

26.1.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

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 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 esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta viestinnässään:

- edelleen kehottaa lainanantajia arvioimaan lainanhakijoiden maksukyvyn 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.

Finanssivalvonnan johtokunta on päätöksessään 16.12.2021 päättänyt tarkentaa edellä mainittua suositusta vuoden 2022 toisella neljänneksellä ja tämän yhteydessä arvioida tarvetta asettaa luottolaitostoiminnasta 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. Tarkennetussa suosituksessa määritellään lainanottajien velkojen ja/tai velanhoitomenojen hyväksyttävä suhde tuloihin.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Pandemian uusin aalto on heikentänyt talousnäkymiä sekä Suomessa, että maailmalla, mutta talouskasvu on jatkunut ja rahoitusolot ovat pysyneet suotuisina. Merkittävimmät Suomen rahoitusjärjestelmän haavoittuvuudet liittyvät edelleen kotitalouksien velkaantumiseen. Suomen talous ja pankkisektori ovat alttiita myös muiden Pohjoismaiden rahoitusmarkkinoiden riskeille. Rahoitusvakautta tukevat raha- ja finanssipolitiikka sekä talouden toipuminen. Lähestyvä rahapolitiikan normalisointi päätalousalueilla voi kuitenkin kiristää globaaleja rahoitusoloja lähivuosina.

Suomen Pankki ennusti joulukuussa Suomen talouskasvun jatkuvan riipeänä, joskin vuoden 2022 kasvun ennakoidaan jäävän aiemmin arvioitua hitaammaksi. Talous kasvaa laaja-alaisesti, ja työmarkkinoiden kehitys on ollut positiivista. Keskeisiä riskejä maailman ja Suomen taloudelle ovat korkealle kohonnut inflaatio, joka voi johtaa rahoitusolojen aiemmin odotettua nopeampaan kiristymiseen, geopolitiittisten riskien kasvu sekä koronapandemian jatkuminen. Samalla maailmanlaajuiset

26.1.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

häiriöt kuljetuksissa sekä materiaalien ja komponenttien saatavuudessa jarruttavat myös Suomen talouskasvua.

Kokonaisluotonantoon liittyvät riskit ovat edelleen maltilliset. Ensisijainen riskimittari – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeama – on painunut yhä negatiivisemmaksi ja sen alustava arvo syyskuun 2021 lopulle oli -7,4 prosenttiyksikköä. Muut luotonannon täydentävät mittarit eivät myöskään viittaa riskien merkittävään kasvuun.

Yritysten lainakannan kasvuvauhti oli vuoden 2021 loppupuoliskolla negatiivinen, ja kotitalouksien lainojen kasvu on kokonaisuutena jatkunut tasaisena. Sen sijaan asuntoyhteisölainojen kasvuvauhti on uudelleen kiihtynyt. Varallisuushintojen nousu oli nopeaa vuonna 2021. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi nousi syksyllä, mutta sen taso on vielä suhteellisen matala.

Ensisijaisen sekä täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella sellaisia merkkejä luottomarkkinoiden laajasta ylikuumenemisesta, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen korottamista, ei ole.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisperusteita suunnitellaan muutettavan uuden riskimittariston käyttöönoton myötä. Rahoituszyklin mittaamiseen ja suhdannesidonnaisten riskien tunnistamiseen liittyvät seurantamenetelmät ovat kehittyneet viime vuosina. Myös Suomen rahoitusjärjestelmän suhdanneluonteisia järjestelmäriskejä kuvaavassa nykyisessä, muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisperusteena käytettävässä mittaristossa on tunnistettu mm. joidenkin keskeisten aiheiden pitkiin viipeisiin ja suuriin revisioihin liittyviä ongelmia.

Uusi riskimittaristo ei muuttaisi arviota suhdannesidonnaisten riskien tämänhetkisestä tasosta Suomessa. Uusi riskimittaristo suunnitellaan julkaistavan vuoden 2022 toisella neljänneksellä. Toisella neljänneksellä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamista arvioitaisiin rinnakkain nykyisen ja uuden riskimittariston pohjalta, kuitenkin niin, että varsinaisena asettamisperusteena käytetään edelleen nykyistä mittaristoa. Uutta riskimittaristoa sovellettaisiin päätöksenteon perusteena vuoden kolmannella neljänneksellä, jolloin luottolaitoksilla ja muilla toimijoilla olisi etukäteen tieto päätöksenteon perusteena toimivista ydinriskimittareista.

Ei muutoksia enimmäisluototussuhteisiin

Kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvu ja luotonannon ehtojen höltyminen ovat viime vuosina kasvattaneet rahoitusjärjestelmän keskeisiä haavoittuvuuksia. Asuntoluotonantoon liittyvät rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit eivät ole muuttuneet merkittävästi edellisestä vuosineljänneksestä. Velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on kasvanut edelleen, mutta aiempaa hitaammin. Myös tavanomaista pidempien asuntolainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä on ollut edelleen kasvussa.

26.1.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

Kotitalouksien kokonaisvelat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoivat vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä 136,4 prosenttiin, mikä oli jälleen kaikkien aikojen suurin lukema. Kotitalouksien kokonaisvelat olivat syyskuun 2021 lopussa runsaat 4 % suuremmat kuin vuotta aiemmin, kun taas vuositulot kasvoivat runsaan prosentin. Vuodentakaiseen verrattuna velkaantuneisuutta suhteessa tuloihin kasvattivat velkaeristä eniten asuntolainat. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna velkaantuneisuus kasvoi eniten taloyhtiölainojen kasvun vuoksi.

Asuntolainakannan vuosikasvu pysyi vuoden 2021 lopulla runsaassa neljässä prosentissa (4,2 %), mutta kasvu ei enää kiihtynyt. Lainat asuntoyhteisöille kasvoivat marraskuussa 5,9 % uudistuotannon kasvun myötä, mikä oli nopeammin kuin vielä keväällä ja kesällä. Euromääräisesti asuntorahoituksen kasvu painottuu omistusasuntolainoihin: maaliskuusta marraskuuhun 2021 omistusasuntolainojen kanta kasvoi noin 2,6 mrd. euroa, sijoitusasuntolainojen kanta runsaat 0,4 mrd. euroa ja asuntoyhteisölainojen kanta vajaat 1,8 mrd. euroa. Suhteellisesti kasvu oli kuitenkin nopeampaa sijoitusasuntolainoissa ja asuntoyhteisölainoissa kuin omistusasuntolainoissa.

Luototussuhteeltaan 80–85 ja yli 85 prosentin suuruisten lainojen osuudet muista uusista asuntolainoista kuin ensiasunnon hankintaa varten otetuista lainoista olivat vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä hieman suuremmat kuin vuoden alkupuoliskolla. Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä päätös alentaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntojen hankintaa varten otettujen lainojen enimmäisluototussuhde 90 prosentista takaisin 85 prosenttiin tuli voimaan lokakuun 2021 alussa. Muutoksen odotetaan kasvattaneen 80–85 prosentin luototussuhteiden osuutta siten, että yli 80 prosentin luototussuhteiden osuus pysyy kokonaisuutena jokseenkin ennallaan. Tiedot lokajoulukuussa 2021 myönnettyjen uusien asuntolainojen luototussuhteista ovat saatavilla helmikuun 2022 puolivälissä.

Luototussuhteeltaan yli 90 prosentin suuruisten lainojen osuus uusien ensiasuntolainojen euromäärästä oli vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä suunnilleen samansuuruinen kuin edellisellä neljänneksellä, mutta selvästi pienempi kuin suurimmillaan vuotta aiemmin. Sekä ensiasuntolainat että muut uudet asuntolainat olivat kolmannella vuosineljänneksellä keskimäärin hieman pienempiä kuin alkuvuonna. Asuntojen hinnatkin laskivat monin paikoin keväästä, jolloin asuntokauppa oli erityisen vilkasta edellisiin vuosiin nähden.

Asuntokauppa ja asuntolainananto pysyivät syksylläkin verrattain vilkaina. Kauppa- ja lainamäärät olivat hieman suurempia kuin edellisinä vuosina vastaavaan aikaan, mutta kasvu aiemmista vuosista oli vaikeampaa kuin vielä keväällä. Barometritiedot antavat viitteitä asuntojen ja asuntolainojen kysynnän jatkumisesta vahvana alkuvuonna 2022. Kysynnän merkittävästä kasvusta nykyiseen verrattuna ei kuitenkaan ole merkkejä. Kuluttajien luottamus talouteen heikentyi vuoden 2021 loppua kohti, ja aiempaa harvempi piti ajankohtaa otollisena lainanotolle.

26.1.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika pysytteli vuonna 2021 runsaassa 21 vuodessa. Tavanomaista pidempien, yli 26 vuoden pituisten lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä kasvoi syksyllä 2021 ensimmäistä kertaa yli 14 prosenttiin. Valtaosa näistä lainoista on noin 30 tai 35 vuoden pituisia, ja ne ovat tyypillisesti suurempia kuin muut uudet asuntolainat. Yli 29 vuoden pituisten lainojen osuus uusista asuntolainoista oli marraskuussa 2021 ennätysellisen suuri 9,6 %. Uusien asuntolainojen laskennalliset marginaalit pysyivät kapeina keskimäärin runsaassa 0,7 prosenttiyksikössä (ml. sovitun vuosikorkoon vaikuttavat korkosuojausten kulut).

Kotitalouksien rahoitusvarat ovat vuodesta 2020 alkaen kasvaneet nopeammin kuin niiden velat, mikä on kasvattanut sektorin nettorahoitusvaroja. Velkaisille kotitalouksille kertyneet säästöt, kuten talletukset ja rahasto- ja osakesijoitukset, voivat etenkin lyhyellä aikavälillä toimia taloudellisina puskureina esimerkiksi tulojen tilapäisesti pienentyessä. Varallisuushintojen lasku ja vaikeus realisoida epälikvidejä sijoituksia voivat kuitenkin talouden kriisitilanteissa käytännössä pienentää velanhoidon käytettävissä olevia säästöjä. Velkaantuneet kotitaloudet ovat alttiita supistamaan kulutustaan velanhoidorasituksen kasvaessa, millä voi olla merkittäviä kerrannaisvaikutuksia talouteen.

Asuntolainanantoon liittyvät rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit ovat pysyneet pääosin ennallaan kesään 2021 verrattuna. Keskeisiä rahoitusjärjestelmän rakenteellisia haavoittuvuuksia ovat kotitalouksien suuri ja kasvava velkaantuneisuus ja uusien asuntolainojen pidentyminen matalien korkojen oloissa. Vaikka kotitalouksien varallisuus on samalla kokonaisuudessaan kasvanut, varallisuuden ja velkojen muutokset eivät jakaudu tasaisesti kotitalouksien välillä. Suhdannesidonnaisia haavoittuvuuksia lievittää se, että asuntorahoituksen kasvuvauhti on pysynyt kokonaisuutena lähes entisellään, eikä asuntojen hintojen nousu ole kiihtynyt merkittävästi.

Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä ja lokakuussa voimaan tullut päätös kiristää muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin on edelleen perusteltu vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei esitetä kiristettäväksi tässä vaiheessa.