

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussuhteiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 18.12.2020 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle.

Talouden ja asuntomarkkinoiden suhdannenäkymissä ei ole Finanssivalvonnan johtokunnan edellisen enimmäisluottotussuhteita koskevan makrovakaussuhteen jälkeen tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, jotka edellyttäisivät ensiasunnon ostajia tai muita kuin ensiasunnon ostajia koskevien enimmäisluottotussuhteiden luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n mukaisista perustasoista poikkeamista.

Nykyisessä poikkeuksellisessa ja epävarmassa tilanteessa lainanottajien maksukyvyyn huolellinen arviointi on ensiarvoisen tärkeää. Lainantajien on perusteltua noudattaa pidättyvää suhtautumista lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien luottojen myöntämisessä.

Päätöksen perustelut

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Talousnäkymät ovat koronapandemian ja sen toisen aallon vuoksi edelleen epävarmat. Suomessa asuntomarkkinat ja -luotonanto ovat toipuneet kevään pudotuksesta, mutta työllisyysnäkymät ovat heikot. Epävarmuus viennin tulevasta kehityksestä on suurta.

Ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – alustava arvo kesäkuun lopussa oli -1,57. Ensisijaisen riskimittarin tasoon vaikuttavat luottokannan kasvu ja BKT:n supistuminen.

Luottokannan kasvu oli vuoden ensimmäisellä puoliskolla suhdannetilanteeseen nähden nopeaa, etenkin yrityssektorilla. Kasvuun vaikuttivat osaltaan lyhennysvapaat ja tukitoimet. Pandemian ja talouden kehitykseen liittyvän epävarmuuden vuoksi yritysluottojen kysynnän arvioidaan heikkenevän.

Täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella selkeitä merkkejä luottomarkkinoiden ylikuumentumisesta ei ole. Muuttuva lisäpääomavaatimus on perusteltua säilyttää 0 prosentin tasolla.

Enimmäisluottotussuhteiden säilyttäminen lakimääräisillä perustasoillaan

Finanssivalvonnan johtokunta päätti 29.6.2020 palauttaa muita kuin ensiasunnon ostajia koskevan enimmäisluottotussuhteen 85 prosentista

18.12.2020

FIVA 5/02.08/2020

Julkinen

lakimääräiselle perustasolleen 90 prosenttiin. Päätöksellä pyrittiin torjumaan koronaviruksen aiheuttamia ja asuntomarkkinoiden vakaata toimintaa uhkaavia suhdanneluonteisia riskejä. Ensiasunnon ostajia koskeva enimmäisluototussuhde on ollut perustasollaan 95 prosentissa lakimääräisen vaatimuksen voimaantulosta lähtien.

Vanhojen osakeasuntojen kaupat, uusien asuntolainojen nostot ja vanhojen asuntolainojen uudelleenneuvottelut palasivat vuoden kolmannen neljänneksen aikana vuodentakaiselle tasolle huhti-/toukokuun poikkeuksellisen kehityksen jälkeen. Asuntojen reaali hinnat nousivat kolmannella vuosineljänneksellä pääkaupunkiseudulla ja keskimäärin lasivat muualla Suomessa vuodentakaiseen tilanteeseen verrattuna. Alueelliset erot hintakehityksessä olivat edelleen suuria.

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoi edelleen heinä-syyskuussa. Uusien asuntolainojen pitkät takaisinmaksuajat ovat edelleen yleistyneet. Pitkät takaisinmaksuajat yhdistettyinä yleistyneisiin lyhennysvapaisiin kasvattivat kotitalouksien velkaantuneisuutta verrattuna tilanteeseen, jossa lainoja maksettaisiin takaisin nopeammin.

Talouden ja asuntomarkkinoiden suhdannenäkymissä ei ole Finanssivalvonnan johtokunnan edellisen enimmäisluototussuhteita koskevan makrovakauspäätöksen jälkeen tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, jotka edellyttäisivät enimmäisluototussuhteiden lakimääräisistä perustasoista poikkeamista. Nykyisessä poikkeuksellisessa ja epävarmassa tilanteessa lainanottajien maksukyvyyn huolellinen arviointi on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää. Lainanantajien on perusteltua noudattaa pidättyväisyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien luottojen myöntämisessä.