

Salainen
8.3.2018

Finanssivalvonta
peik.granlund@finanssivalvonta.fi

OP Ryhmän lausunto suunnitellusta enimmäisluototussuhteen kiristämisestä

Viite: FIVA 1/02.08/2018

OP Ryhmä kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa ja pyytää kunnioittaen, että alla olevat OP Ryhmän esiin tuomat asiat otetaan huomioon valmistelussa.

Kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien velkaantuminen on lausuntopyynnössä mainitulla tavalla kasvanut, ja se oli vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä 127,8 prosenttia. Asuntolainakannan kasvu on ollut viime aikoina maltillista¹. Asuntoyhteisölainojen ja kulutusluottokannan kasvu on ollut huomattavasti nopeampaa. Erilaisten pikaluottojen ja osamaksuratkaisujen käytön lisääntyminen ovat olleet merkittävässä roolissa kotitalouksien velkaantumisessa. Muihin pohjoismaihin verrattuna suomalaisten velkaantuminen on maltillisella tasolla.² Ongelmaluottojen osuus kaikista asuntoluotoista on pysynyt vähäisenä mm. pankkien vastuullisen luottopoliittikan johdosta.

Asuntojen hintojen nousu on lisännyt kotitalouksien velkaantuneisuutta, mutta samanaikaisesti myös kotitalouksien varallisuus on kasvanut. Kansainvälisiä vertailuja tehtäessä on hyvä pitää mielessä omistusasumisen yleisyys Suomessa verrattuna kansainväliseen tilanteeseen ja vuokra-asumISRatkaisujen vaikeahko saatavuus ja kilpailukyvyttömyys (kalleus) omistusasumisratkaisuihin verrattuna.

OP Ryhmän näkemyksen mukaan kotitalouksien velkaantumiskehityksen katkaisemiseksi on keskeistä puuttua asuntoluototuksen sijaan erityisesti esim. pikaluottojen sääntelyyn ja rajoittamiseen. Lisäksi kotitalouksien velkaantumisen ohella pitäisi tarkastella myös kotitalouksien kokonaisvarallisuutta ja sen jakautumista. Lisäkaavoituksella ja tarpeettoman sääntelyn purulla pystyttäisiin parhaiten lisäämään asuntojen tarjontaa ja näin tasapainottamaan asuntojen hinnoittelua ja kotitalouksien velkaantumiskehitystä.

OP Ryhmä ei kannata enimmäisluototussuhteen kiristämistä nykyisessä tilanteessa

Kotitalouksien ylivelkaantumisen ratkaisemiseksi on meneillään selvitys positiivisen luottotietojärjestelmästä. Tämä on tärkeä osa ylivelkaantumisen hallintaan liittyvää kokonaisuutta, johon kuuluvat lisäksi myös mm. pikaluottojen sääntely ja eri makrovakausvälineet. On yhteiskunnan, lainanottajien ja lainanantajien etujen mukaista, että kotitalouksien ylivelkaantumiseen puututaan riittävän ajoissa ja että

¹ Suomen asuntoluottokannan vuotuinen kasvuvauhti on hidastunut kahden viime vuoden aikana ja se oli tammikuussa 2018 hyvin maltilliset 2,0 prosenttia. Asuntoluottokannan kasvuvauhti on huomattavan hidasta verrattuna esimerkiksi finanssikriisiä edeltävään aikaan, jolloin kasvuprosentit olivat pitkiä ajanjaksoja 10–15 prosenttia.

Myöskään uusien luottojen määrässä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Suomen Pankin tilastojen mukaan esimerkiksi vuonna 2017 myönnettiin uusia asuntoluottoja vain 1,6 % enemmän kuin vuonna 2016. Uusien asuntoluottojen vuotuinen määrä on edelleen pienempi kuin 2010-luvun alussa. Esimerkiksi vuonna 2011 myönnettiin uusia asuntoluottoja 10,5 % enemmän kuin vuonna 2017.

² <https://www.eurojatalous.fi/fi/kuviot/graafi/kotitalouksien-velkaantuneisuus-pohjoismaissa-suurta/>

Salainen
8.3.2018

keinot puuttua ongelmaan ovat oikeita ja koskevat sekä pankkisektoria että pankkisektorin ulkopuolisia toimijoita.

OP Ryhmä pitää tärkeänä etsiä ja ottaa tarvittaessa käyttöön keinoja, joilla estetään kotitalouksien ylivelkaantuminen. Asuntoluottokannan tämänhetkisen kasvuvauhdin näkökulmasta enimmäisluototussuhteen prosenttiosuuden kiristämiseksi ei ole perusteita. Merkittävää osaa kotitalouksien velkaantumisen kasvusta selittävät sellaiset velat, joiden ottamiseen suunnitellulla enimmäisluototussuhteen kiristämiseksi ei ole suoranaista ohjaavaa vaikutusta. Tällaisia velkoja ovat esimerkiksi pikavipit ja muut kulutusluotot sekä asuntoyhteisölainat.

Enimmäisluototussuhde makrovakausvälineenä

Makrovakauden valvonnasta vastaavalla Finanssivalvonnalla on käytössään monipuolinen makrovakausvälineistö makrovakaustarkoituksiin määritettyjä toimenpiteitä varten. Oikein kohdistetut ja toimivat makrovakausvälineet ovat yksi keino kotitalouksien velkaantuneisuuden aiheuttamien riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonta onkin käyttänyt välineistöä esim. asettamalla asuntolainojen riskipainojen vähimmäistason 15 prosenttiin. Finanssivalvonnan johtokunnan tekemässä päätöksessä todetaan, että alarajan asettamisessa on huomioitu asunto- ja asuntolainamarkkinoiden talouden häiriöitä kriisitilanteissa vahvistavat kerrannaisvaikutukset sekä muut asuntoluotonantoon ja kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvät järjestelmäriskit.³

Makrovakausvälineistä nyt suunniteltu enimmäisluototussuhteen kiristäminen asettaa rajoituksia asuntoluototuksen liiketoiminta-alueelle. Enimmäisluototussuhteen tarkoituksena on hillitä kotitalouksien ylivelkaantumista ja kannustaa säästämiseen ennen asuntolainan ottoa. Enimmäisluototussuhdetta on mahdollista kiertää ottamalla kulutusluottoja paikkaamaan puuttuvia omia säästöjä tai vakuuksia. Myös kaupallista omavelkaista takausratkaisua käyttämällä pystytään täyttämään enimmäisluototussuhteen vaatimukset. Nykyisenkaltainen enimmäisluototussuhde ei estä ylisuurten lainojen ottamista.⁴

Nykytilanteessa asuntoluottojen enimmäisluototussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään 90 prosenttiin (ensiasunnon hankintaa varten enintään 95 prosenttiin) vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Finanssivalvonnan johtokunta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa näitä enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Lisäksi se voi päättää rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa.

Nyt on suunniteltu enimmäisluototussuhdetta kiristettäväksi 5 prosenttiyksiköllä muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta⁵. Finanssivalvonnan lausuntopyynnössä ei perustella, miksi on päädytty juuri prosenttiosuuden alentamiseen.

Sikäli kun päädyttäisiin enimmäisluototussuhteen kiristämiseen, OP Ryhmän näkemyksen mukaan pitäisi prosenttiosuuden alentamisen vaihtoehtona arvioida muiden kuin esinevakuuksien huomioon ottamisen rajoittamista luototussuhteen laskennassa.

Hyväksyttävien vakuuksien rajoittaminen prosenttiosuuden kiristämistä tehokkaampi keino

Luototussuhde ja siihen liittyvä sääntely ovat tuoneet markkinoille uuden omavelkaisen takaustuotteen, jota useat alan toimijat käyttävät. Takauksella pankki tai muu luottolaitos saa edellyttämänsä

³ http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakausvalvonta/paatoksenteko/Documents/2017_02/Makrovakausvalvonta_paatokset_260617.pdf

⁴ OP Ryhmä ei ole myöntänyt kulutusluottoja omasäästöosuuden kattamiseksi eikä se ole käyttänyt institutionaalista omavelkaista takausta. Julkisuudessa olleiden tietojen ja kilpailijahavaintojemme mukaan asuntoluoton hakijoille on mitä ilmeisimmin myönnetty kulutusluottoja paikkaamaan puuttuvia omia säästöjä tai vakuuksia. Finanssivalvonnan edustajat ovat mediassa paheksuneet menettelyä, mutta Finanssivalvonta ei ole antanut toimijoille virallisia ohjeita tai suosituksia asiasta.

⁵ OP Ryhmä pitää tärkeänä ensiasunnon ostajien rajaamista ehdotuksen ulkopuolelle. On keskeistä turvata ensiasunnon ostajien pääsy kiinni omistusasumiseen. Maissa, joissa omistusasuminen on suosiossa, on myös varallisuuden keskittyminen pienempää.

Salainen
8.3.2018

lisävakuuden yksittäisen asuntolainan turvaksi ja asuntolainaa hakeva yksityishenkilö puolestaan saa pankille myönnetyllä takauksella tarvitsemansa lisävakuuden. Omavelkaista takaustuotetta käyttämällä on mahdollista täyttää enimmäisluototussuhteen vaatimukset sekä nyt että mahdollisen suunnitellun kiristämistoimenpiteen jälkeen.

OP Ryhmän näkemyksen mukaan esitetty 5 prosenttiyksikön luototussuhteen kiristäminen ei hillitse kotitalouksien velkaantumisen kasvua. Tämän sijasta omavelkaisten takausten ja omarahoitusosuutta varten otettujen kulutusluottojen käyttö lisääntyisi. Suunnitellusta toimenpiteestä seuraisi ainoastaan lisäkuluja asuntolainanottajille. Sikäli kun päädyttäisiin enimmäisluototussuhteen kiristämiseen, OP Ryhmän mielestä enimmäisluototussuhteen mahdolliset tiukennukset tulisi toteuttaa ensisijaisesti rajaamalla institutionaaliset omavelkaiset takaukset enimmäisluototussuhteen laskennassa hyväksyttävien vakuuksien ulkopuolelle.

Ohjeistus ohjauksen välineenä

Makrovakausvälineiden lisäksi valvojalla on mahdollisuus myös antaa ohjeistuksia valvottaville. Finanssivalvonnan kehoitus maksuvaralaskelman tekemisestä kaikille uusien asuntolainojen hakijoille on esimerkki toimivasta suosituksesta, jota valvottavat noudattavat. Ohjeita voisi antaa esimerkiksi kulutusluoton käyttämisestä omarahoitusosuuden kattamisessa.

OP Ryhmän näkemyksen mukaan kotitalouksien ylivelkaantumisen estämiseksi Finanssivalvonta voisi antaa ja käyttää makrovakausvälineitä joustavammin ja tehokkaammin ohjeistusta ohjauskeinona halutun päämäärän saavuttamiseksi.

Helsingissä, 8. maaliskuuta 2018

OP RYHMÄ

Erkki Sarsa
edunvalvontajohtaja

Ari Virtanen
edunvalvontapäällikkö