

24.10.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi.
- muuttaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä sekä luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä mainittua enimmäisluototussuhdetta niin, että muita kuin ensiasunnon ostajia koskeva enimmäisluototussuhde palautetaan lakisääteiselle perustasolle 90 %:iin. Päätös tulee voimaan välittömästi. Enimmäisluototussuhdetta koskevalla 28.6.2021 tehdyllä päätöksellä alennettiin enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä.

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) XX.XX.2023 päättämän ja 31.12.2023 voimaan tulevan 25 prosentin alarajan sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille sovellettavaksi Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin.¹ Alarajaa sovelletaan notifikaation mukaisesti siltä osin kuin Ruotsiin kohdistuvien asuntoluottojen määrä yksittäisen luottolaitoksen osalta ylittää SEK 5 mrd.² Päätös on voimassa 31.12.2025 asti.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalous on kehittynyt vaatimattomasti kuluneen vuoden ajan, ja kasvunäkymä on yhä vaisu. Maailmantalouden kehitystä on kuluvana vuonna kannatellut Yhdysvallat, missä hyvä työllisyystilanne on ylläpitänyt talouden kasvua. Euroopan keskuspankin ennusteen mukaan kireät rahoitusolot, alhainen kuluttajien ja elinkeinoelämän luottamus sekä heikko vientikysyntä hidastavat euroalueen kasvua tänä vuonna. Kasvu pysyy ennusteen mukaan melko vaatimattomana ensi vuonnakin, kun rahapolitiikan kiristymisen välittyminen talouteen jatkuu.

Suomen Pankin syyskuun väliennusteessa Suomen talous supistuu 0,2 % kuluvana vuonna, kun heikko loppuvuosi vetää koko vuoden kasvun negatiiviseksi. Ensi vuonna jäädään ennusteen mukaan 0,2 prosentin kasvuun. Inflaation ennustetaan pysyvän nopeana vielä tänä vuonna, 4,4 prosentissa, mutta hidastuvan yhteen prosenttiin vuonna 2024 pääasiassa energiahintojen laskun vuoksi. Inflaation ennustetaan palaavan lähelle kahta prosenttia vuonna 2025.

Alijäämäistä vaihtotasetta ja velanhoitorasituksen kasvua lukuun ottamatta kaikki finanssisykliä kuvaavat indikaattorit osoittavat yhä finanssisyklin olevan laskussa. Rahoitusjärjestelmän ylikuumenemisriskit ovat vähäiset. Ensisijainen riskimittari eli luottojen ja BKT:n välisen suhteen trendipolkeama oli kesäkuun lopussa alustavien tietojen mukaan noin -

¹ Linkki päätökseen

² <https://www.fi.se/en/published/important-memos-and-decisions/2023/fi-notifies-the-eu-regarding-extension-of-the-existing-risk-weight-floor-for-swedish-mortgages/>

24.10.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä

15 prosenttiyksikköä. Myös suppeammalla luottokannalla laskettu trendipoikkeama on selvästi negatiivinen ja jatkaa alenemistaan, mutta laskevauhti on hidastunut hieman aikaisempiin neljänneksiin verrattuna.

Täydentävien riskimittarienkaan perusteella luottosyklin ylikuumentumista ei ole havaittavissa. Näin ollen käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

Enimmäisluototussuhteen palautus lakisääteiselle perustasolle

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään 90 prosenttiin (ensiasunnon hankintaa varten enintään 95 prosenttiin) vakuuksien 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.

HE 39/2014:n mukaan enimmäisluototussuhteen kiristäminen tai vakuuksien rajoittaminen tulee sovellettavaksi tilanteissa, joissa asuntomarkkinat uhkaavat ylikuumentua tavalla, joka vaarantaa rahoitusmarkkinoiden ja kokonaistaloudellisen vakauden. Keskeinen mittari markkinoiden ylikuumentumiselle on asuntojen hintojen nousu suhteessa yleiseen ansiotasokehitykseen. Muita huomioon otettavia perusteita ovat erityisesti asuntolainojen määrän merkittävä kasvu suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin sekä asuntomarkkinoihin vaikuttavat kokonaistalouden kehitykseen kohdistuvat merkittävät uhat.

Finanssivalvonnan johtokunta alensi 28.6.2021 enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Päätöksen perusteluissa todettiin, että pandemian jälkeinen poikkeuksellisen vahva asunto- ja asuntoluottomarkkinoiden kehitys verrattuna talouden muuhun suhdannekehitykseen on omiaan lisäämään markkinoiden rakenteellisia riskejä poikkeuksellisella tavalla varsinkin tilanteessa, jossa kotitalouksien velkaantuneisuus on ennätyskorkealla suhteessa tuloihin ja kasvaa edelleen. Päätös tuli voimaan 1.10.2021 ja on ollut voimassa siitä alkaen.

Muita kuin ensiasunnon ostajia koskevan enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen jatkamista on aiemmilla vuosineljänneksillä perusteltu velkaantuneisuuden korkealla tasolla ja asuntomarkkinoiden kehitykseen liittyvällä suurella epävarmuudella. Velkaantuneisuuden korkea taso ja asuntomarkkinoiden kehityksen epävarmuus ovat muodostaneet sellaisen uhan rahoitusvakauriskien poikkeuksellisesta kasvusta, että enimmäisluototussuhteen pitäminen alemmalla tasolla on ollut perusteltua uusien asuntolainanottajien riskinkantokyvyn varmistamiseksi.

Vuoden 2022 jälkipuoliskolla alkanut asuntomarkkinoiden laskusuhdanne jatkui kesän 2023 aikana, eikä syysynkään aikana ole nähty

24.10.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä

merkkejä käännteestä. Asuntokauppojen lukumäärä oli kesä–elokuussa vajaan neljänneksen pienempi kuin vuosina 2015–2019 keskimäärin ja uusien asuntolainojen euromäärä runsaan neljänneksen pienempi. Muutos on ollut tätäkin jyrkempi tavanomaista vilkkaammista pandemia-vuosista.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen lasku jatkui vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla hinnat olivat heinä–syyskuussa noin 8 % ja koko maassa keskimäärin noin 7 % alhaisemmat kuin edellisvuonna vastaavalla jaksolla. Uusien asuntojen hintojen lasku on ollut maltillisempaa, mutta toisaalta uusien asuntojen kauppoja on tehty poikkeuksellisen vähän.

Asuntokauppojen ja asuntoluotonannon nopeaa palautumista tavanomaiselle tasolle ei ole toistaiseksi ollut näköpiirissä. Uusien asuntolainojen keskikoron nousu tasaantui kesällä, mutta monien vanhojen vaihtuvakorkoisten lainojen korot ovat yhä nousussa nykyisellä viitekorkojen tasolla. Kuluttajien luottamus talouteen on pysynyt hyvin heikkona. Asuntoja on heikkoon kysyntään verrattuna runsaasti myynnissä ja tarjolla vuokralle.

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin pienentyi vuoden 2023 toisella neljänneksellä 126 prosenttiin nyt revisioidun vuoden 2021 lopun korkeimmalta 133 prosentin tasolta. Kotitalouksien velat kasvoivat alkuvuonna aiempaa hitaammin, kun etenkin asuntolainakanta supistui vuotta aiemmasta. Nimelliset tulot sen sijaan kasvoivat aiempaa nopeammin, ja lisäksi vuosien 2021–2022 tulot tarkentuivat aiempaa suuremmiksi.

Kotitaloudet nostivat vuoden 2022 lopulla ja alkuvuonna 2023 aiempaa vähemmän ja keskimäärin aiempaa pienempiä asuntolainoja kuin edellisinä vuosina. Lainojen pienentyminen näkyi myös uusien asuntolainanottajien velkaantuneisuuden laskuna suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Myös luototussuhteeltaan suurimpien asuntolainojen osuudet pienivät vuoden 2023 ensimmäisellä ja toisella neljänneksellä edellisistä neljänneksistä. Lainakorkojen nousu kuitenkin kasvatti uusien asuntolainanottajien lainanhoitomenoja suhteessa tuloihin.

Viimeaikaiset revisioidut tilastot osoittavat, että kotitalouksien velkaantuneisuuden taso suhteessa tuloihin oli korkeimmillaan vuoden 2021 lopussa. Vuoden 2022 ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen velkaantuneisuus on laskenut vaimean luotonkysynnän, asuntolainakanan supistumisen sekä kotitalouksien nimellisten tulojen aiempaa ripeämmän kasvun myötä. Kotitalouksien velkaantuneisuuden laskun arvioidaan myös jatkuvan kuluvan ja ensi vuoden aikana vaimean asuntolainakysynnän ja korkeampien korkojen seurauksena.

Toteutuneen ja ennakoidun kotitalouksien velkaantuneisuuden laskun vuoksi velkaantuneisuuteen liittyvät riskit rahoitusjärjestelmän vakaudelle ovat osaltaan pienentyneet. Riskien pienentymiseen on myös myötävaikuttanut Finanssivalvonnan johtokunnan 27.6.2022 antama ja

24.10.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä

1.1.2023 voimaanastunut suositus asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitteesta. Lisäksi heinäkuussa 2023 voimaan astuneet asunto- ja taloyhtiölainoja koskevat uudet rajoitteet rajoittavat kotitalouksien suoraa ja epäsuoraa velkaantumista ja pienentävät näin osaltaan kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvuun liittyviä rahoitusvakausriskejä.³

Luottolaitoksista annetun lain perusteluissa sekä Finanssivalvonnan enimmäisluototussuhteen tiukentamista koskevissa periaatteissa mainitut asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen tai kotitalouksien asuntolainakannan kasvu eivät näin ollen tällä hetkellä lisää riskejä rahoitusvakaudelle.

Odotetun talouskehityksen ja korkotason oloissa kotitalouksien velanhoidokyvyn odotetaan säilyvän enimmäkseen riittävänä. Asuntoluotonantoon ja kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvät riskit voisivat toteutua ennakoitua mittavammin etenkin, jos korkotaso yhä nousisi, työttömyys lisääntyisi tuntuvasti ja asuntojen hinnat laskisivat edelleen. Myös ammattimaiseen kiinteistösijoitustoimintaan ja rakennusalaan liittyy riskejä ja niiden kerrannaisvaikutuksia, jotka toteutuessaan voisivat heikentää asuntomarkkinoiden tilannetta yleisesti.

Asunto- ja asuntoluottomarkkinoiden laskusuhdanteen, kotitalouksien velkaantuneisuuden toteutuneen ja ennakoitun alenemisen sekä muiden kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua rajoittavien makrovaikuttajien käyttöönoton seurauksena Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemää ja lokakuussa voimaan tullutta päätöstä on perusteltua muuttaa niin, että enimmäisluototussuhde muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta palautetaan lakisääteiselle perustasolle 90 %:iin. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei tässä yhteydessä esitetä muutettavaksi.

Finanssinspektionenin asettaman asuntoluottojen riskipainojen alarajan hyväksyminen

Ruotsin Finanssinspektionen päätti vuonna 2018 asettaa EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 nojalla 25 prosentin alarajan sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten Ruotsissa myönnettyjen asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille vuoden 2020 loppuun asti. Lisäksi Finanssinspektionen päätti joulukuussa 2020 pidentää alarajan voimassaoloa vuoden 2021 loppuun saakka ja uudelleen joulukuussa 2021 vuoden 2023 loppuun saakka.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti puolestaan joulukuussa 2018 hyväksyä mainitun alarajan soveltamisen niihin suomalaisiin luottolaitoksiin, joiden Ruotsissa myönnettyjen asuntoluottojen määrä ylittää 5 mrd.

³ Asunto- ja asuntoyhteisölainojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika sekä uudisrakentamisessa käytettyjen asuntoyhteisölainojen lyhennysvapaakielto ja enimmäismäärän rajaus 60 prosenttiin myytävien asuntojen velattomasta hinnasta

24.10.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä

Ruotsin kruunua. Tämän päätöksen jälkeen Finanssivalvonta teki helmikuussa 2021 ja helmikuussa 2022 päätökset alarajan soveltamisen jatkamisesta suomalaisia luottolaitoksia koskien Finansinspektionenin päätösten mukaisesti. Alarajan soveltamispäätöksissä noudatettiin Euroopan järjestelmäriskikomitean (ESRB) antamia suosituksia.

Ruotsin Finansinspektionen teki syyskuussa 2023 alustavan päätöksen pidentää riskipainojen alarajan voimassaoloa edelleen kahdella vuodella vuosiksi 2024–25 ja notifioi tästä EU-viranomaisia.⁴ Lopullinen päätös asuntoluottojen riskipainojen alarajasta tehtiin XX.XX.2023. Finansinspektionen pyysi notifikaatiossaan, että ESRB suosittelee muille ETA-maille alarajan soveltamisen hyväksyntää (resiprokointia).⁵

Finansinspektionenin toimenpide perustuu EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohtaan 2(d)(iv), jonka mukaan toimivaltainen viranomaisena voi ottaa käyttöön tiukempia kiinteistöalan varallisuushintakupliin kohdennettavia riskipainoja rahoitusjärjestelmän makrovakausriskien ehkäisemiseksi. Notifikaation mukaan Ruotsin rahoitusjärjestelmän vakauden turvaamiseksi on ratkaisevaa, että Ruotsissa toimivilla pankeilla on riittävät pääomat kattamaan asuntoluottoihin liittyviä ja asuntojen hintakehityksestä juontuvia riskejä. Sisäisten luottoriskimallien indikoimat pääomatasot eivät Finansinspektionenin näkemyksen mukaan ole itsessään riittäviä vallitsevien vakausriskien rajoittamiseksi. Riskien toteutuminen on omiaan vaarantamaan myös talouskasvua. Finansinspektionenin päätös soveltuu luottolaitoksiin sekä konsolidoidulla että yksittäisen laitoksen tasolla.

EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohdan 5 mukaan muut jäsenvaltiot voivat tunnustaa tämän artiklan mukaisesti hyväksytyt toimenpiteet ja soveltaa niitä jäsenvaltiossa toimiluvan saaneisiin laitoksiin, joilla on sivuliikkeitä tai vastuita siinä jäsenvaltiossa, jolla on lupa soveltaa kyseisiä toimenpiteitä. Ruotsalaisten asuntoluottojen riskipainolattia on aiempien hyväksymispäätösten mukaisesti perusteltua soveltaa edelleen Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin. Vaatimuksen soveltamisen jatkaminen tukee tasapuolista kilpailuympäristöä Ruotsin asuntoluottomarkkinoilla ja auttaa varmistamaan, että ruotsalaisten asuntoluottojen riskejä vastaan varataan riittävästi pääomia. Finanssivalvonta on valmistelussaan vakavaraisuusasetuksen artiklan 458.7 mukaisesti ottanut huomioon artiklan alakohdassa 4 mainitut seikat notifikaatiossa esitetyllä tavalla.

EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohdan 6 mukaisesti Finanssivalvonta ilmoittaa päätöksen hyväksymisestä neuvostolle, komissiolle, Euroopan pankkiviranomaiselle (EBA), ESRB:lle ja Finansinspektionenille.

⁴ <https://www.fi.se/en/published/important-memos-and-decisions/2023/fi-notifies-the-eu-regarding-extension-of-the-existing-risk-weight-floor-for-swedish-mortgages/>

⁵ linkki ESRB:n mahdolliseen, tulevaan suositukseen