

6.8.2019

Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k
(HUOM: tulee julkiseksi päätöksen julkistamisen yhteydessä)

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussuhteiden käytöstä

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- *asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,*
- *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*
- *viestiä julkisuuteen huolensa kotitalouksien korkean velkaantuneisuuden ja laina-aikojen pidentymisen riskeistä talouskasvun hidastuessa.*

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen ensisijainen riskimittari – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeama – oli vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa – 9,2 prosenttiyksikköä. Trendipoikkeaman arvo kohosi edellisestä neljänneksestä, mutta riskimittari on edelleen pysytellyt selvästi negatiivisena.

Luottokannan kasvu on keskittynyt pääosin asuntoyhteisölainoihin, kulutusluottoihin ja yrityslainoihin. Talouden suhdanne-ennusteita on tarkistettu alaspäin vuoden 2019 kevään mittaan ja luottokannan kehitys ei osoita merkkejä ylikuumentumisesta, minkä vuoksi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla on myös täydentävien riskimittareiden mukaan perusteltua.

Täydentävistä riskimittareista kansantalouden ulkoista velkaantumista mittaava vaihtotase on ollut lähes yhtäjaksoisesti alijäämäinen vuodesta 2011 alkaen. Kokonaisuudessaan luotonannon ja rahoitusmarkkinoiden riskinottohalukkuuden kasvua kuvaavat mittarit sekä muut täydentävät riskimittarit eivät siten viittaa sellaiseen rahoitusjärjestelmän riskien kasvuun, joka perustelisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen kasvattamista. Nykyisessä tilanteessa muuttuvan lisäpääomavaatimuksen korottaminen voisi myös osoittautua vaikutuksiltaan myötäsyklisenä haitalliseksi.

Enimmäisluototussuhdetta koskevan päätöksen jatkaminen

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. Finanssivalvonnan johtokunta alensi 19.3.2018 enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5

6.8.2019

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 15 k

prosenttiyksiköllä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Päätös tuli voimaan 1.7.2018.

Kotitalouksien kokonaisvelkaantuneisuuden kasvun seurauksena päätös enimmäisluototussuhteen alentamisesta 5 prosenttiyksiköllä muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta on edelleen perusteltu. Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on edelleen lähellä ennätystasoa, mutta velkaantuneisuuden kasvu on viime vuosina ollut melko hidasta. Kotitalouksien nimellinen velkakanta on kuitenkin kasvanut hieman viime vuosien keskimääräistä vauhtia nopeammin (3,9 % edellisvuodesta).

Asuntorahoituksen kasvu on jatkunut tasaisena myös vuoden 2018 jälkipuoliskolla ja vuoden 2019 alussa. Vuoden ensimmäiset kuukaudet olivat vaikeat sekä asuntoluotonannossa että asuntomarkkinoilla, mutta toukokuu oli sen sijaan vilkkaampi kuin edellisinä vuosina. Tammi-huhtikuussa nostettiin noin 0,4 % vähemmän uusia asuntolainoja kuin edellisvuonna, mutta toukokuussa taas lähes 8 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Luottolaitosten välittämän asuntorahoituksen kasvu jatkui vuoden 2019 alkupuolella noin 4 prosentin vuosivauhdilla. Asuntolainojen kasvuvauhti on edelleen noin 2 %, mutta asuntoyhteisölainojen (ml. taloyhtiölainat) kasvoi yhä noin 10 % vuodessa. Asuntoyhteisölainojen osuus luottolaitosten välittämästä asuntorahoituksesta on kasvanut 25 prosenttiin. Asuntoyhteisöt ovat kuitenkin nostaneet selvästi vähemmän lainoja tammi-toukokuussa (-7 %) kuin vuotta aiemmin.

Enimmäisluototussuhteen tasoa ja kattavuutta arvioidaan uudelleen jälleen talven makrovakauspäätöksenteon yhteydessä.

Viestintä julkisuuteen kotitalouksien velkaantumisesta ja pidentyvistä laina-ajoista

Kotitalouksien velka (ml. arvioidut taloyhtiölainat) suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoi vuoden 2019 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Velka suhteessa tuloihin oli 129,3 %. Kotitalouksien velkaantuneisuuden odotetaan lähivuosina pysyvän historiallisesti korkeana.

Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus on rakenteellinen haavoittuvuus, josta ei aiheudu välitöntä vakausuhkaa, mutta joka voi lisätä kansantalouden herkkyyttä suhdannevaihteluiden suhteen. Luottokannan kasvu on keskittynyt asuntoyhteisölainoihin ja kulutusluottoihin. Samalla takaisinmaksuajat ovat pidentyneet, kun yli 25-vuotisten asuntolainojen osuus uusista asuntolainoista on kasvanut.

Asuntolainojen maturiteettien pidentyminen kasvattaa velkaantuneisuuden liittyviä riskejä. Samalla ennusteet talouskasvusta ovat edelleen heikentyneet. On perusteltua, että Finanssivalvonnan johtokunta edelleen kehottaa pankkeja ja kotitalouksia välttämään hyvin pitkiä takaisinmaksuaikoja.