



10.5.2017

**Salassa pidettävä**

JulkL24 § 12 k

**Julkinen** Finanssivalvonnan johtokunnan asiaa koskevan päätöksen julkistamisen jälkeen.

## Suomen Pankin lausunto Finanssivalvonnan johtajan päätösesitykseen makrovakaussäätövälineiden käytöstä

Finanssivalvonta on pyytänyt Suomen Pankkia toimittamaan lausunnon johtajan päätösesityksestä Finanssivalvonnan johtokunnan päätöksentekoa varten.

Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta:

- asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,
- päättää luottolaitoskohtaisen 15 %:n alarajan asettamisesta sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottokannan keskimääräiselle riskipainolle 1.1.2018 alkaen vakavaraisuus-asetuksen artiklan 458 nojalla. Päätöksen voimaantulo edellyttää, että EU:n neuvosto ei vastusta päätöstä. EU:n neuvosto voi komission esityksestä hylätä jäsenvaltion esittämän artiklan 458 mukaisen toimenpiteen. Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) ja Euroopan pankkiviranomainen (EBA) antavat asiasta lausunnot.

### Suomen Pankin lausunto

*Suomen Pankki katsoo, että*

- *on tarkoituksenmukaista asettaa muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0,0 %:n tasolle,*
- *on perusteltua nostaa pankkikohtainen asuntoluottojen riskipainoalaraja 15 %:iin 1.1.2018 alkaen,*
- *Lisäksi Suomen Pankki katsoo, Finanssivalvonnan johtokunnan tulisi seurata asuntolainamarkkinoiden ja kotitalouksien velkaantumisen kehitystä erityisen tarkasti ja tarvittaessa kiristää enimmäisluottotussuhteen ehtoja sekä kehottaa pankkeja ja lainanottajia välttämään vallitsevista käytännöistä poikkeavia hyvin pitkiä takaisinmaksuaikoja sekä ilman erityisiä syitä myönnettäviä pitkiä lyhennysvapaita.*



10.5.2017

SP 170/C11.2/2017

**Salassa pidettävä**

Julkl24 § 12 k

## 1 Taloudellinen tilanne ja makrovakaushälytys

Suomen talouskasvu jatkuu maltillisena, mutta kasvun rakenne on muuttumassa monipuolisemmaksi. Yksityinen kulutus sekä investoinnit tukevat edelleen talouskasvua, mutta myös nettoviennin merkitys kasvaa. Suomen Pankin maaliskuun 2017 ennustepäivityksen mukaan talouskasvu on vuosina 2017–2019 hiukan nopeampaa kuin mitä arvioitiin vielä joulukuussa 2016. Päivitetyn ennusteen mukaan BKT kasvaa 1,6 prosenttia vuonna 2017. Vuonna 2018 talous kasvaa 1,5 % ja vuonna 2019 1,3 %.

Hitaasta ostovoiman kehityksestä johtuen kotitaloudet ovat viime vuosina rahoittaneet kulutustaan velkaantumalla, joten säästämisaste on jäänyt jo useana vuonna negatiiviseksi. Kotitalouksien säästämisaste pysyy negatiivisena myös vuosina 2017–2019 eli kotitalouksien velkaantuminen jatkuu.

Investointien kasvua on pitänyt yllä ensisijaisesti rakentaminen. Vuonna 2016 rakennustuotannon volyymi kasvoi 13,2 % edellisvuodesta. Vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä volyymien kasvu kertyi vielä 10,7 % vuodentakaisesta. Voimakkaimmin rakentamista on vauhdittanut asuntotuotannon reipas kasvu, mutta tuotanto on kasvanut myös muilla rakentamisen toimialoilla. Myönnettyjen rakennuslupien määrä ennakoii asuntorakentamisen jatkuvan kasvuaan myös tulevina vuosina.

Asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen on kasvamassa. Asuntojen keskimääräisten hintojen vaimea nousu jatkui, mutta myös hintakehitys on eriytynyt. Pääkaupunkiseudulla asuntojen reaali hinnat nousivat viimeisellä neljänneksellä 1,9 %, mutta laskivat muualla Suomessa 0,9 %.

Talouskasvun piristyminen ja alhainen korkotaso tukevat asuntomarkkinoita, mikä näkyy myös asuntolainojen kysynnän kasvuna. Esimerkiksi tammikuussa 2017 asuntolainoja nostettiin 1,2 mrd. euroa, mikä on suurin tammikuinen määrä sitten vuoden 2012. Vuoden 2016 aikana uusia asuntolainoja nostettiin 18 mrd. euron arvosta, mikä on 8 % enemmän kuin vuonna 2015. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli tammikuun 2017 lopussa 94 mrd. euroa. Asuntolainakanta kasvoi 2,2 prosentin vauhtia tammikuussa 2017 kun asuntolainojen lyhennyksien lisääntyminen otetaan huomioon.

Korkotaso on erittäin matala. Tammikuussa nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli 1,15 % ja laskennallinen marginaali 1,11 %. Vuoden 2016 aikana nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli 1,20 %.



Kotitalouksien velkaantumista kasvattavat kotitalouksien omissa nimissä olevien lainojen lisäksi asuntoyhteisöjen velat. Rahalaitosten asuntoyhteisöille myöntämien lainojen kanta oli 26 mrd. euroa tammikuussa 2017. Asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi 10 prosentin vauhtia tammikuussa 2017.

Myös yritysten rahoitusolot ovat pysyneet keveinä. Suomalaisyriyten lainakanta oli tammikuun lopussa 50,9 mrd. euroa ja sen keskiporko 1,64 %. Yrityslainakannan vuosikasvu on kiihtynyt hieman marraskuusta lähtien ja se oli tammikuussa 2,0 %. Viimeisen 12 kuukauden aikana luottotappioiksi on kuitenkin kirjattu ainoastaan 0,06 % yrityslainakannasta.

Suureksi kasvanut velkataso yhdistettynä kotitalouksien vaimeaan tulokehitykseen voi altistaa asuntoluottomarkkinat järjestelmäriskeille, jotka voivat heijastua stressitilanteessa erityisesti kulutuksen ja investointien vähentymisen kautta laajemmin reaalitalouteen ja edelleen pankkien luottotappioihin.

Kotimaisen pankkisektorin vakavaraisuussuhdeluvut vahvistuivat vuoden 2016 lopussa edellisvuoden loppuun verrattuna. Kokonaisvakavaraisuus-suhde oli 23,9 prosenttia ja ydinvakavaraisuussuhde 21,7 prosenttia. Vuoden 2017 alussa Nordean sivukonttoristuminen pienensi laskennallisesti Suomen pankkisektorin keskimääräisiä vakavaraisuus-suhteita vajaalla kahdella prosenttiyksiköllä. Järjestämättömien saamisten osuus saamisista oli vuoden 2016 lopussa edelleen pieni (1,6 %) verrattuna EU:n keskiarvoon (5,1 %).

Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävimmät kansainväliset vakausuhat liittyvät maailmantalouden kasvunäkymien lisäksi poliittisen epävarmuuden lisääntymisen riskiin, mikä saattaisi johtaa riskinotto-halukkuuden äkilliseen heikentymiseen. Lisäksi pohjoismaisen pankki-sektorin kytkökset kasvattavat kotimaisen pankkisektorin herkkyyttä etenkin Ruotsin asuntomarkkinoiden mahdollisesti kärjistyville ongelmille.

## 2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

Rahoitusolot ovat euroalueella ja Suomessa edelleen pysyneet erittäin suotuisina. EKP:n ohjauskorkojen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla tai sitä alemmina pidemmän aikaa ja vielä eurojärjestelmän omaisuuserien ostojen päätyttyäkin. Omaisuuserien ostoja on tarkoitus jatkaa joulukuun 2017 loppuun saakka ja tarvittaessa sen jälkeenkin, kunnes EKP:n neuvosto katsoo inflaatiiovauhdin palautuvan kestävästi tavoitteen mukaiseksi. EKP:n neuvosto katsoo, että euroalueen talouden suhdanneluonteinen elpyminen on yhä vankempaa ja että ennakoitua heikomman kehityksen riskit ovat vähentyneet entisestään. Edelleen kuitenkin



10.5.2017

SP 170/C11.2/2017

**Salassa pidettävä**

JulkL24 § 12 k

tarvitaan rahapolitiikkaa, joka tukee kasvua erittäin vahvasti inflaatiouvahdin elpymiseksi kestävästi.

Euroalueen kevyt rahapolitiikka tukee myös Suomen reaalityalouden elpymistä. Alhaiset korot ovatkin kenties suurin yksittäinen tekijä kotitalouksien ja yritysten luottamuksen paranemisen takana. Rahapoliittisten toimien kaikki hyödyt voidaan saavuttaa parhaiten kun samaan aikaan kevyen rahapolitiikan kanssa tehdään päättäväisiä toimia muilla talouspolitiikan aloilla, sillä merkittävä osa talousongelmista Suomessa ovat rakenteellisia.

### 3 Johtopäätökset

Finanssivalvonnan johtaja katsoo, ettei tämän hetkisen arvion mukaan ole tarvetta luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä mainitun asuntoluottojen enimmäisluototussuhteen alentamiseen tai luototussuhdetta laskettaessa huomioon otettavien vakuuksien rajoittamiseen, eikä muiden ei-käytössä olevien makrovakausvälineiden soveltamiseen. Keskeiset indikaattorit eivät viittaa välittömään tarpeeseen kiristää enimmäisluototussuhteen ehtoja. Suomen Pankki yhtyy tähän arvioon, mutta korostaa, että kotitalouksien velkaantumista tulee seurata tarkasti.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisena perusteena käytettävä luottokannan ja BKT:n suhteen trendipoikkeaman tuorein havainto vuoden 2016 lopusta on negatiivinen, -2,9 prosenttiyksikköä, ja antaa muuttuvalle lisäpääomavaatimukselle ohjearvon 0,0 %. Myöskään täydentävät riskimittareiden (kokonaistaloudellinen kehitys, luotonanon kasvuvauhti, asuntohintojen kehitys, riskien hinnoittelu ja pankkien haavoittuvuudet) tarkastelu ei viittaa tarpeeseen muuttuvan lisäpääomavaatimuksen kasvattamiseksi.

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös maaliskuussa 2017 ryhtyä toimenpiteisiin asuntolainojen riskipainoille asetettavan 15 %:n alarajan asettamiseksi 1.1.2018 alkaen on perusteltu ja syytä toteuttaa suunnitellusti.

Euroopan järjestelmäriskikomitea varoitti marraskuussa 2016 Suomea kotitalouksien korkeasta velkaantumisesta. Velkaantuminen voi muodostaa riskin rahoitusjärjestelmän vakaudelle ja reaalityalouden kehitykselle keskipitkällä aikavälillä. Asuntolainojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen voisi lisätä velkaantuneisuutta ja nostaa asuntojen hintoja.

Tähän kehitykseen ja asuntolainojen enimmäisluototussuhteeseen eli lainakattorajoihin tulee tarvittaessa puuttua ja lainsäädäntöä kehittää heikkouksien



**Lausunto**

5 (5)

10.5.2017

SP 170/C11.2/2017

**Salassa pidettävä**

Julkl24 § 12 k

kitkemiseksi. Samalla tulee kartoittaa mahdollisuuksia ottaa käyttöön useassa EU-maassa käytössä olevia tuloihin sidottuja lainakattoja.

Makrovakauseräpolitiikan tehokkuuden parantaminen edellyttää nykyisten keinojen tehokasta ja ajantasaista käyttöä sekä käytettävissä olevien makrovakauserävälineiden joukon laajentamista. Makrovakauseräpolitiikalla voidaan alentaa ylivelkaantumisen riskiä ja edistää rahoitusjärjestelmän vakautta.

SUOMEN PANKKI

Erkki Liikanen  
pääjohtaja

Mika Pösö  
osastopäällikkö, johtokunnan sihteeri

Jakelu

Finanssivalvonnan johtokunta, Finanssivalvonnan johtaja, Jyri Helenius, Peik Granlund