

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussäätöjen soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 23.9.2021 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 perusteltua arvioida lainanhakijoiden maksukyky huolellisesti ja noudattaa pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämisessä. Riskit finanssijärjestelmän vakaudelle ovat säilyneet korkealla tasolla kotitalouksien kasvaneen velkaantuneisuuden ja pandemiasta johtuvien epävarmuuksien seurauksena.

Päätöksen perustelut

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Elvyttävä raha- ja finanssipolitiikka tukee globaalin talouden kasvunäkymiä, vaikka uudet virusmuunnokset ovat lisänneet koronapandemiaan liittyvää epävarmuutta kesän aikana. Suomen Pankin syyskuun välitiedusteen mukaan Suomen talouden arvioidaan kasvavan vuonna 2021 aiemmin ennustettua nopeammin erityisesti yksityisen kulutuksen vetämänä. Ennustettua talouskasvua tukee myös investointien ja vientikysynnän piristyminen. Työmarkkinoiden ennustetaan piristävän talouden elpymisen myötä. Maailmanlaajuisesti tarkasteltuna vielä pieni rokote-kattavuus ja uudet virusmuunnokset lisäävät kuitenkin 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 talousnäkyymiin 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.

23.9.2021

FIVA 3/02.08/2021

Julkinen

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

Enimmäisluototussuhteen kiristämispäätöksen jatkaminen

Asuntokauppa ja asuntoluotonanto jatkuivat vilkkaina keväällä 2021. Vanhojen osakeasuntojen kauppvoja 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 yleistymisen 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 makrovakausvälineillä. 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 kiristetä tässä vaiheessa. Makrovakauspolitiikan kiristyksiä 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.