



3.11.2021 SP/313/C11.2/2021
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl24 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan
makrovakauspäätöksen julkistamisen
17.12.2021 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:

- päättää asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle sekä
- päättää jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen kiristämispäätöksen voimaansaoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.

Lisäksi Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta viestinnässään:

- edelleen kehottaa lainanantajia arvioimaan lainanhakijoiden maksukykyyn huolellisesti ja noudattamaan pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämisessä sekä tässä yhteydessä
- painottaa kokonaisvelanhoitokustannusten huomioon otamista, jotta korkojen nousu tai lainanhakijan velkojen takaisinmaksua koskeva häiriö ei uhkasi lainanhakijan kykyä hoitaa velkojaan tai ylläpitää kulutustaan.

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta tarkentaisi edellä mainittua suositusta alkuvuoden 2022 aikana. Tarkennetussa suosituksessa määriteltäisiin lainanottajien velkojen ja/tai velanhoitomenojen hyväksyttävä suhde tuloihin. Lisäksi esitän, että suosituksen antamisen jälkeen Finanssivalvonnan johtokunta arvioisi tarvetta asettaa luottolaitoksista annetun lain 10 luvun 4 a - c §:n mukaisesti kohdennettu, rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävä lisäpääomavaatimus (sektorikohtainen järjestelmäriskipuskuri) sellaisille asuntoluotoille, joissa lainanottajan velkojen tai velanhoitokustannusten suhde tuloihin on erityisen suuri.

Vuoden 2022 toisella neljänneksellä, ottaen huomioon talous- ja vakaustilanteen kehittymisen, johtokunta päivittäisi Finanssivalvonnan johtokunnan



3.11.2021

SP/313/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL24 § 12 k

makrovakaussstrategian sekä päättäisi rakenteellisten makrovakausspuskuri-vaatimusten (rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävä lisäpääomavaatimus ja muita rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviä luottolaitoksia koskeva lisäpääomavaatimus) soveltamisesta.

Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että on perusteltua

- *pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0,0 %:n tasolla,*
- *jatkaa 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen kiristämispäätöksen voimassaoloa,*
- *viestiä vakautta ja vastuullisuutta korostavien käytäntöjen noudattamista lainanannossa esitetysti,*
- *jatkaa makrovakaustoimien, -välineiden ja -strategian kehittämistä rahoitusvakauden turvaamiseksi esitetysti.*

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakausnäkömät

Maailmantalouden kasvuennusteet ovat säilyneet ennallaan. IMF:n lokakuun ennusteessa maailmantalouden kasvu on tänä vuonna 5,9 % ja 4,9 % vuonna 2022. Talouden toipuminen oli vuoden alkupuoliskolla ennakoitua nopeampaa, mutta viimeaikainen indikaattoritieto viittaa kasvun nopeimman vaiheen taittumiseen. Elvyttävä rahapolitiikka on tukenut kasvunäkymiä maailmanlaajuisesti. Kasvua hidastaneita tekijöitä ovat raaka-aineiden ja välituotteiden saatavuuspullonkaulat sekä kehittyvien talouksien koronatilanne. Epävarmuutta kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla ovat lisänneet mm. energian hintojen nousu, inflaatiohuolet sekä pelot Kiinan kiinteistöalan riskeistä.

Myös Suomen talouden suhdanne vahvistui alkuvuonna 2021 ennakoitua nopeammin, ja Suomen Pankin ennusteen mukaan BKT kasvaa tänä vuonna 3,5 % ja ensi vuonna 2,8 %. Talousnäkymiin liittyy kuitenkin edelleen epävarmuutta. Tarjonnan pullonkaulat ja niihin liittyvä kustannusten nousu voivat heikentää talousnäkymiä samoin kuin koronaviruksen uudet tartunta-aallot. Talous voi kuitenkin kasvaa myös ennakoitua nopeammin, jos kotitaloudet purkavat kriisin aikana kertyneitä säästöjään kulutukseen tai asuntoinvestointeihin odotettua enemmän. Työmarkkinat ovat myös toipumassa melko nopeasti, vaikka työttömyysaste on Suomessa edelleen koronapandemiaa edeltänyttä tasoa korkeammalla.



3.11.2021

SP/313/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

Asuntolainakannan vuosikasvu oli elokuussa 4,2 %, mutta lainojen kasvu asuntoyhteisölle sen sijaan hidastui. Uusien omistusasuntolainojen keskipituus oli kesä-elokuussa noin 21 v 8 kk ja uusien sijoitusasuntolainojen noin 18 v 7 kk. Sekä ensi- että muut uudet asuntolainat olivat vuoden 2021 alkupuoliskolla keskimäärin aiempaa suurempia.

Kotitalouksien kokonaisvelat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoivat vuoden 2021 toisella neljänneksellä ennätyselliseen 135,3 prosenttiin. Velkaantuneisuutta kasvattivat eniten asuntolainat. Velka-tulosuhde oli 1,1 prosenttiyksikköä suurempi kuin edellisellä neljänneksellä ja 4,8 prosenttiyksikköä suurempi kuin vuotta aiemmin. Kotitalouksien kokonaisvelat olivat kesäkuun 2021 lopussa 3,7 % suuremmat kuin vuotta aiemmin, kun taas vuositulot pysyivät ennallaan. Kotitalouksien velat ovat kuitenkin vuodesta 2020 alkaen kasvaneet hitaammin kuin rahoitusvarat, mikä on kasvattanut kotitalouksien nettorahoitusvaroja.

Suomen pankkisektorin vakavaraisuussuhteet ovat edelleen eurooppalaista keskitasoa korkeampia. Keskimääräinen ydinvakavaraisuussuhde nousi 18,5 prosenttiin ja kokonaisvakavaraisuussuhde 21,5 prosenttiin vuoden 2021 toisella neljänneksellä. Luottotappioiden ja ongelmaluottojen määrät ovat pysyneet matalina. Suomalaispankkien luottokannan laatu on heikentynyt lähinnä muutamalla pandemiasta eniten kärsineellä toimialalla, joiden osuus pankkien yritysluotoista on pieni.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

Koronapandemian aikana talouspolitiikka on Suomessa ja euroalueella ollut voimakkaasti elvyttävää. Kevyellä rahapolitiikan virityksellä on pyritty varmistamaan rahoitusolojen pysyminen suotuisina yrityksille ja kotitalouksille.

EKP:n neuvosto viesti lokakuun kokouksessaan, että symmetrisen kahden prosentin tavoitteensa ja rahapolitiikan strategiansa pohjalta EKP:n neuvosto odottaa ohjauskorkojen pysyvän nykytasolla tai sitä alemmina, kunnes inflaatiovauhti nopeutuu kestävästi kahteen prosenttiin jo hyvissä ajoin ennen arviointijakson loppua ja EKP:n neuvosto katsoo pohjainflaation kehityksen olleen riittävää, jotta inflaation voidaan odottaa vakaantuvan kahteen prosenttiin keskipitkällä aikavälillä. Inflaatio voi tilapäisesti olla myös tavoitetta jonkin verran nopeampaa.

EKP:n neuvosto vahvisti myös pitävänsä ennallaan muut rahapoliittiset toimet eli EKP:n nykyiset ohjauskorot, niiden todennäköistä kehitystä koskevan ennakoinnin viestinnän, omaisuuserien osto-ohjelman (asset purchase programme,



3.11.2021

SP/313/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

APP) ostot ja uudelleensijoitusperiaatteet sekä pitempiaikaiset rahoitusoperaatiot.

Inflaatiokehitys on euroalueella nopeutunut, mutta sen ennakoidaan pysyvän keskipitkällä aikavälillä selvästi kahden prosentin tavoitetta hitaampana. Inflaation todennäköisyys on keskittynyt 1,5–2,5 % haarukkaan.

Markkinoilla tämä on näkynyt inflaatio-odotusten lievänä nousuna ja rahapolitiikan kiristymistä koskevien odotusten aikaistumisena.

Kasvun ja inflaation elpyminen riippuu edelleen rahoitusolojen pysymisestä suotuisina kaikilla talouden sektoreilla. Koronapandemiaan liittyvän epävarmuuden ollessa edelleen koholla on myös makrovakauseräkiristämässä perusteltua noudattaa varovaisuutta. Monet yritykset ja kotitaloudet ovat joutuneet ottamaan tavallista enemmän lainaa pandemian aikana. Talousnäkymien heikkeneminen saattaisi vaarantaa niiden vakavaraisuuden, mikä voisi heikentää pankkien taseita. Tuki on edelleen välttämätöntä, jotta voidaan ehkäistä noidankehä, jossa taseiden heikkoudet ja rahoitustilanteen kiristyminen ruokkisivat toisiaan.

3 Johtopäätökset

Suomen rahoitusvakauden näkökulmasta keskeisimmät haavoittuvuudet liittyvät kotitalouksien suureen ja kasvavaan velkaantumiseen ja uusien asuntolainojen suurentumiseen ja pidentymiseen. Kotitalouksien velkaantuneisuus lisääntyi pandemian aikana, kun velkojen kasvu jatkui ja samaan aikaan kotitalouksien tulot supistuivat.

Ensisijaisen riskimittarin, eli yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman, alustava arvo oli kesäkuun 2021 lopussa -3,6 prosenttia. Myöskään täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella merkkejä luottomarkkinoiden laajasta ylikuumenemisestä ei ole. Yritysten lainakanta supistuu, mutta kotitalouksien lainakanta kasvaa. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on noussut alkusyksyn aikana, mutta stressin arvioitu taso on vielä suhteellisen matala.

Näin ollen nykyisessä luottomarkkinoiden suhdannetilanteessa on perusteltua pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0,0 prosentin tasolla.

Asuntolainanantoon liittyvät rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit ovat pysyneet pääosin ennallaan kevään 2021 jälkeen. Keskeisiä rahoitusjärjestelmän rakenteellisia haavoittuvuuksia ovat kotitalouksien suuri ja kasvava



3.11.2021

SP/313/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

velkaantuneisuus ja uusien asuntolainojen suurentuminen ja pidentyminen matalien korkojen oloissa. Samaan aikaan varallisuuden kasvu on kuitenkin vahvistanut kotitalouksien taseita ja riskipuskureita, kun kotitalouksien säästämisaste on noussut. Suhdannesidonnaisia haavoittuvuuksia lievittää se, että asuntorahoituksen kasvuvauhti on pysynyt kokonaisuutena entisellään, eikä asuntojen hintojen nousu ole kiihtynyt merkittävästi.

Velkaantuneisuuden ja luotonannon haavoittuvuudet ovat viime vuosina kasvattaneet rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä. Riskit eivät kuitenkaan ole muuttuneet merkittävästi edellisestä vuosineljänneksestä.

Näin ollen muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen lainojen enimmäisluototussuhde on perusteltua pitää 85 prosentissa, mihin se aleni lokakuun 2021 alussa. On myös perusteltua säilyttää ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhde 95 prosentissa.

Sitovien makrovakausräätelien soveltamisen lisäksi on tarpeen, että makrovakausräätelillä kannustetaan lainanantajia noudattamaan vakautta ja vastuullisuutta tukevia käytäntöjä. Esitetyt suunnitelmat jatkaa makrovakausräätelien strategian, välineiden ja toimenpiteiden kehittämistä ovat myös perusteltuja rahoitusvakauden turvaamiseksi.

SUOMEN PANKKI

Tuomas Välimäki
johtokunnan jäsen

Elisa Newby
osastopäällikkö,
johtokunnan sihteeri

Jakelu

Finanssivalvonnan johtokunta, Finanssivalvonnan johtaja, osastopäällikkö
Samu Kurri, johtava makrovakausräätelijä Peik Granlund