

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.
- jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen voima-
saoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.

Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) antoi syyskuussa 2022 yleisen varoituksen rahoitusjärjestelmän riskeistä EU:ssa ja korosti tarvetta ylläpitää ja vahvistaa rahoitusjärjestelmän riskinkantokykyä.¹ ESRB varoitti unionia siitä, että finanssijärjestelmän vakautta uhkaavien riskien todennäköisyys toteutua samanaikaisesti on kasvanut. Riskien toteutumisen yhteisvaikutukset voivat ESRB:n mukaan olla suuret. Otaen huomioon, että Suomen luottolaitossektorin makrovakauteen liittyvät lisäpääomavaatimukset pandemian johdosta tehtyjen kevennysten seurauksena tällä hetkellä alittavat stressitestien ja muiden asettamisperusteiden perusteella riittäväksi arvioidun kokonaistason, esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta arvioi tarvetta asettaa rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävän lisäpääomavaatimuksen (järjestelmäriskipuskuri) luottolaitoksille vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Kesän ja alkusyksyn aikana talousnäkömät ovat heikentyneet sekä Suomessa, euroalueella että maailmantaloudessa. Eurooppaa koettelee sota, energiakriisi ja kustannusinflaation kiihtyminen. Rahapolitiikan ja rahoitusolojen nopea kiristyminen kaikilla päätalosalueilla heikentää maailmantalouden kasvua.

Suomen talous on vaipumassa taantumaa kuluvalle vuosineljänneksellä, mutta BKT:n ennustetaan kuitenkin vielä tänä vuonna kasvavan 1,9 % Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan. Ensi vuonna talouden odotetaan supistuvan 0,5 %, ja kasvavan 1,1 % vuonna 2024. EKP odottaa euroalueen talouskasvun olevan 0,5 % ensi vuonna, mutta taantumariski on suuri.

Luottamus talouteen on heikentynyt laaja-alaisesti. Alkuvuodesta kuluttajia huolestutti Suomen yleinen taloustilanne, nyt enenevässä määrin myös oman talouden tilanne. Työttömyysasteen trendi kääntyi nousuun toukokuussa, ja työllisyysodotukset ovat laskussa kaikilla toimialoilla.

Suomen rahoitusjärjestelmän ylikuumenemisriskit ovat mittareiden perusteella vähäiset. Viime vuosineljänneksellä käyttöön otetun, muuttuvan lisäpääomavaatimuksen uudistetun riskimittariston perusteella ei

¹ https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/esrb.warning220929_on_vulnerabilities_union_financial_system~6ae5572939.en.pdf

15.12.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

ole nähtävissä sellaisia merkkejä luottomarkkinoiden ylikuumenemisestä, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen korottamista. Ensisijainen riskimittari (luottojen ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama) on edelleen voimakkaan negatiivinen (-16,4 prosenttiyksikköä) ja laskeva.

Täydentävät riskimittarit eivät nekään anna viitteitä luottosuhdanteen ylikuumenemisestä Suomessa. Rahoitusmarkkinoiden volatiliteetti on pysytellyt koholla ja markkinavarainhankinnan hinta on kallistunut yleisen korkokehityksen mukaisesti. Pankit ovat myöntäneet uusia yrityslainoja selvästi vuodentakaista enemmän, mikä johtuu etenkin energia-alan yritysten kasvaneista likviditeettitarpeista sekä yksittäisten suurten teollisuusyritysten rahoitustarpeista. Vaihtotase on kääntynyt alijäämäiseksi, mikä johtuu suurelta osin kauppataaseen alijäämästä. Heikentyvän taloussuhdanteen ja kiristyvien rahoitusolojen odotetaan vaimentavan Suomen rahoitussykliä entisestään lähivuosina.

Ei muutoksia enimmäisluototussuhteisiin

Asuntokauppa ja uusi asuntolainananto ovat vähentyneet keväästä 2022 alkaen etenkin vuoden 2021 tilanteeseen verrattuna. Asuntokauppoja tehtiin ja uusia asuntolainoja nostettiin etenkin lokakuussa selvästi vähemmän kuin aiempina vuosina. Uusien sijoitusasuntolainojen nostot pienentyivät vuotta aiemmasta enemmän kuin omistusasuntolainojen nostot.

Finanssialan Pankkibarometrin mukaan pankit odottavat kotitalouksien luotonkysynnän vähentyvän vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä lainan käyttötarkoituksesta riippumatta. Sijoitusasuntolainojen kysyntää koskevat odotukset olivat synkempiä kuin oman asunnon hankintaa ja remontointia varten otettavia lainoja koskevat odotukset. Suomen Pankin toteuttaman pankkien luotonannon seurantakyselyn mukaan myös asuntolainojen luottopolitiikan odotettiin osittain kiristyvän kesän ja alkusyksyn aikana.

Kuluttajat pitivät marraskuussa ajankohtaa huonona lainanoton kannalta. Kuluttajien odotukset Suomen talouden kehityksestä ja aikeet käyttää rahaa kestopavaroihin olivat historiallisesti hyvin alhaisella tasolla. Myös kuluttajien aikeet ottaa lainaa tai ostaa asunto seuraavan 12 kuukauden kuluessa ovat vähentyneet vuoden 2022 kuluessa. Lainanotto- ja asunnonostoaikeet olivat marraskuussa vähäisemmät kuin pitkällä aikavälillä keskimäärin, kun ne vuonna 2021 olivat selvästi suuremmat kuin edellisinä vuosina.

Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin olivat vuoden 2022 toisella neljänneksellä 134,4 %. Velkaantuneisuuden arvioidaan kasvavan vielä ensi vuonna mutta alenevan vuonna 2024 vuoden 2022 tasolle. Korkojen nousu ja käytettävissä olevien tulojen kasvun hidastuminen yhdessä asuntomarkkinoiden viilentymisen kanssa vähentävät kotitalouksien lainanottoa. Arvion mukaan asuntolainakannan

15.12.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

kasvu hidastuu kuluvana vuonna ja pysähtyy vuonna 2024. Uusia asuntoja valmistuu edelleen runsaasti, mikä yhdessä korjausrakentamisen kanssa ylläpitää kotitalouksien taloyhtiölainojen kasvua. Kotitalouksien ostovoiman heikentyminen puolestaan tukee kulutusluottojen kysyntää.

Kotitalouksien ja asuntoyhteisöjen hoitamattomien lainojen määrissä ei näkynyt lokakuussa merkkejä lainanhoitovaikeuksien lisääntymisestä. Asuntolainojen uudelleenneuvottelut pysyivät tavanomaisella tasolla suhteessa lainakantaan. Kotitalouksien rahoitusvarat pienenevät vuoden 2022 toisella neljänneksellä hallussapitotappioiden vuoksi. Kertyneet säästöt ja mahdollisuus lainanhoitajoihin tuovat kuitenkin ainakin lyhyellä aikavälillä puskureita asuntovelallisten talouteen korkojen ja elinkustannusten nousua vastaan. Lisäksi korkosuojausten ja kiinteiden korkojen käyttö arviolta noin kolmasosassa uusista asuntolainoista pienentää välitöntä korkoriskiä.

Uusien asuntolainojen luototussuhteissa ei tapahtunut vuoden 2022 kolmannella neljänneksellä merkittäviä muutoksia. Luototussuhteeltaan suurten lainojen osuudet ensiasuntolainoista ja muista uusista asuntolainoista olivat samaa suuruusluokkaa kuin edellisillä vuosineljänneksillä. Lainoja nostettiin vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta nostetut lainat olivat keskimäärin samaa suuruusluokkaa kuin vuotta aiemmin. Yli 26 ja yli 30 vuoden pituisten lainojen osuudet uusien asuntolainojen euromäärästä olivat kolmannella vuosineljänneksellä ja lokakuussa suuremmat kuin vuotta aiemmin.

Kotitalouksien lainakanta suhteessa tuloihin on säilynyt historiallisesti korkealla tasollaan. Rahoitusolojen kiristyessä, elinkustannusten nousussa ja taloussuhdanteen heikentyessä kotitalouksien kyky huolehtia veloistaan ja ylläpitää kulutusta heikkenee. Tässä tilanteessa on tärkeää hillitä kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua ja varmistaa, että uusilla asuntolainanottajilla on taloudessaan riittävät puskurit lainanhoitorasituksen ja elinkustannusten kasvun sekä vakuusarvojen laskun varalle.

Näistä syistä Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä ja lokakuussa voimaan tullut päätös muuttaa muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin on edelleen perusteltu vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei muuteta tässä vaiheessa.