

## Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakausvälineiden käytöstä

*Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:*

- *asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä*
- *säilyttää luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä mainitun enimmäisluototussuhteen perustasollaan 90 prosentissa. Enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otetulle luotolle säilyy myös perustasollaan 95 prosentissa.*

### Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalous on kevään kuluessa osoittanut orastavaan piristymiseen liittyviä merkkejä. Etenkin Yhdysvaltojen talous on kehittynyt positiivisesti. Myös Kiinan talouskasvu piristyi alkuvuoden tietojen perusteella, joskin maan kiinteistösektorin ja rakentamisen ongelmat ovat jatkuneet edelleen. Euroalueen suhdannetilanne on vaisu, mutta toisaalta inflaatio on hidastunut nopeasti.

Suomen talouden suhdannenäkymät ovat yhä heikot. Suomen Pankin maaliskuun väliennusteen mukaan Suomen talous on taantumassa ja BKT supistuu tänä vuonna kokonaisuutena 0,5 % viime vuoteen verrattuna. Talouden odotetaan alkavan vähitellen toipua taantumasta vuoden 2024 loppupuoliskolla. Ennusteen mukaan BKT kasvaa 1,7 % vuonna 2025 ja kasvu hidastuu 1,5 prosenttiin vuonna 2026. Inflaation ennustetaan Suomessa edelleen hidastuvan vuonna 2024 keskimäärin 0,9 prosenttiin, mutta ensi vuonna kulluttajahintojen nousun odotetaan jälleen hieman kiihtyvän kysynnän vahvistuessa.

Yksityisen sektorin velkaantumista ja luottokannan kehitystä kuvaavien mittareiden valossa finanssisykli on yhä laskuvaiheessa. Merkkejä suhdanteen voimakkaasta käännteestä nousuun ei ole näköpiirissä. Ensisijainen riskimittari eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama oli vuoden 2023 lopussa -18,8 prosenttiyksikköä. Se laski selvästi edellisestä neljänneksestä. Myös suppeammalla luottokäsitteellä laskettu trendipoikkeama oli selvästi negatiivinen (-12,7 prosenttiyksikköä), mutta muutos edellisestä neljänneksestä oli vähäinen.

Ensisijaista riskimittaria täydentävät riskimittarit eivät viittaa kokonaisluotonantoon liittyvien suhdanneluonteisten vakausuhkien merkittävään kasvuun. Rahoitusmarkkinat ovat toimineet ilman merkittäviä häiriöitä, ja markkinoiden stressi-indeksi pysyi alhaisella tasolla vuoden 2024 ensimmäisellä neljänneksellä. Asuntojen hinnat ovat pääosin jatkaneet laskuaan, mikä osaltaan kuvastaa suhdanteen vaihtelevuutta. Vaihtotaseeseen vajee supistui

25.4.2024  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

vuositasolla vuonna 2023, ja vaihtotaseen odotetaan pysyvän edelleen lievästi alijäämäisenä lähivuosina. Näin ollen käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

### **Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan**

Asuntokauppoja oli tämän vuoden tammi-maaliskuussa vähemmän kuin vuotta aiemmin, ja kotitaloudet nostivat tammi-helmikuussa uusia asuntolainoja edellisvuotta vähemmän. Kauppa vilkastui tilapäisesti vuoden 2023 marras-joulukuussa, kun ensiasuntokaupat lisääntyivät ennen kuin niiden vapautus varainsiirtoverosta päättyi tämän vuoden alussa. Vanhojen asuntojen hinnat olivat helmikuussa keskimäärin alhaisemmat kuin vuotta aiemmin ja vuoden 2023 lopussa. Uusien asuntojen hinnat laskivat vuoden 2023 jälkipuoliskolla, mutta ne ovat toistaiseksi halventuneet vähemmän kuin vanhat asunnot.

Asuntomarkkinoilla ei näy merkkejä siitä, että asuntojen ja lainojen kysyntä olisi lähiaikoina piristymässä selvästi. Kuluttajien luottamus talouteen pysyi maaliskuussa heikkona, kuluttajat pitivät ajankohtaa huonona lainanoton kannalta, ja aikeet ostaa asunto olivat vähäisiä. Vuoden 2024 edetessä asuntokaupan ja lainanoton maltillista elpymistä tukevat korkotason odotettu vähittäinen lasku ja kotitalouksien ostovoiman kasvu. Asuntomarkkinoiden aktiivisuutta voivat osaltaan lisätä myös enimmäisluototussuhteen korotus lakisääteiselle perustasolle (90 %) ja aiempaa alhaisemmat verokannat varainsiirtoverotuksessa.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on pienentynyt kevään 2022 tilanteesta, kun uusi lainanotto on vähentynyt, asuntolainat ovat keskimäärin pienentyneet ja nimelliset käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet nopeasti. Yli 30 vuoden pituisten uusien asuntolainojen osuus on pienentynyt heinäkuusta 2023 voimaan tulleen uuden lainsäädännön ja siihen sisältyvän poikkeusmahdollisuuden jälkeen. Kotitalouksien lainanhoitokyky on pysynyt enimmäkseen riittävänä. Nämä tekijät lievittävät asuntoluotonantoon ja velkaantuneisuuteen liittyviä haavoittuvuuksia ja rahoitusvakauteen kohdistuvia välittömiä riskejä.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti joulukuussa 2023 palauttaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhteen lakisääteiselle perustasolle 90 prosenttiin. Asuntomarkkinoiden ja asuntolainanoton viimeaikainen kehitys on ollut heikkoa, eikä asuntomarkkinoiden kehityksestä tai kotitalouksien asuntolainanotosta tällä hetkellä aiheudu sellaista akuuttia vakaushkaa, joka perustelisi enimmäisluototussuhteen laskemista perustasoltaan. Asuntoluotonantoon liittyvien riskien arvioinnissa ja makrovakauseräpolitiikassa tulee kuitenkin varautua jatkossa

25.4.2024  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

myös siihen, että asuntojen ja lainojen kysyntä voi kasvaa odotettua voimakkaammin, jos korot laskevat odotusten mukaisesti ja kuluttajien luottamus alkaa vahvistua.

Finanssivalvonnan kokonaisarvion mukaan makrovakaussympäristössä ei ole tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, joista seuraisi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellista kasvua ja jotka edellyttäisivät enimmäisluototussuhteen muuttamista nykyiseltä perustasoltaan.