

26.10.2018

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 15 k

(HUOM: julkinen Fivan johtokunnan päätöksen julkistamisen yhteydessä)

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,*
- *päätää jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla, 19.3.2018 tehdyn, enimmäisluototussuhteen alentamista koskevan päätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä sekä*
- *viestii julkisuuteen huolensa kotitalouksien suuresta velkaantuneisuudesta ja asuntolaina-asiakkaiden riittävästä maksuvälistä myös korkeampien korkojen olosuhteissa.*

*Lisäksi esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää hyväksyä EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti Finanssinspektionenin (Ruotsi) 22.8.2018 sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille asettaman 25 prosentin alarajan sovellettavaksi 31.12.2018 alkaen. Alarajaa sovelletaan siltä osin kuin asunto-
luottojen määrä yksittäisen luottolaitoksen osalta ylittää SEK 5 mrd.*

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen ensisijainen riskimittari – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeama – oli ennakkotietojen mukaan vuoden 2018 toisen neljänneksen lopulla –4,3 prosenttiyksikköä, mikä antaa muuttuvalle lisäpääomavaatimukselle ohjearvon 0,0 %. Vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen arvo tarkentui arvosta –8,5 lukemaan –5,0. Myös ensisijaisen riskimittarin historia tarkentui siten, että vuoden 2016 viimeisestä neljänneksestä lähtien indikaattori on pysytellyt noin –5 prosenttiyksikön tasolla.

Luottokannan kasvu on keskittynyt pääosin asuntoyhteisölainoihin ja kulutusluottoihin, mutta nyt myös yrityslainakannan kasvu näyttää kiihtyneen. Vaihtotase oli toisella vuosineljänneksellä lievästi negatiivinen eli kokonaisuutena Suomi velkaantuu hieman ulkomaille. Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen vaihtotaseen ylijäämä tarkentui alijäämäksi. Vaihtotaseen alijäämä on kuitenkin BKT:hen suhteutettuna pieni.

Kokonaisuudessaan luotonannon ja rahoitusmarkkinoiden riskinottohalukkuuden kasvua kuvaavat mittarit sekä muut täydentävät riskimittarit (mm. kokonaistalouden ja asuntohintojen kehitys) eivät viittaa sellaiseen rahoitusjärjestelmän riskien kasvuun, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen kasvattamista. Huomioon on otettava myös tehty päätös kasvattaa luottolaitosten puskureita rakenteellisia riskejä vastaan ns. järjestelmäriskipuskurivaatimuksella.

Enimmäisluototussuhdetta koskevan päätöksen jatkaminen

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään 90 %:iin (ensiasunnon hankintaa varten enintään 95 %:iin) vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Finanssivalvonnan johtokunta voi rahoitusvakautteen 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.

Finanssivalvonnan johtokunnan 19.3.2018 tekemä ja 1.7.2018 voimaan tullut päätös enimmäisluototussuhteen alentamisesta 5 prosenttiyksiköllä muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta on edelleen perusteltu kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Päätöksen voimassaolon jatkaminen on perusteltua voimassa olevalla tasolla, luottolaitoslain 15. luvun 11. pykälän 5. momentin edellyttämällä tavalla.

Viestintä julkisuuteen kotitalouksien velkaantumisesta

Erityinen huolenaihe on edelleen kotitalouksien velkaantuneisuuden korkea taso. Kotitalouksien velkaantuminen suhteessa tuloihin jatkui kuluvan vuoden toisella neljänneksellä. Velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin vuosituloihin oli kesäkuun lopussa edelleen lähellä ennätystasoa, 128,7 %. Riskinä on edelleen velkaantuneisuuden kasvun jatkuminen.

Velkaantuneisuutta ovat kasvattaneet erityisesti taloyhtiölainat ja kulutusluotot. Taloyhtiölainojen ripeä kasvu on jatkunut samaan aikaan, kun uusien asuntolainojen ehdot ovat yhä keventyneet. Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika on jatkanut pidentymistään ja lähestyy 20 vuotta.

Finanssivalvonnan johtokunnan on makrovakauspäätösten julkistamisen yhteydessä perusteltua edelleen tuoda julki huolensa kotitalouksien suuresta velkaantuneisuudesta. On tärkeitä, että luottolaitokset ottavat uusien asuntolainojen takaisinmaksuajan pidentyessä asianmukaisesti huomioon asuntolaina-asiakkaiden riittävän maksuvaran myös korkeampien korkojen olosuhteissa.

Finanssinspektionenin asettaman riskipainoalarajan hyväksyminen

Ruotsin toimivaltainen viranomaisen Finanssinpektionen päätti 22.8.2018 asettaa sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille 25 prosentin alarajan. Päätös tulee voimaan 31.12.2018 ja on voimassa 30.12.2020 asti.

Toimenpide perustuu EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohtaan 2(d)(vi), jonka mukaan toimivaltainen viranomaisen voi ottaa käyttöön tiukempia kiinteistöalalla varallisuushintakupliin kohdennettavia riskipainoja rahoitusjärjestelmän makrovakausriskien ehkäisemiseksi. Finanssinspektionenin asettama riskipainojen alaraja on instituutiokohtainen ja koskee kotitalouksien kiinteistö- vakuudellisia vastuita Ruotsissa.

Euroopan komissio päätti 17.7.2018 olla ehdottamatta neuvostolle Finanssinspektionenin tekemän päätöksen hylkäämistä. Tämän seurauksena Finanssinspektionenin päätös astuu voimaan suunnitellusti.

Finanssinspektionen on 1.11.2018 lähettänyt Finanssivalvonnalle pyynnön hyväksyä riskipainojen alaraja. Pyyntönsään Finanssinspektionen ehdottaa, että päätöstä sovelletaan luottolaitoksiin, joiden asuntoluottokanta ylittää SEK 5 mrd.

Ruotsissa toimivien luottolaitosten, joiden kotipaikka on toisessa EU-maassa ja jotka käyttävät sisäisiä malleja, osuus Ruotsin asuntomarkkinoista on 16%.

EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohdan 6 mukaisesti Finanssivalvonnan on ilmoitettava päätöksen hyväksymisestä neuvostolle, komissiolle, Euroopan pankkiviranomaiselle (EBA), Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB) ja Finanssinspektionenille.