojen suhde on suuri. Näiden toimenpiteiden tarvetta arvioidaan tarkennetun suosituksen antamisen yhteydessä.

Arviointi/päätäminen rakenteellisista makrovakauspuskurivaatimuksista luottolaitoslain muutosten mukaisesti sekä Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakaustategian päivittäminen suunnitellaan tapahtuvan vuoden 2022 toisella neljänneksellä.