

23.1.2024
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussvälineiden 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 luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä mainitun enimmäisluototussuhteen perustasolla 90 prosentissa. Enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otetulle luotolle säilyy myös perustasolla 95 prosentissa.*

Osa tekstistä poistettu salaisena Julkl 6 luvun 24 §:n 1 mom:n 2 kohdan perusteella

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Globaalin talouden kasvunäkymät ovat edelleen hyvin vaihtelevat. Euroalueen talous supistui lievästi vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä edellisestä neljänneksestä, ja sekä teollisuuden että palveluiden ostopäälikkaindeksit viittaavat tuotannon supistumiseen myös lähikuukausina. Inflaatio hidastui euroalueella selvästi syksyn aikana laskeneiden energiahintojen, rahapolitiikan kiristymisen ja heikentyneen kysynnän vuoksi. Euroopan keskuspankki heikensi joulukuussa talousennustettaan ja arvioi euroalueen talouden kasvavan 0,8 % vuonna 2024 (1,0% syyskuun ennusteessa).

Joulukuussa julkaistujen tietojen mukaan Suomen taloudellisen aktiiviteetin väheneminen oli voimakasta ja laaja-alaista vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä, sillä kaikki BKT:n aluerät julkista kulutusta lukuun ottamatta supistuivat vuoden takaisesta. Myös työmarkkinoiden tilanne heikkeni syksyllä suhdanteen mukana. Työllisyysaste on laskenut vuoden 2022 lopulta alkaen, ja vastaavasti työttömyysaste nousi syksyn aikana. Myös työllisyysodotukset heikentyivät kaikilla talouden päätoimialoilla. Talouden näkymät ovat heikot: Suomen Pankki ennusti joulukuussa BKT:n supistuvan 0,2 % vuonna 2024 (+0,2% syyskuun ennustepäivityksessä). Ennusteen mukaan talouskasvu alkaa elpyä vuoden 2024 loppupuolella. Vuosille 2025 ja 2026 ennustettu talouskasvu on kuitenkin vaatimatonta.

Yksityisen sektorin velkaantumista ja luottokannan kehitystä kuvaavat mittarit osoittavat finanssisyklin olevan yhä laskuvaiheessa, eikä merkkejä suhdanteen voimakkaasta käännteestä nousuun ole näköpiirissä. Ensisijainen riskimittari eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama oli syyskuun 2023 lopussa -16,2 prosenttiyksikköä. Myös suppeammalla luottokannalla laskettu trendipoikkeama oli selvästi negatiivinen (-13,3 prosenttiyksikköä). Sekä kotitalouksien että yritysten lainakannat luottolaitoksista ovat supistuneet, mutta asuntoyhteisöjen lainakanta on kasvanut.

23.1.2024
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä

Myöskään täydentävät riskimittarit eivät anna viitteitä kokonaisluotonantoon liittyvien vakaushkien merkittävästä kasvusta. Rahoitusmarkkinat ovat toimineet ilman suurempia häiriöitä, ja markkinoiden stressi-indeksi oli alhaisella tasolla vuoden 2023 lopulla. Asuntojen reaali hinnat laskivat yhä syksyllä, mikä osaltaan kuvastaa suhdanteen vaimeutta. Kotitalouksien ja koko yksityisen sektorin velanhoitorasitus kasvoi syksyllä korkojen nousun myötä mutta toisaalta odotukset korkojen laskusta ovat voimistuneet. Vaihtotaseen alijäämäisyys voi viestiä talouden epätasapainoista, mutta alijäämä supistui syksyllä. Näin ollen käytettyihin riskimitareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Asuntokauppa vilkastui vuoden 2023 marras-joulukuussa selvästi edellisistä kuukausista. Etenkin ensiasunnostajien tekemien asuntokauppojen arvioidaan lisääntyneen tilapäisesti sen jälkeen, kun hallitus loka-kuussa esitti ensiasuntojen varainsiirtoverovapauden poistoa vuoden 2024 alusta lähtien. Uusi varainsiirtoverolaki tuli voimaan vuoden 2024 alussa, mutta sen mukaisia aiempaa alhaisempia verokantoja sovelletaan muiden kuin ensiasunnonostajien tekemiin asuntokauppoihin takautuvasti jo 12.10.2023 alkaen. Myös varainsiirtoverokantojen lasku saattoi vauhdittaa asuntokauppaa vuoden 2023 lopulla.

Vanhon osakeasuntojen hinnat nousivat marraskuussa hieman loka-kuusta, jolloin hinnat olivat alimmillaan vuoden 2023 aikana. Hinnat olivat marraskuussa 2023 koko maassa keskimäärin 3,9 % alhaisemmat kuin vuotta aiemmin ja 8,9 % alhaisemmat kuin kalleimmillaan kesäkuussa 2022. Vanhojen asuntojen hintojen lasku on ollut suurempaa pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa. Uusien asuntojen hintojen lasku on ollut selvästi vähäisempää kuin vanhojen asuntojen. Rakennusliikkeet ovat tarjonneet ostajille vastikealennuksia ja erilaisia kytkäisiä, mutta valmiiden myymättömien asuntojen varanto on kasvanut.

Uudet asuntolainat olivat vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä keskimäärin pienempiä kuin vuotta aiemmin, ja luototussuhteeltaan suurten lainojen osuus oli vuodentakaisista pienempi sekä ensiasuntolainoissa että muissa uusissa asuntolainoissa. Yli 30 vuoden pituisten lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä on pienentynyt sen jälkeen, kun 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika ja lain sallima 10 prosentin suuruinen ylitysosuus tulivat voimaan heinäkuun alussa. Uusien asuntolainojen keskikorko laski hieman marraskuussa.

Kotitalouksien pitkään jatkunut velkaantuneisuuden kasvu taittui vuosina 2022–2023 laskuun, kun inflaatio kiihtyi, korot alkoivat nousta, kotitalouksien luotonkysyntä vähentyi ja nimelliset tulot kasvoivat aiempaa nopeammin. Velkaantuneisuuden alentuminen jatkui vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä. Viimeisimmän tilastojulkistuksen yhteydessä tehdyt revisiot alensivat edellisen neljän vuosineljänneksen velkasuhdetta. Kotitalouksien kyky sopeutua kustannusten nopeaan kasvuun ja

23.1.2024
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä

korkojen nousuun on pysynyt toistaiseksi keskimäärin hyvänä. Luottoriskien ennakkoidaan kasvavan, mutta niiden ei arvioida uhkaavan vakautta, jos talous ja korot kehittyvät odotetusti.

Asuntokaupan odotetaan hiljentyvän tammikuussa edellisistä kuukausista mutta kasvavan vähitellen edellisvuotisesta vuoden 2024 edetessä, jos korot laskevat ja talous alkaa elpyä ennustetusti. Kotitalouksien luotonkysynnän odotetaan elpyvän vähitellen vuoden 2024 kuluessa, mutta pysyvän yhä vaisuna. Kotitalouksien velkaantuneisuuden arvioidaan pienentyvän edelleen vuoden 2024 kuluessa. Kuluttajien luottamus talouteen oli joulukuussa 2023 yhä heikolla tasolla, ja kuluttajat pitivät ajankohtaa huonona lainanoton kannalta. Aikeet ottaa lainaa tai ostaa asunto olivat edelleen vähäisempiä kuin keskimäärin pitkällä aikavälillä.

Markkinoiden odotukset korkojen laskusta voimistuivat vuoden 2023 lopulla, mutta korkojen ja talouden kehitykseen liittyy edelleen suurta epävarmuutta. Asuntorakentaminen on vuonna 2024 voimakkaassa laskusuhdanteessa, mikä kasvattaa talouden ja työmarkkinoiden alasuuntaisia riskejä. Hyvin nopeaa asuntokaupan kasvua tai asuntojen hintojen nousua ei ole toistaiseksi näköpiirissä pidemmälläkään aikavälillä. Ennustetun talouskehityksen oloissa kotitalouksien velkaantuneisuuden arvioidaan kasvavan vuosina 2025–2026 mutta pysyvän pienempänä kuin suurimmillaan vuonna 2021.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti joulukuussa 2023 palauttaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhteen lakisääteiselle perustasolleen 90 prosenttiin. Finanssivalvonnan arvion mukaan makrovakaussympäristössä ei ole joulukuun 2023 jälkeen tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, joista seuraisi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellista kasvua ja jotka edellyttäisivät enimmäisluototussuhteen muuttamista nykyiseltä perustasoltaan. Vaikka asuntomarkkinoiden ylikuumenemisesta tai kotitalouksien asuntolainakannan kasvusta ei tällä hetkellä aiheudu akuuttia vakausuhkaa, kotitalouksien suureen velkaantuneisuuteen liittyy edelleen rakenteellisia riskejä ja haavoittuvuuksia, joiden kehittymistä on syytä seurata tehostetusti.

Osa tekstistä poistettu salaisena Julkl 6 luvun 24 §:n 1 mom:n 2 kohdan perusteella