



5.5.2021

SP/164/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakauspäätöksen julkistamisen 29.6.2021 jälkeen.

Suomen Pankin lausunto Finanssivalvonnan johtajan päätösesitykseen makrovakaussävelineiden käytöstä

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

Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta:

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainittu muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,
- alentaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä mainittu sitovan enimmäisluottotussuhteen muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen luottojen osalta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin sekä
- luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 8 §:n (lainmuutos 233/2021) mukaisesti muista rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävistä luottolaitoksista (O-SII) ja niiden konsolidoidulla ydinpääomalla katettavista lisäpääomavaatimuksista edelleen seuraavasti:
 - Nordea 2,0 %
 - OP Ryhmä 1,0 %
 - Kuntarahoitus Oyj 0,5 %.

Enimmäisluottotussuhteen alentamista koskeva päätös tulee voimaan 1.10.2021 ja muita rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviä luottolaitoksia (O-SII) koskeva päätös 1.1.2022.

Lisäksi esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta makrovakaussivestinnässään edelleen kehottaa lainanantajia arvioimaan lainanhakijoiden maksukyvyyn huolellisesti ja noudattamaan pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämisessä



5.5.2021

SP/164/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL24 § 12 k

Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että on perusteltua

- *pitää muuttuva lisöpääomavaatimus edelleen 0,0 %:n tasolla,*
- *laskea muiden kuin ensiasunnon ostajien uusien asuntolainojen sitova enimmäisluottotussuhde takaisin koronapandemiakriisiä edeltävälle tasolle 85 prosenttiin ja pitää uusien ensiasuntolainojen enimmäisluottotussuhde 95 prosentissa,*
- *pitää rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten O-SII-vaatimukset voimassa olevalla tasollaan.*

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakauskäymät

Koronakriisi tuntuu vielä tällä hetkellä vahvasti talouksissa eri puolilla Eurooppaa ja koko maailmaa. Elpymisen odotetaan kuitenkin vahvistuvan tämän vuoden jälkipuoliskolta alkaen. Rokotusten etenemisen lisäksi luottamusta paranevaan talouskehitykseen tuovat tällä hetkellä uusien elvytystoimien antama lisäsykäys kasvuille, etenkin Yhdysvalloissa, sekä kevyet rahoitusolot.

Koronaviruksen aiheuttamat taloudelliset vauriot jäivät Suomessa vuonna 2020 pelättyä pienemmiksi. Tilastokeskuksen tuoreimman tiedon mukaan bruttokansantuotteen volyymi supistui 2,8 % viime vuonna ja se elpyy Suomen Pankin maaliskuisen väliennusteen mukaan niin, että bruttokansantuote kasvaa runsaat 2½ % sekä tänä että ensi vuonna.

Uusimmat indikaattoritiedot taloudesta ovat myönteisiä ja lyhyen aikavälin kasvunäkymä on siten hieman aiempaa positiivisempi. Tämä on jo näkynyt Suomen teollisuustuotannon kasvussa ja vientinäköymien parantumisessa. Rajoitustoimista kärsineiden palvelualojen tilanne on sen sijaan edelleen vaikea. Parempaa odotetaan tautitilanteen helpottaessa, ja



5.5.2021

SP/164/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL24 § 12 k

rajoitusten asteittain poistuessa, kun yksityisen kulutuksen arvioidaan elpyvän. Samalla työllisyystilanteen odotetaan kohenevan. Hyvä kehitys on kuitenkin ehdollista sille, että tautitilanne jatkaa paranemistaan.

Suomessa asuntokauppa ja asuntolainananto vilkastuivat vuoden 2021 alussa vuotta aiemmasta, ja asuntolainakannan kasvu nopeutui 3,6 prosenttiin. Kotitalouksien velkaantuneisuus kasvoi vuoden 2020 lopussa 132,7 prosenttiin. Velka-tulosuhde oli 4,1 prosenttiyksikköä suurempi kuin vuotta aiemmin. Velkoja kasvattivat erityisesti asuntolainat ja toissijaisesti taloyhtiölainat, joiden arvioitu kasvu hidastui vuoden aikana.

Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhde vahvistui 18,1 prosenttiin vuoden 2020 lopussa. Vakavaraisuussuhteet ovat edelleen EU-alueen keskimääräistä tasoa korkeampia. Arvonalentumisten ja ongelmaluottojen määrät eivät ole toistaiseksi juurikaan kasvaneet.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

Talouden äkkijarrutuksesta huolimatta euroalueen pankkien luottotappiot ovat toistaiseksi säilyneet vähäisinä. Tämä johtuu pitkälti mittavista takausohjelmista, sääntelytoimista ja finanssipolitiikasta, joilla on tuettu pankkisektorin toimintakykyä ja yksityisen sektorin tulonmuodostusta. Lisäksi viime vuosina käyttöön otettuihin makrovakaussäilytysvälineisiin sisältyviä puskurivaatimuksia laskemalla pystyttiin luomaan pankeille tilaa luotonannon lisäämiseen.

Koronakriisin aikana EKP:n neuvosto on keventänyt rahapolitiikkaansa useaan otteeseen laajasti eri keinoin. Tarkoituksena on ollut varmistaa, että rahoitusolot ovat suotuisat kaikilla talouden sektoreilla, yrityksille ja kotitalouksille. Ohjauskorot on pidetty hyvin matalina ja pankkien luotonantoa on tuettu edullisilla kohdennetuilla luotto-ohjelmilla. Viime vuoden keväänä aloitettiin myös pandemiaan liittyvä osto-ohjelma PEPP, jossa ostojen määrä voi nousta 1850 mrd. euroon. Maaliskuussa EKP:n neuvosto päätti tehdä alkuvuotta enemmän PEPP-ohjelman arvopapereiden ostoja toisella vuosineljänneksellä.

EKP on sitoutunut pitämään yllä suotuisia rahoitusoloja kotitalouksille ja yrityksille yli koronapandemian kriisivaiheen ja sen politiikka on pitänyt



5.5.2021

SP/164/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL24 § 12 k

pitkät korot ja korko-odotukset alhaisella tasolla. Kun inflaationäkymät ovat vaimeat, vahvasti kasvua tukeva rahapolitiikka on edelleen tarpeen.

Finanssipoliittisen elvytyksen merkitys koronavaiheissa on ollut suuri. Rahapolitiikka ja finanssipoliitiikka ovat tukeneet toisiaan euroalueen talouden äkkijarrutuksessa. Kun rahapolitiikkaa on kevyttä ja inflaatiopaineet pysyvät alhaisina, myös valtioiden lainanhoitokustannukset pysyvät alhaisina ja finanssipoliitiikka voi olla väliaikaisesti normaalia elvyttävämpää. Kaikkia käyttöön otettuja politiikkatoimia tarvitaan edelleen pitämään pankkien luotonantotilanne suotuisana ja rahoitusta saatavilla.

Myös Suomessa finanssipoliitiikka jatkuu keveänä. Valtio velkaantuu nopeasti ja valtion talouden menokehitykset ylittyvät vielä ainakin tämä ja ensi vuonna. Suomen talouden rakenteelliset haasteet eivät ole helpottaneet. Elpymisvaiheen jälkeen nykynäkymillä palataan hitaampaan kasvuun, jota rajoittavat työikäisen väestön supistuminen ja aiempiin vuosikymmeniin verrattuna vaimea tuottavuuskasvu.

Suomen Pankin maaliskuun 2021 väliennusteen mukaan korona edeltävään, noin 73 prosentin työllisyysasteeseen päästään vuoden 2022 lopussa ja työllisten määrä saavuttaa pandemiaa edeltäneen tasonsa vuonna 2023. Hyvinvointipalvelujen turvaamiseksi keskeinen työllisyyden paraneminen tarvitsee muun talouspolitiikan laajaa tukea vielä pitkään.

Kun raha- ja finanssipoliitiikka jatkuvat keveänä vielä pitkään, makrovaikautusten kiristäminen tapahtuisi muita talouspolitiikan lohkoja selvästi aiemmin. Parhaimmillaan aktiivinen makrovakaustaloudellinen politiikka edesauttaa sitä, että muilla talouspolitiikan lohkoilla voidaan keskittyä niille asetettujen ensisijaisien tavoitteiden toteuttamiseen.

3 Johtopäätökset

Nykyisessä luottomarkkinoiden suhdannetilanteessa on tarkoituksenmukaista pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen o prosentin tasolla. Ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – alustava arvo vuoden 2020 lopulle oli -2,8 prosenttiyksikköä.



5.5.2021

SP/164/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL24 § 12 k

Vuoden 2020 aikana luottokanta-/BKT-mittareiden aiemmin selvästi negatiiviset trendipoikkeamat lähestyivät nollaa BKT:n supistumisen ja luottokannan kasvun vuoksi. Vuoden loppupuolella trendipoikkeamien kasvu alkoi taittua, kun BKT:n kehitys vahvistui ja yksityisen sektorin luottokannan kasvu rauhoittui.

Myöskään täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella selkeitä merkkejä luottomarkkinoiden laajasta ylikuumenemisesta ei ole. Asuntorahoituksen kasvu on kuitenkin viime vuoden lopulta alkaen ollut nopeaa.

Voidaan laskea muiden kuin ensiasunnon ostajien uusien asuntolainojen sitova enimmäisluototussuhde takaisin koronapandemiakriisiä edeltävälle tasolle 85 prosenttiin ja pitää uusien ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhteen 95 prosentissa. Enimmäisluototussuhteen keventäminen on näkynyt odotetusti muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteissa. Enimmäisluototussuhteen keventäminen ja asuntolainojen alhaiset korot ja lyhennysvapaat ovat ylläpitäneet luottamusta asuntomarkkinoilla.

Pääkaupunkiseudulla asuntojen reaali hinnat nousivat keskimäärin 2,4 % vuotta aiemmasta, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 1,7 %. Koko maassa reaali hinnat pysyivät keskimäärin vuodentakaisella tasolla. Yli 26 vuoden pituiset uudet asuntolainat ovat yleistyneet ja niiden osuus uusien asuntolainojen euromäärästä oli tammi-helmikuussa runsaat yli 13 %.

Asuntolainojen kasvu ja hintojen nousu heijastaa asuntojen kasvavaa kysyntää. Myös tarjonta on lisääntynyt ja uusien asuinrakennuslupien liukuva vuosisumma oli tammikuussa noin 5 % suurempi kuin vuotta aiemmin asuntojen lukumäärällä mitattuna. Myös aloitetut hankkeet ovat lisääntyneet. Valtaosa uusista asunnoista sijaitsee kasvukeskuksissa, mikä tukee talouden rakennemuutosta uusien työpaikkojen syntyalueilla. Asuntomarkkinoiden vilkkaus pandemian aikana liittyy myös voimakkaasti kasvaneiden etätömahdollisuuksien lisääntymiseen ja tarpeeseen muuttaa omia asumisolaja siihen paremmin soveltuviksi.

Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoivat vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä 131 prosenttiin. Velka-tulosuhde oli 0,7 prosenttiyksikköä suurempi kuin edellisellä vuosineljänneksellä ja 4,3



5.5.2021

SP/164/C11.2/2021

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

prosenttiyksikköä suurempi kuin vuotta aiemmin vuositulojen kasvun hidastuessa.

Päätöstä enimmäisluototussuhteen alentamiseksi puoltavat vahva asunto- ja asuntoluottomarkkinoiden kehitys sekä huoli velkaantumisesta, mutta yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa ja koronapandemiasta johtuva epävarmuus, joka varjostaa lähiaikojen talouskehitystä, puoltaisi enimmäisluototussuhteen pitämistä ennallaan 90 prosentissa.

SUOMEN PANKKI

Olli Rehn
pääjohtaja

Elisa Newby
osastopäällikkö, johtokunnan sihteeri

Jakelu

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